



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

véleményezési tervdokumentáció

2021. március

Tartalomjegyzék

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

alátámasztó munkarészek

3. településrendezési javaslat
 - 3.1. Offroad pálya kialakíthatósága érdekében a szabályozás módosítása
4. a tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata
5. a biológiai aktivitásérték változása

jóváhagyandó munkarészek

6. rendelettervezet a szabályozási terv módosítására
módosított szabályozási terv
7. határozattervezet a szerkezeti terv módosítására
módosított szerkezeti terv

1.tervezői nyilatkozat

Zalaegerszeg településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosításához

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

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

településtervező

Agg Ferenc

okl. építésmérnök

városépítési és városgazdasági szakmérnök

TT 1-20-0001

Kelt: Zalaegerszeg, 2021. március hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

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

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 16/2021. (II.11.) határozata

VIII. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a Zalaegerszeg, északi ipari parkban Lynxek és egyéb hadiipari off road járművek tesztelésére alkalmas tesztkörnyezet kialakításának megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 0779/6, 0779/3, 0779/8, 0779/7, 0783, 0784, 0785, 0782, 0781/1, 0779/9, 0787/1, 0779/10, 0779/11, 0787/2, 0788/78, 0788/88 hrsz-ú ingatlanokat.

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

Határidő: 2021. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 38/2021. (III.4.) határozata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a Zalaegerszeg, északi ipari parkban Lynxek és egyéb hadiipari off road járművek tesztelésére alkalmas tesztkörnyezet kialakításának megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 0252/30, 0252/33, 0252/32, 0252/34, 0252/59, 0252/58, 0189/9, 0189/8, 0189/7, 0189/6, 0831/2 hrsz-ú ingatlanokat.

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

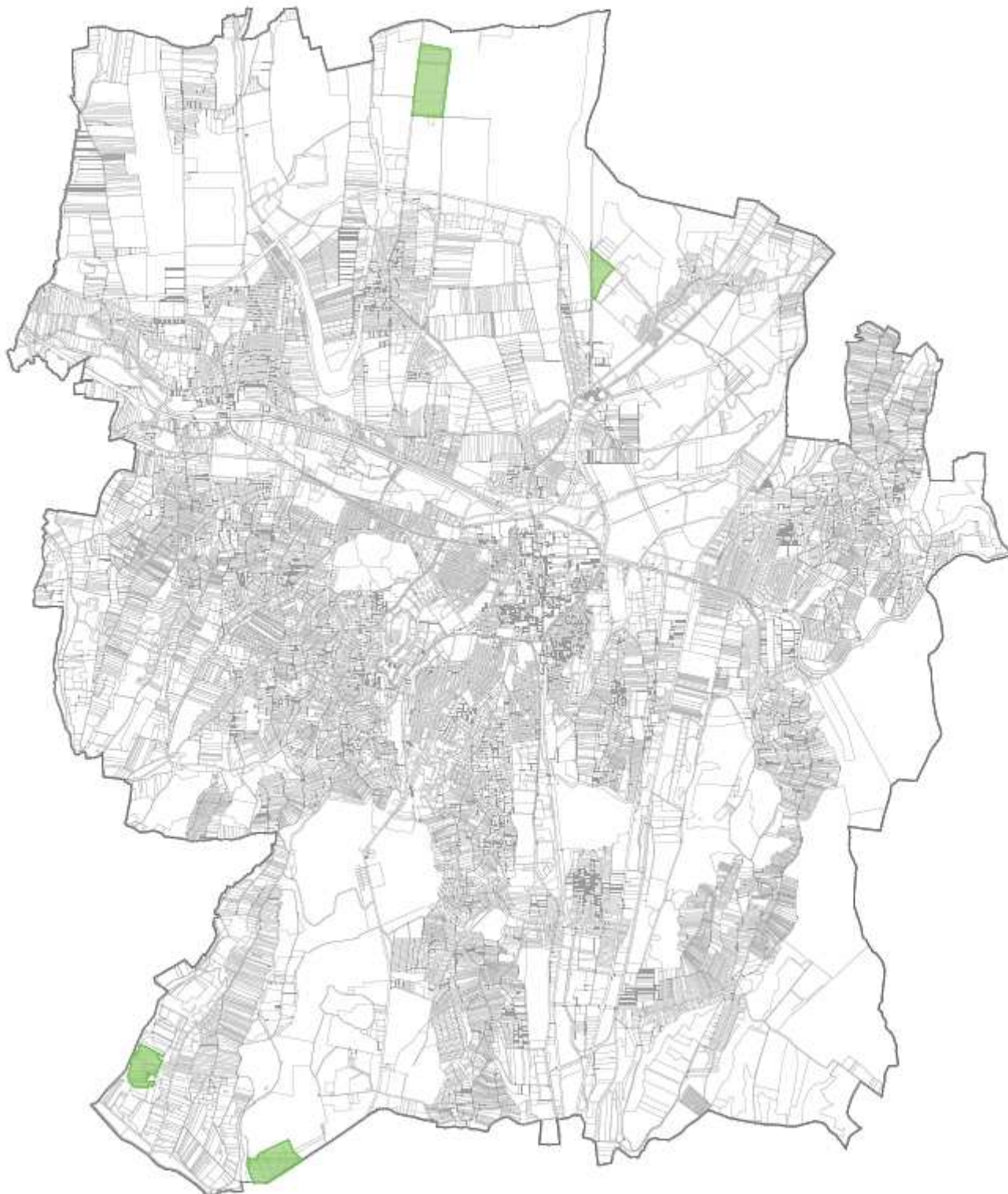
Határidő: 2021. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester


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 tervezett módosítással érintett területek településen belüli elhelyezkedése az alábbi:



2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

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

A fenti terveket az önkormányzat többször, legutóbb a 336/2020. (XII. 21.) számú határozattal illetve a 47/2020. (XII. 21.) 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. környezetalakítási terv

3.1. Az Offroad pálya kialakítása érdekében a szabályozás módosítása

módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezte a településrendezési tervek módosítását a város északi részén a ZalaZONE tesztpálya fejlesztésével összefüggésben. A fejlesztés célja offroad tesztkörnyezet kialakítása, melynek megvalósítása érdekében újabb területek átsorolása szükséges a különleges beépítésre szánt kutatás-fejlesztési területfelhasználásba.

az érintett terület és a hatályos településrendezés eszközök bemutatása

A tervezési terület a város északi részén helyezkedik el, a 76-os számú főúttól északra eső területeken. A területen került kialakításra Zalaegerszeg egyik legnagyobb fejlesztése, a ZalaZONE tesztpálya. A tesztpálya területe különleges kutatás fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás terület, mely beépítésre szánt építési övezet. Rá vonatkozóan a helyi építési szabályzat a következőket állapította meg:

Különleges övezet 33.§

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

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

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

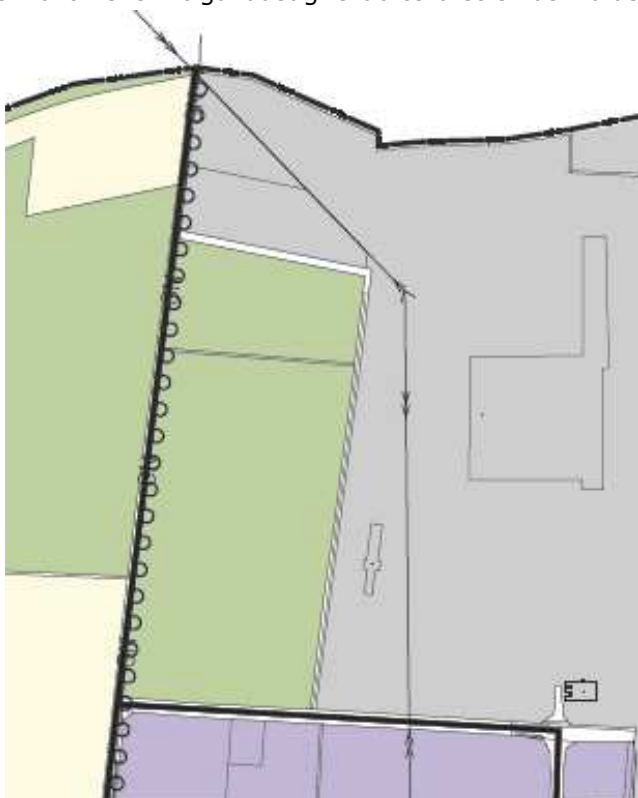
	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
K-b	nem korlátozott	kialakult	zárt sorú	40 %	Homlokzatmagasság: 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-h	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 12,0 m ⁽¹⁾	40 %

					Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	
K-kf	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 18,0 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 15,0 m ⁽¹⁾	15 %
K-mü	30 m 5 000 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 12,0 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	40 %
K-o	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,0 m	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	30 %
K-sp-1	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	40 %
K-sp-2	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m ⁽²⁾ Épületmagasság: 12,5 m ⁽²⁾	15 %
K-szm	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	60 %

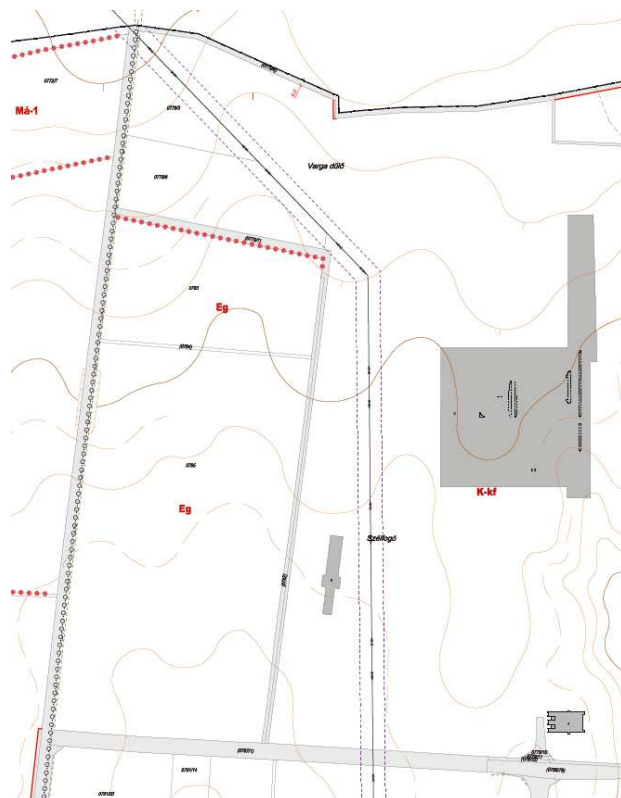
(1) Technológiai és tároló építmények magassága nem korlátozott.

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

A módosítás során az övezeti előírások módosítására nem kerül sor, azonban az övezet területének bővítése szükséges a tesztpálya fejlesztésének megvalósítása érdekében. A bővítés során a 0783, 0784 és a 0785 hrsz.-ú telkek egy részének igénybe vétele szükséges. A telkek a hatályos településrendezési eszközök szerint gazdasági erdő területfelhasználásúak.

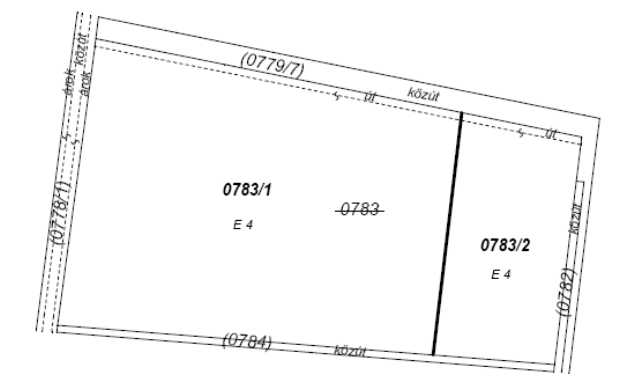


hatályos településszerkezeti terv részlet

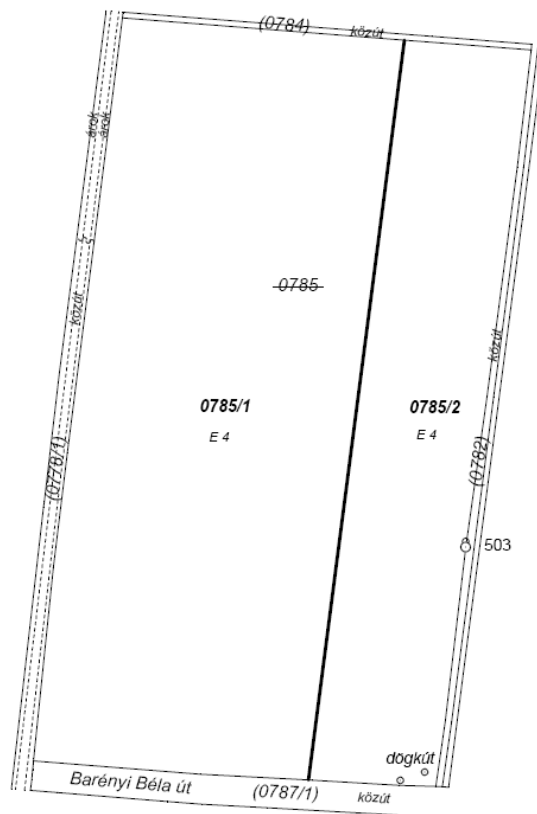


hatályos szabályozási terv részlet

A bővítési területet a következő változtatási vázrajz alapján kell gazdasági erdő övezetből különleges beépítésre szánt kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás övezetbe átsorolni a fejlesztés területigényeinek biztosítása érdekében.



változtatási vázrajzok a telkek megosztásáról - a 0783/2 és a 0785/2 hrsz.-ú területek átsorolása szükségése a különleges övezetbe



A bővítésre szánt gazdasági erdő területfelhasználású területek nyilvántartott erdőterületként szerepelnek még az erdészeti igazgatóság adatbázisában, azonban az erdő művelés alóli kivonásuk folyamatban van, melyet igazol a következő részlet az Erdészeti Igazgatóság által kiadott határozatból.

HATÁROZAT

1, A ZalaZONE Ipari Park Zrt. (8900 Zalaegerszeg, Dr. Michelberger Pál út 3.) kérelmére engedélyezem a Meződi Erdő-Terv Kft. által készített vázrajz alapján, az alábbi részletezés szerinti erdőből összesen 1,1776 ha termelésből való kivonását Zalaegerszeg 0783/2 hrsz-ú földterület esetében off-road tesztkörnyezet megvalósítása céljából, a rendelkező rész 2. pontjában foglalt feltételekkel. Az erdő adatai:

Település	Helyrajzi szám / alrészlet	Igénybevételek területe (ha)	Erdőtervi azonosító	Erdőtervi terület (ha)
Zalaegerszeg	0783/2	1,1776	40A	1,18

Egyidejűleg kötelezem a Kérelmezőt az engedélyezési feltételek teljesítésére!

Az offroad tesztkörnyezet tervezése során egyes ZÉSZ előírásokkal kapcsolatban merültek fel konfliktusok, melyeket jelen módosítás során szükséges megoldani.

1.

Telekalakítás általános szabályai

4.§

(8) Út számára telket kialakítani, meglévő út telkét módosítani a szabályozási tervben meghatározottak szerint lehet. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági övezetekben, a különleges mezőgazdasági üzemi övezetben, továbbá a mezőgazdasági és erdő övezetekben a szabályozási terven nem jelölt tömbön belüli út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági és különleges mezőgazdasági üzemi rendeltetésű övezetekben a szabályozási terven nem jelölt új út minimális szélessége 12 m. A mezőgazdasági és erdő övezetekben az új út minimális szélessége 8 m.

A tesztpálya tervezése során fény derült arra, hogy a terület nagy kiterjedésére és egyedi igényeire tekintettel saját úthálózatot kell kialakítani. Ezen úthálózat a fő útcsatlakozások és a szabályozási tervekben jelölt úthálózaton túl további utak kialakítását, illetve törlését igényli, melyet a rendezési tervektől függetlenül szükséges megvalósítani.

Mindennek megfelelően javasolt a fenti jogszabályi szakaszt kiegészíteni úgy, hogy a tesztpálya területén a szabályozási terven nem jelölt utak megszüntethetők és kialakíthatók legyenek. A szabály a következők szerint módosul:

Telekalakítás általános szabályai

4.§

(8) Út számára telket kialakítani, meglévő út telkét módosítani a szabályozási tervben meghatározottak szerint lehet. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági övezetekben, a különleges mezőgazdasági üzemi övezetben, **a K-kf jelű különleges kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás** továbbá a mezőgazdasági és erdő övezetekben a szabályozási terven nem jelölt tömbön belüli út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági, a különleges mezőgazdasági üzemi és **a K-kf jelű különleges kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás rendeltetésű** övezetekben a szabályozási terven nem jelölt új út minimális szélessége 12 m. A mezőgazdasági és erdő övezetekben az új út minimális szélessége 8 m.

2.

Terepszint alatti beépítés általános szabályai

7. §

(1) Terepszint alatti építmény az oldalkert területén kívül, az előírt legkisebb zöldfelület biztosításával, valamint az OTÉK építmények elhelyezésére vonatkozó általános előírásai teljesülése mellett helyezhető el.

(2) Terepszint alatti teremgarázs és egyéb közlekedési építmény a beépítésre nem szánt területek közül a közlekedési-, közmű elhelyezési területen korlátozás nélkül elhelyezhető.

(3) Közmű létesítmény számára terepszint alatti építmény bármely övezet területén korlátozás nélkül elhelyezhető.

(4) Terepszint alatti építmény magassági elhelyezését a környező terepszinthez illeszkedve kell kialakítani.

A tesztpálya kialakítása során a tervek szerint olyan műszaki létesítmények is megvalósításra kerülnek, melyek nem illeszkednek a környező terephez, így nem tudnak megfelelni a terepszint alatti beépítés általános szabályaiban megfogalmazott (4) bekezdés előírásainak.

A terekialakítás szabályozására az OTÉK-ban a következők kerültek megfogalmazásra:

OTÉK

Terekialakítás

45. § (1) * Az építmények megvalósítása során a telek természetes terepfelületét és az értékes növényállományt megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges. A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel megváltoztatni a helyi építési szabályzat előírása szerint lehet. Helyi szabályozás hiányában a terepszint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest nem térhet el.

(2) A terekialakításhoz támfal, rézsű létesíthető.

(3) * A helyi építési szabályzat településrendezési vagy biztonsági okokból lejtős terepen a telek határain támfal építését rendelheti el. Ilyen esetben a támfal kialakításának módját és anyagát is meghatározhatja.

(4) *

(5) Ha a telken rézsű létesítése szükséges, az (3)-(4) bekezdésben foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

A fentiek alapján látható, hogy az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy a helyi szabályozás egyedileg szabályozza a terepszint alatti beépítést és a terekialakítást. Ennek megfelelően kerültek a helyi építési

szabályzatban meghatározásra általános szabályok a terepszint alatti beépítésre. E szabályozás alól az érintett terület egyedi terepalakítási igényei miatt kivételt fog élvezni a tervezett szabályozás szerint. A módosuló jogszabályi előírás a következő:

Terepszint alatti beépítés általános szabályai

7. §

- (1) Terepszint alatti építmény az oldalkert területén kívül, az előírt legkisebb zöldfelület biztosításával, valamint az OTÉK építmények elhelyezésére vonatkozó általános előírásai teljesülése mellett helyezhető el.
- (2) Terepszint alatti teremgarázs és egyéb közlekedési építmény a beépítésre nem szánt területek közül a közlekedési-, közmű elhelyezési területen korlátozás nélkül elhelyezhető.
- (3) Közmű létesítmény számára terepszint alatti építmény bármely övezet területén korlátozás nélkül elhelyezhető.
- (4) Terepszint alatti építmény magassági elhelyezését a környező terepszinthez illeszkedve kell kialakítani, **kivétel a K-kf jelű különleges kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás övezet területén.**

3.

Terepkialakítás előírásai

7/A. §

- (1) A telek természetes terepfelületét a rendeltetésszerű építmény illetve telekhasználat követelményeinek biztosítása érdekében a talaj állékonyságának biztosítása mellett lehet megváltoztatni.
- (2) Terepkialakítás során rendezett terepszint a telkek közös határa mentén legfeljebb 1 méteres szintkülönbséggel vagy a telekhatárra állított függőleges síkhoz képest a telekhatár mentén 60 fokban elfordított síkok között hozható létre.
- (3) Lakó és kertes mezőgazdasági övezetek területén a terepszint változtatása legfeljebb 3 méter lehet.

A különleges övezet területén több olyan műszaki megoldás és egyedi terepkialakítási igény merült fel, mellyel kapcsolatban nem tartható a szabályozásban 7/A.§ (2) bekezdésében meghatározott előírás. A különleges területfelhasználású terület a továbbiakban szükségszerűen mentesül ezen előírás alól. Az előírások ennek megfelelően a következők szerint módosulnak:

Terepkialakítás előírásai

7/A. §

- (1) A telek természetes terepfelületét a rendeltetésszerű építmény illetve telekhasználat követelményeinek biztosítása érdekében a talaj állékonyságának biztosítása mellett lehet megváltoztatni.
- (2) Terepkialakítás során rendezett terepszint a telkek közös határa mentén legfeljebb 1 méteres szintkülönbséggel vagy a telekhatárra állított függőleges síkhoz képest a telekhatár mentén 60 fokban elfordított síkok között hozható létre, **kivétel a K-kf jelű különleges kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás övezet területén.**
- (3) Lakó és kertes mezőgazdasági övezetek területén a terepszint változtatása legfeljebb 3 méter lehet.



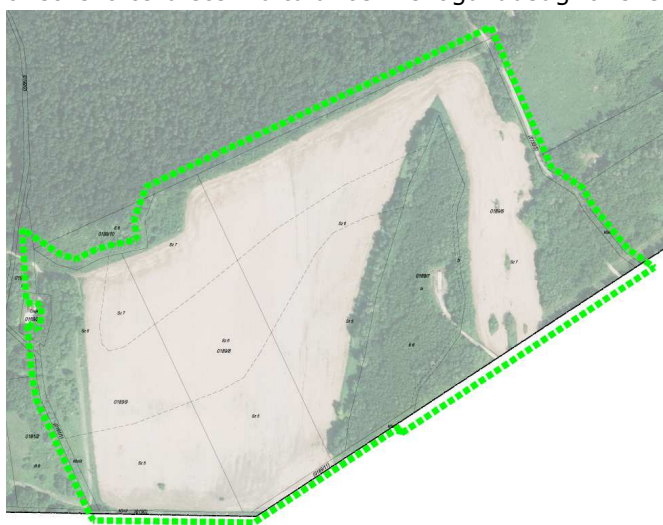
tervezett településszerkezeti terv részlet



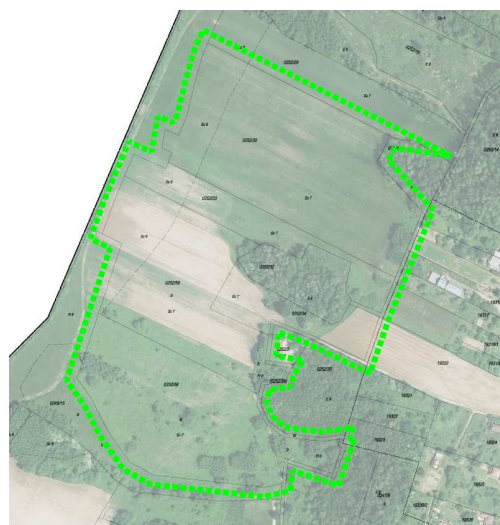
tervezett szabályozási terv részlet

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor, melyhez kapcsolódóan szükséges igazolni azt, hogy a település biológiai aktivitásértéke nem csökken. A biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolására vonatkozóan jelen dokumentáció 5. fejezetben részletes számítás készült.

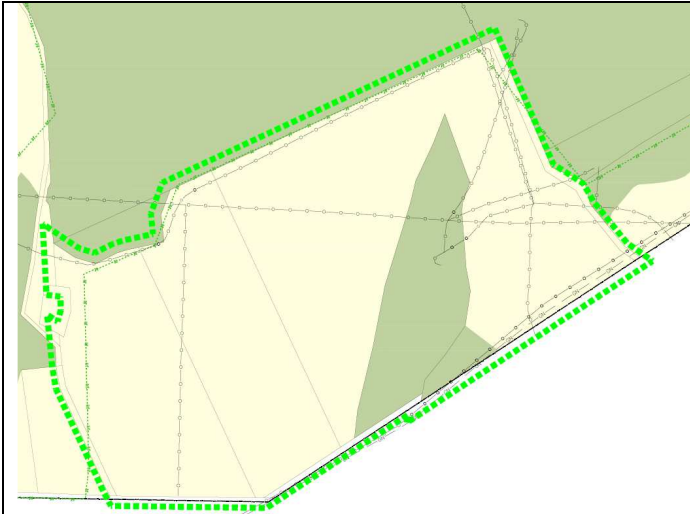
A biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében erdőterületek kerültek kijelölésre a település következő területein általános mezőgazdasági övezetből:



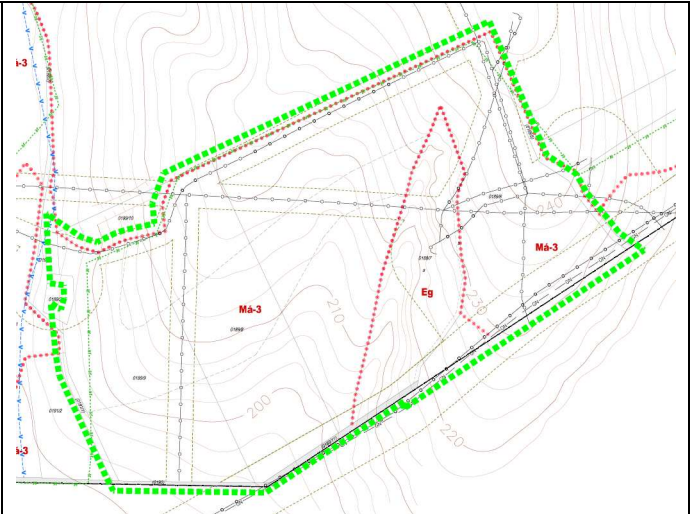
1.terület műholdfelvételen a tervezési terület határával



2. terület műholdfelvételen a tervezési terület határával

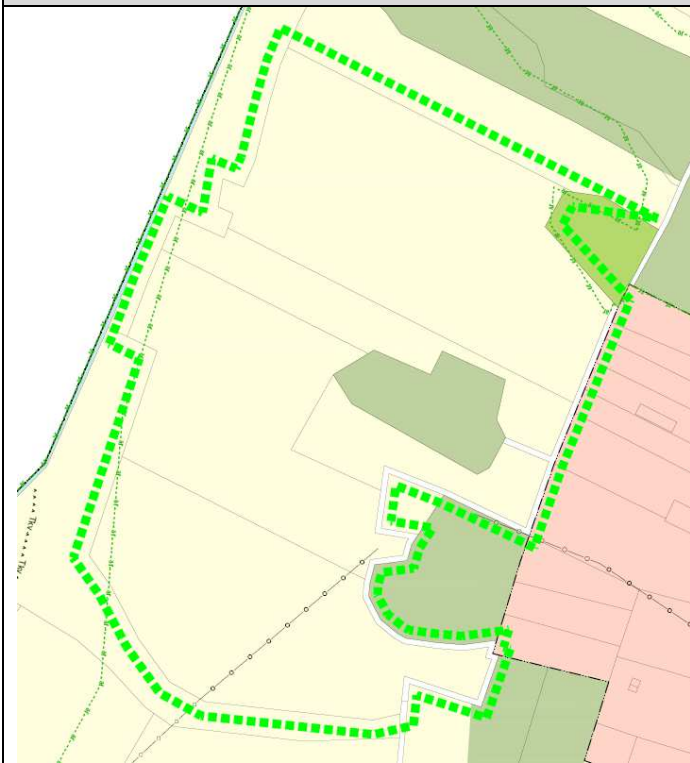


hatályos szerkezeti terv részlet

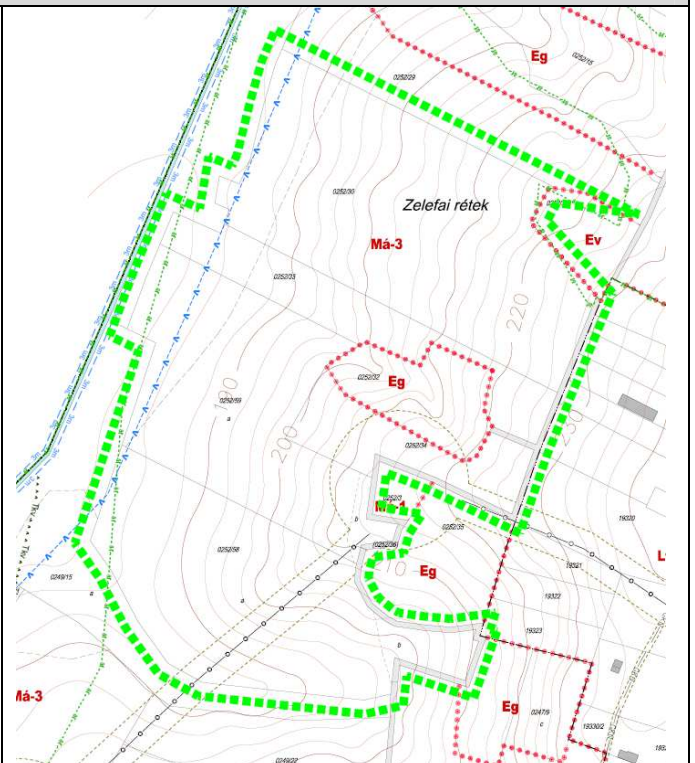


hatályos szabályozási terv részlet

2.

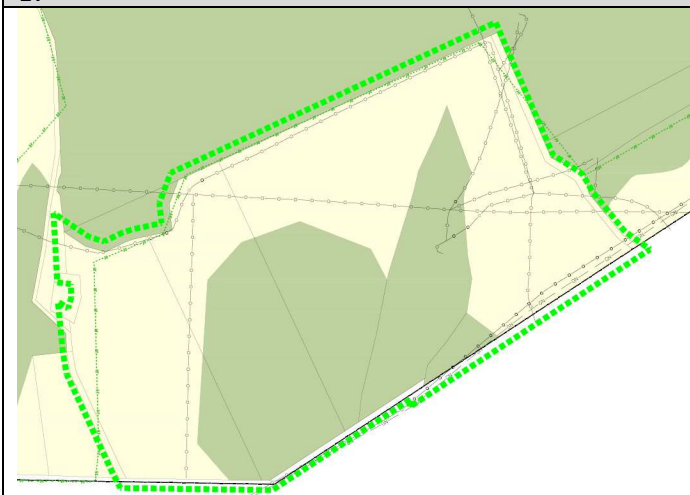


hatályos szerkezeti terv részlet

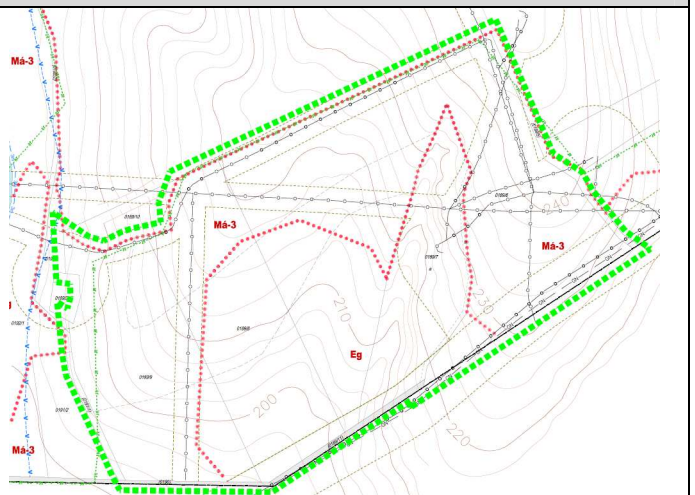


hatályos szabályozási terv részlet

1.

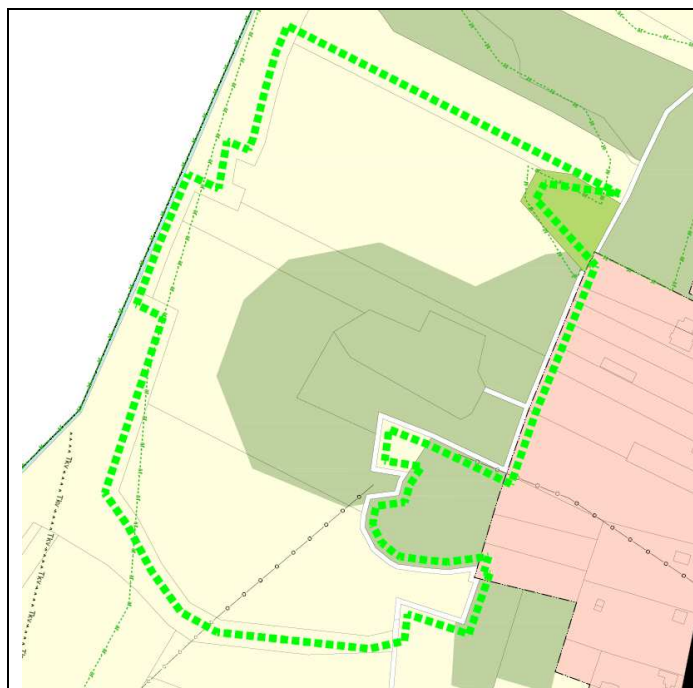


tervezett szerkezeti terv részlet

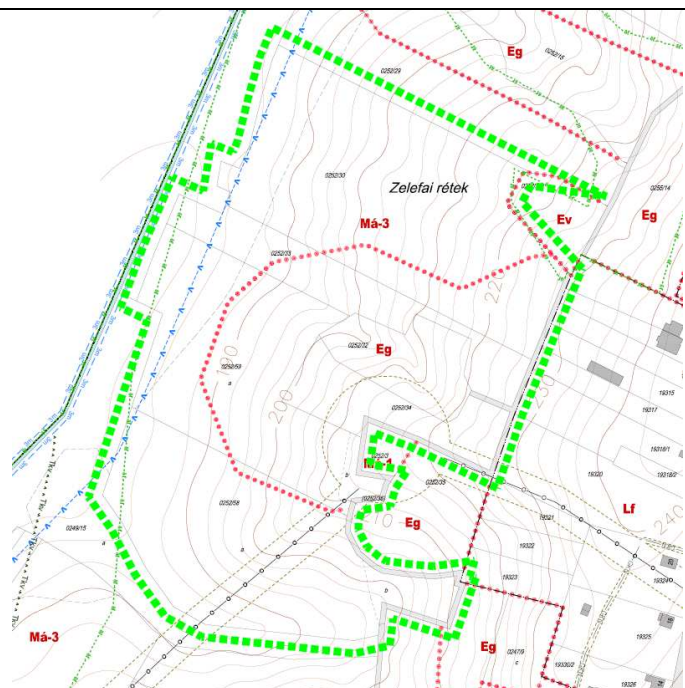


tervezett szabályozási terv részlet

2.



tervezett szerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

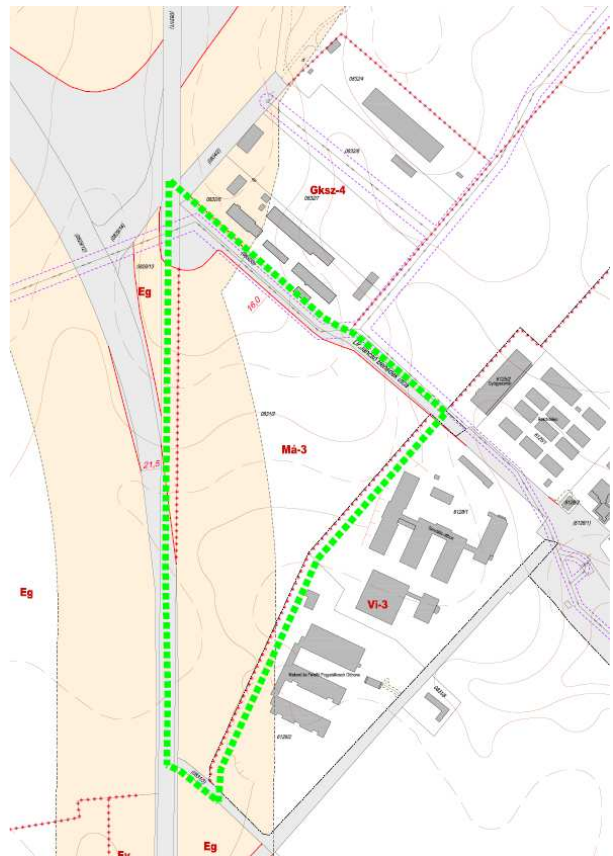
Az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan védelmi erdőterület kerül jelölésre a 0831/2 hrsz.-ú telek délkeleti részén. E módosítás során általános mezőgazdasági területfelhasználású területek kerülnek átsorolásra védelmi erdőterület területfelhasználásba. A védelmi erdőterület a kutatás fejlesztési területhez kapcsolódóan nem tud kijelölésre kerülni annak területigénye miatt, ezért a város más területén kerül erre sor. E védelmi erdőterület a pózvai kórház, szociális otthon területétől keletre kerül jelölésre 20 méter szélességben, mely településvédelmi funkcióval fog rendelkezni. E területen megkezdődtek az erdősülési folyamatok, mely a műholdfelvétel alapján látható.



a terület műholdfelvételen



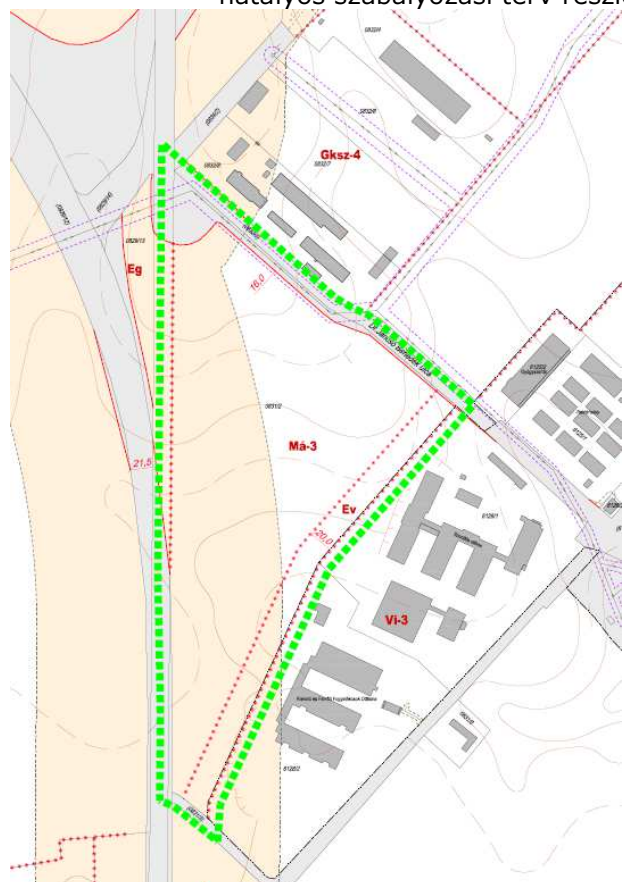
hatályos szerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet



tervezett szerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási 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 hatályon kívül helyezi az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvényt, illetve a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényt, a továbbiakban a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben kerülnek meghatározásra a vonatkozó előírások.

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

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

Infrastruktúra hálózat az országos és a megyei terv alapján

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

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

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

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

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

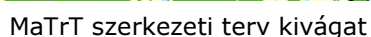
A 17.§ (2) bekezdés alapján a **főutak, a gyorsforgalmi út és a vasúti pálya** nyomvonala az országos szerkezeti tervvel szinkronban van, ugyanis azok a település közigazgatási területét érintve valósultak meg, vagy valósulnak meg a gyorsforgalmi út esetében.

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

A megyei szerkezeti terv a 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 tervezési területeket nem érintik a térségi infrastruktúra hálózatok. Az offroad tesztkörnyezet közelében elektromos vezeték halad, illetve a tesztpálya közelében vezet az M76-os gyorsforgalmi út tervezett szakasza illetve a meglévő főút, ugyanakkor a változtatás ezeken nem érinti.



Térségi területfelhasználás az országos és a megyei terv alapján

6. Térségi területfelhasználási kategóriák

a) erdőgazdálkodási térség,
b) mezőgazdasági térség,
c) vízgazdálkodási térség,
d) települési térség.

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

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

a) területi korlát nélkül ábrázolt térségek:
 aa) erdőgazdálkodási térség,
 ab) mezőgazdasági térség,
 ac) vízgazdálkodási térség, ad) települési térség,
 b) legalább 5 ha nagyságú sajátos területfelhasználású térség.

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

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

b)* a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, -

nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

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

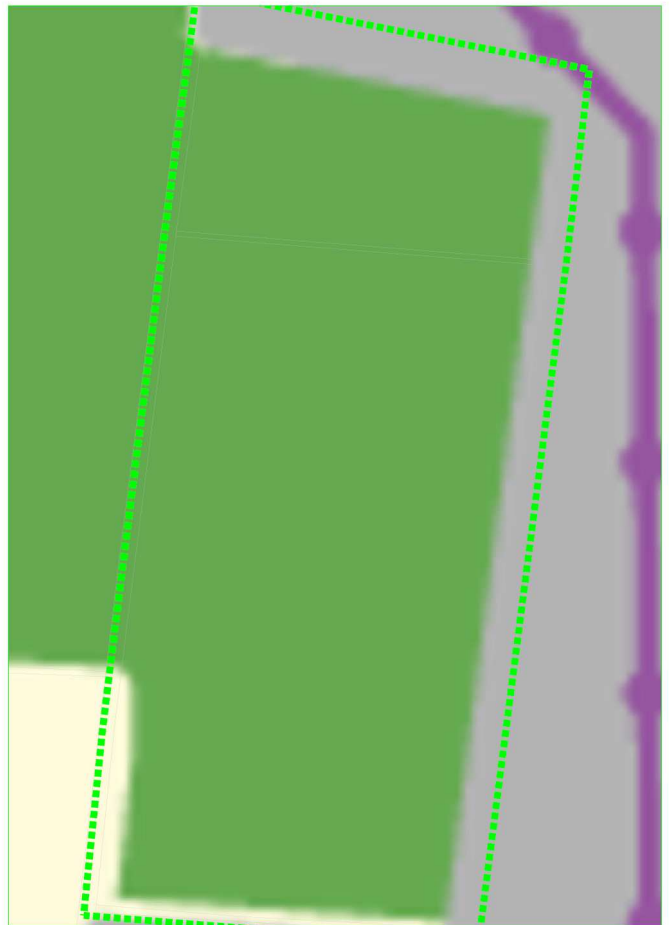
d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

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

Erdőgazdálkodási térség

Erdőgazdálkodási térséggel három tervezési terület érintett.

Az offroad pálya tervezett területén a hatályos településrendezési tervekben erdő területfelhasználásba eső része a megyei terv szerinti erdőgazdálkodási térségbe tartozik. A térség területében „az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint” kell lehatárolni. Az „Eg” jelű gazdasági erdőterület az Országos Erdőállomány Adattárban még nyilvántartott erdőként szerepel – így annak területét legalább 95 %-ban erdő területfelhasználásba kellene sorolni -, azonban az Erdészeti Igazgatóságnál a 0783, 0784 és 0785 hrsz.-ú telkeken nyilvántartott erdők erdő művelésből történő kivonása és az Erdőállomány Adattárból való törlése folyamatban van. Így kijelenthető, hogy a terület nem képezi az erdők övezetének részét, ezért annak területét nem kell 95%-ban erdő területfelhasználásba sorolni, tehát a MaTRT 11. § (a) bekezdésében foglaltakkal a tervezett módosítás nem ellentétes.





Erdőgazdálkodási térséggel érintett továbbá a város délnyugati részén lévő két tervezési terület. A tervezett módosítás mindkét esetben a megyei térségbe tartozó, de a szerkezeti terven általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek erdő területfelhasználásba történő sorolása, így ezen módosítások sem ellentétesek a MaTRT 11. § (a) bekezdésében foglaltakkal, az abban szereplő 95 %-os megfelelés biztosított.

Mezőgazdasági térség

Mezőgazdasági térséggel érintett a 0831/2 hrsz.-ú telek. A MaTRT 11. § (b) alapján *a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.*

A térségbe tartozó – tervezési területet képező – telek területe 5,92 hektár.

A tervezett módosítással ebből 4,86 hektár általános mezőgazdasági, 0,79 hektár védelmi erdő és 0,26 hektár közlekedési területfelhasználásba sorolandó. A mezőgazdasági települési területfelhasználásba tartozó terület a tervezési területet érintő térség 82,2 %-a, így a MaTRT 11. § (b) pontjának való megfelelés biztosított.





Mezőgazdasági térséggel érintett továbbá a város délnyugati részén lévő két tervezési terület. Mindkét tervezési terület erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térségi területből áll. A tervezett módosítás az erdőtérségbe tartozó területek erdő területfelhasználásba történő sorolását tartalmazza, a mezőgazdasági térségbe tartozó területek továbbra is teljes egészében mezőgazdasági települési területfelhasználásban maradnak, így a MaTRT 11. §. (b) bekezdésben foglaltakkal való megfelelés biztosított.

Települési térség

Települési térséggel az északi ipari park területén tervezett offroad pályán a megszüntetésre kerülő közlekedési területek érintettek. Mivel a térségi területfelhasználás területén bármely területfelhasználás kijelölhető, a módosítások az előírásokkal nem ellentétesek.

Új beépítésre szánt terület kijelölése

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

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

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

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) ⁴ új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

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

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

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Az új beépítésre szánt terület tervezett, járműgyártó üzemhez kapcsolódó rendeltetése miatt a helyhez kötöttség esete áll fenn, mivel az említett rendeltetés számára nincs alkalmasabb hely a település már kijelölt beépítésre szánt területein belül.

Az offroad pálya tervezett területén 1,16 hektár közlekedési terület illetve 6,98 hektár gazdasági erdőterület kerül átsorolásba a K-kf jelű, beépítésre szánt különleges kutatás-fejlesztés területébe. Az összesen 8,15 hektárnyi új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a 12. § (3) bekezdés alapján legalább 0,41 hektár zöldterület vagy véderdőt kell kijelölni. A kutatás-fejlesztés övezetbe tartozó offroad pályát határoló területfelhasználások miatt a véderdő kijelölése az új beépítésre szánt területhez kapcsolódóan nem lehetséges, így a törvényben előírt véderdő a 12. § (3) alapján máshol, a 0831/2 hrsz.-ú telek délkeleti részén 20 méter szélességben kerül kijelölésre 0,79 hektárnyi területen.

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 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.

(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 nyersanyagvagyron övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott megyei övezet.

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

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

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

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

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

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

A tervezett módosítások a következő övezetek területét érintik:

Országos övezetek:

2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának 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,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Megyei övezetek:

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

Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

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

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

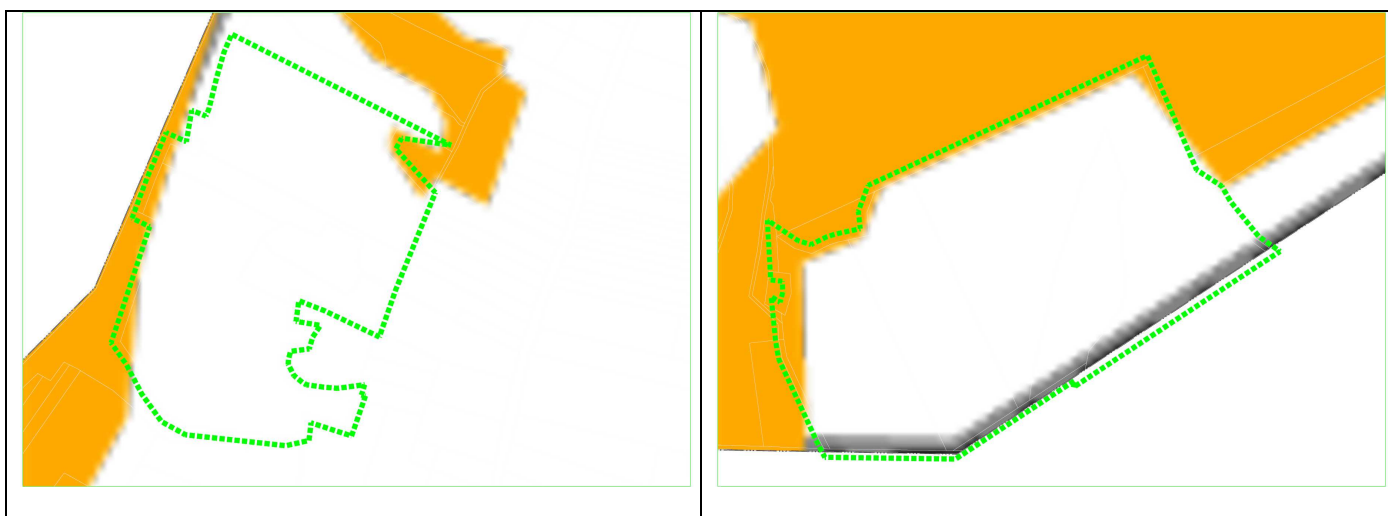
a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami 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.

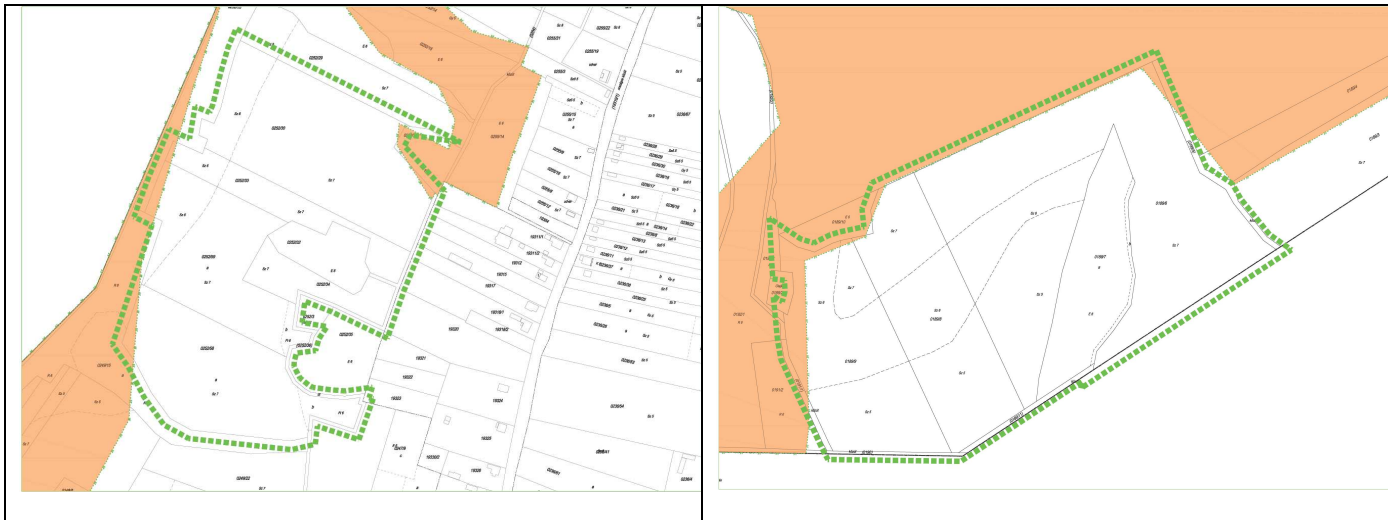
(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését 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.



Ökológiai hálózat országos övezete

A tervezési területek közül 2 érintett az ökológiai folyosó országos övezetével. Mindazonáltal a módosítás során települési területfelhasználás-változással nem érintettek, a MaTRT-nek való megfelelés továbbra is biztosított.



Ökológiai hálózat a hatályos településrendezési tervekben

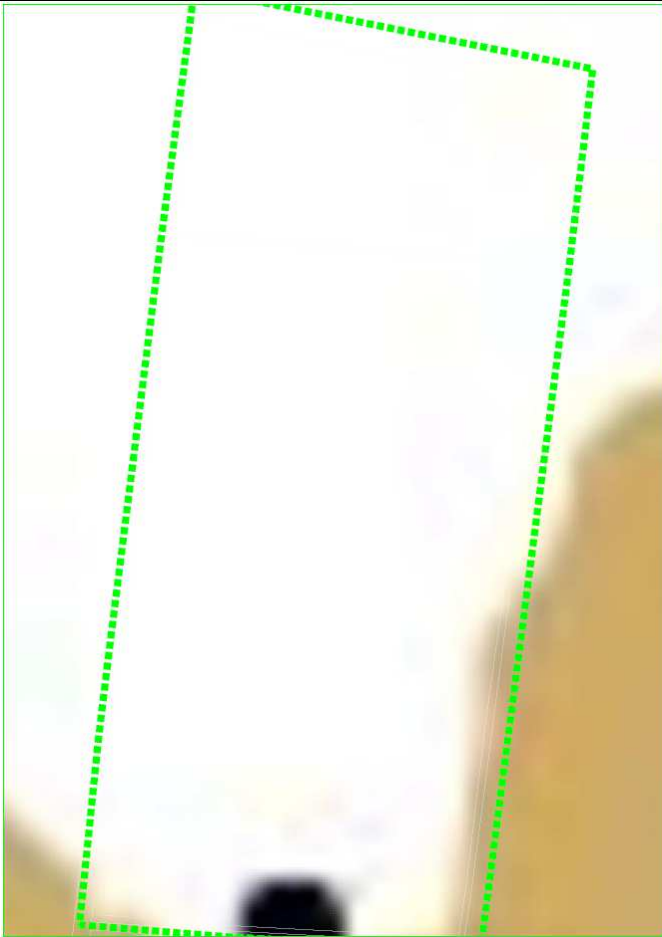
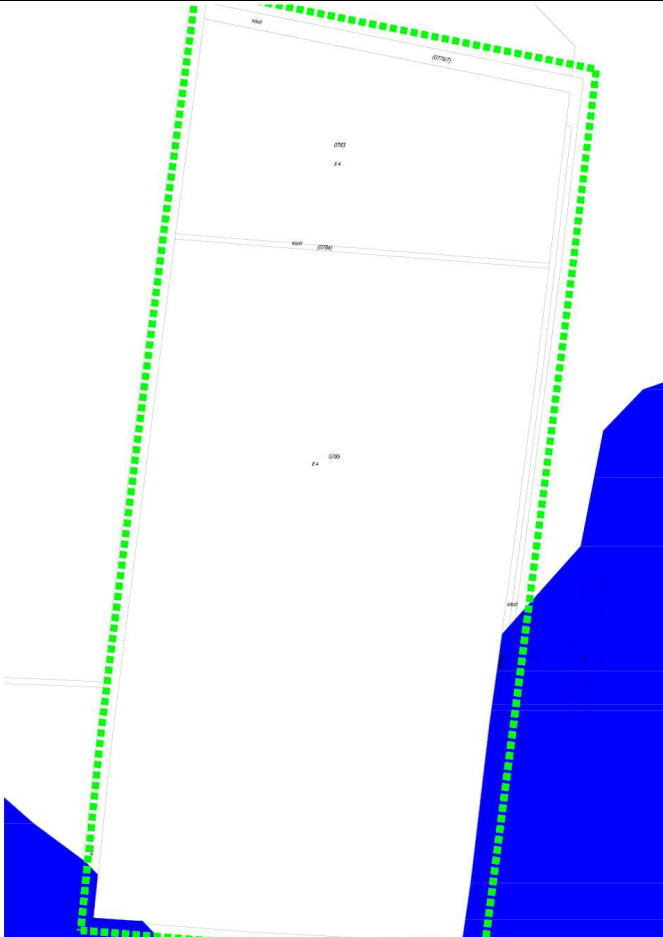
Jó termőhelyi adottságú szántóterület országos övezete

2. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a jó termőhelyi adottságú szántók övezete területén, az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakon túl, új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha a település közigazgatási területén a kijelölés máshol már nem lehetséges.

	
Jó termőhelyi adottságú szántóterület országos övezete	Jó termőhelyi adottságú szántóterület a FÖMI 2017.05.08.-ai adatszolgáltatása alapján

A tervezési területek közül az offroad pálya területét, a K-kf jelű övezetbe sorolandó közlekedési területfelhasználásba tartozó 0782 és 0779/7 hrsz.-ú telkek déli részét érinti a jó termőhelyi adottságú szántóterület országos övezete. A területen nem tervezett új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása, így a módosítás a MaTRT és a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet előírásaival nem ellentétes.

Erdők országos övezete

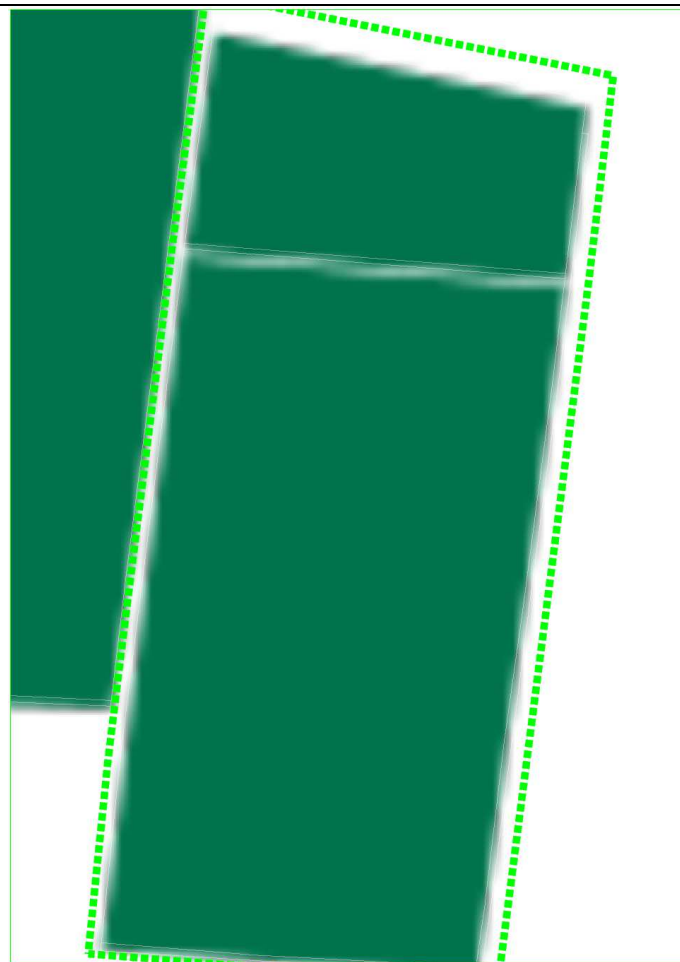
17. Erdők övezete

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

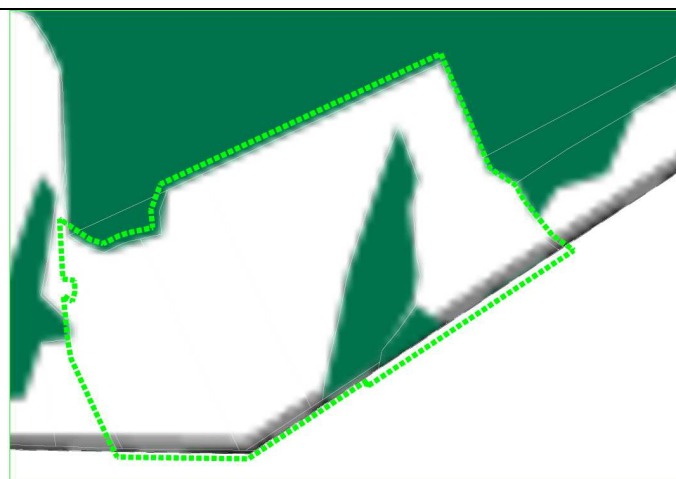
30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányateleket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Az erdők övezetével három tervezési terület érintett.

Az offroad pálya tervezett területének a hatályos településrendezési tervekben erdő területfelhasználásba eső része az erdők övezetébe tartozik. *Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia.* Az „Eg” jelű gazdasági erdőterület az Országos Erdőállomány Adattárban még nyilvántartott erdőként szerepel – így annak területét legalább 95 %-ban erdő területfelhasználásba kellene sorolni -, azonban az Erdészeti Igazgatóságnál a 0783, 0784 és 0785 hrsz.-ú telkeken nyilvántartott erdők erdő művelésből történő kivonása és az Erdőállomány Adattárból való törlése folyamatban van. Így kijelenthető, hogy a terület nem képezi az erdők övezetének részét, ezért annak területét nem kell 95%-ban erdő területfelhasználásba sorolni, tehát a MaTRT 29. §-ban foglaltakkal a tervezett módosítás nem ellentétes.



Erdők országos övezete

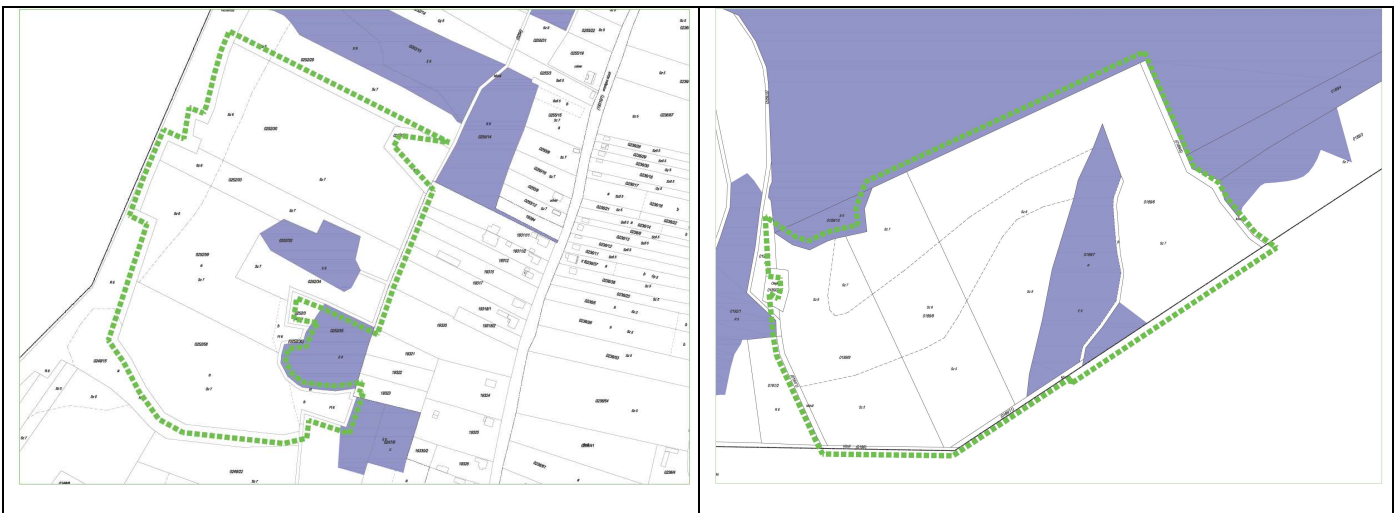


Erdők országos övezete

Az erdők övezetével érintett továbbá a város délnyugati részén lévő két tervezési terület. A tervezett módosítás mindkét esetben az erdők övezetébe tartozó, de a szerkezeti terven általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek erdő területfelhasználásba történő sorolása, így ezen módosítások sem ellentétesek a MaTRT 29. §-ban foglaltakkal, az abban szereplő 95 %-os megfelelés biztosított.



Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdő (törlése folyamatban)



Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdő

Erdőtelepítésre javasolt terület országos övezete

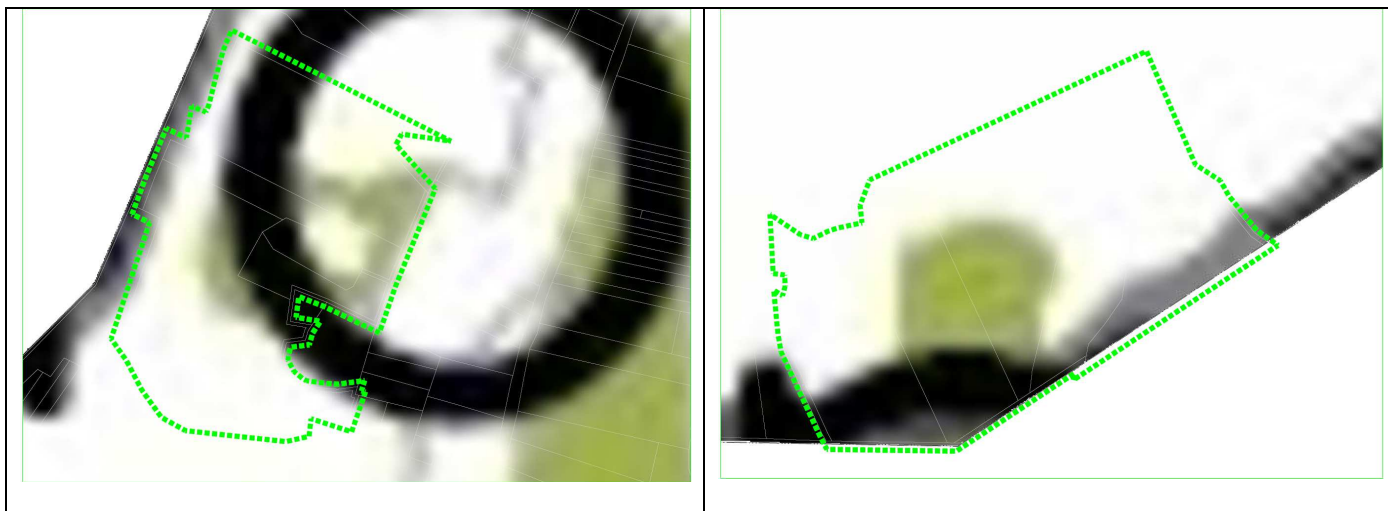
3. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

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

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

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

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



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Erdőtelepítésre javasolt terület a FÖMI 2017.05.08.-ai adatszolgáltatása alapján

Erdőtelepítésre javasolt terület övezetével érintett a két délnyugati tervezési terület. A módosítás programja e két területen erdőterület kijelölése, így az a MaTRT és a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet előírásaival nem ellentétes.

Tájképvédelmi terület országos övezete

4. Tájképvédelmi terület övezete

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

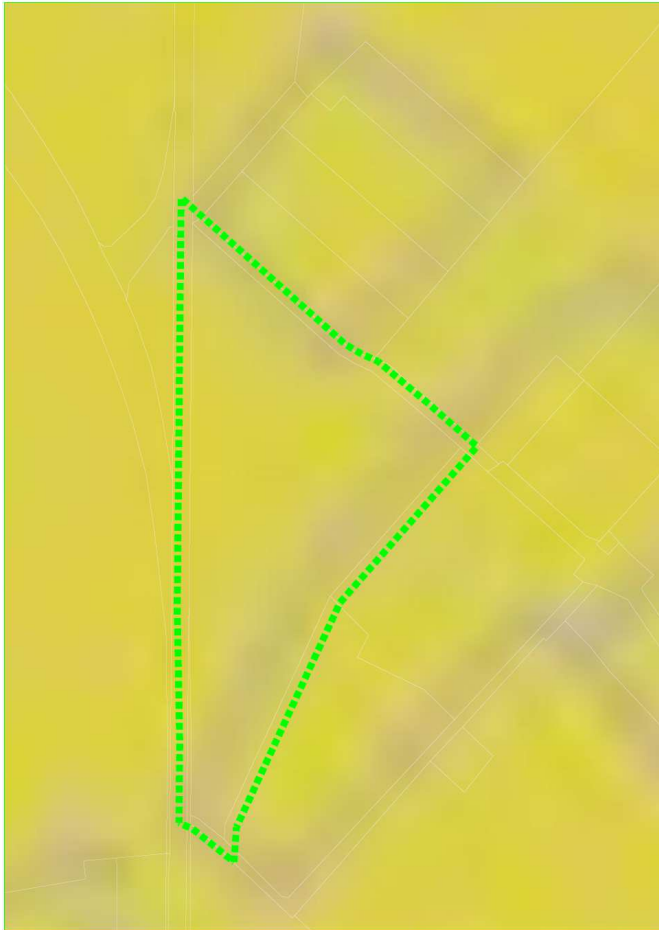
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell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

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

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

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

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



Tájképvédelmi terület országos övezete



Tájképvédelmi terület a hatályos településrendezési tervekben

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

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

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

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

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

Vízminőség-védelmi terület övezete

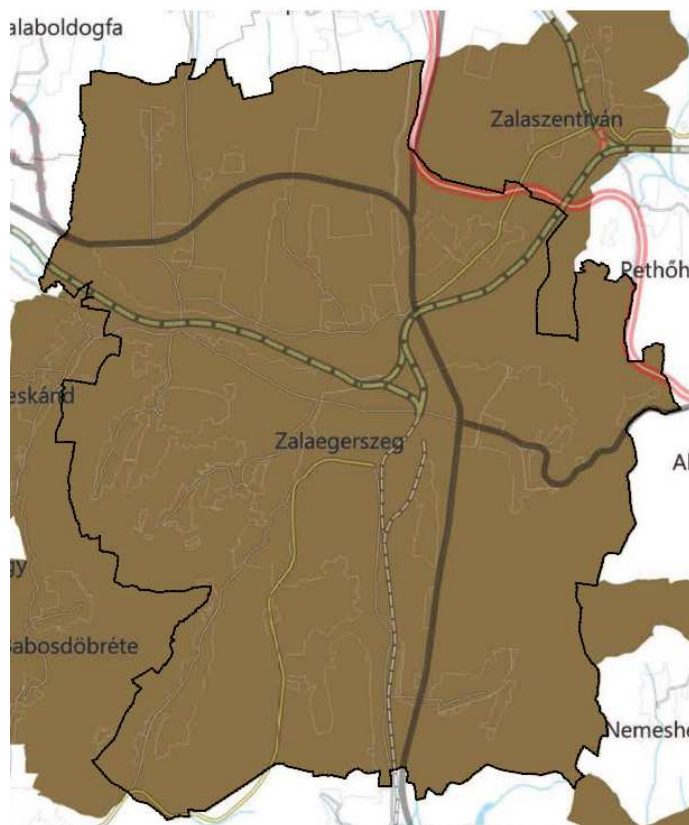
A vízminőség-védelmi terület övezete a teljes települést, így a tervezési területeteket is érinti.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5 §. (2) bekezdése alapján „a vízminőség-védelmi terület övezetében 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.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

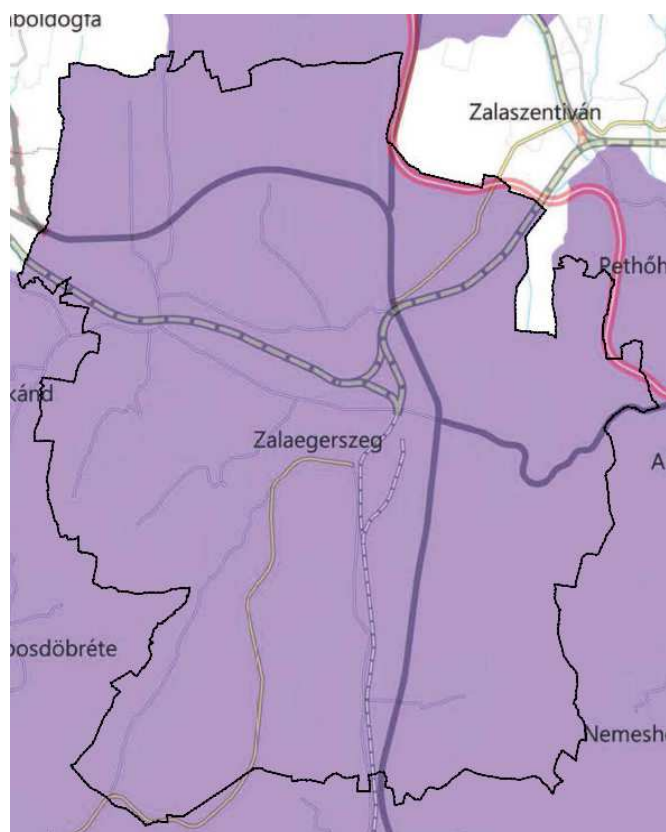


8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

A hatályos településrendezési tervekben a szénhidrogén bányászat védőövezete lehatárolásra került, az a tervezési területek közül a délnyugati két területet érinti, azonban a módosítási program nem lehetetleníti el az ásványi nyersanyagvagyon kitermelését, így a tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak.

Földtani veszélyforrás terület övezete



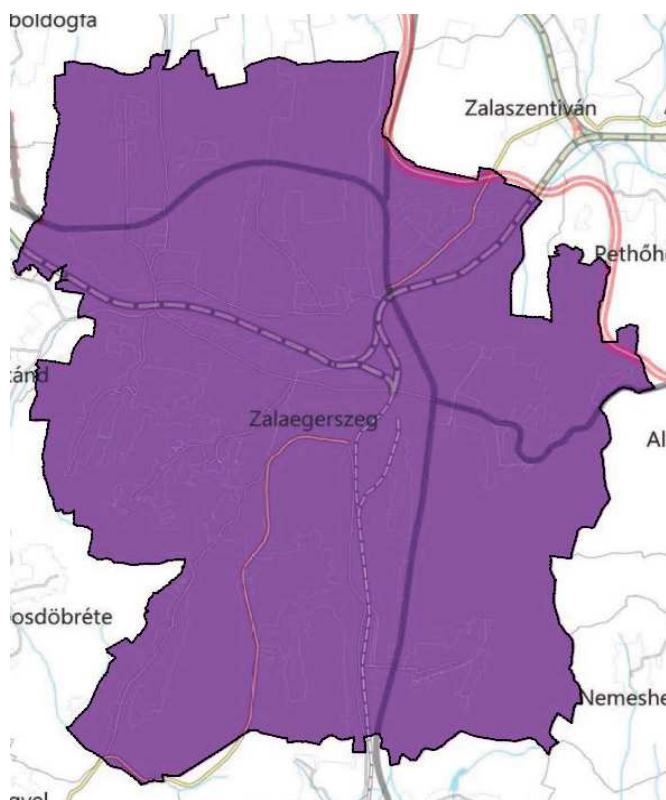
11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

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

A hatályos településrendezési tervekben a felszínmozgás veszélyes területek lehatárolására kerületek, a tervezési területeket 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 puffertérületének övezete, kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, erdők övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, nagyvízi meder övezete.

Az új beépítésre szánt terület az offroad pálya tervezett területén, a 0782, a 0779/7, a 0783, 0784 és 0785 hrsz.-ú telkeken kerül kijelölésre. 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. Az offroad pálya tervezett területének a hatályos településrendezési tervekben erdő területfelhasználásba eső része az erdők övezetébe tartozik. Az „Eg” jelű gazdasági erdőterület az Országos Erdőállomány Adattárban még nyilvántartott erdőként szerepel, azonban az Erdészeti Igazgatóságnál a 0783, 0784 és 0785 hrsz.-ú telkeken nyilvántartott erdők erdő művelésből történő kivonása és az Erdőállomány Adattárból való törlése folyamatban van. Így kijelenthető, hogy a terület nem képezi az erdők övezetének részét, tehát a megyei terv gazdaságfejlesztési és innovációs övezetére vonatkozó szabályokkal a tervezett módosítás nem ellentétes.

5. a biológiai aktivitásérték változása

Zalaegerszeg rendezési terveinek módosítása legutóbb két, párhuzamosan futó eljárásban történt. A teljes eljárással lefolytatott, majd a 336/2020. (XII.21.) határozattal; illetve a tárgyalásos eljárással lefolytatott, majd a 275/2020. (XII.11.) határozattal jóváhagyott szerkezeti terv-módosítás külön-külön állapított meg egy-egy szerkezeti tervi mérleget és egy azzal összefüggő biológiai aktivitásérték változást. E dokumentációban a két módosításban szerepelő területfelhasználás-változások összessége szerepel kiinduló területfelhasználás értéként. Ezen változások összességéből fakadó kiinduló biológiai aktivitásérték tartalék **13,528**.

terület m2 ha		hatályos övezet (Eg) értékm.	tervezett övezet (K-kf) értékm.	BIA
69835.53	6.98355282	9	2.2	-47.4882

terület m2 ha		hatályos övezet (Má) értékm.	tervezett övezet (Eg) értékm.	BIA
32689.11	3.26891138	3.7	9	17.32523

terület m2 ha		hatályos övezet (Má) értékm.	tervezett övezet (Eg) értékm.	BIA
39399.01	3.93990057	3.7	9	20.88147

terület m2 ha		hatályos övezet (Köü) értékm.	tervezett övezet (K-kf) értékm.	BIA
11636.68	1.16366786	0.5	2.2	1.978235

terület m2 ha		hatályos övezet (Má) értékm.	tervezett övezet (Ev) értékm.	BIA
7931.336	0.79313362	3.7	9	4.203608

összesen	-3.09961
----------	----------

Jelen módosítással a biológiai aktivitásérték tartalék 13,528-ról **10,428**-re változik.

6. határozattervezet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

../2020. (.....) számú határozata

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

- 1.** E határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.
- 2.** E határozat 2.-5. számú mellékletét képező módosított településszerkezeti terv a mellékletekben jelölt tervezési terület határán belül elfogadásra kerül.

1. számú melléklet

a településszerkezeti terv módosításáról szóló/2021. (.....) számú határozathoz

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A 0779/7, a 0782 hrsz.-ú telkek közúti közlekedési területfelhasználásból K-kf jelű, különleges beépítésre szánt kutatás-fejlesztés területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. A 0783, 0784 és 0785 hrsz.-ú telkek keleti részei Eg jelű gazdasági erdőterület területfelhasználásból K-kf jelű, különleges beépítésre szánt kutatás-fejlesztés területfelhasználásba kerülnek átsorolásra.

2. A 0252/58, 0252/59, 0252/33, 0252/30 hrsz.-ú telkek egy része illetve a 0252/34 hrsz.-ú telek egésze Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásból Eg jelű gazdasági erdő területfelhasználásba kerül átsorolásra.

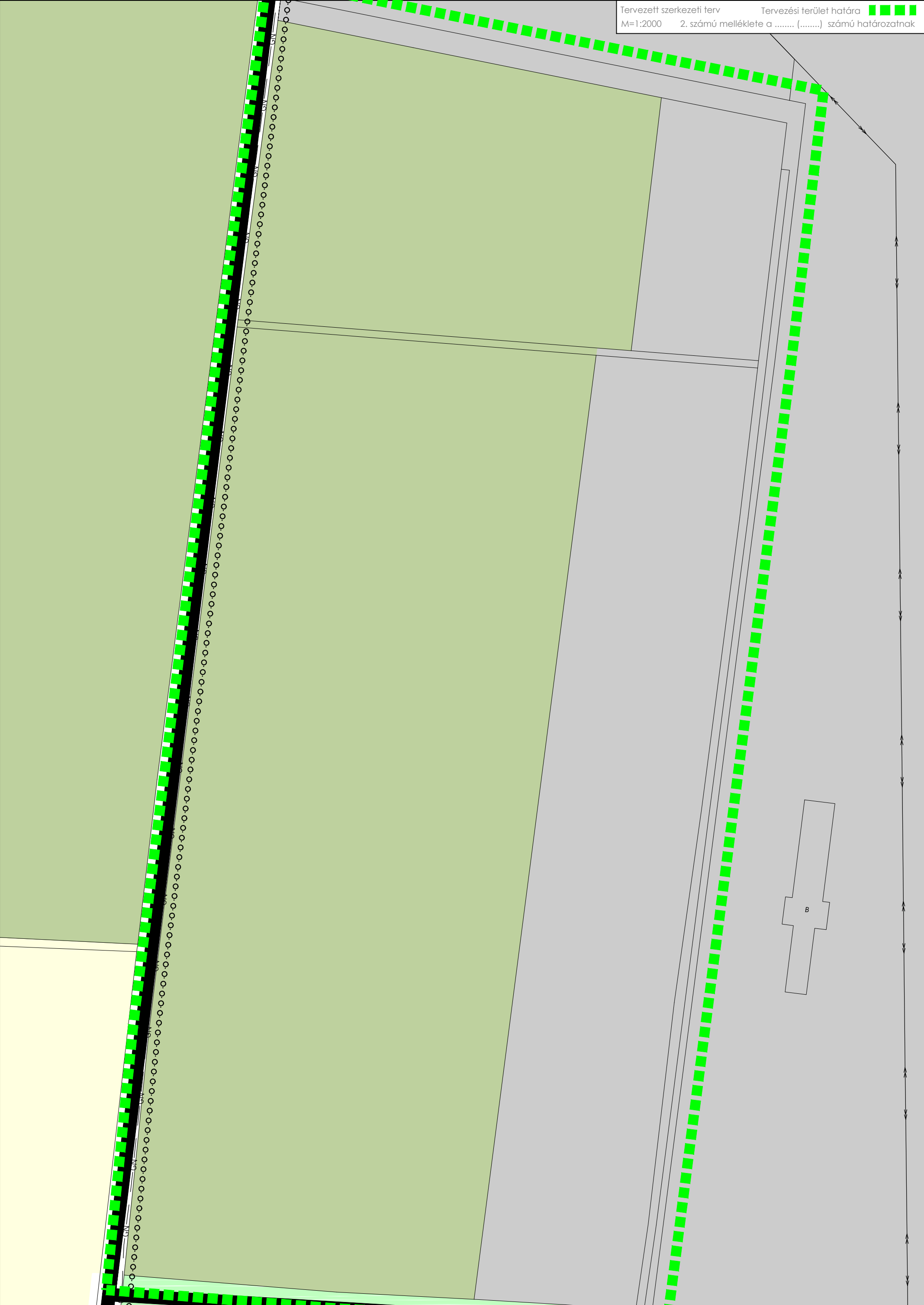
3. A 0189/6, 0189/8 és 0189/9 hrsz.-ú telkek egy része Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásból Eg jelű gazdasági erdő területfelhasználásba kerül átsorolásra.

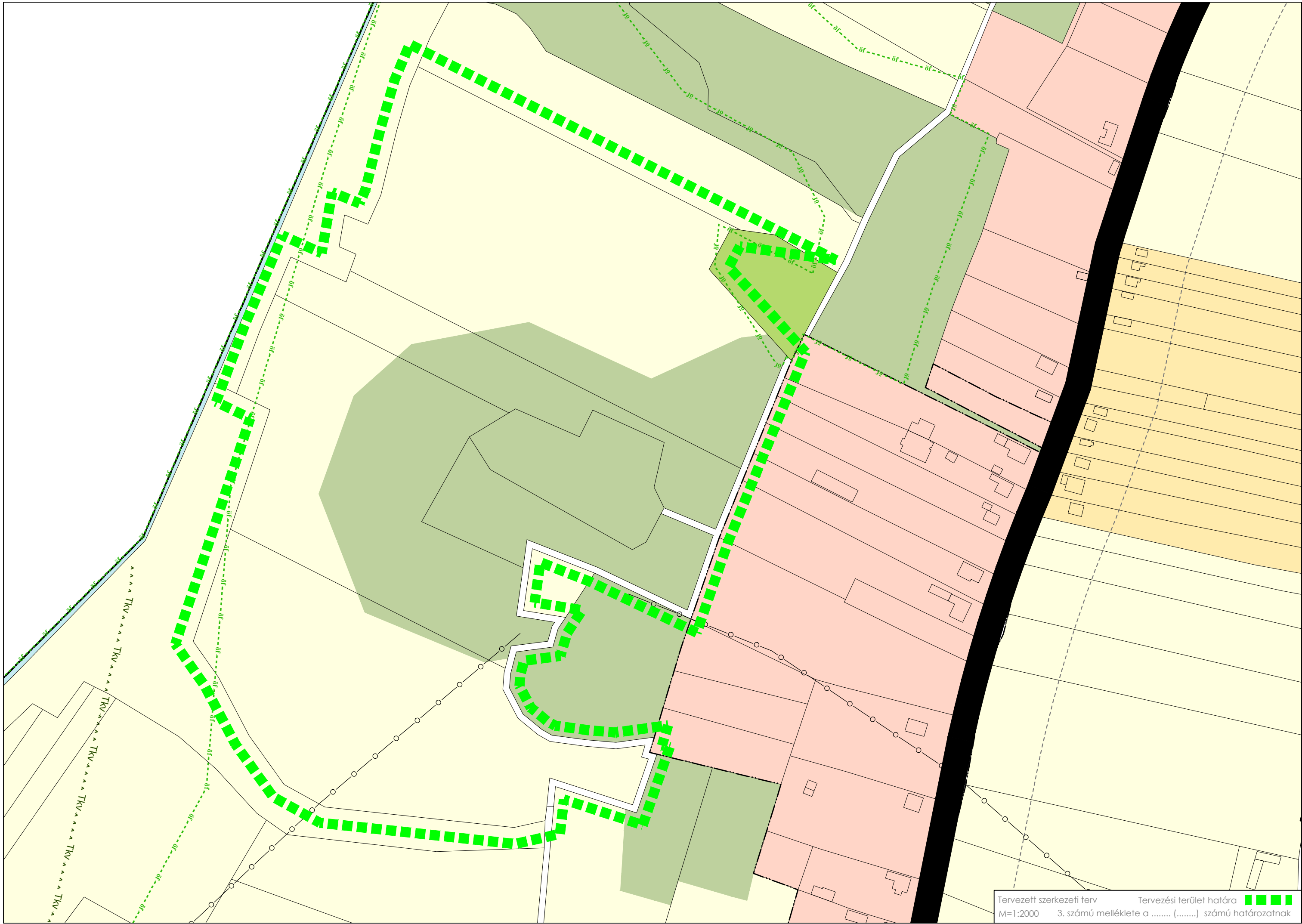
4. A 0831/2 hrsz.-ú telek délkeleti határa mentén egy 20 m szélességű telekrész Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásból Ev jelű védelmi erdő területfelhasználásba kerül átsorolásra.

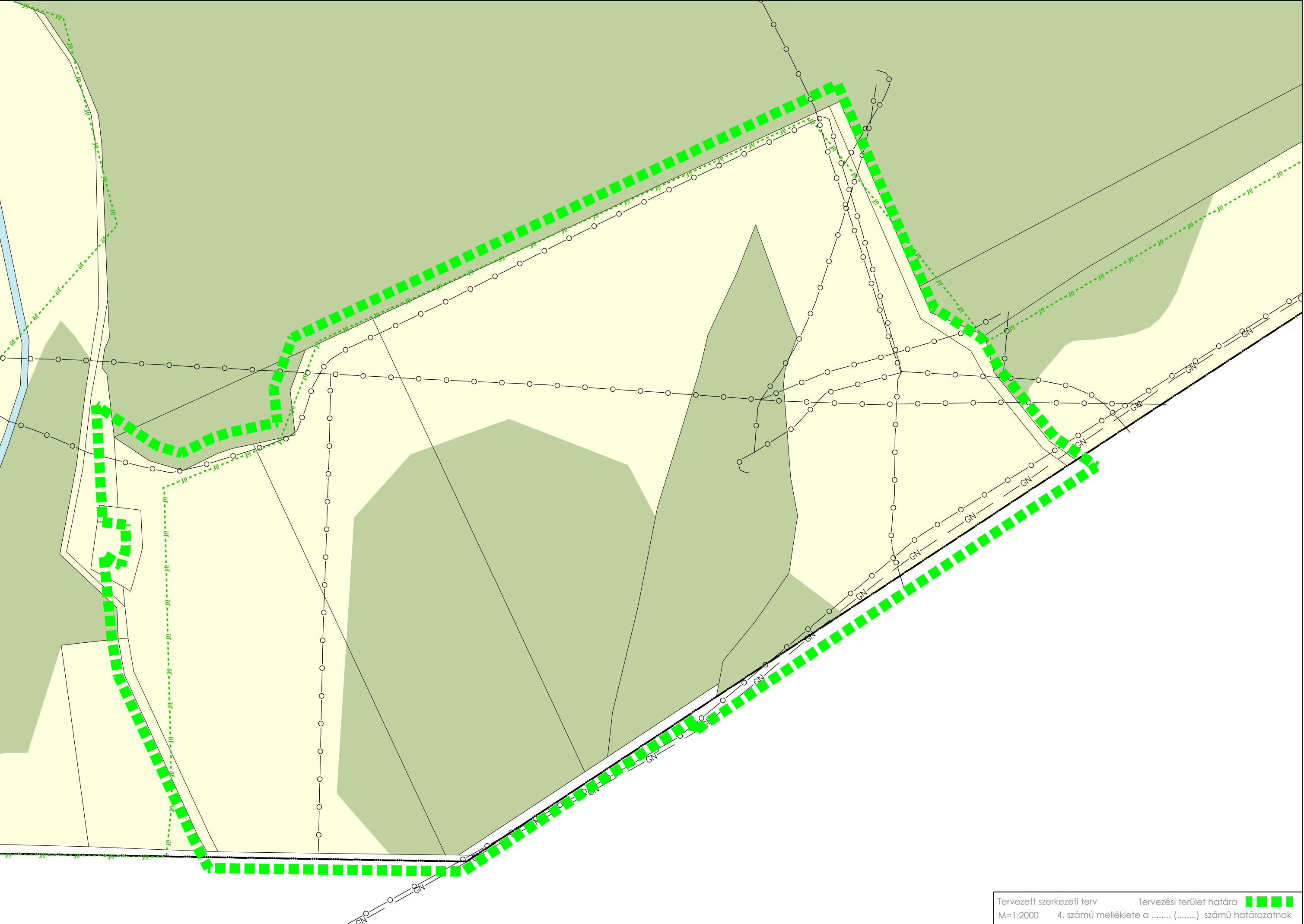
5. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi adatait tartalmazó táblázat az alábbi táblázatra módosul:

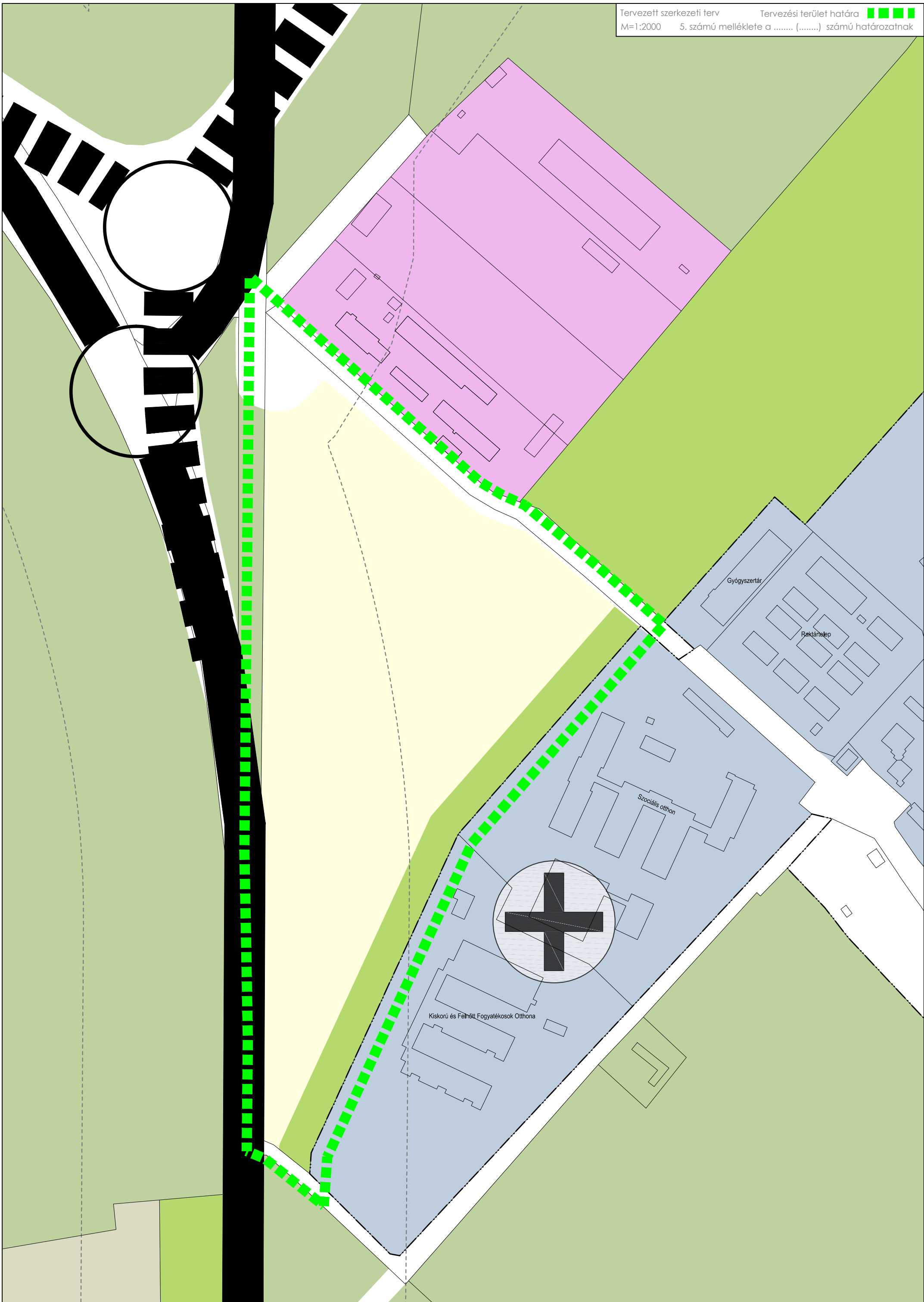
Területfelhasználás	Hatályos (ha)	Tervezett (ha)
Falusias lakóterület	526.33	526.33
Kertvárosias lakóterület	853.66	853.66
Kisvárosias lakóterület	114.17	114.17
Nagyvárosias lakóterület	102.99	102.99
Intézményterület vegyes	106.79	106.79
Településközpont vegyes	61.64	61.64
Ipari gazdasági terület	452.44	452.44
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	319.50	319.50
Általános gazdasági terület	2.31	2.31
Üdülőtérület	46.46	46.46
Beépítésre szánt különleges terület	419.03	427.18
Kötőtpályás közlekedési terület	81.14	81.14
Közúti közlekedési terület	816.67	815.50
Légi közlekedési terület	92.34	92.34
Gazdasági erdőterület	1787.06	1787.29
Közzóléti erdőterület	320.79	320.79
Védelmi erdőterület	252.18	252.97
Általános mezőgazdasági terület	2439.96	2431.96
Kertes mezőgazdasági terület	1068.95	1068.95
Természetközeli terület	31.32	31.32
Vízgazdálkodási terület	149.06	149.06
Zöldterület (Zkk)	28.39	28.39
Zöldterület (Zkp)	50.20	50.20
Beépítésre nem szánt különleges terület	122.88	122.88

6. A településszerkezeti terv módosításával összefüggő biológiai aktivitásérték tartalék **10,428** értékre változik.









7. rendelettervezet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva 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 helyi építési szabályzat 1. számú mellékletét képező szabályozási terve e rendelet 1-4. számú mellékletek szerint, a lehatárolt tervezési területek határán belül módosul.

2. §

A helyi építési szabályzat telekalakítás általános szabályairól szóló 4 §. (8) bekezdése módosul az alábbiak szerint:

Telekalakítás általános szabályai

4.§

(8) Út számára telket kialakítani, meglévő út telkét módosítani a szabályozási tervben meghatározottak szerint lehet. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági övezetekben, a különleges mezőgazdasági üzemi övezetben, **a K-kf jelű különleges kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás** továbbá a mezőgazdasági és erdő övezetekben a szabályozási terven nem jelölt tömbön belüli út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági, a különleges mezőgazdasági üzemi **és a K-kf jelű különleges kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás rendeltetésű** övezetekben a szabályozási terven nem jelölt új út minimális szélessége 12 m. A mezőgazdasági és erdő övezetekben az új út minimális szélessége 8 m.

3. §

A helyi építési szabályzat terepszint alatti beépítés általános szabályairól szóló 7. § módosul az alábbiak szerint:

Terepszint alatti beépítés általános szabályai

7. §

(1) Terepszint alatti építmény az oldalkert területén kívül, az előírt legkisebb zöldfelület biztosításával, valamint az OTÉK építmények elhelyezésére vonatkozó általános előírásai teljesülése mellett helyezhető el.

(2) Terepszint alatti teremgarázs és egyéb közlekedési építmény a beépítésre nem szánt területek közül a közlekedési-, közmű elhelyezési területen korlátozás nélkül elhelyezhető.

(3) Közmű létesítmény számára terepszint alatti építmény bármely övezet területén korlátozás nélkül elhelyezhető.

(4) Terepszint alatti építmény magassági elhelyezését a környező terepszinthez illeszkedve kell kialakítani, **kivétel a K-kf jelű különleges kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás övezet területén.**

4. §

A helyi építési szabályzat terepkialakítás előírásairól szóló 7/A §. módosul az alábbiak szerint:

Terepkialakítás előírásai

7/A. §

- (1) A telek természetes terepfelületét a rendeltetésszerű építmény illetve telekhasználat követelményeinek biztosítása érdekében a talaj állékonyságának biztosítása mellett lehet megváltoztatni.
- (2) Terepkialakítás során rendezett terepszint a telkek közös határa mentén legfeljebb 1 méteres szintkülönbséggel vagy a telekhatárra állított függőleges síkhoz képest a telekhatár mentén 60 fokban elfordított síkok között hozható létre, **kivétel a K-kf jelű különleges kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás övezet területén.**
- (3) Lakó és kertes mezőgazdasági övezetek területén a terepszint változtatása legfeljebb 3 méter lehet.

5. §

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet csak az 1-4. számú melléklettel együtt értelmezhető és használandó.
- (2) E rendelet 2021.-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Zalaegerszeg, 2021. év..... hó nap

Dr. Kovács Gábor

jegyző

Balaicz Zoltán

polgármester

