

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

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



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

záró tervdokumentáció
alátámasztó munkarészek

2020. december



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
 - 2.4. véleményezési szakasz
 - 2.5. egyeztetések a fennmaradó kérdések tisztázása érdekében
 - 2.6. önkormányzati határozat a véleményezési szakasz során beérkezett észrevételekről
 - 2.7. környezeti vizsgálat

alátámasztó munkarészek

3. környezetalakítási terv - a változtatással érintett területek és a tervezett módosítások ismertetése
4. tervezett módosítások és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata
5. a területi mérleg, illetve a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása

jóváhagyandó munkarészek (külön dokumentumban)

6. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására
 1. számú melléklet - a településszerkezeti terv módosításának leírása
 - 2.-30. számú mellékletek - tervezett szerkezeti terv részletek
 31. számú melléklet – tervezett egységes szerkezetű tervlap
7. rendeletervezet a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására
 - 1.-34. számú mellékletek - tervezett szabályozási terv részletek
 - 35.-54. számú mellékletek – tervezett egységes szerkezetű szabályozási tervlapok

1. tervezői nyilatkozat

Zalaegerszeg településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosításához

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

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

településtervező	
Agg Ferenc okl. építészmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök TT 1-20-0001	
közlekedési tervező	
Tóth János okl. építőmérnök településtervezési közlekedési tervező TKö/20-0183	
közmű és vízrendezési tervező	
Koleszár Éva okl. építőmérnök településtervezési vízközmű tervező TV 20-0769	
környezetvédelmi tervező	
Petőházi Attila okl. környezetmérnök 20-0521 SZKV-hu; SZKV-le; SZKV-vf;	

Kelt: Zalaegerszeg, 2020. augusztus 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 a következő oldalakon szereplő tartalom alapján.

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.

2018 JÚN 20. *Asp*

KIVONAT

ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYÜLÉSE

2018. június 14-i ülésének
jegyzőkönyvéből

ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTER-HIVATALA SZERVEZETI INTÉZSÉ	
Dátum:	2018-06-20
Szám:	265-5
Melléklet:	3 k f
Ügyintéző:	

Tárgy: Az építési szabályzat átfogó módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

ZMJVK 108/2018. (VI.14.) sz. határozata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során

1. az alábbi módosítási kérelmeket támogatja:
 - 1.1. Hock János utca 0517/10 és a 0517/14 hrsz-ú ingatlanok rendeltetésének módosítása
 - 1.2. Kaszaházi út és a vasút közötti területen tervezett kiszolgáló út törlése
 - 1.3. Szentersébethegy temetőtől délre lévő 28033 hrsz-ú ingatlan rendeltetésének módosítása
 - 1.4. Bozsoki út 01023/19 hrsz-ú ingatlan rendeltetésének módosítása
 - 1.5. Csács 20736 hrsz-ú ingatlan építési övezetének módosítása
 - 1.6. Radnóti utca 2433/1 hrsz-ú terület rendeltetésének módosítás
 - 1.7. Liget utca nyugati végénél a 0651/30 hrsz-ú ingatlan rendeltetésének módosítása
 - 1.8. Rómer Flóris utcától keletre elhelyezkedő 0987/12 hrsz-ú ingatlan rendeltetésének módosítása
 - 1.9. Kertváros városrész déli részen tervezett 723/1 és a 723/2 hrsz-ú ingatlanok rendeltetésének módosítása
 - 1.10. Gógánvölgyi út és Harmat utca tervezett útszabályozásának felülvizsgálata
 - 1.11. Búslakpusztai hulladékkezelő és –lerakó telep védőtávolságának jelölése
 - 1.12. Alsóerdei úttól nyugatra lévő 24251/3 hrsz-ú út szabályozásának módosítása
 - 1.13. Gellénházára vezető országút szomszédságában a 0233 hrsz-ú út szabályozásának módosítása
 - 1.14. Az új északi külön szintű közlekedési kapcsolatának módosítása
 - 1.15. Gébárti tó nyugati oldalán lévő mezőgazdasági övezet szabályozásának módosítása
 - 1.16. Besenyő Öreghegy 22297/46 hrsz.-ú terület általános mezőgazdasági övezetből kertes mezőgazdasági övezetbe sorolása
 - 1.17. Szentersébethegy Öreghegy Újhegyi úttól nyugatra 27908 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása
 - 1.18. Andrásida 7288/5 hrsz-ú ingatlan szabályozás módosítása
 - 1.19. Nekeresdi utcára vezető 0829/17 hrsz-ú bekötőút szabályozásának módosítása
 - 1.20. Dózsa és Rákóczi utcai kereszteződés szabályozásának módosítása
 - 1.21. Hegybíró és a Szarkaláb utcák közötti tömb 25888/2 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt övezetbe sorolása
 - 1.22. Gógánvölgyben a 26416/1 hrsz-ú telket érintő építési hely módosítása
 - 1.23. Belsőszeg utca a 25507/5 hrsz-ú ingatlant tartalmazó a tömbre vonatkozó építési hely törlése

- 1.24. Gyöngyvirág utca nyugati oldalán az építési hely területének módosítása
- 1.25. Zrínyi út 1417 hrsz-ú telket érintő tervezett gyalogút szabályozás módosítása
- 1.26. Lukahegy 23105 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának módosítása
- 1.27. Balatoni út déli oldalán lévő 5748/6 hrsz.-ú ingatlan szabályozásának módosítása
- 1.28. Gógánvölgy területén a Harmat utcától keletre lévő 26449 hrsz-ú területet érintő útszabályozás és zöldterület-kialakításának módosítása
- 1.29. Ligetszépe, Aranyeső és Gálafej utcai ingatlanok térképészeti hiba javítása
- 1.30. Gógánhegyi utca és a Szekeresvölgyi út közötti tervezett útkapcsolat szabályozásának módosítása
- 1.31. Ságodi út 0815/25 hrsz-ú ingatlan érintő útszabályozás módosítása
- 1.32. Alsójánkahegyi út Jánkai úti torkolatánál az út szabályozásának módosítása
- 1.33. Irinyi János és Neszele utcák által határolt tömb szabályozásának módosítása
- 1.34. A Mosoly utca a 24231, 24235 és 24240 hrsz-ú ingatlanok beépítésre szánt területbe sorolása
- 1.35. Vakaroshegyi utca 22623 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás módosítása
- 1.36. Nekeresd Virágzó mező utca déli részén gazdasági terület észak irányú bővítése
- 1.37. Jánkahegyi út keleti oldalán a szabályozás módosítása
- 1.38. Hock János utca 6571/12 hrsz-ú ingatlan rendeltetésének módosítása
- 1.39. Cimpóhegy 22164/1 hrsz-ú ingatlant érintő az útszabályozás módosítása
- 1.40. Bozsoki hegy 21253-56 hrsz-ú ingatlanokat érintő tömb szabályozásának módosítása
- 1.41. Újhegyi út és a 27956 hrsz-ú út által határolt tömbben az övezethatár módosítása
- 1.42. Ságod északi részén az Má-2 és Má-3 jelű övezetek közötti övezethatár módosítása
- 1.43. Gasparich út 25598/2 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt területbe sorolása
- 1.44. Kosztolányi utcai 2324/4 hrsz-ú ingatlan szabályozás módosítása
- 1.45. Szenterzsébethegy Öreghegy 27619, 27620 és a 27621 hrsz-ú ingatlanokon lévő övezetek közti határ módosítása
- 1.46. Hock János utca, valamint az 0517/19 út közötti tömb területét keresztező árok vízrendezési területként történő szabályozása
- 1.47. Balatoni út 2735/13 hrsz-ú ingatlan minimális beépítési magasság törlése
- 1.48. Kikelet, Napkelet, Liliom és Jánkahegyi utak által határolt terület feltárásával kapcsolatos szabályozás kialakítása
- 1.49. Tkm, Tkr és Tkv övezetek, beépítésre nem szánt övezetek esetében a telekalakításra vonatkozó szabályok megállapítása
- 1.50. A mellékfunkciójú épületre vonatkozó szabályozás módosítása
- 1.51. A 15354 hrsz-ú ingatlanon lévő gázvezeték és védőtávolságának felülvizsgálata
- 1.52. A 3579 hrsz.-ú ingatlanon a Vizsla-árok jelölésének felülvizsgálata
- 1.53. Az építési szabályzat 26. § (3) bekezdésének felülvizsgálata
- 1.54. A helyi építési szabályzat 4.§ (5) bekezdés pontosítása
- 1.55. A gazdasági övezetek elnevezésének pontosítása
- 1.56. A helyi építési szabályzat 5. § (6) bekezdés c) pontban szereplő előkert szabályozás megfogalmazásának javítását
- 1.57. Az oldalhatáros építési móddal rendelkező Lke-2 és Lke-7 jelű kertvárosias lakóövezetek esetében az oldalkert szabályozásának felülvizsgálata
- 1.58. Kaszás utcától délre lévő tömb szabályozásának módosítása
- 1.59. A belterület és a beépítésre szánt terület egységben kezelése

- 1.60. Az építési szabályzatban a telekalakítás és építés általános szabályainak felülvizsgálata
- 1.61. Ady, Kisfaludy, Eötvös és Mártírok út által határolt út északi részén lévő terület szabályozásának pontosítása
- 1.62. Petőfi utca északi oldalán a 3094/1 hrsz-ú ingatlant érintő az útszabályozás módosítása
- 1.63. Hunyadi utca 10. számú, 2268 hrsz.-ú telket érintő a szabályozás módosítása
A főépítési osztály kezdeményezi a Hunyadi és Kosztolányi utca sarkán megvalósult fejlesztéssel összefüggésben a Hunyadi utca 10. számú, 2268 hrsz.-ú telket érintően a szabályozás módosítását.
- 1.64. Zárda utca Mindszenty iskola ingatlan szabályozásának módosítása
- 1.65. A város P+R rendszerét megalapozó szabályozás kialakítása
A főépítési osztály kezdeményezi a város P+R rendszerének kialakítása érdekében a városba vezető főutak mentén a parkolóterületek kijelölését és a szabályozás szükséges módosítását.
- 1.66. Az északi ipari terület tervezett közlekedési hálózatának felülvizsgálatát
- 1.67. A kerékpárút hálózat nyomvonalainak és területigényeinek pontosítása
- 1.68. Az új logisztikai központ tervezett területén a szabályozás módosítása
- 1.69. Budai Nagy Antal utca 3651 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása
- 1.70. A gépjármű-elhelyezésre vonatkozó szabályozás vizsgálata

2. az alábbi módosítási kérelmeket nem támogatja:

- 2.1. A Zala utca nyugati folytatásában a 0564/5 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt területbe sorolása
- 2.2. Völgyi út déli folytatásához kapcsolódóan általános mezőgazdasági területen új beépítésre szánt gazdasági övezet kijelölése
- 2.3. Botffy utca 3. szám alatti 3318 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása
- 2.4. Egerszeghegyen a Belsőszeg és Vadrózsa utcák közti tömb feltárása
- 2.5. Gálafej utca keleti oldalán a 25624/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú terület szabályozásának felülvizsgálata
- 2.6. Botfa a 01108/1 hrsz-ú telek az 5 méteres előkert szabályozás 9 méterre történő módosítása
- 2.7. Hoch János utca nyugati végén a 6583 hrsz-ú területen 10 méteres előkert szabályozás törlése

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a módosított rendezési tervet és építési szabályzatot terjessze a közgyűlés elé.

Határidő: 2018. október 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

K.m.f.

Dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

A kivonat hiteles!

Zalaegerszeg, 2018. június 18.



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Tel.: 92/502-100, Fax.: 92/311-474

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

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

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesterének 84/2020. (IV.14.) határozata

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) 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 Megyei Jogú Város Közlönyében való megjelentetését követő napi hatállyal elfogadja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 4. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 5. melléklete szerinti tartalommal.

A további szükséges intézkedések megtételéről gondoskodni kell.

Határidő: hatályosulást követő 15. nap

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) 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 településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során az alábbi módosítási kérelmek vizsgálatát támogatja:

1. Posta utca nyugati oldalán a Hegyi úttól északra lévő beépítésre szánt területek szabályozásának felülvizsgálata
2. Botfa 01108/31 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálata
3. Bozsok 21055/3-5 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának felülvizsgálata
4. Botfán a 14153 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

A módosított rendezési tervet és építési szabályzatot a Közgyűlés elé kell terjeszteni.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

III. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) 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, pózvai elkerülő út déli oldalán tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 0831/36, 0831/87, 0831/298, 0831/299, 0831/331, 0831/332, 0866/12, 0866/13, 0866/14, 0866/15, 0867/1, 5914/4, 5914/5 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: 2020. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester


Balaicz Zoltán
polgármester



KIVONAT

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE

2020. február 6-i ülésének

jegyzőkönyvéből

Tárgy: A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás (volt MMIK területe és környezete, városi sportcsarnok területe és környéke)

ZMJVÖK 27/2020. (II.06.) határozata

- I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során
1. az alábbi módosítási kérelmek vizsgálatát támogatja:
 - 1.1. Az Andráshidát észak-keletről elkerülő tervezett út felülvizsgálata
 - 1.2. A Budai Nagy Antal utca, 3651 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
 - 1.3. Helyi építési szabályzatra vonatkozó módosítási szándékok
 - 1.3.1. Vízrendezéssel kapcsolatos szabályozás felülvizsgálata
 - 1.3.2. Helyi természetvédelmi értékek szabályozási terven való feltüntetése
 - 1.3.3. Parkolóházak elhelyezhetőségének szabályozása
 - 1.3.4. Helyi építési szabályzat átfogó felülvizsgálata
 - 1.4. Területfelhasználás módosításának vizsgálata – új beépítésre szánt területek kijelölésével
 - 1.4.1. Csáfordhegyen 24713-24718 hrsz-okat érintő telekcsoport újraosztás érdekében szabályozás felülvizsgálata
 - 1.4.2. Neszele városrészben a 6421/7 hrsz-ú ingatlan déli irányú bővíthetősége érdekében övezethatár módosítás vizsgálata
 - 1.4.3. Egerszeghegyen új beépítésre szánt terület kijelölésének vizsgálata a 26174/1 hrsz-ú telket érintően
 - 1.4.4. Akácfa sor mentén új beépítésre szánt terület kijelölésének vizsgálata 26267, 26268 hrsz-ú telkeket érintően
 - 1.4.5. Zalaegerszeg 2433/1 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt területbe sorolásának vizsgálata
 - 1.4.6. A Szövetkezet utca nyugati végének két oldalán gazdasági övezet kijelölésének vizsgálata
 - 1.4.7. Zala utcában az 5815 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
 - 1.4.8. Pózvai elkerülő úttól délre különleges beépítésre nem szánt bányaterület beépítésre szánt övezetbe sorolásának vizsgálata
 - 1.5. Területfelhasználás módosítás- új beépítésre szánt területek kijelölése nélkül
 - 1.5.1. Bozsok városrész északi részén gazdasági övezetből lakóterületbe sorolás vizsgálata
 - 1.5.2. Pózva, Felsőerdő utca déli oldalán lakóövezet módosításának vizsgálata

- 1.5.3. Pózván bányanyitás érdekében a szabályozás felülvizsgálata
- 1.5.4. Czobor Mátyás utca északi részén a 47/9 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
- 1.5.5. Nekeresd déli végén gazdasági terület szabályozásának felülvizsgálata
- 1.5.6. Belsőszeg utca és Kishegyi út közötti tömbben a 25507/5 hrsz-ú ingatlan nyugati részének szabályozás felülvizsgálata
- 1.6. Kertes mezőgazdasági övezetek lakóépülettel történő beépíthetőségének vizsgálata
- 1.6.1. Púposdomb területén lakóépület építése céljából a szabályozás felülvizsgálata
- 1.6.2. Csácsi-hegy területén lakóépület építése céljából a szabályozás felülvizsgálata
- 1.6.3. Lukahegy területén lakóépület építése céljából a szabályozás felülvizsgálata
- 1.7. Kertes mezőgazdasági övezetek szabályozásának átfogó felülvizsgálata
- 1.8. Közlekedési területek szabályozásának felülvizsgálata
- 1.8.1. Mártírok utca 4. melletti 3182 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
- 1.8.2. Besenyő, Öreghegyi kápolna területén közösségi funkció elhelyezése érdekében a szabályozás felülvizsgálata
- 1.8.3. Kaszaházán, Rózsavölgyi út keleti oldalán a szabályozás felülvizsgálata
- 1.8.4. Botfa, Öreghegy településrészen a 29225 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
- 1.8.5. Nagypáli patak Nekeresdtől délre lévő szakasza szabályozásának felülvizsgálata
- 1.8.6. A Flórián utca dél-keleti oldalán, valamint a 3460 hrsz-ú telek észak-nyugati részén a szabályozás módosítás vizsgálata parkoló terület kialakíthatósága érdekében
- 1.8.7. Kerámia lakópark területének déli irányú kiegészítési lehetőségével kapcsolatosan a szabályozás felülvizsgálata
- 1.8.8. Hegyoldal utca déli végén a gyalogút útsabályozásának felülvizsgálata, valamint a 4987/63 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a beépítési előírások felülvizsgálata
- 1.8.9. Szívhegyi út, Belsőszeg utca, Szüret utca által határolt tömbben a belső tömbfeltáró út szabályozásának felülvizsgálata
- 1.8.10. Ságodi utca és Fészek utca közötti átkötés szabályozásának felülvizsgálata
- 1.8.11. Vorhotán Barka utcától északra és keletre található tömb közlekedési struktúrájának felülvizsgálata
- 1.8.12. Kelemen Imre utca 10. szám alatti 3544 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálata
- 1.8.13. Búslakpusztán autóbusszmegálló kialakítása érdekében a szabályozás felülvizsgálata
- 1.8.14. Ebergényi út szabályozásának felülvizsgálata
- 1.8.15. Gyümölcsös utca és Gyöngyvirág utca szabályozásának felülvizsgálata
- 1.8.16. Csillagvölgyi utca szabályozásának felülvizsgálata
- 1.8.17. Holdfény utca szabályozásának felülvizsgálata
- 1.8.18. A Vágóhíd utca és a tehermentesítő út csomópontjától dél-keletre lévő terület szabályozás módosításának felülvizsgálata

- 1.8.19. Páterdombon a Baross Gábor utcai garázssor bővítése érdekében szabályozás felülvizsgálata
- 1.8.20. Ady, Kisfaludy, Kossuth, és Petőfi utca által határolt tömbben a tömbbelső közterületeinek szabályozás felülvizsgálata
- 1.9. Építési övezet szabályozásának módosítása
- 1.9.1. A Zengő utca - Lankás utca – Hegybíró utca által határolt tömbben a beépítési mód szabályozásának felülvizsgálata
- 1.9.2. Füzikke utca keleti oldalán a szabályozás felülvizsgálata
- 1.9.3. Egerszeghegyi út 25220 hrsz-ú ingatlanon a szabályozás felülvizsgálata
- 1.9.4. Jánkahegyen a 23497/8 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
- 1.9.5. Andrásbuda, Cserfa utca 6823/55 (volt 0732/334) hrsz-ú ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálata
- 1.9.6. Gálafőn az Aranyos utcától dél-nyugatra lévő tömb szabályozásának felülvizsgálata
- 1.9.7. Andrásbuda a 7289/6 hrsz-ú telek szabályozásának felülvizsgálata
- 1.9.8. Gyöngyvirág utca nyugati oldalán szabályozás felülvizsgálata
- 1.9.9. Becsali út, Gyümölcsös utca, Gyöngyvirág utca által határolt tömb szabályozásának felülvizsgálata
- 1.9.10. A Balatoni út északi oldalán, a 2735/13 hrsz-ú telek szabályozásának felülvizsgálata
- 1.9.11. Mártírok utca, Eötvös utca, Ady utca, Kisfaludy utca által határolt tömb északi részének szabályozás felülvizsgálata
- 1.9.12. Becsali városrészben a 24954 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
- 1.9.13. Jánkahegy 23568/1 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás és az övezeti előírások felülvizsgálata
- 1.9.14. A Gasparich, Rákóczi, Arany János utcák és a Platán sor által határolt tömb szabályozásának felülvizsgálata
- 1.10. Egyéb szabályozási elemek
- 1.10.1. MOL terület veszélyességi övezetének szabályozási terven történő ábrázolása
- 1.10.2. Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréje
- 1.10.3. M9-es gyorsforgalmú út új kisajátítási vonalainak átvezetése a szabályozási tervre
- 1.10.4. Biológia aktivitásérték szinten tartásának biztosítása érdekében a szabályozás módosítása
2. az alábbi módosítási kérelmeket nem támogatja:
 - 2.1. Csácsbózsok 01023/22 hrsz-ú terület beépítésre szánt övezetbe sorolása
 - 2.2. A Juhász Gyula utca, Szegfű utca, Honvéd utca, Radnóti utca által határolt tömb szabályozásának módosítása
 - 2.3. Petőfi utca 13. számú ingatlan beépítésre nem szánt területbe sorolásának vizsgálata

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a módosított rendezési tervet és építési szabályzatot terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2020. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

- II/1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a „zalaegerszegi új városi multifunkciós rendezvény- és sportcsarnok megvalósítása” elnevezésű tervezett fejlesztés érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 2952/6, 2952/5, 2897/12, 2952/3, 2901/19, 2897/13, 2897/14, 5750/2, 3011, 2897/17, 2897/16, 2897/18, 2897/19, 2897/22, 2897/23, 2953/4, 2953/6, 5750/3, 2747/8, 2897/20, 2897/21, 2897/8, 2897/10 hrsz-ú ingatlanokat.
A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően készíttesse el a területekre vonatkozó településrendezési eszköz módosítását és a tervezés, majd a tárgyalásos egyeztetési eljárás lefolytatása után a kidolgozott tervet elfogadásra terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2020. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

- II/2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a „Hotelfejlesztés engedélyes és kiviteli terveinek elkészítése” elnevezésű tervezett fejlesztés érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 3328, 3226/2, 3226/5, 3242, 3234, 3238/1, 3238/2, 3245, 3244/1, 3244/2, 3173/1, 3914, 3459, 3442, 3443, 3444, 3445, 3446, 3447, 3448, 3449, 3450, 3473, 3474/1, 3474/2, 3475, 3476, 3478, 3477, 3479, 3480, 3481, 3205, 3225, 3325/1, 3246, 3247, 3248, 3249, 3251, 3226/3, 3226/4 hrsz-ú ingatlanokat.

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

Határidő: 2020. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

K.m.f

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles!

Zalaegerszeg, 2020. február 10.



KIVONAT

ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYÜLÉSE
2020. március 5-i ülésének
jegyzőkönyvéből

ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ		
Érk.	2020 MÁRC 10.	
209-43	Mail	BKE Ügyintéző

Tárgy: A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás (Északi Ipari Park)

ZMJVÖK 49/2020. (III.05.) határozata

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

1. Vorhotán a 28044/1 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
2. Csács városrészben a 0997/87 hrsz-ú telek szabályozásának felülvizsgálata
3. Zrínyi út nyugati oldalán a 1364/3 hrsz-ú út szabályozásának felülvizsgálata
4. Alsóerdő, Azáleás utcában 24507 hrsz-ú telek szabályozásának felülvizsgálata
5. Egerszeghegyen a Cserhegyi út – Kápolnahegyi út csomópontjától keletre lévő tömb szabályozásának felülvizsgálata
6. Csács városrészben a Szivárvány téri tagóvoda tervezett sportpályája kialakítása érdekében a szabályozás felülvizsgálata
7. Botfa városrészben a 14204/2 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
8. A FLEX 1484/11 hrsz-ú területén a szabályozás felülvizsgálata
9. Szedenik és Hegyközség utcák által határolt tömb szabályozásának felülvizsgálata
10. Nefejejs utca és a tőle keletre lévő tömb szabályozásának felülvizsgálata

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a módosított rendezési tervet és építési szabályzatot terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az Északi Ipari Park területén tervezett fejlesztés érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 0823/3, 0828/7, 0828/8, 0828/21, 15452, 15464/1, 15464/2, 15464/3, 15465/1, 15465/2, 15465/4, 15465/5, 15465/6, 15465/7, 15465/8, 15465/17, 15465/18 hrsz-ú ingatlanokat.

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

E 209 BKE

1004

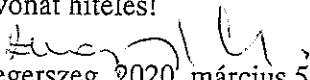
Határidő: 2020. április 30.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

K.m.f.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

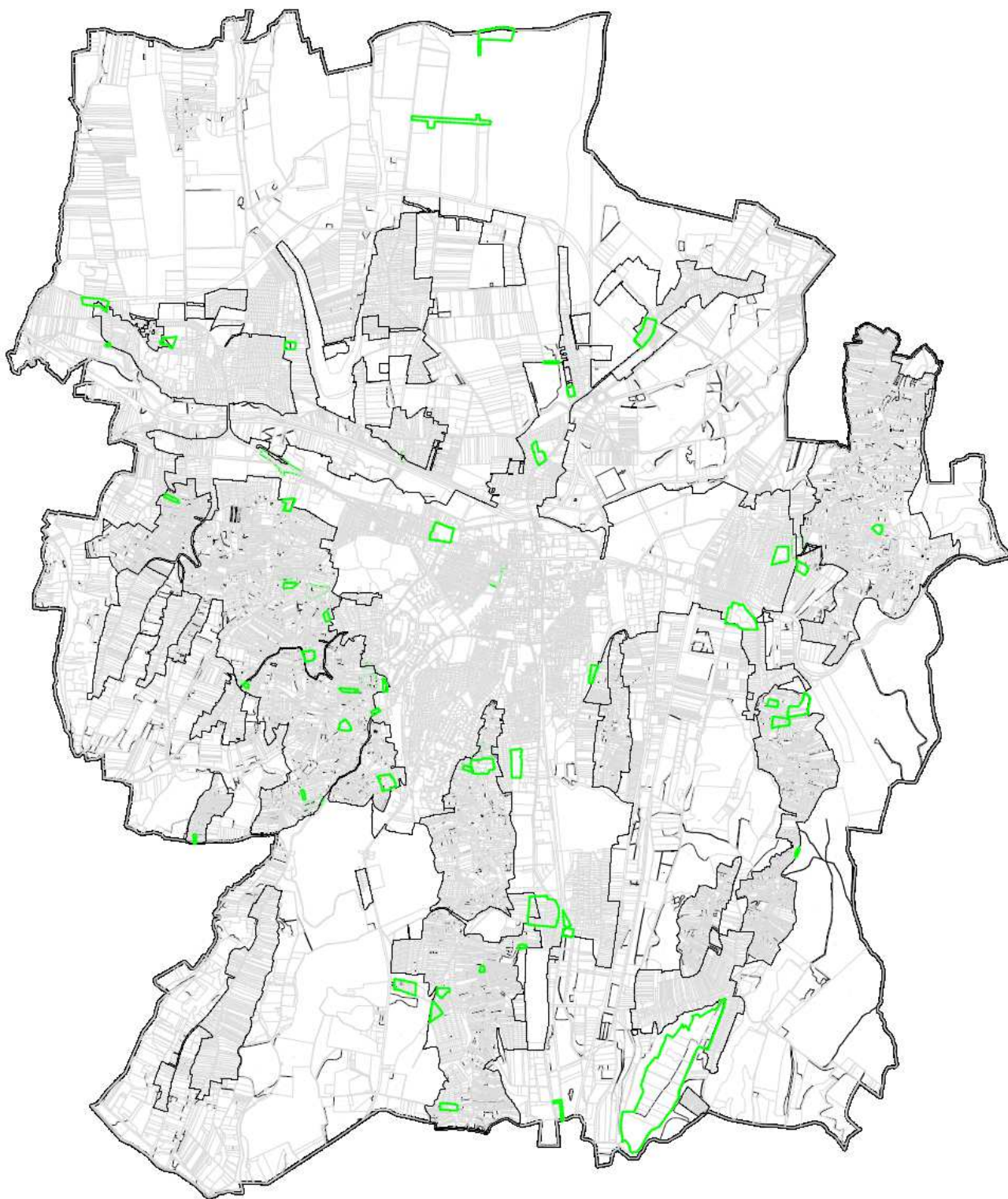
dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles!


Zalaegerszeg, 2020. március 5.



A módosítás programjából adódóan, mely tartalmazza a településrendezési tervek alaptérképének cseréjét, illetve az ökológiai hálózat felülvizsgálatát a település teljes területére kiterjedően, a város teljes közigazgatási területe érintett a módosítással. Vannak azonban konkrét területhez köthető módosítások, ezek településen belüli elhelyezkedése a következő:



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.) rendelettel hagyta jóvá.

A fenti terveket az önkormányzat többször, legutóbb a 175/2020. (VI. 17.) számú határozattal illetve a 175/2020 (VI. 17.) rendelettel módosította.

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatás a településszerkezeti és szabályozási terv módosítását eredményezik.

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet szerinti **teljes eljárás** keretében történik.

2.4. véleményezési szakasz

2.4.1. államigazgatási véleményeztetés

A 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 38. § szerint Zalaegerszeg Város Polgármestere előzetes tájékoztatást küldött az érintett államigazgatási szerveknek és önkormányzatoknak, akik az alábbi táblázatban jelöltek szerint vettek részt.

	Egyeztetési szakterület:	Államigazgatási szervek:	előzetes tájékoztatási szakasz	véleményezési szakaszban történő részvétel
1.	településfejlesztés, területrendezés, településrendezés, településkép védelem	Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Osztály 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10. Pf. 227	Részt vett: 2020. április 9.	Részt vett: 2020. szeptember 30.
2.	környezetvédelem, természet- és tájvédelem	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39.	Részt vett: 2020. április 16.	Részt vett: 2020. szeptember 22.
3.	természet - és tájvédelem	Balaton - Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 8229 Csopak, Kossuth u. 16.	Részt vett: 2020. április 16.	Részt vett: 2020. szeptember 21.
4.	vízvédelem, vízgazdálkodás	Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 9700 Szombathely, Ady E. tér 1.	Nem vett részt	Nem vett részt
5.		Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	Részt vett: 2020. április 6.	Részt vett: 2020.

		9700 Szombathely, Pf. 52		szeptember 15.
6.	vízvédelem	Országos Vízügyi Főigazgatóság 1253 Budapest, Pf.56	Nevében a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság járt el	
7.	polgári védelem, iparbiztonság	Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató, 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54.	Részt vett: 2020. március 31.	Részt vett: 2020. szeptember 9.
8.	közegészségügy	Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály 8900 Zalaegerszeg, Göcseji út 24. Pf. 41.	Részt vett: 2020. 04. 07	Részt vett: 2020. szeptember 30.
9.	közlekedés	Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály 1066 Budapest, Teréz körút 62.	Nem vett részt	Nem vett részt
		Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály	Nem vett részt	Részt vett: 2020. szeptember 10.
10.		Zala Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Közlekedési és Útügyi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi M. u. 101/a	Nem vett részt	Részt vett: 2020. szeptember 28.
		Magyar Közút Nonprofit Zrt. Zala Megyei Igazgatóság	Részt vett: 2020. április 21.	Részt vett: 2020. szeptember 7.
11.	világörökségi és világörökségi várományos értékek védelme	Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi helyettes államtitkár	Részt vett: 2020. április 22.	Nem vett részt
12.	régészeti örökség és műemléki értékek védelme	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Kazinczy tér 4.	Részt vett: 2020. április 21.	Részt vett: 2020. október 14.
		Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	Nem vett részt	Részt vett: 2020. október 14.
13.	földvédelem	Zala Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 8900 Zalaegerszeg, Mártírok	Részt vett: 2020. március 31.	Részt vett: 2020. szeptember 21.

		útja 35-39. Pf. 145.		
14.	erdőrendezés, erdővédelem	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi M. u. 36. Pf. 209	Részt vett: 2020. április 06.	Részt vett: 2020. szeptember 17.
15.	honvédelem	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály 1555 Budapest, Pf. 70.	Részt vett: 2020. április 1.	Részt vett: 2020. szeptember 2.
16.	határrendészet	Zala Megyei Rendőr- főkapitányság 8900 Zalaegerszeg, Balatoni. u. 4.	Nem vett részt	Nem vett részt
17.	bányászat, geológia, morfológia, csúszásveszély	Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály (7602 Pécs, Pf. 61.)	Részt vett: 2020. április 02.	Részt vett: 2020. szeptember 7.
18.	hírközlés	Nemzeti Média- és Hírközlés Hatóság Pécsi Hatósági Iroda 7602 Pécs, 2. Pf. 459	Részt vett: 2020. március 31.	Részt vett: 2020. szeptember 3.
19.	természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I. 1550 Budapest, Pf. 203.	Nem vett részt	Nem vett részt.

Önkormányzatok

	Zala Megyei Önkormányzat 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi utca 10. Pf. 227	Nem vett részt	Nem vett részt.
	Zalaboldogfa Község Önkormányzata 8992 Zalaboldogfa, Kossuth u. 9.	Nem vett részt	Nem vett részt.
	Alsónemesapáti Község Önkormányzata 8924 Alsónemesapáti, Petőfi u. 1.	Nem vett részt	Nem vett részt.
	Babosdöbréte Község Önkormányzata 8983 Babosdöbréte, Kossuth u. 6.	Részt vett: 2020. április 9.	Részt vett: 2020. szeptember 17.
	Bagod Község Önkormányzata 8992 Bagod, Kossuth u. 13.	Nem vett részt	Részt vett: 2020. szeptember 10.
	Bocfölde Község Önkormányzata 8943 Bocfölde, Ady u. 15.	Nem vett részt	Nem vett részt.
	Boncodfölde Község Önkormányzata 8992 Boncodfölde, Dózsa u. 10.	Nem vett részt	Nem vett részt.
	Pölöske Község Önkormányzata	Nem vett részt	Nem vett részt.

	8929 Pölöske, Petőfi u. 115.		
	Csatár Község Önkormányzata 8942 Csatár, Kossuth u. 1.	Részt vett: 2020. április 16.	Nem vett részt.
	Egervár Község Önkormányzata 8913 Egervár, Vár út 2.	Részt vett: 2020. április 16.	Nem vett részt.
	Kisbucsa Község Önkormányzata 8926 Kisbucsa, Széchenyi tér 3.	Részt vett: 2020. március 31.	Nem vett részt.
	Kiskutas Község Önkormányzata 8911 Kiskutas, Fő utca 63.	Részt vett: 2020. április 17.	Nem vett részt.
	Kispáli Község Önkormányzata 8912 Kispáli, József A. u. 40.	Nem vett részt	Nem vett részt.
	Nagylengyel Község Önkormányzata 8983 Nagylengyel, Bányász u. 60.	Nem vett részt	Részt vett: 2020. szeptember 15.
	Nagypáli Község Önkormányzata 8912 Nagypáli, Arany J. u. 26.	Nem vett részt	Nem vett részt.
	Nemeshetés Község Önkormányzata 8928 Nemeshetés, Vörösmarty u. 5.	Részt vett: 2020. március 31.	Nem vett részt.
	Pethőhenye Község Önkormányzata 8922 Pethőhenye, Hunyadi u. 2.	Részt vett: 2020. április 16.	Nem vett részt.
	Teskánd Község Önkormányzata 8991 Teskánd, Rákóczi F. u. 3.	Nem vett részt	Nem vett részt.
	Zalaszentiván Község Önkormányzata 8921 Zalaszentiván, Hunyadi u. 2/A.	Részt vett: 2020. április 17.	Nem vett részt.

A beérkezett észrevételek, vélemények a következők:



**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám:	ZA/010/37-4/2020.	Tárgy:	Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása
Ügyintéző:	Takács Anna	Eljárás típusa:	teljes eljárás
Telefon:	92/511-048		véleményezési szakasz
E-mail:	takacs.anna@zala.gov.hu	Hiv. szám:	209-90/2020.

**Balaicz Zoltán polgármester úr részére
Zalaegerszeg MJV Önkormányzata**

Elektronikus úton továbbítandó!

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek átfogó módosításával kapcsolatosan a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 38. § (3) bekezdése alapján **az alábbi véleményt adom:**

I. Előzmények

Zalaegerszeg MJV Önkormányzat Közgyűlése 108/2018. (VI.14.), 27/2020. (II.06.), 49/2020. (III.05.) és 84/2020. (IV.14.) számú határozataival döntött a településrendezési eszközök módosítási szándékáról. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a Kr. 36. § szerinti teljes eljárásban történik. Az egyeztetési eljárás előzetes tájékoztatási szakaszában ZA/010/37-2/2020. számon előzetes tájékoztatást adtam.

II. A tervdokumentáció tartalma

A tervdokumentáció Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek átfogó módosítására irányul a lakosság és a városban működő gazdasági szereplők kérelmei, valamint a polgármesteri hivatal műszaki osztályának észrevételei alapján. A tervdokumentáció a településrendezési eszközök tervezetét, azok alátámasztó munkarészét, valamint a módosítással kapcsolatos előzményiratokat tartalmazza.

A Kr. 16. § (4)-(5) bekezdései alapján a településrendezési eszközök módosításához a megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészí-

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10. Pf. 227.
Telefon: (36 92) 511 050, Fax: (36 92) 507 745, E-mail: allamifoepitesz@zala.gov.hu, Honlap:
www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

teni. A Kr. 9. § és (6) és a 11. § (6) bekezdések alapján a tartalmi elemek részletezettségét a Kr. 1. és 3. melléklete figyelembevételével az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. A tervdokumentáció a főépítési feljegyzést nem tartalmazza, kérem pótolni.

III. Környezeti vizsgálat

A módosítás alátámasztó munkarésze környezeti értékelést nem tartalmaz. Tájékoztatom, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kvr.) 1. § (3) bekezdés b) pontja alapján jelen módosítás tekintetében a környezeti vizsgálat szükségessége a módosítások eredményeként várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el, amely döntéshez a Kvr. 4. § (2) bekezdése alapján ki kell kérni a Kvr. 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét a várható környezeti hatás jelentőségéről. A Kvr. 4. § (5) bekezdése alapján a kidolgozó a beérkezett vélemények figyelembevételével dönthet a környezeti vizsgálat szükségességéről. Kérem, hogy a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó eljárást a véleményezési szakasz lezárását megelőzően szíveskedjenek lefolytatni és dokumentálni.

IV. A tervdokumentációval kapcsolatos észrevételek

1. A tervezői nyilatkozatban kérem aktualizálni a Zala Megye Területrendezési tervéről szóló rendelet számát, mivel a hatályos tervet a Zala Megyei Közgyűlés 8/2019. (IX.27) rendeletével hagyta jóvá.
2. A Kr. 4. melléklet 1.4. és a 6. melléklet II. 2.3.1. pontjára figyelemmel a helyi természetvédelmi terület határát javaslom a településszerkezeti terven is jelölni.
3. A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) 5. § tervezett (7) bekezdésében az építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében szintén a környezethez való illeszkedést, illetve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek (továbbiakban: OTÉK) való megfelelést írják elő, ugyanakkor a HÉSZ, illetve a szabályozási terv e telkek esetében is meghatározhat elő-, oldal-, hátsókertet. Javaslom, hogy az illeszkedésre és az OTÉK-ra csak azon telkek esetében hivatkozzanak, amelyeken az építési helyet a HÉSZ egyéb módon nem szabályozza.
4. A *hulladéktároló* fogalom helyett javaslom az OTÉK 1. melléklet 86. c) pontja szerinti *hulladék-tartály-tároló* fogalmat alkalmazni, mivel a hulladéktároló nem feltétlenül minősül építménynek. Amennyiben az elő- és oldalkert területén a melléképítmények közül csak a hulladéktároló elhelyezését kívánják megengedni, akkor a „*tároló és kerti építmény*” helyett javaslom egységesen a melléképítmény fogalmat alkalmazni, mivel az OTÉK 35. § (6) bekezdésében felsorolt építmények kivételével egyéb melléképítmények így elhelyezhetőek az elő- és oldalkert területén.
5. A csapadékvíz-elvezetés jelölését javaslom a teljes közigazgatási területen egységesen felülvizsgálni a kétféle jelölési rendszer helyett.

6. A 6421/7 hrsz.-ú ingatlan déli irányú bővíthetőségével kapcsolatban a belterületi határ módosítása is szükséges lehet.
7. A 2.8. és 2.9. módosítások vonatkozásában kérem vizsgálni, hogy milyen mértékben változik az érintett telkeken a megengedett legkisebb beépítettség, a beépítési magasság és a legkisebb zöldfelület, továbbá azt hogy a megváltozott építési követelmények hogyan viszonyulnak az érintett ingatlanokon tervezett fejlesztésekhez, fejlesztési igényekhez. Az alátámasztó munkarészben előírányzott telekalakításokat javaslom a szabályozási terven is jelölni megszüntető jelek, illetve javasolt telekhatár alkalmazásával. A 26174/1 hrsz.-ú ingatlant érintő módosítás kapcsán javaslom felülvizsgálni a telket érintő belterületi határvonalat is.
8. A 26260 hrsz.-ú ingatlantól nyugatra lévő, megszüntetésre kerülő út esetében a szabályozási tervről kérem törölni a közlekedési területet jelölő szürke kitöltést is.
9. A 2.12. módosítással kapcsolatban tájékoztatom, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Matrt.) 12. § (1) c) alapján 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. Kérem igazolni az Étv. 7. § (3) d)-e) pontjainak való megfelelést. Új gazdasági terület céljára javaslom a már meglévő beépítésre szánt területeket, alulhasznosított vagy felhagyott barnamezős területeket felhasználni. A tervdokumentáció nem ismerteti részleteiben a területen tervezett fejlesztéseket, rendeltetéseket és nem vizsgálja, hogy azok milyen hatással lehetnek a szomszédos lakóterületek és közkert (játszótér, sportpálya) területfelhasználására. A fentiek alapján a tervezett módosítással kapcsolatban kifogást emelek.
10. A 2.13. módosítással kapcsolatban a szabályozási terven megszüntető jelek alkalmazásával javaslom jelölni az alátámasztó munkarészben előírányzott telekalakítást.
11. A 2.14. módosítás kapcsán az alátámasztó munkarészben kérem kimutatni a kialakítandó telkek területét és szélességi méreteit, hogy azok megfelelnek-e az Lke-6 övezeti előírásoknak.
12. A 2.15. módosítás kapcsán az alátámasztó munkarészben kérem igazolni, hogy az átsorolásra kerülő ingatlanok és azok fejlesztési igényei hogyan felelnek meg az Lke-1 övezet előírásainak. A 142. oldalon a 24979 hrsz.-ú ingatlant is az átsorolandó telkek között említik, azonban a tervlapok alapján azt nem sorolják át. Kérem összhangba hozni az alátámasztó javaslat szövegét a tervlapokkal.
13. A 2.16. módosítás kapcsán kérem részletesebben kifejtetni, hogy milyen összefüggés van a sportpálya kialakítása és a telek déli irányú bővítése között (pl. sportpálya tervezett helyszínrajza alapján)?
14. A 2.17. módosításnál az alátámasztó javaslatban a 3825, 3826, 3827 hrsz. ingatlanok Vt-1 övezetbe történő átsorolását irányozzák elő, azonban a tervlapok alapján Lk-2 építési övezetbe sorolják. Kérem az ellentmondás feloldását. Kérem igazolni, hogy az érintett telkek megfelelnek a megváltozott övezeti előírásoknak.
15. A 4.1. és 4.2. módosítással kapcsolatban tájékoztatom, hogy az OTÉK 26. § (2) e) pont alapján új kiszolgálóút céljára legalább 12 méter széles építési területet kell biztosítani. Kérem az

érintett tömbök feltárására kijelölt utakat a fentiek figyelembevételével kiszabályozni. Az OTÉK II. fejezet előírásaitól való eltérés az OTÉK 111. § (2) és a Kr. 28. § (3) alapján kérelmezhető.

16. A 4.1. módosítással kapcsolatban az alátámasztó munkarész 177. oldalán megállapítják, hogy a beépítési terv javasolt telekosztása a szabályozási terven is feltüntetésre kerül, ennek ellenére a szabályozási terven nem jelölték a javasolt telekhatárokat. Kérem a tervezett telekhatárok jelölését.
17. A 4.2. módosítás kapcsán létrehozott Kb-kt övezetben elhelyezhető rendeltetés és építmények meghatározásában kérem az elírás javítását (kapcsolódó).
18. A 4.6. módosításánál a 195. oldalon a hatályos településszerkezeti terv részletén a telekhatárok egy része nem látható. Kérem a cserélni a tervrészletet.
19. A 4.7. módosításnál a tervezett szabályozási terv nincs összhangban a 200. oldalon található javaslattal, mivel ott 5 méteres távolságot hagynak az északi telekhatártól. Kérem az ellentmondás feloldását.
20. A 207. oldalon a hatályos szabályozás ismertetésénél az Lke-5 övezeti előírásokat vizsgálják, azonban a tervezési területen az Lke-6 építési övezet található. Kérem a táblázat javítását.
21. A 6.2. módosítás leírásában előírányzott övezethatár-módosítást a 208. oldalon található tervezett szabályozási terv részleten nem vezették át. A módosítás leírásában a 6238/5 hrsz.-ú ingatlant érintő építési vonal törléséről nem esik szó, ugyanakkor az építési vonalat törölték. A rendezett utcakép kialakítása szempontjából a 6238/5 hrsz.-ú ingatlan esetében az építési vonal fenntartását indokoltnak tartom, mivel az utcában kialakult beépítés vonalához nem igazodik, az épület jelentős kinyúlik a térfalból.
22. A Matr. mezőgazdasági térségre vonatkozó előírásainak való megfelelés igazolásánál a település közigazgatási területén kijelölt összes mezőgazdasági területet veszik figyelembe ugyanakkor a számításnál csak a mezőgazdasági térség területével egybeeső mezőgazdasági területfelhasználásokat lehet figyelembe venni, hiszen ez mutatja, hogy a mezőgazdasági térséget milyen mértékben sorolták be mezőgazdasági területfelhasználásba. A mezőgazdasági térségen kívüli mezőgazdasági területfelhasználási egységek a számításnál nem relevánsak. Kérem a fentiek alapján pontosítani a számítást. Kérem igazolni azt is, hogy a mezőgazdasági térség területén mely egyéb területfelhasználási egységek vannak kijelölve és ilyen arányban.
23. A 21080/2 hrsz.-ú ingatlant érintő, ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréjéből adódó változás magterületet érint a 265. oldal átnézeti térképe alapján, amelyre azonban nem tértek ki az ökológiai hálózattal való összhang igazolásánál, kérem ezt pótolni.
24. Az ásványi nyersanyagvagyon övezetének érintettségével kapcsolatban kérem megjelölni azt a négy tervezési területet, amelyek érintik a szénhidrogén bányászat védőövezetét.
25. A biológiai aktivitásérték számításnál kérem megjelölni, hogy melyik határozatban rögzítették a biológiai aktivitás tartalék értékét. Mivel Zalaegerszeg esetében jelenleg is folyamatban van a településrendezési eszközök módosítása párhuzamos egyeztetési eljárásban – és jelen eljárás várhatóan később fog lezárulni –, kérem, hogy a végső szakmai véleményezésre benyújtandó tervben az akkor hatályos terv szerinti tartalék értéket szíveskedjenek számításba venni.

26. A településszerkezeti terv határozatának (továbbiakban: Határozat) 1. mellékletében az 1. pont 5. bekezdését kérem kiegészíteni: „telek egy *része*”.
27. A Határozat 1. melléklet 5. pontját kérem pontosítani, mivel a felsorolt telkeknek csak egy részét sorolják át, nem a telkek teljes területét.
28. A Határozat 1. melléklet 9. pontját kérem javítani, mivel az alátámasztó munkarész és a tervlapok alapján a 26267 és a 26268 hrsz.-ú telkeket nem falusias, hanem kertvárosias lakóterületbe sorolják át.
29. A Határozat 1. melléklet 11. pontját kérem pontosítani, mivel az új gyalogutat nem a 25571 hrsz.-ú ingatlanon, hanem a 4987/66 hrsz.-ú ingatlantól délre fekvő több telken jelölik ki.
30. A Határozat 1. melléklet 18. pontját kérem kiegészíteni a bányatelek határának törlésére vonatkozóan.
31. A Határozat 1. melléklet 20. pontját kérem javítani, mivel a 6235/25 hrsz.-ú telket nem falusias lakóterületbe, hanem a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba sorolják át.
32. A Határozat 1. melléklet 24. pontját kérem pontosítani, mivel a felsorolt telkek egy részét közlekedési területbe is átsorolják.
33. A Határozat 1. mellékletét kérem kiegészíteni a MOL terület veszélyességi övezetének településszerkezeti terven történő feltüntetésére vonatkozóan.
34. Az alaptérképi változásokból adódó módosításokat kérem tételesen felsorolni, mivel a pl. a Határozat 15. és 16. mellékletén nem egyértelmű, hogy mi változott a hatályos településszerkezeti tervhez képest.
35. A Nefelejcs utcai módosításnál a szabályozási terven kérem, hogy az utca déli szakaszán is szíveskedjenek jelölni a szabályozási szélességeket ott, ahol változik a keresztmetszet.
36. A 33. számú szabályozási tervlapon a veszélyességi övezetek kívül esnek a tervezési terület határán. Kérem a tervlap javítását.
37. A szabályozási terv jelmagyarázatában az iparbiztonsági védelmi övezet megnevezést alkalmazták, a HÉSZ-ben azonban veszélyességi övezet megnevezést. Kérem egységes megnevezés alkalmazását.
38. Javaslom a szabályozási terv jelmagyarázatát kiegészíteni a belterülethatár és a Gébárti-tónál alkalmazott többszintű övezeti szabályozás jelével.

V. Az egyeztetési eljárás további szakaszai

Tájékoztatom, hogy az egyeztetési eljárás további szakaszaiban is részt kívánok venni. A végső szakmai véleményezési szakaszra a fentiek figyelembevételével átdolgozott, kiegészített tervdokumentációt elektronikus úton kérem megküldeni.

Tájékoztatom, hogy a Kr. 38. § (5) bekezdésére figyelemmel a véleményezési szakasz során beérkező véleményekben foglalt, jogszabályi alátámasztás vagy szakmai indoklás nélküli észrevételeket az Önkormányzat nem köteles elfogadni. A Kr. 39. §-a alapján véleményeltérés esetén a polgármester egyeztető tárgyalást kezdeményezhet a véleményezési szakasz lezárását megelőzően.

Amennyiben a véleményeltérés a végső szakmai véleményezési szakaszban áll fenn, a Kr. 40. § (2) bekezdés b) pontja alapján az állami főépítész kezdeményezi az egyeztető tárgyalást.

A végső szakmai véleményezési szakaszra a Kr. 40. § (1) bekezdésében felsorolt dokumentumok benyújtása kötelező. Záró szakmai vélemény a Kr. 40. § (3) bekezdése szerint akkor adható, ha valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre kerül.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2020. szeptember 30.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán
állami főépítész



**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám:	ZA/KTF/00976-18/2020.	Tárgy:	Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési esz- közeinek módosítása
Ügyintéző:	Németh Péter		Vélemény
Jogi előadó:	Juhász András		
Telefon:	(92) 795-060 (92) 795-065	Hiv. szám:	209-90/2020.
		Ügyintéző:	Borsos-Kiss Edina

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere

8900 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos u. 17-19.

Tisztelt Balaicz Zoltán Polgármester Úr!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében hatóságomhoz megküldött kérelemmel és a dokumentációval kapcsolatban az alábbi véleményt adom:

- 1- Az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft. (8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.) által készített „Zalaegerszeg településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása” című dokumentáció (továbbiakban: dokumentáció) alátámasztó munkarészben a 2.1., 2.2., 2.3., 2.4., 2.5., 2.6., 2.7., 2.8., 2.9., 2.10., 2.11., 2.12., 2.13., 2.14., 2.15., 2.16., 2.17., 3.1., 3.2., 3.3., 3.4., 3.5., 4.1., 4.2., 4.3., 4.4., 4.5., 4.6., 4.7., 6.1., 6.2., 6.3., 6.4., 6.5., 6.6., 6.7., 6.8., 6.9., 6.10., 6.11., 7.1., 7.2., pontokban foglalt módosításokat elfogadom.
- 2- A dokumentáció alátámasztó munkarészének 6.12. pontban foglalt módosítását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: rendelet) 3/B §-a, valamint a rendelet 3. melléklet 15-18. pontjaiban foglaltakkal kiegészíteni szükséges. Kérjük a módosítással érintett összes helyrajzi számú ingatlan rögzítését az alátámasztó munkarészben.
- 3- Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Indokolás

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a város településrendezési tervének, építési szabályzatának módosítását tervezi.

A kérelem, valamint az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft. (8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.) által készített „*Zalaegerszeg településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása*” c. dokumentáció (továbbiakban: dokumentáció) alátámasztó munkarészének 6.12. pontja szerint a Zalaegerszeg 01108/3 hrsz.-ú ingatlant, valamint a környező ingatlanokat a Má-1 jelű övezetből Má-2 jelű övezetbe tervezik átsorolni. A helyi építési szabályzat alapján két övezetre vonatkozóan egyaránt 1,5%-os megengedett legnagyobb beépítettség került meghatározásra, azonban a Má-1 jelű övezetben csak a meglévő lakóépület bővítésére van lehetőség, új lakóépület elhelyezésére nem. A módosítással érintett területen jelenleg lakóépület nem található.

A dokumentáció alátámasztó munkarészének 6.12. pontjában foglalt módosításban megjelölt terület, részben a Nemzeti Ökológiai Hálózat része (ökológiai folyosó), valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján tájképvédelmi terület.

Az alátámasztó munkarészt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: rendelet) 3/B §-a, valamint a rendelet 3. melléklet 15-18. pontjaiban foglalt tartalmi követelményekkel kiegészíteni szükséges.

A településrendezési terv egyeztetési eljárásának további szakaszaiban részt kívánok venni. Az egyeztetési dokumentációt elektronikus úton (hivatali kapun) kérem megküldeni.

A Zala Megyei Kormányhivatal hatásköre a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdésén, illetékessége ugyanezen jogszabály 8/A. § (1) bekezdésén alapul.

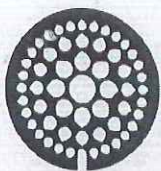
Zalaegerszeg, „időbélyegző szerint”

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Németh József
osztályvezető

Az állásfoglalást kapja:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere 8900 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos u. 17-19. – elektronikusan
2. Irattár



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

ZALAEGERSZEGI MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ		
Érk.: 2020. SZEPTEMBER 23.		
Szám: 209-124	Mell: 3KE	Ügyintéző:

8229 Csopak, Kossuth u. 16.
Telefon: 87/555-260
Fax: 87/555-261
E-mail: bfnp@bfnp.hu
BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 1648-27/2020

Ügyintézőnk: Bubics Tamásné ☎ 0630 887 6803

Ügyintézőjük: Borsos-Kiss Edina

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása teljes eljárásban – véleményezési szakasz

Melléklet: -

Hivatkozási szám: 209-90/2020

649937

ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

Balaicz Zoltán

polgármester

8901 Zalaegerszeg

Kossuth L. u. 17-19.

7/2020. SZEPTEMBER 23.

2020. SZEPTEMBER 22.

Felügyelet

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközei módosításának véleményezési szakaszában a 2020. augusztus 31-én megküldött véleményezési dokumentációra vonatkozóan az alábbi tájékoztatást adjuk.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) rendelet 37. §. d) pontjában és a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében biztosított jogkörében véleményezi a településrendezési terveket. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság hatás- és illetékességi körébe tartozó főbb irányadó jogszabályok a következők:

1996. évi LIII. törvény (továbbiakban Tvt) a természet védelméről – különös tekintettel a tv 6. 7. §-ra, a nemzetközi jelentőségű és az országos jelentőséggel védett területekre, a védett értékekre, védett fajokra, élőhelyekre, élettelen természeti értékekre és a védett táj egységének, megőrzésének előírásaira.

2007. évi CXI törvény – mellyel a Firenzében 2000. október 20.-án létrejött **Európa Táj Egyezmény** elvárásaihoz Magyarország csatlakozott, kötelezettségeket vállalt a táj védelme, kezelése és tervezése terén.

1128/2017. (III. 20.) Korm. határozat: a 2017-2026 időszakra vonatkozó **Nemzeti Tájstratégia**

275/2004 (X.8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről (Natura 2000)

14/2010. (V.11.) KvVM rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MaTrT) (hatályos 2019. márc. 15-től)

9/2019. (VI. 04.) MvM rendelet A területrendezésitervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

1997. évi LXXVIII. törvény Az épített környezet alakításáról és védelméről

1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és a területrendezésről

2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) az országos településrendezési és építési követelményekről - fentiekben különösen a természeti erőforrások, természeti és táji értékek megőrzésére vonatkozó rendelkezésekkel.

2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról

8/2019 (IX.27.) ÖR Zala Megye Területrendezési Tervéről (ZMTrT)

F: 209
3KE
vui
ö

27/2015. (VI. 17.) OGY határozat a 2015–2020 közötti időszakra szóló Nemzeti Környezetvédelmi Programról, ennek részeként a Nemzeti Természetvédelmi Alapterv IV. (2015-2020)
9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet a biológiai aktivitásértékről.

A véleményezési tervdokumentációban szereplő módosítási javaslatokra vonatkozó véleményünk:

1. A véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarésze nem tartalmazza a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. § (6) szerinti önkormányzati főépítési nyilatkozatot az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeknek és azok részletezettségének meghatározásáról, ezt kérjük pótolni. Igazgatóságunk véleménye szerint szükséges a Korm. rendelet 3. melléklete szerinti SZAKÁGI JAVASLATOK közül a TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK elkészítése az alátámasztó munkarészben.
2. Az 1.3. Az ökológiai hálózat felülvizsgálata című fejezet 88. oldalán található térkép „Tervezett településszerkezeti tery” alatt jelölt ökológiai hálózat övezeteinek lehatárolása megegyezik a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetett, az Agrárminisztérium által hivatalosan is nyilvántartásba került lehatárolással. Az övezeti módosítások mértéke egyik típusban sem haladja meg a 2%-t a 2019. évi lehatároláshoz képest.
A módosításokra a következők miatt került sor:
 - Ökofolyosó területének levétele már hatályos önkormányzati rendelettel beépítésre szánt területté nyilvánított területekről
 - Ökoháló határának illesztése telek- ill. fekvéshatárokhoz
 - Ökoháló határának illesztése Natura2000 hálózathoz
 - Téves kijelölések törlése (pl. iparterület, szennyvíztisztító több évtizedes megléte)
 - Korábban kijelölésre nem került erdőterületek ökofolyosóba történő bevonása
3. Igazgatóságunk 1648-8/2020 ügyiratszámú levelében a településrendezési eljárás előzetes véleményezési szakaszában benyújtott tájékoztató dokumentációt véleményezte, melyet az eljárás jelenlegi szakaszában benyújtott dokumentáció figyelembe vett. Észrevételeink alapján a fentiek szerint megtörtént az ökológiai hálózat lehatárolásának felülvizsgálata a település teljes közigazgatási területét érintően. Igazgatóságunk a hivatkozott ügyiratban az előzetesen tervezett módosításokból 3 ellen emelt kifogást:
 1. Neszele városrészben a 6421/7 hrsz-ú ingatlan déli irányú bővíthetősége érdekében övezethatár módosítás vizsgálata:
A módosítás a meglévő lakótelek kiegészítésére irányul, mely a meglévő, valós állapotok alapján történik. A módosítást Igazgatóságunk elfogadja.
 2. Pózván bányanyitás érdekében a szabályozás felülvizsgálata:
A módosítási szándékot az Önkormányzat visszavonta, a területrendezési terv jelen véleményezési szakaszába nem került bele.
 3. Botfa 01108/31 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálata:
A véleményezési dokumentáció szerint:
„A módosítás során általános mezőgazdasági területek közötti övezetmódosításra kerül sor, mely során a területre kedvezőbb beépítési feltételek mellett lehet építkezni. Bár a terület intenzívebb beépítését segíti elő a módosítás, elmondható, hogy a tájképvédelmi területre a településképi rendeletben meghatározott előírások a továbbiakban is biztosíthatják a tájkép védelmét.”
1648-8/2020 ügyiratszámú véleményezésünkben a következők szerepelnek, melyet továbbra is fenntartunk:
„A 01108/31 hrsz-ú ingatlan érintett a Tájképvédelmi terület övezetével, melyet a 9/2019. (VI. 04.) MvM rendelet szabályoz. Általános szakmai véleményünk alapján Tájképvédelmi terület övezetében nem támogatott a beépítettség növekedésének elősegítése, sőt jelen esetben a beépítetlenség megőrzése táji értéket jelent. Lakóház megjelenése ezen a helyszínen Igazgatóságunk véleménye szerint tájképileg zavaró lenne, nem biztosítja a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőinek fennmaradását. (9/2019. (VI. 04.) MvM r. 4. § (1), (2))”

Az előzetes véleményezési dokumentációban a módosítási szándék csak egy ingatlanra terjedt ki. A jelenlegi tervezési program az egész, jelenleg Má-1 jelű tömböt kívánja Má-2 övezetbe sorolni. Így nem csak egy lakóépület elhelyezésére nyit módot, hanem birtokközpont létesítésére is lehetőséget teremt, akár 2000 m²-t meghaladó beépítést is lehetővé téve a jelenleg teljesen beépítetlen területen.

Igazgatóságunk szakmai álláspontja szerint annak ellenére, hogy a 9/2019. (VI. 04.) MvM rendelet nem fejt ki részletesen, a rendelet mögötti jogalkotói szándékot is figyelembe kell venni, mely a tájképvédelmi terület övezetével érintett területeken a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradását kívánja szolgálni.

A településrendezési eszközök készítése során fontos feladat a kialakult tájhasználat és tájszerkezet főbb elemeinek megtartása, erősítése, amely elsődlegesen a táj adottságaihoz alkalmazkodó tájhasználatra való törekvést jelenti. A tervezett módosítással érintett terület a település külterületén, a beépített területektől távoli, kifejezetten szép táji adottságú, lankás, beépítetlen domboldalon fekszik. Hagyományosan mezőgazdálkodási táj (elsősorban rét- legelő gazdálkodás) és természeti táj váltják egymást a területen. Az elmúlt évtizedekben a társadalmi, gazdasági folyamatok felgyorsították a tájváltozás folyamatait, amivel párhuzamosan a beépítetlen területek nagysága fokozatosan csökken. A külterületi szabályozásban a táj jellegének – melyre jelen esetben a beépítetlenség jellemző - védelme még fontosabb szempont lett.

Már 2687-5/2017 ügyiratszámú, településképi arculati kézikönyvet véleményező levelünkben is hangsúlyoztuk, hogy „*a területegységek jellemzése során a beépítetlen területek beépítetlen jellege megállapítandó arculati jellemző, feltétlen említést érdemel. A beépítetlenség megőrzése településképet meghatározó feladat.*” Zalaegerszeg MJV Településképi rendelete a tájképvédelmi terület övezetét településképet meghatározó területbe sorolja. Kérjük jelen módosítási szándék esetén az elsődleges tájhasználatot figyelembe venni. A történeti tájhasználat során ezen a területen sem lakóépület, sem más építmény jelenléte nem volt jellemző. A települési szövetből leszakadó, külterületen elhelyezkedő lakófunkció Igazgatóságunk véleménye szerint nem támogatható.

A Tvt. 1. § szerint a törvény célja:

- a) a természeti értékek és területek, tájak, valamint azok természeti rendszereinek, biológiai sokféleségének általános védelme, megismerésének és fenntartható használatának elősegítése, továbbá a társadalom egészséges, esztétikus természet iránti igényének kielégítése;
- b) a természetvédelem hagyományainak megóvása, eredményeinek továbbfejlesztése, a természeti értékek és területek kiemelt oltalma, megőrzése, fenntartása és fejlesztése.

A Tvt. 7. § (1) A történelmileg kialakult természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével **biztosítani kell a természeti terület használata és fejlesztése során a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájakra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megóvását.**

A Tvt. 7. § (1) d) és h) pontja szerint **a művelési ág változtatás, más célú hasznosítás csak a táj jellegének, szerkezetének, a történelmileg kialakult természetkímélő használat által meghatározott adottságoknak és a természeti értékeknek a figyelembevételével lehetséges; biztosítani kell a jellegzetes tájképi elemek fennmaradását;** amely jelen esetben a meglévő hagyományosan beépítetlen táj megőrzését jelenti. Épület elhelyezése a tájjelleg megváltozásához, a hagyományos tájkép megbontásához vezetne.

Igazgatóságunk a szóban forgó területről az előzetes véleményezés óta számos biotikai adatról, **védett és fokozottan védett állat- és növényfajok** előfordulásáról szerzett tudomást:

Védett növények:

- tarka pettyeskosbor (*Neotinea tridentata*): 5-10 000 tő
- bíboros kosbor (*Orchis purpurea*) : 5-10 tő
- agárkosbor (*Orchis morio*): 10-20 tő

Védett állatok:

- ligeti csiga (*Cepaea nemoralis*)
- imádkozó sáska (*Mantis religiosa*)
- mezei homokfutrinka (*Cicindela campestris*)

- óriás nünüke (*Meloe cicatricosus*)
- smaragdzöld virágbogár (*Protaetia affinis*)
- pöszsörszender (*Hemaris tityus*)
- csíkos medvelepke (*Euplaia quadripunctaria*) Natura2000-es jelölőfaj
- fecskefarkú lepke (*Papilio machaon*)
- kardoslepke (*Iphiclides podalirius*)
- citromlepke (*Gonepteryx rhamni*)
- nagy tűzlepke (*Lycaena dispar*) Natura2000-es jelölőfaj
- szilfa-csücsköslepke (*Satyrion w-album*)
- szerecsenboglárka (*Aricia agestis*)
- nappali pávaszem (*Nymphalis io*)
- c-betűs lepke (*Nymphalis c-album*)
- kis róka lepke (*Nymphalis urticae*)
- atalanta lepke (*Vanessa atalanta*)
- kis színjátszólepke (*Apatura ilia*)
- nagy gyöngyházlepke (*Argynnis paphia*)
- málna gyöngyházlepke (*Brenthis daphne*)

- vándorsólyom (*Falco peregrinus*)
- vörös vércse (*Falco tinnunculus*)
- egerészölyv (*Buteo buteo*)
- darázsölyv (*Pernis apivorus*) Natura2000-es jelölőfaj
- gyurgyalag (*Merops apiaster*) (2 költőüreg is)!!!
- fürj (*Coturnix coturnix*)
- töviszúró gébics (*Lanius collurio*)
- holló (*Corvus corax*)
- fehér gólya (*Ciconia ciconia*) Natura2000-es jelölőfaj
- füsti fecske (*Hirundo rustica*)
- keleti sün (*Erinaceus roumanicus*)
- vakond (*Talpa europaea*)

A Tvt. 42. § (1) szerint: Tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása.

(2) Gondoskodni kell a védett növény- és állatfajok, társulások fennmaradásához szükséges természeti feltételek, így többek között a talajviszonyok, vízháztartás megőrzéséről.

A 43. § (1) szerint: Tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelyeinek lerombolása, károsítása.

A tervezett módosításokkal lehetővé tett esetleges építési munkálatok, valamint a területhasználat változása veszélyezteti a területen élő védett és fokozottan védett állat- és növényfajok fennmaradását. Igazgatóságunk a tervezett módosítással kapcsolatban indokoltnak tartja a **2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3)** szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását.

Összefoglalóan:

Igazgatóságunk álláspontja szerint jelen esetben a beépítetlenség tájképet meghatározó jellemző, ami a tájképvédelmi terület övezetében védendő, megőrzendő táji minőség. A lakófunkció megjelenése a település meglévő lakóövezeteitől elkülönülten Igazgatóságunk véleménye szerint tájképvédelmi szempontból a hatályos állapothoz képest negatív változást eredményezne, emellett védett természeti értékek veszélyeztetésével járna, ezért nem kívánatos. Igazgatóságunk a fentiek értelmében a tervezett módosítást nem támogatja.

Jelen véleményezést Igazgatóságunk a 314/2012. (XI.8) Korm. rend. alapján adta, a 71/2015. (III.30.) Korm. rendelet 37. §. d) pontja értelmében, tekintettel az 1996. évi LIII. törvényre, a 31/1997. (IX. 23.) KTM rendeletre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, a 2000. évi CXII törvény, az 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT), a **8/2019 (IX.27.) ÖR** (ZMTrT) és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

Ezúton jelezzük, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban és a véleményezési eljárásban részt kíván venni.

Csopak, 2020. szeptember 21.

Tisztelettel:



1. Címzett - Hivatali kapura KRID: 241945361
2. Dr. Nagy Lajos (lajos.tihany@gmail.com)
3. Búzás Előd (buzase@bfnp.hu)
4. Magyar Máté (magyar.mate@gmail.com)
5. Irattár

2020. SZEPTEMBER 16. *RF*

NYUGAT-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZOMBATHELY

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ	
Érk.: 2020. SZEPTEMBER 16.	
Szám: 209-107	Mell.: 3KE Ügyintéző:

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadományozta: 2020.09.15 08:17 Engli Zsuzsanna
Aláírta: 2020.09.15 08:17 Katona Lászlóné

655659

ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT *RF*

E: 209 / 2020. SZEPTEMBER 15.

2020. SZEPTEMBER 15. *RF*

Dátum:
2020.09.15.

Tárgy:

Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása,
véleményezési szakasz

Címzett
iktatószáma:
209-90/2020.

Melléklet: -**Balaicz Zoltán polgármester részére**

Címzett
ügyintézője:
Borsos-Kiss Edina

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Zalaegerszeg
Kossuth Lajos u. 17-19.
8901

Iktatószám:
0286-074/2020.
Ügyintéző:
Páli Miklós

Tisztelt Címzett!

Ügyintéző
elérhetősége:
+36 94 521 280
16277/ mellék

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (továbbiakban: Igazgatóság) részéről tárgyi ügyben, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet értelmében, az alábbiakról tájékoztatjuk:

A vizek és a közcélú vízelétesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet, valamint a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló, 83/2014. (III. 14.) Kormányrendelet értelmében, tervezéskor a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő, Zalaegerszeg 0342 helyrajzi számon jelzett terület teljes hosszában szükséges a jogszabályban előírt, parti sávot figyelembe venni. (Csukás-patak ABJ255, 5+165 – 5420 km szelvények közötti része, a véleményezési tervdokumentáció – jóváhagyandó munkarészek 46. számú mellékletén feltüntetve)

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének, szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosítása ellen kifogást nem emelünk. Vízgazdálkodási szempontból a módosítással érintett területekre vonatkozóan egyéb észrevételt nem kívánunk tenni.

Tájékoztatjuk, hogy a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság jár el az ügyben az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviseletében is.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény, és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklete értelmében, a továbbiakban is kérjük, hogy Zalaegerszeg MJV

E: 209
BKE
Kul

→ Földp. 0.
2020. SZEPTEMBER 15.

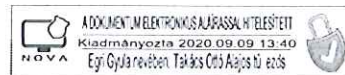
+ M = Víz

településrendezési eszközeinek módosításakor - különösen, ha
vízgazdálkodási kérdéseket is érint - keressék meg Igazgatóságunkat.

Tisztelettel

Dr. Engi Zsuzsanna
osztályvezető

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ	
Érk.:	2020. Szept. 11.
Szám: 209-102	Mell.: 1 db



37000/1423-1/2020. ált.

ZALA MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

098723

ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
településrendezési eszközei módosításához
vélemény – véleményezési szakasz
Hiv.szám: 209-90/2020.
Ügyintézőjük: Borsos-Kiss Edina
Ügyintéző: Ódor Szilvia tű. százados
Telefon: 92/549-396

67 / 2020. Szept. 10.

Balaicz Zoltán polgármester
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

8900 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.

[Handwritten signatures and initials]

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközei módosításának tervezetét a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: törvény) 24. § (1) bekezdésében és a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet alapján felülvizsgáltam. A településrendezési eszközök módosításának elfogadását nem kifogásolom.

Kelt: Zalaegerszeg, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Egri Gyula tű. ezredes
tűzoltósági főtanácsos
igazgató

Terjedelem: 1 oldal (a kiadományozó pótlap nélkül)
Kapják: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – hivatali kapu)

Cím: 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54. ☎: Zalaegerszeg, Pf.: 109
Telefon: +36 (92) 549-562 Fax: +36 (92) 549-565
E-mail: zala.titkarsag@katved.gov.hu Hivatali Kapu azonosító: 200433975

F: 209

BKE

102

D.

Aláíró: Roczkov Györgyné Dr. (2020.09.30. 13:36:34)



Ügyiratszám: ZA/NEF/0495-16/2020 Tárgy: Szakvélemény
Ügyintéző: Baloghné Zencz Gyöngyi Hiv. szám: 209-90/2020.
Pacsai Virág Melléklet: -
Telefon: 92/549-185

919791
ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT
226/ 2020 OKT 01/0.
ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
KÖZPONTI IKTATÓ
Érk.: 2020 OKT 02
Száma: 209-137 Mell.: Ügyintéző: BKE

Balaicz Zoltán polgármester úr részére
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
Zalaegerszeg
Kossuth u. 17-19.
8900

Feladat
BKE

Tisztelt Polgármester Úr!

A Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályához 2020. augusztus 31. napján érkezett, „Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása – véleményezési szakasz” tárgyú és fenti hivatkozási számú megkeresésben foglaltakkal kapcsolatban közegészségügyi szempontból a következő **véleményt** adom:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása (terület felhasználás módosításának vizsgálata – új beépítésre szánt területek kijelölésével, terület felhasználás módosítás – új beépítésre szánt területek kijelölése nélkül, közlekedési területek szabályozásának felülvizsgálata, módosítása, építési övezet szabályozásának módosítása, egyéb szabályozási elemek, valamint a helyi építési szabályzat módosítása) ellen a ZA/NEF/0495-4/2020 ügyiratszámú előzetes közegészségügyi véleményben (kelt: 2020. április 7.) megjelölt jogszabályok betartása mellett **közegészségügyi szempontból kifogást nem emelek.**

Felhívom a figyelmet, hogy a településrendezési eszközök azon módosítása esetén, ahol a víziközmű idegen ingatlan területére esik, a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 6. § (2) bekezdésében foglaltakat be kell tartani, továbbá a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében meghatározott védősávot a földbe fektetett vízvezetéknel szükséges biztosítani.

Hatásköröm a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú melléklet 11. pontján, illetékességem a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

F: 209/2020
BKE

Zalaegerszeg, elektronikus aláírás időbélyegzője szerint

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Göcseji u. 24. Pf. 41.

Telefon: (36 92) 549 180, Fax: (36 92) 318 443, E-mail: nepegeszsegugy.foosztaly@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

Kurp

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Dr. Károlyi Sylvia
főosztályvezető
megyei tisztifőorvos

Kapja:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata – elektronikusan Hivatal rövid neve:
ZMJVONK, KRID szám: 241945361
2. Irattár

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ		
Érk.:	2020. SZEPTEMBER 16.	
Szám:	209-108	Mell.: Ügyintéző: BKE



INNOVÁCIÓS ÉS TECHNOLÓGIAI
MINISZTERIUM

LÉGINAVIGÁCIÓS ÉS REPÜLŐTÉRI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

2020. SZEPTEMBER 16.

915230

ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT 94

160/2020. SZEPTEMBER 15.

Tegnap

Ikt.sz.: LRHF/80160-1/2020-ITM

Ügyintéző: Marton Sándor

Telefon: +36-1-273-5514

E-mail: sandor.marton@itm.gov.hu

Hivatkozási szám: 209-90/2020

Ügyintézőjük: Borsos-Kiss Edina

Tárgy: Zalaegerszeg MJV TRE
módosítás – Vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

A légiközlekedési hatóságként eljáró innovációért és technológiáért felelős miniszterhez (1440 Budapest, Pf. 1., a továbbiakban: Hatóság) 2020. szeptember 02. napján „Zalaegerszeg MJV TRE módosítás.” tárgyban érkezett megkeresésével kapcsolatban tájékoztatom, hogy a Hatóság az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. §. (2) bekezdése alapján a településrendezési eszközök módosításához hozzájárul.

A Zalaegerszegi Repülőtér tekintetében:

- A településrendezési eszközök módosítása során a Hatóság Zalaegerszegi Repülőtér zajgátló védőövezet kijelölő, hatályos határozatának előírásait figyelembe kell venni.
- A Zalaegerszegi Repülőtér akadálykorlátozási felületeit a Védelmi és korlátozási térképen fel kell tüntetni, a megengedhető építménymagasságok meghatározásánál az akadálykorlátozási felületeket figyelembe kell venni.

A repülőterek akadálykorlátozási felületeinek meghatározásakor a nemzetközi polgári repülésről Chicagóban, az 1944. évi december hó 7. napján aláírt Egyezmény függelékeinek kihirdetéséről szóló 2007. évi XLVI. törvény által kihirdetett ICAO Annex 14. I. Kötet 4. Fejezetében megadott előírásokat kell figyelembe venni.

Az akadálykorlátozási felületekhez kapcsolódó adatigénylési szándékkal a repülőterek üzemeltetőit szükséges felkeresni.

A Hatóság a további egyeztetési eljárásban részt kíván venni

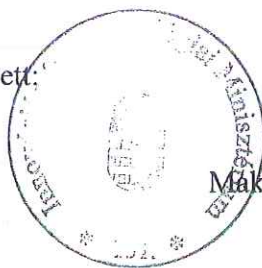
A Hatóság a megkeresés során az Étv. 8. §., valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes

településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 14. pont a) alpontja alapján járt el.

Budapest, 2020. szeptember „ 10 „

Dr. Palkovics László
innovációért és technológiáért felelős miniszter
nevében és megbízásából:

A távollévő Forgács Zsolt osztályvezető helyett:



Makovnik György

Kapja:

1. Zalaegerszeg MJV
2. irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

141/ 2020 NOV 16. *huf*

BALAICZ ZOLTÁN	
POLGÁRMESTER	
KÖZPONTI REG.	
Érke:	2020 NOV 16
209-190	B.KE

Balaicz Zoltán úr
részére

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere

Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.
8901

Iktatószám: BP/0801/00287-10/2020.
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefonszám: +36 1 815 9633
Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú
Város településrendezési
eszközeinek módosítása –
véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre (KRID: 705102712)!

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos 209-90/2020. iktatószámú, 2020. augusztus 31-én kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 12. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel, a területrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

Budapest, 2020. szeptember 3.

Tisztelettel:

dr. Sára Botond
kormány megbízotti nevében és megbízásából:



Gyorsforgalmi Ütőgyi Osztály

1138 Budapest, Váci út 188. – 1387 Budapest Pf.: 1007 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – Fax: +36 (1) 331-9917
KRID: 645240704 – E-mail: uto@btkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

E-209/2020



**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám: ZAT/ÚO/00361-2/2020.
Ügyintéző: Mudra Zsuzsanna
Telefon: 92/549-076

Tárgy: Szakvélemény
településszerkezeti terv és helyi
építési szabályzat
módosításához
Hiv. szám: 2020.09.01-én érkezett kérelem

Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatal

ZALAEGRSZEG

Kossuth u. 17-19.
8900

Tisztelt Cím!

A Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogysztóvédelmi Főosztály Ütgyi Osztályához /8900. Zalaegerszeg, Zrínyi u. 101/A./ hivatkozási számmal benyújtott kérelmében a **Zalaegerszeg MJ város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítását** küldte meg véleményezésre. Mellékletként csatolta az AOD által készített Zalaegerszeg településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása 2020. augusztusi tervdokumentációját.

A mellékelt előterjesztési iratanyag áttanulmányozása alapján az alábbi útgyi szakvéleményt adom:

- A város szabályozásának módosításához útgyi, közlekedési szempontból hozzájárulunk feltételekkel:

Általános útgyi előírások:

1. Új feltáró utak (lakóutcák, mezőgazdasági- és ipari feltáró utak, kiszolgáló utak) lehetőleg meglévő útterületek –ingatlan nyilvántartásba lejegyzett helyi közút területen- legyenek kialakítva,
2. A közúti csatlakozásokat lehetőleg merőlegesen kell a közúthoz csatlakoztatni,
3. A meglévő közúti kereszteződésekhez igazodni kell, és el kell kerülni az. ún. „eltolt kereszteződések” kialakítását azok balesetveszélyes volta miatt,
4. Az új helyi közutak és közforgalom elől el nem zárt magánutak legkisebb szélessége : 6,0 m.(mezőgazdasági út) lehet /kisebb szélességű út nem bonyolíthat le közforgalmat (ez a szélesség egy forgalmi sáv kialakítására alkalmas útpadkával, közműekkel), 8 méter széles útsabályozás már kétirányú forgalom kialakítására alkalmas útterületet jelent. Az új utak szabályozási szélességi méreteinek meghatározása lehetőleg **OTÉK szerint történjen 26§ (2)!** Ezért kérjük, hogy kiszolgáló út kiszabályozása esetén az út szélessége 12 m legyen lehetőleg! A 6méteres útszélességet csak valóban mezőgazdasági területek feltárására használják!
5. Felhívom figyelmüket, hogy a kerékpárutak helyszükséglete az OTÉK-ban előírt paraméterhez képest megnőtt az új szabvány megjelenésével. Elválasztás nélküli gyalog- és kerékpárutak legkisebb megengedett szélessége 3,50 m+ kétoldali padka vagy biztonsági sáv (0,5- -0,5m). A

**KÖZLEKEDÉSI, MŰSZAKI ENGEDÉLYEZÉSI ÉS FOGYASZTÓVÉDELMI FŐOSZTÁLY
ÚTGYI OSZTÁLY**

8900 Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós u. 101/a. Pf.203.
Telefon: (36 92) 549 070 Fax: (36 92) 320 607 E-mail: utugyiosztaly@zala.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

kétirányú elválasztott gyalog- és kerékpárút legkisebb megengedett szélessége 4,25 m+ kétoldali padka vagy biztonsági sáv. Ezért javaslom a gyalog- és kerékpárutak területének biztosítását lehetőleg (min.) 5m szélességben! Önálló kerékpárút helyszükséglete szűkösen a 3,0m is megfelelhet, de lehetőség szerint bővebb lenne az ideális (4m) a terepakadályok (oszlopok, közműszekrények, stb.) és a vízelvezetés megoldásának szükségességéből kifolyólag.

6. Meglévő szűk paraméterű (6m) utak esetében javasolt az egyirányúsítás lehetőség szerint
7. Meglévő szűk paraméterű zsákutcák esetén kérem kiszabályozni a *fordulókat*, a biztonságos megfordulás érdekében
8. Az újonnan kialakított útkereszteződéseknél a biztonságos „szabad csomóponti kilátás” érdekében a szomszédos telkek sarkait le kell sarkítani.

A következő pontokhoz a véleményünk:

9. A 2.12.pont: Szövetkezet utca gazdasági övezetbe sorolása tekintetében gondolni kell a közlekedési infrastruktúrára, terhelésre is, melyre vonatkozó részeket nem találtam az anyagban. A vasút védőtávolsága (OTÉK 50 m) kapcsán a vasúti hatóságot szükséges megkeresni (Budapest Főváros Kormányhivatala és ITM közlekedésért felelős miniszter) !
10. 2.15 pont Egerszeghegyen Cserhegyi út – Kápolnahegyi út: 24976 és 24972/2 hrsz.-ú utak egyirányúsítását támogatjuk, tekintve, hogy a tervezett út szélessége mindössze 6m. Kétirányúsíthatóságnak feltétele a szélesebb (min. 8m) útterület a fejleszthetőség érdekében.
11. 2.17 pont Nefelejcs utca: A belterületi kétirányú forgalmi rendet lehetővé tevő minimum 8,0 m-es útszabályozást támogatom, a 12m-ben az utca végén biztosítottnak látom a forduló kialakítás lehetőségét, támogatom azt.
12. 3.1 pont Bozsok városrész északi része, a módosítást támogatom, amennyiben a domborzati viszonyokat figyelembe biztosított a telkek közúti feltárása
13. 3.3 pont Nekeresd városrész déli részén gazdasági övezet bővítése a lakóterületek rovására:
A gazdasági terület bővítését nem javaslom, mivel a jelenlegi közlekedési infrastruktúra nem szolgálja az adott funkciót. A tevékenység folytán tapasztalt megnövekedett tehergépjármű forgalom, nyerges pótkocsik lakóutcában való fordulása nincs biztosítva, nem javaslom. A gazdasági terület bővítése csak a közlekedési infrastruktúra fejlesztésével megvalósítható az utca első érintett szakaszában, útszélesség növelésével, ívbővítéssel, telken belüli megfordulás biztosításával.
14. 4.1 pont Kikelet, Napkelet, Liliom és Jánkahegyi utak által határolt terület :
A tervezett szabályozási tervmódosítási ponttal egyetértek, de a részleten kérjük a Liliom utca szabályozásának 8 méter szélességben megállapítani, keleti irányban történő szélesítéssel, a hálózatban jövőben elfoglalt átmenő utca és nem zsákutca jelleg okán. 6 m szélességű út maximum 10 telek feltárására alkalmas szabvány szerint. A Liliom utca fejleszthetőségének biztosítása, szélességi paramétereinek javítása érdekében kitérők kiszabályozásával is lehetségesnek tartjuk rövidtávon.
15. 4.2 pont Besenyő, Öreghegyi kápolna területe: A szabályozási tervem módosítást elfogadom feltétellel, a zsákutca végén forduló terület biztosítása szükséges!
16. 4.5. Arany János utca mentén Vizsla parktól északra: A módosításhoz hozzájárulunk, amennyiben a tervezett kerékpárút területe is biztosítva lesz. (Szakvéleményem 5. pontjában meghatározott paraméterek!) Mintakeresztzelvénnyel célszerű igazolni!

17. 4.6 Holdfény utca: A módosításhoz feltétellel hozzájárulunk, a Hajnalcsillag utca csatlakozásánál a sarkos lekerekítést mindkét irányban szükséges alkalmazni
18. 4.7 Páterdomb a Baross Gábor utcai garázssor bővítés érdekében:
A vasút védőtávolsága (OTÉK 50 m) kapcsán a vasúti hatóságot szükséges megkeresni (Budapest Főváros Kormányhivatala és ITM közlekedésért felelős miniszter) !
19. 6.5 pont Andrásida, Cserfa utca:
Amennyiben további lakótelkek kerülnek kiszabályozásra a 0732/294 hrsz.-ú mezőgazdasági út környezetében, javasolt inkább a 0732/294 hrsz.-ú út a kertvárosi övezet környezetében kiszolgáló út funkciónak megfelelő kiszabályozása, megfelelő útszélesség biztosításával a hosszútávú fejleszthetőség érdekében
20. Jánkahegy 23568/1 hrsz.-ot érintő útszabályozás: 23567 hrsz. 6 méterről 8 méterre szélesítését támogatom

A mellékelt iratanyag szakvéleményemben nem említett útügyi szabályozással érintett elemeivel kapcsolatban észrevételt nem teszünk, hozzájárulunk azokhoz.

Szakvéleményemet a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében biztosított jogkörömben a Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény alapján adtam ki. A fenti észrevételeinkkel kiegészített településszerkezeti, szabályozási terveket és helyi építési szabályzatot kérjük hatóságomnak megküldeni.

Zalaegerszeg, 2020. szeptember 28.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából :

Tóth András
főosztályvezető

Értesül : *(Hivatali kapun keresztül):*

1. Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala /8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.
2. Irattár (MZS Zeg RT szakvél 361 2 2020 09 28) Tárolva= L/ikt/K/6.



Magyar Közút Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Zala Megyei Igazgatóság
8900 Zalaegerszeg, Köztársaság u. 1.
■ Telefon: +36 (92) 819-530, Fax: +36 (92) 819-539
■ Web: www.kozut.hu, E-mail: info@zala.kozut.hu, MKNZRT (KRID: 153207128) Hivatali Kapu

E/15/ 2020 SZEPT 10. B1

2020 SZEPT 10. 4

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala

Iktatószám: ZAL- 655-6/2020.
Tárgy: Véleményezés
Ügyintéző: Karakainé B. Barbara

2020 SZEPT 14. kf

8900 Zalaegerszeg
Kossuth L. út 17-19.

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ		
Érk.	2020 SZEPT 14.	
Szám: 209-106	Mell.	Ügyintéző: BKE

Tisztelt Cím!

Zalaegerszeg város településszerkezeti tervének, építési szabályzatának és szabályozási tervének az országos közúthálózatot érintő módosításaihoz a Magyar Közút Nrt. az alábbi állásfoglalást adja:

1. A 762. számú főút 58+345 – 58+690 km szelvényei között, a Hock János utcán ingatlanok rendeltetésének módosítása

A 762. számú főúttól északra lévő ingatlanok egy-egy részének kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, illetve iparigazdasági területbe átsorolását abban az esetben tudjuk elfogadni, ha azok összevonásra kerülnek és megközelítésük a 0517/19 hrsz-ú önkormányzati útról lesz biztosítva. A főútról nem lehet közvetlen ingatlan kapcsolatot kiépíteni, a közeli (meglévő és tervezett) útsatlakozások miatt.

A 4531/2 hrsz-ú ingatlan szerves része a 762. számú országos főútnak, besorolását kérjük teljes egészében közlekedési területfelhasználásra módosítani. Amennyiben az út üzemeltetéséhez nem szükséges ingatlanrészek leválasztásra kerülnek az országos közút területéről, azok területfelhasználása módosítható.

2. A 25732 hrsz-ú ingatlan területfelhasználásának módosítása

Az ingatlan a 74103 jelű út 2+820 – 2+840 km szelvényezés szerinti jobb oldalán található, Társaságunk a módosítás ellen kifogással nem él.

Zalaegerszeg, 2020. szeptember 7.

Üdvözlettel:

Mórocz József
megyei igazgató

Büki Zoltán
osztályvezető

Magyar Közút Nonprofit Zrt.
Zala Megyei Igazgatóság
8900 Zalaegerszeg
Köztársaság u. 1.
2018

Kapják: Címzett
Előadó
Irattár

2020 SZEPT 10.
7

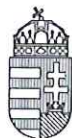
2020 SZEPT 11.

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZMŰVELÉSI KÖZPONTJA

Érke: 2020. OKT 16.

Mell.: 209-167

Ügyintéző: BKE



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

2020 OKT 16.

868437

ÜGYFÉLKAPU
ÉRKEZETI

230 / 2020 OKT 15.

Balaicz Zoltán polgármester úr részére

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

8901 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.

Iktatószám: BP/1006/00387-2/2020.
Ügyintéző: Bozoki-Ernyey Katalin
Telefonszám: 1/795-9032
E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu
Tárgy: Zalaegerszeg MJV részterületeire vonatkozó településrendezési eszközök módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározása tárgyában
Hiv. szám: 209-148/2020.
Ügyintézőjük: Borsos-Kiss Edina

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban küldött megkeresésére, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a hivatkozott elektronikus felületen elérhető anyag (www.zalaegerszeg.hu/up/da/rend_terv.zip) műemlékvédelmi és régészeti örökségvédelmi szempontból

hiányos, kérjük az alábbiak szerinti kiegészítését.

A Véleményezési tervdokumentáció – alátámasztó munkarészek című dokumentum egyáltalán nem tartalmaz a műemléki és régészeti értékekre vonatkozó utalást, munkarészt, hatáselemzést, kizárólag a világörökségi értékeket tárgyalja. Ezt az alábbi adatszolgáltatás, nyilatkozat figyelembe vételével kérjük, hogy pótolják: a Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkársága által megküldött TKF-7/962/2/2020. iktatószámú adatszolgáltatás, illetve a Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály ZA05D/EU/699-5/2020. iktató számú előzetes nyilatkozata. A dokumentumok fenti dokumentáció mellékletét képezik.

Budapest, dátum: digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond kormány megbízott megbízásából:

Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2020.10.14 14:18:14 +02'00'

dr. Zelenyánszki Éva
osztályvezető

2020/10/14

BKE

KMF

Építésügyi és Örökségvédelmi Koordinációs Osztály
Cím: 1056 Budapest, Váci u. 62-64. Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234. – Telefon: +36 (1) 79-59050
KÉR: KHV BUK ÉÖF ÉÖKO / KRID: 422374158
E-mail: orokseghasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Aláíró: Molnárné Rudas Vivien (2020.10.14. 13:12:57)



Ügyiratszám: ZA/201/165-19/2020.

Tárgy: Zalaegerszeg MJV
településrendezési eszközeinek
módosítása, véleményezési szakasz
állásfoglalás

Ügyintéző: Farkas Zsuzsanna,
Telefon: 92/795-047
Email: farkas.zsuzsanna@zala.gov.hu
oroksegyvedelem@zala.gov.hu

Hiv. szám: 209-90/2020, Borsos-Kiss Edina
Lelőhely:
azonosító: -

Balaicz Zoltán polgármester részére

8900 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.



Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva a Zalaegerszeg megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében 2020. szeptember 1-én érkezett megkeresésre és a csatolt dokumentációra, tárgyi ügyben az alábbiak szerint nyilatkozom:

A tervezett módosítások ellene örökségvédelmi szempontból kifogást nem emelünk.

Kérem fenti állásfoglalásom szíves tudomásul vételét!

Zalaegerszeg, 2020. október 14.

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Molnárné Rudas Vivien
osztályvezető

Kapja:

1. címzett
2. irattár

HK

ÉPÍTÉSÜGYI, ÖRÖKSÉGVÉDELMI, MÉRÉSÜGYI ÉS MŰSZAKI BIZTONSÁGI FŐOSZTÁLY
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre utca 17., Pf.: Telefon: (36 92) 550-329
E-mail: epitesugyzeg@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

ZALA MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ		
2020. Szeptember 2. 5.		
Szám: 209/2020	Mell.: BKE	Ügyintéző:



ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

410423
ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT

297/2020. Szeptember 24.

Ügyiratszám: 18.110/2020.

Tárgy: településrendezési eszközök
módosítása

Ügyintéző: Sándor Gabriella

Hiv. szám: 209-90/2020.

Telefon: 92/597-606

Melléklet:

Balaicz Zoltán polgármester úr részére

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal

Zalaegerszeg

Kossuth L. u. 17-19.

8900

F. 209
BKE

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva fenti számú megkeresésére, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) vonatkozó rendelkezései alapján az alábbi tájékoztatást adjuk:

Az 1. számú melléklet pontokba szedve tartalmazza a településszerkezeti terv módosításának leírását.

Az 1. számú melléklet 1. pontjához: A 0517/14 és a 0517/10 hrsz-ú földrészletek részterülete közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásról kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosul. A 0517/14 és 0517/10 hrsz-ú ingatlanok fásított terület 2. min. o., valamint rét 4. min. osztályba tartozó termőföld. A fásított terület művelési ág 2. min. osztály és a rét művelési ág 4. min. osztály a településen belül átlag feletti minőséget jelent, ezért az elképzelés termőföldvédelmi szempontból (Tfvt. 6/B. § (1)-(2)) nem támogatható.

A 3. ponthoz: A Harmat utca 26458 hrsz-ú földrészlet É-i része közúti közlekedési és közműterület, valamint zöldterület területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul. A 26458 hrsz-ú ingatlan a) alrészlete rét művelési ág 5. minőségi osztályú termőföld, b) alrészlete közút. A rét művelési ág 5. minőségi osztály a településen átlag feletti minőséget jelent, a Tfvt. 6/B. § (1)-(2) tiltó bekezdéseit a 6/B. (3) bekezdés - zártkertre - vonatkozó előírásai miatt nem kell alkalmazni.

Az 5. ponthoz: A 24715, 24714 és a 24713 hrsz-ú ingatlanok területfelhasználása kertes mezőgazdasági területfelhasználásról kertvárosias területfelhasználásra módosul. Az érintett földrészletek között kert művelési ág 5. minőségi osztályba, szőlő művelési ág 2. minőségi osztályba tartozó termőföld található. A kert művelési ág 5. minőségi osztály és a szőlő művelési ág 2. minőségi osztály a településen belül átlag feletti minőséget jelent. A Tfvt. 6/B. § (1)-(2) tiltó bekezdéseit a 6/B. (3) bekezdés - zártkertre - vonatkozó előírásai miatt nem kell alkalmazni.

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY 1.

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Pf.:145. Telefon: (36 92) 597-600,
E-mail: foldmeresfoldugy1@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

F. 209
BKE

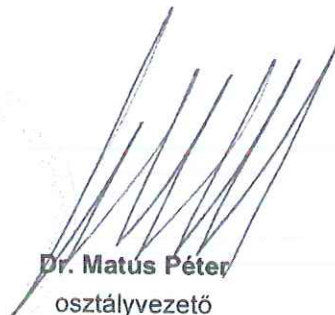
Km1

A 7. ponthoz: A 0575/151 hrsz-ú földrészlet gazdasági erdőterület területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul. Az ingatlan rét művelési ág 5. minőségi osztályba tartozik. A rét művelési ág 5. minőségi osztály miatt a terv nem támogatható.

A 15. ponthoz A 24973, 24974, 24975, 24977 hrsz-ú ingatlanok területfelhasználása kertes mezőgazdasági területfelhasználásról kertvárosias lakóterület felhasználásra módosul. Az érintett földrészletek között található szőlő művelési ágú 2. minőségi osztályba tartozó termőföld. A Tft. 6/B. § (1)-(2) tiltó bekezdéseit a 6/B. (3) bekezdés - zártkertre - vonatkozó előírásai miatt nem kell alkalmazni.

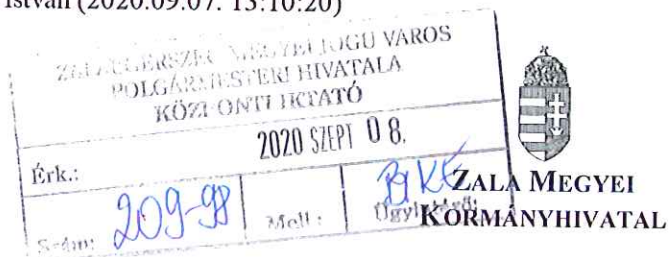
Zalaegerszeg, 2020. szeptember 21.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:



Dr. Matus Péter
osztályvezető

Aláíró: Magyar István (2020.09.07. 13:10:20)



347261
ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT P4

126/2020. Szeptember 8.

Ügyiratszám: ZAG/030/4621-2/2020

Tárgy: Állásfoglalás településrendezési
eszközök módosításához

Ügyintéző: Kreinerné Pribilla Tímea

Hiv. szám: 209-90/2020

Telefon: (70) 436-5307

Melléklet: -

Balaicz Zoltán polgármester úr részére
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

A Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztálya a fenti hivatkozási megkeresésükre, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 38. § (4) bekezdésre hivatkozva közli:

A mellékelt dokumentációkat megvizsgáltam. A dokumentációban lévő módosítások ellen kifogást nem emelek.

Hatáskörömet és illetékességemet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 4. § (1) bekezdése, a 78. § (2) bekezdése, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet bekezdése, 9. számú melléklet 15. pontja, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 10. § c) pontja, 11. § (1) bekezdése, 12. §-a és a 2. melléklet 4. pontja állapítja meg.

Zalaegerszeg, időbélyegző szerint

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Magyar István
osztályvezető

Kapják (Hivatali kapun):

- 1, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata KRID:241945361
- 2, Irattár

AGRÁRÜGYI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós utca 36. Pf. 209.

Hivatali kapu: ERDOJHZEG, KRID szám: 754889990

Telefon: (36 92) 549-670, Fax: (36 92) 549-671, E-mail: erdeszet@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

E-209/2020.
BKE

Handwritten signature and initials.

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 237-5556 • HM 27-933 • Fax: 06 (1) 237-5557 • HM 27-945

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu

Nyt. szám: 10558-2/2020/h

Hiv. szám: 209-90/2020

516410
ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT

173/2020 SZÉPT 03.

Szűcs

Főosztályi Osztály

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala

8900 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.

ZALAEGERSEGI MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ		
Érk.:	2020 SZÉPT 07.	
Szám: 209-93	Mell.	Figyelem: BKE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek
módosítása, teljes eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Cím!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Nyilatkozom, hogy az eljárás további szakaszaiban részt kívánok venni. Kérem, hogy a dokumentációt részemre elektronikus formában biztosítani szíveskedjenek.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (III. 5.) HM utasítás 36. § (11) bekezdése alapján adtam ki.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor

Magyarország honvédelmi minisztere
névében és megbízásából

Dr. Gulyás András ezredes
főosztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax):

Kapják:

Pótor Attila alezredes (tel.: +36 (1) 474-1675; HM 022-21-968; fax: +36 (1) 237-5557)

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

E/209/2020
BKE
HOG

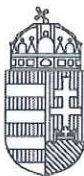
HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Dr. Gulyás András
Időpont: 2020.09.02 13:01:00 CEST



Aláíró: Kovács István János (2020.09.07. 10:07:39)



BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

557221
ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT

132 | 2020. SZEPTEMBER 8.
Ságh

Iktatószám: BAV/2107-2/2020

Ügyintéző: Kraft János

Telefon: +36-72-795-297

Mobil: +36-20-662-5436

e-mail: kraft.janos@baranya.gov.hu

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési
eszközeinek módosítása - véleményezés

Fogyni Ott

ZALAEGERSZEG MJV ÖNKORMÁNYZATA

8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ		
Érk.: 2020. SZEPTEMBER 10.		
Szám: 209-100	Mell.: 3KE	Ügyintéző:

Önöknél:

Ü.i.sz.: 209-90/2020.

Ü.i.: Borsos-Kiss Edina

A Baranya Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Bányafelügyelet) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Rendelet) 38. § (4) bekezdésére hivatkozva Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan közli, hogy a tervezett változtatásokat észrevétel jelzése nélkül tudomásul veszi.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő:

Zalaegerszeg MJV Polgármestere a Bányafelügyeleten 2020. szeptember 1-én iktatott megkeresésében kezdeményezte, hogy a város hatályos településrendezési eszközeinek tervezett módosítását a Bányafelügyelet véleményezze. A megkeresés tartalmazta településrendezési eszközök módosítását részletező véleményezési dokumentáció elektronikus elérhetőségét:

https://zalaegerszeg.hu/up/da/rend_terv.zip

A véleményezési dokumentáció szabályozási tervterképek kivágatain bemutatta az érintett helyszíneket és részletezte a változtatások céljait.

A hatályos településrendezési eszközök módosítása keretében két egymástól távoli helyszínt érintően irányoztak elő változtatásokat. A lakosság, a városban működő gazdasági szereplők, valamint a pol-

E/209/2020.

BKE

100

gármesteri hivatal építéshatósági és műszaki osztályának észrevételei és kérelmei szerinti igények ismeretében kezdeményezték a város hatályos településrendezési eszközeinek módosítását.

A módosítási szándék keretében változtatást kezdeményeznek az Északi Ipari Parkban a 0788/68 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan. A jelenlegi övezet besorolásának módosításával a helyi igényekhez igazodva megváltoztatásra kerülnek az ingatlanra vonatkozó általános építési előírások.

A másik helyszínt jelentően részletezte a véleményezési dokumentáció, hogy az Október 6. téren a közlekedési terület övezetének jelenlegi határvonala kerül megváltoztatásra. A jelenlegi szabályozási határvonal módosítására vonatkozó kezdeményezést a 3013 hrsz-ú ingatlanra is kiterjedően előirányzott út-szabályozás indokolja.

A Bányafelügyelet rendelkezésére álló aktuális nyilvántartások szerint a változtatási szándékkal érintetté váló földrészletek nem tartoznak külszíni bányatelekhez vagy működő bányüzemhez, valamint más engedély alapján végzett ásványi nyersanyag kitermelés területéhez. A változtatással érintetté váló ingatlanok az archív földtani kutatások eredményei alapján nem szerepelnek az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban, tehát a tervezett módosítások ásványvagyon gazdálkodási övezetet nem érintenek, gazdaságföldtani érdekeket nem sérthetnek. A gravitációs tömegmozgásokat összegző aktuális nyilvántartások szerint a változtatással érintetté váló földrészletek földtani veszélyforrások területe övezetén kívül találhatók. Az általános üledékföldtani jellemzők és a helyi morfológiai viszonyok, valamint az aktuális mérnökgeológiai folyamatok ismeretében nem állapíthatók meg földtani adottságokkal és az ásványi nyersanyagokkal kapcsolatosan olyan sajátos feltételek vagy korlátozások, amelyek gátolnák vagy akadályozhatnák a tervezett módosítással érintetté váló földrészleteken a tervezett területhasználatokat.

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a Rendelet 38. § (1) bekezdése és 9. sz. mellékletének 22. pontjában foglaltak alapján adta ki. A Bányafelügyelet hatáskörét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43.§ (3), valamint 44.§ (1) bekezdése határozza meg. A Bányafelügyelet illetékességi területéről a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálatról szóló 161/2017. (VI.28.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete rendelkezik.

Pécs, elektronikus bélyegző szerint

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Kovács István
bányakapitány

Kapja elektronikus úton:

1. Zalaegerszeg MJV Önkormányzata, 8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.
2. Irrattár

ZALAEGERSZEGI MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ		
Érk.:	2020. Szept. 04.	
Dokumentum: 209-91	Mell:	Ügyintéző: BKE

596568
ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT

159/2020. Szept. 03.

Iktatószám: CP/21116-2/2020
Tárgy: Véleményezés
Ügyintéző: Mészáros László
Hiv. ügysz.: 209-90/2020
Készült: 2020. szeptember 3.

Balaicz Zoltán polgármester úr részére

Zalaegerszeg

Kossuth L. u. 17-19.
8901

Feladat

Tisztelt Balaicz Zoltán Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek véleményezési dokumentációját megvizsgálta.

A dokumentumok hírközlési érdeket nem sértenek, a Hatóság kifogást nem emel.

A Hatóság tájékoztatja, hogy a hírközlési építmények építésével, engedélyezésével kapcsolatos szabályokat az *elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról* szóló 14/2013. (IX. 25.) NMHH rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) tartalmazza. Amennyiben a településrendezés – pl. úthálózat átalakítása, parkolók kialakítása, csatornahálózat építése – során a hírközlési hálózat bővítése, áthelyezése vagy átépítése szükséges, úgy a Rendelet előírásai alapján kiviteli tervet kell készíttetni arra jogosult tervezővel. E kiviteli tervet benyújtva építési engedélyt kell kérni a Hatóságtól. Az építésügyi hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez kötött építési tevékenység végzéséről **hírközlési építmények** elektronikus építési naplót kell vezetni.

A Hatóság kéri, hogy a fentieket a településfejlesztés során figyelembe venni szíveskedjenek.

Jelen véleményt a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. Rendelet**.) 38. § (2) b) pontjában meghatározottak szerint a Korm. Rendelet. 9. melléklet 23. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: Kúti Zoltán hatósági irodavezető-helyettes, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Pécsen, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

E-209/2020.
BKE

Zur



Babosdöbréte Község Polgármesterétől
✉: 8983 Babosdöbréte, Petőfi Sándor utca 8. ☎: 92/707-562
E-mail: igazgatas@babosdobrete.hu

2020. SZEPTEMBER 18.

Ikt.szám: D/275-8/2020

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési
eszközeinek módosításához vélemény
Hiv.szám: 209-90/2020

Balaicz Zoltán

Zalaegerszeg MJV Polgármestere

8900 Zalaegerszeg

Kossuth u. 17-19.

621/2020. SZEPTEMBER 18.

Földmérési
BKE

Tisztelt Polgármester Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormány rendelet 38.§ (4) bekezdés szerinti megkeresésére tájékoztatom, hogy **Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítását támogatjuk, egyéb észrevételünk nincs.**

Babosdöbréte, 2020. szeptember 17.

Tisztelettel:

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ	
Érkeztetve: 2020. SZEPTEMBER 18.	
209-115	BKE
Mell:	Ügyintézés

Szinayné Csarmasz Bernadett
Babosdöbréte község Önkormányzata
Polgármester



209 3KE

KM

186 / 2020. SZEPTEMBER 10. 12.4

Tárgy: Re: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása- teljes eljárás

Feladó: Bagodi Közös Önkormányzati Hivatal <bagod@bagod.hu>

Dátum: 2020.09.10. 10:08

Címzett: Borsos-Kiss Edina <kissedina@ph.zalaegerszeg.hu>

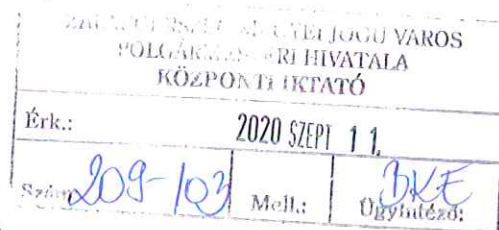
Tisztelt Cím!

Bagod Község Önkormányzata nevében a leírtakhoz kifogást nem emelek.

Tisztelettel:

Sipos Ferenc

polgármester



2020.08.31. 15:12 keltezéssel, Borsos-Kiss Edina írta:

Tisztelt Hölgyem/Uram!

Mellékelve megküldöm a **Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek teljes eljárásban történő módosításához** kapcsolódó véleménykérő levelünket.

Kérem, a megkeresésben foglaltaknak megfelelően véleményüket a jogszabályi előírás szerinti határidőn belül részünkre megküldeni szíveskedjenek.

A megkereső levelet hivatali kapun keresztül is megküldjük.

A levélben található link:

https://zalaegerszeg.hu/up/da/rend_terv.zip

Együttműködésüket megköszönve, üdvözlettel:

Borsos-Kiss Edina
városrendezési szakreferens
Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala
Főépítési Osztály
92-502-134

E-209/2020. BKE

2020.09.10. 11:05



Csatár Község Polgármesterétől
8943 Csatár, Kossuth Lajos utca 1. Tel.: +36(92)695-605
e-mail: csatar@tolna.net KRID azonosító: 534919771

566910
ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT
145
2020 OKT 05

Ikt.sz.: EH/1851-8/2020.

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési
eszközeinek módosítása – véleményezése szakasz
Ügyiratszám: 209-90/2020.
Ügyintézőjük: Borsos-Kiss Edina

Szlw

Földművelésügyi

OK

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
Balaicz Zoltán polgármester

8900 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.

2020 OKT 05k

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IRTATÓ	
Érk.: 2020 OKT 05.	
Szám: 209-149	Mell: 1 Ügyintéző:

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítási eljárása véleményezési szakaszában a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38 § (4) c) pontja alapján az alábbiakról nyilatkozom:

Csatár Község Önkormányzatának nincsen - ZMJVK 108/2018. (VI.12.), 27/2020. (II.06.), a 49/2020.(III.05.) és 84/2020. (IV.14.) határozataiban felsorolt – jelen módosításokat befolyásoló fejlesztési terve, továbbá a módosításnak nincsen a közigazgatási területünket érintő infrastrukturális, valamint egyéb környezeti hatása.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét.

Csatár, 2020. szeptember 30.

Péntek Gabriella
polgármester

2020 SZEPT 18. *Arx*



NAGYLENGYEL KÖZSÉG POLGÁRMESTERÉTŐL
8983 Nagylengyel, Bányász u. 60.
Telefon: 92/366-031

Ügyiratszám: Gel/2280-6/2020.

Ügyintéző: Rákos Krisztina

Tel.: 06-92/566-027

Hiv.szám: 290-90/2020.

ZALAEGERSZEG MEGYEI	
POLGÁRMESTERI H	
KÖZPONTI IKT	
Érk.: 2020 SZEPT 18.	
Szám: 209-114	Mell: BKE

Tárgy: Nyilatkozat

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város

Polgármestere részére

8900 Zalaegerszeg,

Kossuth u. 17-19.

63/2020 SZEPT 18.

Földművelésügyi

[Signature]

Tisztelt Polgármester Úr!

A 290-90/2020. számú levelére válaszolva az alábbi nyilatkozatot adom:

- A Zalaegerszeg város Településrendezési Terv előzetes tájékoztatási dokumentációját, a településfejlesztési koncepcióját megismertem, azzal kapcsolatban észrevételem nincs, a tartalmával szemben kifogást nem emelek;
- az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

Nagylengyel, 2020. szeptember 15.

Tisztelettel:

Scheiber
Scheiber István
polgármester

E 209 BKE

kay

2.4.1. partnerségi egyeztetés

A 314/2012 (XI. 08) kormányrendelet 29/A.§ (5) bekezdés b) pontja és Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete szerinti partnerségi egyeztetés megtörtént. A lakossági fórum 2020. szeptember 17-én került megrendezésre 21 fő lakossági partner részvételével. A partnerségi egyeztetési eljárás 2020. szeptember 25-én lezárult. Az eljárás során hat írásos észrevétel, javaslat érkezett.

A lakossági fórum jegyzőkönyve, a partnerségi egyeztetés jegyzőkönyve, illetve az írásos észrevételek a következő oldalakon olvashatók.

Ügyiratszám:209-132/2020.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2020. szeptember 18-án Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében

Tárgy: Lakossági fórum Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosításáról

Jelen vannak:

- Kustányné László Noémi osztályvezető
- Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.18.) Korm. rendelet és ZMJV Közgyűlésének partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet alapján a településrendezési eszköz módosításához készült tervezetet - társadalmi bevonás keretében - a partnerségi egyeztetésben résztvevőkkel (partnerekkel) ismertetni kell.

ZMJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően 2020. szeptember 17-én 16.30 órakor lakossági fórumot tartott a Városi Hangverseny és Kiállítóteremben (Zalaegerszeg, Ady Endre u. 14.) A lakossági fórumon huszonegy partner jelent meg.

A tervezett módosítást Agg Ferenc tervező úr ismertette.

A tervezet ellen kifogást emelő partnerek a Főépítési Osztály kérése alapján észrevételeiket írásban a partnerségi egyeztetés keretén belül küldik meg.

Partnerségi egyeztetés keretében vélemény, észrevétel 2020. szeptember 25-ig adható be. A partnerségi egyeztetés eredményéről külön jegyzőkönyv készül.

Kmf

.....
Kustányné László Noémi
osztályvezető



.....
Borsos-Kiss Edina
városrendezési szakreferens

Ügyiratszám: 209-133/2020.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2020. szeptember 25-én Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának megállapításáról (ZÉSZ) szóló 25/2016. (VII.07.) számú rendelete módosításának partnerségi egyeztetés eredménye

Jelen vannak:

- Kustányné László Noémi osztályvezető
- Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 25/2016. (VII.07.) számú rendelete, valamint 137/2016. (VII.06.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.18.) Korm. rendelet (Rendelet) szerint teljes eljárás keretei között folyamatban van.

A Rendelet 29/A. § szakasza, valamint Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) számú önkormányzati rendelete által előírt partnerségi egyeztetés 2020. szeptember 25-én lezárult.

A településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan a megjelölt határidőig öt észrevétel, javaslat érkezett:

1. Déri Zoltán:
Kaszaházán a Zalaegerszeg 7640 hrsz-ú közterület területfelhasználásának módosítását, a hatályos terv szerinti közlekedési és közműterület övezetből zöldterület övezetbe sorolását kérte.
2. Fehér Zsolt, Fehér Zsoltné és Ebedli Tímea:
A Zalaegerszeg 0987/12 hrsz-ú ingatlan tervezett módosítását nem fogadták el, továbbra is kérték az ingatlan lakóövezetbe sorolását.
3. Pais Pál:
A 0987/13 hrsz-ú telek tulajdonosaként, és a 2. pont szerinti telek szomszédjaként kifogásolta a hatályos szabályozást, mely a telkét érinti.
4. Pintér Erzsébet és Pintér János:
A tervezett módosítás csak részben teljesíti a kérelmükben megfogalmazottakat. Továbbra is kérik a Síp utca felőli útsabályozás törlését, mivel az a meglévő lakóépületet ellehetetleníti.

5. Séfer László:
Kifogásolta a kérelmezett rendezési terv módosításra kapott elutasító választ. Kérte az elutasítás alapját képező ökológiai hálózat módosítását, annak Zalaegerszeg 0846/15 ingatlanról való törlését.
6. Molnár Adrienn és Kincses István:
Kérlik a Púpos-dombi utca területén a 25 %-os beépíthetőség lehetővé tételét. Amennyiben ez nem lehetséges, kérlik az 1500 m²-nél kisebb területű telkek esetén a 10 %-os épületbővítést engedő szabályozás meghatározását.

A partnerségi egyeztetés ideje alatt beérkezett javaslatokra, kérelmekre, észrevételekre adott tervezői válaszokat a partnerség elfogadásáról szóló előterjesztés tartalmazza.

Kmf


Kustányné László Noémi
osztályvezető




Borsos-Kiss Edina
városrendezési szakreferens

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ		
Érk.: 2020. SEPT. 23.		
Szám: 209/22	Mell:	Ügyintéző: Bkt

Fellebbezés !

Tárgy: Kaszaházán Rózsavölgyi út keleti oldalán meglevő közterület helyett zöldterület kialakítás lakósági kérelem elutasítás megfellebbezése.

Tisztelettel kérjük a Közgyűlést, hogy az itt élő közel 50 család főképp kisgyermekes családok alábbi indokai alapján a fellebbezést fogadja el:

A közel 70 családnak 10 éve kialakított lakóterület terület előkészítését a Kaszaházi Közműberuházó Víziközmű Társulás keretében családonként több mint 2,5 millió Ft-ot befizetve vállalta a város közreműködése mellett a terület teljes közművesítését, útjainak kiépítését, a közvilágításban is részt vállalva a területen napjainkig megvalósította a terület előkészítését. Vele párhuzamosan folyamatosan haladt a lakótelkek beépítése. A kialakult közösség Panoráma lakóparkként nevezte el a területet, melynél fontosnak tartotta a belső élettérnél a közlekedés lakóparki 30 km/óra sebesség elfogadtatását, ebben a város szintén partner volt .

A lakóparkban létrejött a Rózsavölgyi és Levendula utcák mintegy 500 méteres körbejárhatósága melyben a gyarapodó családok napi sétájának, gyermekeik kerékpározásának, kutya sétáltatásnak egy sajátos kellemes lakóparki napi mozgástere jött létre.

Az itt otthont teremtő főképp fiatal családok fontosnak tartották a sajátterületeik zöldjének kialakítása mellett a rendezési tervben található ezen teresedés kellemes zöldterülettel alakítását is , mely fásításban növények telepítésében a város ismét segítségünkre volt.

Ugyan a város léptékében nem jelentős, de a lakópark életében arányos zöldterület létrehozásnál, sajnos a terület gondozása nem közterületi, hanem intenzívebb zöld területi parkgondozást igényel, melyet a lakóközösség azon tagjai végeztek akik előtt a zöld terület húzódik. Ezen lakók a rendezési terv azon speciális helyzetét, miszerint a közútról becsatlakozás jelentős út építési költségét is magukra vállalták, ezen zöld terület gondozást átmenetileg vállalták, de ez hosszú távon nem megoldás. **Ezért kérjük a Tisztelt közgyűlést, hogy ezen önálló zöld terület megtartása végett a rendezési terv módosítását fogadja el.**

Nem tartjuk ellenérvként elfogadhatónak azt sem, hogy ezen az érintett lakók átjárnak az említett sajátos helyzet miatt, hiszen a város jelentős zöld területein is szilárdburkolatú gyalogutak, kerékpár utak mennek át annak zavarása nélkül.

Végül pedig a zöld területünk megtartása mellett szeretnénk további fásítással, Rózsavölgyi út rózsái mellett egyéb zölddel gazdagabbá tenni, és már a szakosztálynak jelzett

Gólyadombi tájékoztató táblához hasonló tábla kihelyezésével, pihenő padokkal ezen zöld területet még szebbé tenni.

Reméljük, hogy a város ezen kezdeményezésünkben is kedvező döntéssel ismét partner lesz, ezzel a lakópark belső életében oly fontos közösségi mozgás tér üde zöldterületi színfoltja szép gondozott állapotában a továbbiakban is fenn marad.

Tisztelettel: Déri Zoltán

A Kaszaházi Közműberuházó Társulás vezetője a Panoráma lakóközösség képviselőjében.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Önkormányzata

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ		
Érk.:	2020. Szept. 22.	
Szám:	209-116	Mell.: Ügyintéző

Tisztelt Balaicz Zoltán polgármester úr!

Tisztelt Jegyző Úr!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a lakosság és a városban működő gazdasági szereplők észrevételei, kérelmei szerinti igények figyelembevételével módosítani kívánja a város településszerkezeti tervét, építési szabályzatát és szabályozási tervét.

A 314/2012 (XI.8) kormányrendelet alapján a teljes eljárás keretében a **Közgyűlésnek** a partnerségi egyeztetés részeként az érინetteket tájékoztatni kell.

A 2020. szeptember 17.-én megtartott lakossági egyeztetésen a **Rómer Flóris** utcától keletre elhelyezkedő **0987/12** hrsz.-ú ingatlan rendeltetésének módosítása is dokumentálásra került.

A véleményezi dokumentáció készítésekor azonban sem a kérelmet sem a jelenlegi adottságokat nem sikerült teljes körűen tervezőnek felmérni, így több ponton is félrevezető valótlan adatokat, információkat rögzít a terv.

Kérem Polgármester Urat, tovább kérem Jegyző Urat, mint a törvényesség képviselőjét, hogy a **jogellenes, valótlan** állításokat a terv részéből törölni szíveskedjen!

Jogellenes a terv, mert a jogalkotásról szóló 2010 évi CXXX törvény azon előírását, hogy a **jogszabályoknak egyértelműeknek kell lenniük**. a dokumentum nem követi. Ezen kategórián belül a tervezett módosítás nem határozza meg pontosan (méretekkel ellátva) az építési hely kontúrját, a gázvezeték védőtávolságát és tévesen rögzíti az útkapcsolat hiányát.

Tiltakozunk a miket érintő **diszkriminatív** tervezés ellen, mely során kérésünk és akaratunk ellen, telkünk LK besorolását megkurtítja.

Jogellenes továbbá a terv azért is, mert **kényszerűen (akaratukkal ellentétesen, az övezeti határ mentén)** akarja telekalakításra kötelezni a tulajdonosokat, sőt ezen túllépve a jelenlegi művelés és használat alapján konzerválja a jövőbeli állapotokat. Itt jegyezném meg, hogy a kérelmünkben világosan előadtuk, hogy az MK-2 övezet **gátol bennünket** a terület hasznosításában konkrétan a telekalakításban, mivel azt jelenleg 4 tulajdonos birtokolja

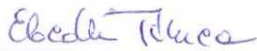
(osztatlan közös) és Mk besorolás esetén a min telekméret megtartása miatt nem darabolható tovább a terület. Amennyiben LK övezetbe sorolás megtörténik, úgy a tulajdoni hányad arányában a telekosztás és a használat is rendeződhet.

Fenti kérelmünket szakmailag alátámasztja az a tény, hogy a területünk keleti és nyugati határa LK övezet, míg északon és délen a gázvezeték övezetétől függetlenül is LK övezetként kerültek szabályozásra a telkek. Megállapítható, hogy tervező a tárgyi területet, mint egy a környezetében nem illő felhasználású „sziget”-ként akarja megtartani, a tulajdonosok fejlesztési szándékának ellenére.

A tervezett rendelet hibájaként róható fel, hogy **elvonja a hatáskört** egyéb hatóságoktól, tekintve, hogy jelen módosításba rejti el a Puskás köz megépült lakóházának feltüntetését.

A véleményezési dokumentáció nem részletezi azon tervet és indokokat, ennél fogva a partneri egyeztetések vélemény nyilvánítások részét sem képezheti, hogy a Puskás köz kelet beépítése során a tervezett 4 db telekből a módosítás során 3 db fog kialakulni, kérjük ezen módosítást a mi témánktól elkülöníteni, **törölni**.

Kérem, a partnerség jegyében a fent leírtakkal kapcsolatban a támogatásukat.

Tisztelettel: 

Zalaegerszeg, Berzei D. u. 23. 4/10.

Zalaegerszeg, 2020. 09.17.



POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
2020. Szeptember 23.	
Tárgy:	209/13
Mell:	3KE

0987/13 hrsz.
0987/7

217/ 2020. Szeptember 22. Kf

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Osztály

Tárgy: kérelem (személyesen, telefonon)

Kérelmező adatai:

Név: Patkó Pál
Lakcím: 9900 Zalaegerszeg, Patkó út. 35.
Telefon: 70/396.5576

A kérelem rövid leírása:

A Lakossági fórumon (2020.09.17) részemre adott teljeskörű tájékoztatás alapján az alábbi kérelemmel fordulok Önökhöz:
(1) A 0987/13 hrsz. tulajdonomat képező telken teljes egészében MK-2 övezetbe alakítsa.
(2) A 0987/13 és a 0987/7 hrsz. tulajdonomat képező telkeket teljes egészében LKE-2 övezetbe sorolva későbbi ingatlanfejlesztés miatt.
(3) A 0987/13 hrsz. telkét először a vállalkozásom tulajdonosa, az LKE-2 övezetbe sorolva, hogy összehasonlíthassam 0987/7 telkemet. A 0987/13 nyugati oldalán a telek határára azonos övezetbe sorolást alakítsanak ki.
Mivel az önkormányzat a saját tulajdonú telkeket eladta, a jelen helyzetben a 0987/13 telek megvásárlási művelésére alkalmatlan.
Intézkedés:

Zalaegerszeg, 2020. 09. 22.

[Signature]
ügyintéző

[Signature]
kérelmező,átvevő

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata
Főépítési Osztály

Zalaegerszeg

Kossuth L. u.17-19.

Kustányné László Noémi osztályvezető részére

ZALAEGERSZEGI M. ÖNKORMÁNYZAT VÁROS POLGÁRSÁGI HIVATALA BUDAPESTI KIRKATÓ	
Érk.:	2020. SZEPT. 23.
Szám: 209-118	Mell.: 3Kf Ügyintéző:

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A Zalaegerszeg 3544. hrsz -ú ingatlanon fennálló építési korlátozás törlését kezdeményeztük már 2018-ban. A településrendezési eszközök soron következő módosításakor az Önkormányzat napirendre is tűzte és 2020. tavaszán a közgyűlés meg is tárgyalta, ahol az a döntés született, hogy az ingatlan keleti oldalán - Síp u. - továbbra is fennmarad ez az építési korlátozás. Az indoklás szerint azért, mert lehetőséget kell teremteni arra, hogy a későbbiekben esetleg megvalósulhasson az út szélesítése a Síp utcán. Ez az útszélesítési terv már közel 40 éve fennáll és azóta sem történt meg. Az ingatlanhoz közeli területen felépült a Kerámia lakópark és 2019-ben nyitottak egy új utcát a Mártírok út és Arany János utca között amivel megoldódott a forgalom áterelése a Síp utcáról.

A város Településfejlesztési koncepciójában éppen a belváros levegő minőségének javítása, a forgalom csökkentése a cél.

https://zalaegerszeg.hu/dokumentum/22846/Telepulesfejlesztesi_Koncepcio_0430.pdf (30. oldal)

A város integrált fejlesztési-rendezési tervében a belvárosi forgalom csökkentésére az Arany János útra kellene a forgalmat terelni, ami szintén nem érinti a Síp utcát.

https://zalaegerszeg.hu/up/zeg/int_fejl_rend_terv_1_kotet.pdf

Az ingatlan öröklés útján került a tulajdonunkba és édesanyánk halála után, 2014-ben üresedett meg. Azóta rendben kell tartani az ingatlan területét, télen gondoskodni a ház körüli utak csúszásmentesítéséről.

Az ingatlanra a korlátozás bejegyzése milyen törvény alapján került? Annak idején miért nem vették figyelembe a tervezésnél, hogy a szabályozott ingatlanon lakóingatlan található?

Az ingatlanra tett korlátozás a házat eladhatatlanná teszi. A házat megpróbáltuk értékesíteni, a leendő vevők az önkormányzatnál tett tájékozódás után elálltak a vételtől. A CSOK kedvezmények megszűnése után a telek hasznosíthatósága tovább csökken.

A családi házzal szemben parkolóóra van elhelyezve. Amennyiben az önkormányzat megvenné az ingatlant, a bontás után minimális ráfordítással bővíthetné a belvárosi parkolóhelyek számát, illetve pár év múlva akár értékesíthetné azt a telek értékének várható növelésével számolva.

A véleményezési dokumentáció 116. oldalán a szabályozás ismertetésénél található, hogy a szabályozás célja az, hogy a meglévő épületek elbontásra kerüljenek, helyükre új épüljön a szabályozás szerint kialakított telken, illetve a kötelező építési vonal által jelölt helyen. Tehát a tervezet szerint mindenképpen új épületet terveznek erre a helyre építeni.

Ez így nem jó nekünk tulajdonosoknak és az önkormányzatnak sem, mert mi nem tudjuk eladni az ingatlant, illetve a belvárosban egy értékes területen nem a terveknek megfelelő helyen áll az épület.

Az új Polgári Törvénykönyv XI. fejezetének 5:43. §-a szerint kisajátítással ingatlan tulajdonjoga kivételesen, közérdekű célra, azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás ellenében szerezhető meg. Ebben az esetben az ingatlan tulajdonosa maga is kérheti ingatlanának kisajátítását. Mivel a településrendezés közérdekű cél mi is kérhetnénk a kisajátítást terület- és településrendezési célból, vagy építésügyi korlátozások felszámolása érdekében?

Kérjük, hogy az önkormányzat a fentiek alapján vizsgálja felül a Kelemen Imre út 10. (3544 hrsz.)- ú ingatlant érintő szabályozást, segítsen közös célunk megvalósításában.

Mi reális áron tudnánk értékesíteni az ingatlant és az önkormányzat elképzelései is megvalósulhatnak. Bízunk benne, hogy magántulajdonunk védelmére megoldást találunk, a törvényeket figyelembe véve (pl. kisajátítás), a peres utat elkerülve meg tudunk egyezni.

Intézkedésüket előre is köszönjük.

Zalaegerszeg, 2020. 09. 20.

Pintér János

Pintér Erzsébet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
Főépítési Osztály
8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Tárgy: Észrevétel Zalaegerszeg Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének felülvizsgálati eljárásában elutasított módosítási javaslat kapcsán (Kavicsbánya Pózván)

Tisztelt Képviselőtestület !

Alulírott Séfer László Zalaegerszeg, Mező utca 16. szám alatti lakos, mint a Zalaegerszeg 0864/15 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének felülvizsgálati eljárásában kérelmet nyújtottam be annak érdekében, hogy a jelenleg hatályos szabályozást a tulajdonomban levő tárgyi ingatlanon tervezett kavicsbánya nyitási elképzelésemet lehetővé tevő módon módosítsák.

A tulajdonomban lévő tárgyi ingatlan jelenleg általános mezőgazdasági felhasználású Má-3 övezeti besorolásban van a hatályos településrendezési tervekben.

Javaslatom a szabályozási program felülvizsgálata során érdemben megvizsgálták, azonban a részemre megküldött véleményezési anyagban **az alábbiak szerint elutasításra javasolták:**

„Lakossági megkeresés alapján vizsgálni szükséges a Pózva városrészben, a Zalaszentivánra vezető út mentén elhelyezkedő 0864/15 hrsz.-ú ingatlanon bányatelek létrehozásának lehetőségét figyelembe véve a területet érintő természeti védettséget.

A hatályos településrendezési tervek ismertetése

Az érintett terület Pózva városrész területén helyezkedik el. A hatályos településrendezési eszközök szerint a 0864/11 hrsz.-ú telek általános mezőgazdasági területfelhasználású, melyet a szabályozási terv az Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorol. A településszerkezeti, illetve a szabályozási terv alapján is látható, hogy a terület bányaterületként nyilvántartott, valamint az is, hogy az országos ökológiai hálózat magterületének része. A területen ez idáig bányászati tevékenység nem folyt.

A kérelem elutasításának városrendezési indokai

A Magyarország és egyes kiemelt térségeiről szóló területrendezési terv az alábbiakat határozza meg az ökológiai hálózat magterületének vonatkozásában:

25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy 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 magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület 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 magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a 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 magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

A törvényi szakaszban aláhúzással jelölt előírás egyértelműen kizárja új bánya létesítését az országos ökológiai hálózat magterületének övezetén, így az indítványozott módosítás nem végrehajtható. Az előzetes véleményezés során az idézett jogszabályi szakaszra hivatkozva nem támogatja, illetve kifogást emel a tervezett módosítás ellen az Állami Főépítési Iroda, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park, és a Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztálya. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park mindezen túl jelzi, hogy a terület nagyon jó természetességi állapotú, szépen kezelt mocsárrét, mely a Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály tájékoztatása alapján „ex lege” védettségű.

Mindezek alapján a területen bányatelek létesítésére, bányanyitásra nincsen lehetőség.”

Az elutasításban idézett törvényi tilalommal nem kívánok vitatkozni, azonban nem értem, hogy a tulajdonomban lévő Zalaegerszeg 0864/15 hrsz.-ú ingatlan hogyan kerülhetett az országos ökológiai hálózat magterületébe besorolásra, ill. miért írja azt a Balaton-felvidéki Nemzeti Park szakvéleményében, hogy az egy „jól kezelt mocsárrét”, amely ex lege védett, mert az tudomásom szerint természetvédelmi szempontból értéktelen, jellegtelen terület, egy lólegelő, amelyre az alábbi előzményi iratokkal is dokumentált indokokat kívánom felsorolni:

1. 2002-ben a jelenlegi 0864/15 hrsz.-ú ingatlan területét korábban magában foglaló 0864/1 hrsz.-ú ingatlan kapcsán az akkori tulajdonostársaimmal kezdeményeztük ezen ingatlan végleges más célú hasznosításának engedélyezését logisztikai központ létesítése céljából a Zalaegerszegi Körzeti Földhivatalnál, aki azt a 2002. szeptember 2-án kelt 10.079/11/2002. ikt. számú határozatában természetvédelmi szakhatósági állásfoglalásban megadott okokból elutasította. Az elutasítás indoka az volt, hogy az eljárásban eljáró elsőfokú természetvédelmi szakhatóság szakhatósági állásfoglalásában azt állapította meg, hogy a terület jelentős része lápnak minősül, és mint ilyen, „ex lege” védelem alatt áll. Az elsőfokú elutasító földhivatali határozat ellen fellebbeztünk, s a jogorvoslati fórumrendszerben végül a Zala Megyei Bíróság hozta meg az 1. sz. mellékletként csatolt 3.Kp.20.077/2003/18. számú jogerős ítéletét, amelyben megsemmisítette az előbb említett elsőfokú határozatra is kiterjedően az annak helyt adó, a Zala Megyei Földhivatal által kiadott 10.227/6/2002. ikt. számú másodfokú határozatot. A Bíróság az elsőfokú szervként eljáró Zalaegerszegi Körzeti Földhivatalt új eljárásra kötelezte, amelynek során figyelembe kellett vennie a bíróság által kirendelt Szabó László kertészmérnök, szakértő által elkészített – 2. sz. mellékletként becsatolt – szakvéleményt, amely szerint a tárgyi ingatlanon nem voltak megtalálhatóak azok a védett természeti értékek (védett növény-, és állatfajok), amelyekre alapozva utasította el a természetvédelmi szakhatóság a 0864/1 hrsz.-ú ingatlan végleges más célú hasznosításának engedélyezését.

2. Az egykori ingatlantulajdonos társam – Proksa József – által beszerzett, a Nemzetközi Láp- és Tőzegtársaság Magyar Nemzeti Bizottsága, Keszthely által kiállított szakvéleményt a 3. sz. mellékletben csatolom be. Ezen szakvélemény a Zalaegerszeg 0864/1 hrsz.-ú ingatlant vizsgálta abból a szempontból, hogy indokolt lehet-e az „ex lege” lápi védettség megállapítása, ill. található-e ezen a területen láp. A szakvélemény 2. oldalán vastagított betűkkel olvasható megállapításai szerint „a kérdéses területek genetikailag semmiképp sem sorolhatóak a lápok közé.” A szakvélemény leírja azt is, hogy „Zalaegerszeg térségében az ex lege védett lápok jegyzéke nem mutatja ki láp jelenlétét.” A szakvélemény javaslatai között javasolja az érintett területek talajtani szempontból történő mielőbbi felülvizsgálatát.
3. A jelenlegi Zalaegerszeg 0864/15 hrsz.-ú ingatlant is magában foglaló, az egykori Pózvai Kavicsbányától É-ra elhelyezkedő területre 2005-ben a Pózvai Kavicsbánya akkori bányavállalkozója, a Pannon Beton Kft. bányatelek megállapítását kezdeményezte a Pécsi Bányakapitányságnál. A bányatelek megállapítását a Pécsi Bányakapitányság részben a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség szakhatósági állásfoglalására alapozva elutasította, de a bányavállalkozói fellebbezést követően az Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Főfelügyelőség, mint II. fokú természetvédelmi hatóság megváltoztatta az elsőfokú döntést és hozzájárult a bányatelek megállapításához, amint azt a dr. Márk Erika okl. bányamérnök által 2005-ben, az előző elutasítást követően összeállított, csökkentett méretű bányatelek megállapítási dokumentáció az alábbiak szerint tartalmazza:

A Pécsi Bányakapitányság 1.045/2005/5. számon elutasította a „Zalaegerszeg IV. (Csácsi rét) – kavics” védnevű bányatelek megállapítási kérelmet.

Az elutasítás alapvető oka az volt, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 936/2005. számon az építésügyi szakhatósági hozzájárulását megtagadta, mert a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a többször módosított 16/2001. (Vt. 15.) számú rendelete Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának megállapításáról a területet más rendeltetésű övezetként (ipari, kereskedelmi, logisztikai, illetve véderdő) határozta meg.

A Pannonbeton Kft fellebbezett, majd az elsőfokú határozat helybenhagyása után Bírósághoz fordult, jelenleg is tart a bírósági eljárás.

Az Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Főfelügyelőség másodfokú szakhatósági állásfoglalásában megváltoztatta a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 3481/5/2005. számú elsőfokú szakhatósági állásfoglalását, és a bányatelek megállapításához az alábbiak szerint hozzájárult:

- „... A vízbázisok védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet 5. számú melléklete értelmében ivóvízbázisok hidrogeológiai védőövezetének 5 éves elérési idejű „A” zónájában új bányászati tevékenység végzése tilos, és a „B” zónában is csak környezeti hatásvizsgálat, illetve annak megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően engedélyezhető.”
- „ Az elsőfokú szakhatóság helyesen állapította meg szakhatósági állásfoglalásában a területen található védett növényfajok körét. Ugyan a területet helyi védettségre ajánlották, annak az Önkormányzat részéről való elfogadása nem történt meg; emellett a Natura 2000 területek kihirdetett helyrajzi számos listájában sem található meg a bányatelekkel érintett terület...”

A fenti indokokra és dokumentumokra tekintettel értetlenül állok a jelenleg Zalaegerszeg MJV településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének felülvizsgálati eljárásában az indítványom természetvédelmi okokból történő elutasítása előtt. Nem tudom, hogy az ismertetett előzmények után hogyan, milyen szakvélemény alapján, mikor került bele az ingatlanom az országos ökológiai hálózat magterületébe, s áll természetvédelmi védettség alatt.

Az előzményekre tekintettel mindenképpen indokoltnak tartom a Zalaegerszeg 0864/15 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi természetvédelmi helyzetének, a természetvédelmi védettség indokoltságának - a Balaton-felvidéki Nemzeti Park által jelzett nagyon jó természetességi állapotú, szépen kezelt mocsárrét létezésének - egy természetvédelmi szakértő általi felmérését, megállapítását. Egyben tisztelettel kérem, hogy amennyiben a szakértői vélemény alapján nem állnak fenn az ökológiai hálózat magterületébe való bevonás szakmai indokai, akkor azt az ingatlanomról törölni szíveskedjenek.

A terület természetvédelmi szakértő általi felmérését én magam is kezdeményezni fogom, hogy a fentiekben ismertetett álláspontomat újonnan szerzett szakértői véleménnyel is alá tudjam támasztani.

Tisztelettel kérem, hogy a folyamatban lévő tárgyi eljárásban észrevételeimet vegyék figyelembe !

Zalaegerszeg, 2020. szeptember 24.

Üdvözlettel:

Séfer László

8900 Zalaegerszeg, Mező utca 16.

a Zalaegerszeg 084/15 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa

Mellékletek:

1. A Zala Megyei Bíróság 3.Kp.20.077/2003/18. számú ítélete
2. Szakértői vélemény (Zala Megyei Bíróság 3.Kp.20.077/2003/12. szám)
3. A Nemzetközi Láp- és Tőzegtársaság Magyar Nemzeti Bizottságának Szakmai véleménye (2002. 08. 20.)
4. A Zalaegerszeg 0864/15 hrsz. ingatlan-nyilvántartási előzményei – földhivatali tájékoztatás 2018.

Kapják:

1. Zalaegerszeg MJV Önkormányzata, Főépítési osztály, 8900 Zalaegerszeg Kossuth L. u. 17-19. (Postai úton) és a partnerseg@ph.zalaegerszeg.hu email címre
2. AOD Építész és Grafikus Iroda Kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. (Postai úton) és az aod@aodkft.hu e-mail címre

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata
Főépítési Osztály
Balaicz Zoltán Polgármester Úr
Zalaegerszeg
Kossuth u. 17-19.
8900

Tisztelt Balaicz Zoltán Polgármester Úr!

Alulírott Kincses István (szül. 1977.06.13. Zalaegerszeg, an. Egyed Mária) és Molnár Adrienn (szül. Molnár Adrienn, 1983.09.16. Zalaegerszeg, an. Márkus Márta) Zalaegerszeg, Púpos-dombi utca településrendezésével kapcsolatban az alábbi észrevételt tesszük:
Tekintettel arra, hogy az utcában egyre több kisgyermekes család él, kérni szeretnénk az épületek bővítését.

Tudomásunk szerint több külterületen engedélyezett a 25%-os beépíthetőség. Amennyiben a telkek szerkezete ezt nem teszi lehetővé, kérvényoznénk a 10%-os bővítést az 1500m²-nél kisebb területeken is.

Az utcában aszfaltozott úthálózat van, víz, villany rendelkezésre áll, jelenleg zajlik a gáz kiépítése.

A 20581/1. hrsz. (Púpos-dombi u. 24. szám) alatti lakosként kérésünk, hogy ingatlanunkat bővíthessük, akár a telek felé, akár oldalirányba. Ennek megvalósításához kérnénk mielőbbi, hivatalos segítséget. A gáz a házba ősszel bevezetésre kerül, az E.ON által engedélyezett tervvel rendelkezünk.

Tisztelettel kérjük a Polgármester Urat kérelmünk pozitív elbírálásához.

Zalaegerszeg, 2020. szeptember 25.

Kincses István s.k.

Molnár Adrienn s.k.

Állandó lakcím: 8900 Zalaegerszeg, Berzsenyi u. 26. 10/140.
Tartózkodási hely: 8900 Zalaegerszeg, Púpos-dombi u. 24.
Levelezési cím: 8900 Zalaegerszeg, Púpos-dombi u. 24.

2.5. egyeztetések a fennmaradó kérdések tisztázása érdekében

A véleményezési szakaszban felmerült kérdésekre adott válaszok között szerepeltek ellentétes vélemények, melyek tisztázása érdekében az önkormányzat egyeztetést kezdeményezett. A felmerült észrevételekhez kapcsolódóan esetenként változott a módosítási program, melyről minden érintett kapott tájékoztatást. Az egyeztetés során a következő szervektől érkezett be nyilatkozat:

	Államigazgatási szerv, véleményező partner	Részvétel dátuma
1.	Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Osztály 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10. Pf. 227	2020. november 17.
2.	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39.	2020. november 12.
3.	Balaton - Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 8229 Csopak, Kossuth u. 16.	2020. október 26. és 2020. november 16.
4.	Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 9700 Szombathely, Pf. 52	2020. október 19. és 2020. november 13.
5.	Észak Zalai Víz – és Csatornamű Zrt.	2020. november 13.
6.	Zala Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Közlekedési és Útügyi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi M. u. 101/a	2020. november 16.
7.	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi M. u. 36. Pf. 209	2020. október 20.
8.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály 1555 Budapest, Pf. 70.	2020. október 20.

A beérkezett nyilatkozatok a következő oldalakon olvashatók:

Aláíró: Lengl Zoltán



ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

2020 NOV 19.

ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT

255/2020 NOV 18.

Ügyiratszám: ZA/010/37-13/2020.

Tárgy: Zalaegerszeg településrende-
zési eszközeinek módosítása

Ügyintéző: Takács Anna

Eljárás típusa: teljes eljárás

Telefon: 92/511-048

vélemény

E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu

Hiv. szám: 209-171/2020.

Balaicz Zoltán polgármester úr részére
Zalaegerszeg MJV Önkormányzata

Elektronikus úton továbbítandó!

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek átfogó módosításával kapcsolatosan a véleményezési szakaszban a fennmaradt kérdések tisztázása érdekében kezdeményezett egyeztetéssel kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 39. § (1) bekezdése alapján az alábbi véleményt adom:

1. A ZA/010/37-4/2020. számú véleményem (továbbiakban: vélemény) IV. szakaszában foglalt észrevételekre adott, 2020. november 10-én megküldött önkormányzati válaszokat **elfogadom.**
2. A vélemény II. szakaszában észrevételezett, hiányzó főépítési feljegyzést kérem pótolni.
3. A vélemény II. szakasz 15. pontjához kapcsolódóan az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletről (továbbiakban: OTÉK) való eltérés tekintetében kérem, szíveskedjenek igazolni az OTÉK 111. § (2) a)-c) pontok szerinti feltételek teljesülését.
4. A 0987/12 hrsz.-ú ingatlant érintő módosítással kapcsolatban tájékoztatom, hogy az OTÉK 26. § (2) e) pont alapján új kiszolgálóút céljára legalább 12 méter széles építési területet kell biztosítani. Javaslom a kijelölt út teljes hosszán a fenti szabályozási szélesség biztosítását. Az OTÉK II. fejezet előírásaitól való eltérés az OTÉK 111. § (2) és a Kr. 28. § (3) alapján kérelmezhető. Eltérés esetén az út kialakításának feltételeit kérem mintakeresztszelvénnyel alátámasztani. A szabályozási tervet pontosítani szükséges, mivel a

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10. Pf. 227.

Telefon: (36 92) 511 050, Fax: (36 92) 507 745, E-mail: allamifoeptesiz@zala.gov.hu, Honlap:

www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

E 209 RKT
kay

közlekedési övezet és a lakó-, illetve kertes mezőgazdasági övezet határán nem jelölendő övezethatár.

Tájékoztatom, hogy az egyeztetési eljárás további szakaszaiban is részt kívánok venni. A véleményezési szakasz során az észrevételek és az önkormányzati válaszok alapján átdolgozott tervdokumentációt a végső szakmai véleményezési szakaszra elektronikus úton kérem benyújtani.

A végső szakmai véleményezési szakaszra a Kr. 40. § (1) bekezdésében felsorolt dokumentumok benyújtása kötelező. Záró szakmai vélemény a Kr. 40. § (3) bekezdése szerint akkor adható, ha valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre kerül.

Tájékoztatom, hogy amennyiben a végső szakmai véleményezési szakaszban véleményeltérés áll fenn, a Kr. 40. § (2) bekezdés b) pontja alapján az állami főépítész egyeztető tárgyalást kezdeményez.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2020. november 17.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán
állami főépítész



**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám:	ZA/KTF/00976-28/2020.	Tárgy:	Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési esz- közeinek módosítása
Ügyintéző:	Németh Péter		
Jogi előadó:	Juhász András		Vélemény
Telefon:	(92) 795-060 (92) 795-065	Hiv. szám:	209-171/2020.

Lengl Zoltán állami főépítész úr részére

Zala Megyei Kormányhivatal
Kormány megbízotti Kabinet

Tisztelt Főépítész Úr!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata (8900 Zalaegerszeg Kossuth Lajos u. 17.) Továbbiakban: Önkormányzat) hatóságomhoz megküldött dokumentációval kapcsolatban az alábbiakat közlöm:

Az Önkormányzat 2020. november 11-én iktatott levelében a Zalaegerszeg 01108/31 hrsz-ú ingatlant érintő módosítástól visszalépett. A megküldött dokumentációban foglalt módosításokhoz hatóságom a véleményezési szakaszban hozzájárult.

A Zalaegerszeg 0987/12 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban felmerült módosításhoz hozzájárulunk.

Indokolás

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán a véleményezési szakaszban felmerült véleményeltérések tisztása érdekében Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata (8900 Zalaegerszeg Kossuth Lajos u. 17. továbbiakban: Önkormányzat) megkereste hatóságomat.

A Zalaegerszeg 01108/31 hrsz-ú ingatlant érintő módosítást leszámítva, hatóságom a többi módosításhoz a ZA/KTF/00976-18/2020. számon kiadott véleményében hozzájárult.

Az Önkormányzat 2020. november 11-én iktatott kérelméhez csatolt dokumentáció alapján a Zalaegerszeg 01108/31 hrsz-ú ingatlant érintő módosítástól visszalépett.

Állásfoglalásomat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. §-a alapján adtam ki.

A Zala Megyei Kormányhivatal hatásköre a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdésén, illetékessége ugyanezen jogszabály 8/A. § (1) bekezdésén alapul.

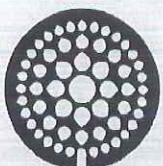
Zalaegerszeg, „időbélyegző szerint”

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Németh József
osztályvezető

Az állásfoglalást kapja:

1. Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda (8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső u.10.) elektronikusan
2. Irattár



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

38

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

8229 Csopak, Kossuth u. 16.
Telefon: 87/555-260
Fax: 87/555-261
E-mail: bfnp@bfnp.hu
BFNPI KRID: 545266339

Ügyiratszám: 1648-39/2020

Ügyintézőnk: Bubics Tamásné ☎ 0630 887 6803

Ügyintézőjük: Borsos-Kiss Edina

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása
teljes eljárásban – véleményezési szakasz – Meghívó egyeztető
tárgyalásra

Melléklet: -

Hivatkozási szám: 209-171/2020

514800
**ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT**

128/2020 OKT 27./5

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

Balaicz Zoltán

polgármester

8901 Zalaegerszeg

Kossuth L. u. 17-19.

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ		
Érk.:	2020 OKT-29.	
Szám: 209-175	Mell:	BKE Ügyintéző:

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2020. október 27-én 10 órakor megtartandó egyeztető tárgyalásra szóló meghívójukat Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban köszönettel megkaptuk.

A járványügyi korlátozások miatt Igazgatóságunk az egyeztető tárgyaláson személyesen részt venni nem tud. A részünkre megküldött, megvitatandó észrevételek közül az alábbi érinti Igazgatóságunkat:

- Balaton-felvidéki NP – Botfa 01108/31 hrsz-ú telek Má-1-ből Má-2-be sorolása- tájvédelmi alátámasztó munkarészt kérnek, környezeti hatástanulmányt kérnek, nem támogatják a módosítást

A fennmaradt véleménykülönbség kapcsán a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi nyilatkozatot teszi:

A 2020. szeptember 21-én kelt 1648-27/2020 ügyiratszámú levelünkben leírtakat továbbra is fenntartjuk, miszerint:

1. A véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarésze nem tartalmazza a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. § (6) szerinti önkormányzati főépítési nyilatkozatot az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeknek és azok részletességének meghatározásáról, ezt kérjük pótolni. Igazgatóságunk véleménye szerint szükséges a Korm. rendelet 3. melléklete szerinti SZAKÁGI JAVASLATOK közül a TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK elkészítése az alátámasztó munkarészben.
2. Igazgatóságunk álláspontja szerint jelen esetben a beépítetlenség tájképet meghatározó jellemző, ami a tájképvédelmi terület övezetében védendő, megőrzendő táji minőség. A lakófunkció megjelenése a település meglévő lakóövezeteitől elkülönülten Igazgatóságunk véleménye szerint tájképvédelmi szempontból a hatályos állapothoz képest negatív változást eredményezne, emellett védett természeti értékek veszélyeztetésével járna, ezért nem kívánatos. **Igazgatóságunk a fentiek értelmében a tervezett módosítást nem támogatja.**

Igazgatóságunk a fenti, tervezett módosítást elutasító álláspontját a hivatkozott ügyiratban jogszabályi hivatkozásokkal részletesen alátámasztotta, azokat itt nem kívánjuk megismételni. Álláspontunk alátámasztását az egyeztető tárgyalás során a következőkkel kívánjuk kiegészíteni:

1. A Zala Megyei Közgyűlés 39/2019.(IX.26.) KH számú határozata a megyei területrendezési tervben foglaltak érvényre jutását elősegítő intézkedések és szabályozási ajánlások között a tájképvédelmi terület övezetére többek között a következőket fogalmazza meg:

- A művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehetséges;
 - A látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni;
 - Új épület vagy építmény elhelyezése csak tájba illesztést igazoló dokumentációval alátámasztott módon tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet;
 - Az övezet mezőgazdasági területein törekedni kell a művelési ágak kialakult arányainak megtartására, a hagyományos tájkarakter megőrzésére, a tájhagyományt képező művelési ágak és módok megtartására, a tájidegen hasznosítási formák kizárására.
 - A művelési ág megváltoztatása, ill. más célú területhasználat csak az adottságoknak megfelelő tájhasználat kialakítása, ill. a tájkarakter erősítése, természetes állapot visszaállítása, valamint közmű és közút építése érdekében javasolható.
2. A Zala Megyei Közgyűlés 39/2019.(IX.26.) KH számú határozata a megyei területrendezési tervben foglaltak érvényre jutását elősegítő intézkedések és szabályozási ajánlások között a mezőgazdasági térségre vonatkozóan többek között a következőket fogalmazza meg:
- A mezőgazdasági térséghez tartozó területek további felaprózódását a településrendezés eszközeivel is lassítani kell. A mezőgazdasági térségben elsődlegesen a táj értékeinek és karakterének megőrzését szolgáló tájhasznosítási módokat szükséges támogatni.
 - A tájképvédelmi szempontból kiemelt övezet*, valamint az ökológiai hálózat pufferterületi övezete által érintett mezőgazdasági területen birtokközpont nem létesíthető, irányelveként javasolt a 0 és 1,0 % közötti beépíthetőségi maximum meghatározása.
- *A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet értelmében: Tájképvédelmi terület övezete
3. Igazgatóságunk aggályosnak tartja, hogy a szóban forgó területen lakóépület elhelyezését lehetővé kívánja tenni a tervezett módosítás:
- Az 1997. évi LXXVIII. törvény [Étv.] értelmében 300 m²-nél nem nagyobb lakóépület egyszerű bejelentéssel is megvalósítható. Ez kedvezőtlen folyamatokat indíthatna el, az épületek építése esetén nem lenne meg a táj- és természetvédelmi kontroll, mivel nem lenne építési engedélyezési eljárás sem.
4. Igazgatóságunk aggályosnak tartja, hogy mivel beépítésre nem szánt területről van szó, építési hely sem jelezhető ki, ezért a környezeti hatástanulmány elkészítése is nehezen megvalósítható.

Ezúton jelezzük, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban és a véleményezési eljárásban részt kíván venni.

Csopak, 2020. október 26.

Tisztelettel:


Csopak Községi Önkormányzat
Ruskas Zoltán
igazgató

1. Címzett - Hivatali kapura KRID: 241945361
2. kissedina@ph.zalaegerszeg.hu
3. Dr. Nagy Lajos (lajos.tihany@gmail.com)
4. Búzás Előd (buzase@bfnp.hu)
5. Magyar Máté (magyar.j.mate@gmail.com)
6. Irattár

Ch/2020 NOV 16. kfy

Tárgy: Zalaegerszeg - településrendezési terv módosítás - 209-171/2020. ügyirat szerinti egyeztetéssel kapcsolatos megkeresés

Feladó: bubics@bfnp.hu

Dátum: 2020.11.16. 9:03

Címzett: kissedina@ph.zalaegerszeg.hu

CC: Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság központi postafiók <bfnp@bfnp.hu>, Lajos Nagy <nagylajos@bfnp.hu>, Előd Búzás <buzaselod@bfnp.hu>

Tisztelt Hölgyem!

A 2020. november 10-én érkezett megkeresésével kapcsolatban Igazgatóságunk állásfoglalása a következő:

Az Önök által részünkre megküldött, a településrendezési eszközök tervezett módosításával kapcsolatos korábbi véleményeinkre adott önkormányzati válaszokat, miszerint:

- 1.A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 9.§ (6) szerinti *főépítészti nyilatkozatot pótolják*
- 2.A *Botfa 01108/31 hrsz-ú ingatlan tervezett övezeti módosítását törlik, a záró dokumentációban nem szerepeltetik*

Igazgatóságunk elfogadja.

Üdvözlettel:

--

Bubics Tamásné

Hivatali főtanácsos

Tájékoztatási referens

ZALAEGERSZEG MEGYEI KÖZGYÜLÉS	
POLGÁRHATÁRI KÖZPONTI IRODA	
Érkeztetés: 2020 NOV 16.	
209-189	BKE

Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság

8229 Csopak, Kossuth Lajos utca 16.

Mobil: +3630 887 6803

Tel.: +36 92 599 252; Fax: +36 92 599 253

ibolyazeg2000@gmail.com; bubics@bfnp.kvvm.hu

E-209/2020.
BKE



NYUGAT-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZOMBATHELY

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ		
Érk.:	2020 OKT. 20.	
Szám:	209/173	Mell.: 3KE Ügyintéző:

DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadmányozta: 2020.10.19. 10:56 Engi Zsuzsanna
Aláírta: 2020.10.19 09:24 Kalona Lászlóné

781587
ÜGYFELKAPUN
BEKEZETT

113/ 2020 OKT 19.

Recep. 10.

Dátum:
2020.10.19.

Címzett
iktatószáma:
209-171/2020.

Címzett
ügyintézője:
Borsos-Kiss Edina

Iktatószám:
0286-113/2020
Ügyintéző:
Páli Miklós

Ügyintéző
elérhetősége:
+36 94 521 280
16186/ mellék

Tárgy:

Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása, egyeztető tárgyalás

Melléklet: -

Balaicz Zoltán polgármester részére

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

Zalaegerszeg
Kossuth Lajos u. 17-19.
8901

Tisztelt Címzett!

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (továbbiakban: Igazgatóság) részéről tárgyi ügyben, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet értelmében, az alábbiakról tájékoztatjuk:

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság fenntartja a 0286-074/2020 számú véleményében foglaltakat.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének, szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosítása ellen kifogást nem emelünk. Vízgazdálkodási szempontból a módosítással érintett területekre vonatkozóan egyéb észrevételt nem kívánunk tenni.

Tájékoztatjuk, hogy a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság jár el az ügyben az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviseletében is.

A 2020. október 27-én 10.00 órakor, fenti tárgyban megtartásra kerülő egyeztető tárgyaláson egyéb irányú elfoglaltság miatt részt venni nem tudunk. Az egyeztető tárgyalásról készülő jegyzőkönyvet Igazgatóságunknak kérjük, szíveskedjenek megküldeni.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény, és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklete értelmében, a továbbiakban is kérjük, hogy Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosításakor - különösen, ha vízgazdálkodási kérdéseket is érint - keressék meg Igazgatóságunkat.

Tisztelettel

Dr. Engi Zsuzsanna
osztályvezető



NYUGAT-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZOMBATHELY

Dátum:
2020.11.13.

Érkeztetési száma:
006904/2020

Címzett
ügyintézője:
Borsos-Kiss Edina
városrendezési
szakreferens

Iktatószám:
0286-124/2020.
Ügyintéző:
Páli Miklós

Ügyintéző
elérhetősége:
+36 94 521 280
16186/ mellék

Tárgy:

Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása; 2.2 számú, Rómer Flóris utcától keletre elhelyezkedő 0987/12 hrsz. ingatlan módosítási pont véleményezése

Melléklet: -

Lengl Zoltán állami főépítész részére

Zala Megyei Kormányhivatal

Állami Főépítész Iroda

Zalaegerszeg
Kosztolányi Dezső utca 10.
Pf.: 227.
8900

Tisztelt Címzett!

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (továbbiakban: Igazgatóság) részéről tárgyi ügyben, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet értelmében, az alábbiakról tájékoztatjuk:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének, szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosítása ellen kifogást nem emelünk.

Vízgazdálkodási szempontból a módosítással érintett területre vonatkozóan észrevételt nem kívánunk tenni.

Tájékoztatjuk, hogy a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság jár el az ügyben az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviselőjében is.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény, és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklete értelmében, a továbbiakban is kérjük, hogy Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosításakor - különösen, ha vízgazdálkodási kérdéseket is érint - keressék meg Igazgatóságunkat.

Tisztelettel

Dr. Engi Zsuzsanna
osztályvezető

Víziközmű osztály

Ügyintéző: **Király-Zalai Viktória**

Tárgy: **Zalaegerszeg MJV
településrendezési
eszközeinek módosítása –
üzemeltetői vélemény**

Ügyszám: **17281-3/2020**

Melléklet: -

**Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatal
Balaicz Zoltán polgármester Úr részére**

8900 Zalaegerszeg
Kossuth u. 17-19

Tisztelt Balaicz Zoltán polgármester Úr!

A 2020.11.11-én Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens által e-mailben megküldött tájékoztatás szerint a Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek tervezett módosításával kapcsolatban a Rómer Flóris utcától keletre elhelyezkedő 0987/12 hrsz-ú ingatlan rendeltetését érintő módosítási pont felülvizsgálatra került.

A Zalaegerszeg 0987/12 hrsz-ú telket érintő nagy-középnymású gázvezeték módosult nyomvonala miatti, az ingatlan rendeltetését érintő módosítást elfogadjuk.

Zalaegerszeg, 2020. november 13.

Tisztelettel:



Arnhofer András
elnök-vezérigazgató

**Észak-zalai Víz- és Csatornamű
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
8900 Zalaegerszeg, Balatoni út 8.
8901 Zalaegerszeg, Pf.: 178.
1.**

Aláíró: Tóth András József (2020.11.17-10:03:03)

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS		
POLGÁRMESTERI HIVATALA		
KÖZPONTI IKTATÓ		
2020 NOV 19.		
Érk.:		
Szám: 209-198	Mell.:	Ügyintéző: BKE



ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

2020 NOV 19.



Ügyiratszám: ZAT/ÚO/00361-7/2020.
Ügyintéző: Mudra Zsuzsanna
Telefon: 92/549-076

Tárgy: Szakvélemény
településszerkezeti terv és helyi
építési szabályzat
módosításához
Hiv. szám: 2020.11.11-én érkezett levél

Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatal
ZALAEGERSZEG
Kossuth u. 17-19.
8900

Tisztelt Cím!

A Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztályához /8900. Zalaegerszeg, Zrínyi u. 101/A./ hivatkozási számmal benyújtott kérelmében a Zalaegerszeg MJ város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítását küldte meg korábban véleményezésre. Mellékletként csatolta az AOD által készített Zalaegerszeg településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása 2020. augusztusi tervdokumentációját.

A mellékelt előterjesztési iratanyag áttanulmányozása alapján ZAT/ÚO/00361-2/2020 iktatószámon ütügyi szakvéleményt adtam.

A Zalaegerszeg MJ Város Polgármesteri Hivatala által küldött véleményeltérések kapcsán küldte meg hatóságom véleményére az önkormányzat választát.

Az Önkormányzat 2020.11.09-i válaszában foglaltakat tudomásul vettük.

Szakvéleményemet a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében biztosított jogkörömben a Közüti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény alapján adtam ki. A fenti észrevételeinkkel kiegészített településszerkezeti, szabályozási terveket és helyi építési szabályzatot kérjük hatóságomnak megküldeni.

Zalaegerszeg, 2020. november 16.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából :

Tóth András
főosztályvezető

Értesül : (Hivatali kapun keresztül):

1. Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala /8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19. KRID ZMJPVH
2. Irattár (MZS Zeg RT szakvé 361 7 2020 11 16) Tárolva= L/ikt/K/6.

KÖZLEKEDÉSI, MŰSZAKI ENGEDÉLYEZÉSI ÉS FOGYASZTÓVÉDELMI FŐOSZTÁLY
ÜTÜGYI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós u. 101/a. Pf.203.
Telefon: (36 92) 549 070 Fax: (36 92) 320 607 E-mail: utugyiosztaly@zala.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

209 BKE
KUL

Aláíró: Magyari István (2020.10.20. 15:41:42)

ZALAEGERSZEGI MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ	
Érk.: 2020 OKT 29.	
Szám: 209-171	Mell: 3KE



ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

289299
ÜGYFÉLKAPU
ÉRKEZETT 0

80 | 2020 OKT 21.

Főosztály

Ügyiratszám: ZAG/030/5588-2/2020

Tárgy: Állásfoglalás településrendezési
eszközök módosításához

Ügyintéző: Kreinerné Pribilla Tímea

Hiv. szám: 209-171/2020

Telefon: (70) 436-5307

Melléklet: -

Balaicz Zoltán polgármester úr részére
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

A Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztálya a fenti hivatkozási számú megkeresésükre, az alábbi nyilatkozatot teszem:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása ellen **kifogást nem emelek.** Fenntartom a ZAG/030/4621-2/2020 és a ZAG/030/5420-2/2020 számú állásfoglalásomat.

Hatáskörömet és illetékességemet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 4. § (1) bekezdése, a 78. § (2) bekezdése, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet bekezdése, 9. számú melléklet 15. pontja, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 10. § c) pontja, 11. § (1) bekezdése, 12. §-a és a 2. melléklet 4. pontja állapítja meg.

Zalaegerszeg, időbélyegző szerint

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Magyari István
osztályvezető

Kapják (Hivatali kapun):

- 1, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata KRID:241945361
- 2, Irattár

AGRÁRÜGYI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós utca 36. Pf. 209.

Hivatali kapu: ERDOJHZEG, KRID szám: 754889990

Telefon: (36 92) 549-670, Fax: (36 92) 549-671, E-mail: erdeszet@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

E 209 3KE

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
KÖZPONTI IKTATÓ

Érk.: 2020 OKT-29.	
Szám: 209-171	Mell: Ügyintéző: BKE

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 237-5556 • HM 27-933 • Fax: 06 (1) 237-5557 • HM 27-945

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu

Nyt. szám: 12835-2/2020/h

Hiv. szám: 209-171/2020

717 234
ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT

76/ 2020 OKT 21
Tócsa
5

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala

8901 Zalaegerszeg

Kossuth L. u. 17-19.

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása -
véleményezési szakasz, meghívó egyeztető tárgyalásra

Tisztelt Cím!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban **észrevételt nem teszek.**

A tárgy szerinti témában meghirdetett 2020. október 27-i egyeztető tárgyaláson más irányú elfoglaltság miatt nem áll módomban részt venni.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (III. 5.) HM utasítás 36. § (11) bekezdése alapján adtam ki.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor

Magyarország honvédelmi minisztere
névében és megbízásából

Dr. Gulyás András ezredes

főosztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Karl Mihály (tel.: +36 (1) 474-1649; HM 022-21-139; fax: +36 (1) 237-5557)

Kapják:

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

E 209 BKE

kel

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Dr. Gulyás András
Időpont: 2020.10.20 12:56:00 CEST

2.6. önkormányzati döntés a véleményezési szakasz során beérkezett észrevételekre

A véleményezési szakasz során beérkezett véleményekről az önkormányzat határozatban döntött, mely alapján elfogadja az észrevételekre adott tervezői választ. A tervezői válaszok a közgyűlésre készült előterjesztés részeként került ismertetésre, mely a következőket tartalmazza:

I. A településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetése eredményének elfogadása

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: ZÉSZ), valamint a 137/2016. (VII.06.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének (továbbiakban: szerkezeti terv) módosítása a város számos területére vonatkozóan folyamatban van.

A településrendezési eszközök jelen módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 32.§ (3) bekezdés szerinti teljes eljárás keretei között történik.

A Kormányrendelet előírásai alapján teljes egyeztetési eljárás esetén a polgármesternek a településrendezési eszközök tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz megkezdése előtt a partnerekkel véleményeztetnie kell.

A Kormányrendelet 29/A.§ (5) bekezdés b) pontja és Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete szerinti partnerségi egyeztetés megtörtént. A lakossági fórum 2020. szeptember 17-én került megrendezésre 21 fő lakossági partner részvételével. A partnerségi egyeztetési eljárás 2020. szeptember 25-én lezárult. Az eljárás során hat írásos észrevétel, javaslat érkezett.

A lakossági fórum jegyzőkönyvét az előterjesztés 1. melléklete, a partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvét az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza. Az írásos észrevételek az előterjesztés 3. mellékletében találhatók.

Az írásos észrevételekre adott tervezői válaszok a következők:

I.1. Kaszaházán, a Rózsavölgyi utcában közlekedési és közműterület zöldterületbe sorolása

A kialakított zöldfelület önálló területfelhasználási egységbe történő sorolása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelettel (továbbiakban: OTÉK) ellentétes. Az OTÉK alapján a településen belül a zöldfelület közpark vagy közkert lehet. A fogalom meghatározás szerint a közpark több funkciót szolgáló, legalább 1 ha nagyságú közhasználatú közterületi zöldterület, amelynek legkisebb oldalmérete is 80 m-nél nagyobb, amelyet bárki használhat. A közkert egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat. A Rózsavölgyi utcában kialakult zöldfelület a közlekedési terület kiteresedése, amelyet a kapcsolódó lakótelkekhez vezető bejáró utak szabdalnak, nem összefüggő zöldfelület, funkcióját tekintve is inkább közlekedési terület, amelyet a szomszédos ingatlanok tulajdonosai használhatnak. A mérete nem felel meg a közkert funkciójának. Az észrevétel elfogadását, a terület zöldterület rendeltetési övezetbe sorolását nem javasoljuk.

I.2. A Rómer Flóris utca déli felén a hátsókertekkel határos terület (Zalaegerszeg 0987/12 hrsz) lakóövezetbe sorolása

A véleményezési dokumentációban a szabályozási terven jelölt és az előzetes adatszolgáltatás során nem változott gázvezetékek védőtávolsága miatt a terület minimális beépíthetőségét lehetővé tevő tervezett szabályozás szerepel. Az ingatlan tulajdonosa észrevételében jelezte, hogy a véleményezési dokumentációban szereplő tervezett szabályozás nem felel meg a kérelmében

leírtaknak, kérte a gázvezeték és védőtávolságának pontosítását és ismételten a terület lakóövezetbe sorolását.

Időközben az Önkormányzat adatszolgáltatásként megkapta a gázvezeték nyomvonal friss térképét, mely a szabályozási tervre átvezetésre került. Az új nyomvonal és a kapcsolódó védőtávolság a Zalaegerszeg 0987/12 hrsz-ú ingatlant a korábbinál kisebb mértékben érinti, így lehetőség nyílt egy olyan tervezett szabályozás kialakítására, mely a telket a tőle nyugatra lévő telkekkel azonos övezetbe, Lke-2 jelű kertvárosias lakóterületbe sorolja. A tervezett módosítás eredményeként a kérelemben jelzett telekosztási szándék megvalósíthatóvá válik, mert az Lke-2 jelű övezet normatív előírásai az ingatlan négy telekre történő megosztását lehetővé teszik. Az új szabályozástervezet szakhatósági véleményezése a polgármester által kezdeményezett online írásos véleményezés keretében történik, a módosítási pontra adott állásfoglalásukat 2020. november 18-ig küldhetik meg az államigazgatási szervek.

A megadott határidőig beérkezett vélemények a tervezett módosítással kapcsolatban kifogást nem emeltek.

I.3. A Zalaegerszeg Csács 0987/13 hrsz-ú ingatlan lakóépület építésére alkalmas övezetbe sorolása

A kérelmezett módosításról az Önkormányzat nem hozott előzetes döntést, így a módosítás felülvizsgálata nem lehetséges, azt a soron következő rendezési terv módosítás során vizsgáljuk. Az észrevétel elfogadását nem javasoljuk.

I.4. A Zalaegerszeg, Kelemen Imre utca 10. szám alatti 3544 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás törlése

A véleményezési anyag szerint tervezett módosítás csak részben teljesíti a tulajdonos kérelmében megfogalmazottakat. Továbbra is kéri a Síp utca felőli útszabályozás törlését. Az ingatlan kisvárosias lakóövezetbe sorolt, ahol minimum 6 m-es épületmagassággal több lakásos társasház helyezhető el. Az építési szabályzatban az övezetre meghatározott kialakítható legnagyobb homlokzatmagasság (9,5 m) és az ingatlan gépjárművel történő megközelíthetősége miatt a Síp utca jelenleg kevesebb, mint 6 méteres szélességének bővítése szükséges, ezért az észrevétel elfogadását nem javasoljuk.

I.5. Pótván bányanyitás érdekében a Zalaegerszeg 0864/15 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 3/1. számú mellékletében a fenti hrsz-ú területet az ökológiai hálózat magterületként jelöli, melyre a következő előírások vonatkoznak:

13. Ökológiai hálózat magterületének övezete

25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy 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 magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület 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 magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a 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 magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

A törvény előírásait, illetve a törvény mellékletében található területi lehatárolást – mely a szóban forgó területet is érinti - az önkormányzatnak nincsen jogköre felülbírálni, módosítani.

A módosítási pont kapcsán beérkezett partnerségi észrevétel a törvényi előírásokkal nem vitatkozik, elfogadja azt. Kifogást emel azonban a törvényi lehatárolás miatt, mely a területén jelöli az ökológiai hálózat magterületét. A partnerségi véleményt benyújtó álláspontja szerint a területen természeti értékek nem találhatóak, ezt azonban 15 évvel ezelőtti bányanyitással kapcsolatos dokumentumokkal támasztja alá. Ezen dokumentumokat a 2018-ban hatályba lépett törvény felülírja, a szakvélemény a terület jelenlegi természeti állapotának meghatározására nem használható.

A törvény lehetőséget ad a térségi övezeteként számon tartott ökológiai hálózat magterület övezet lehatárolásának módosítására a törvény 23.§ (2) bekezdésében a következők szerint:

(2) A településrendezési eszközök készítésénél a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak - az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott - illetékes államigazgatási szervek egyetértése esetén változtathatók meg, kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes államigazgatási szervnek a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTR-t-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési eszköz készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.

A jogszabályi szakasz kimondja, hogy az illetékes államigazgatási szerv – jelen esetben a Balaton-felvidéki Nemzeti Park – egyetértése esetén az övezet lehatárolása változtatható, így elvi lehetőség van a területet érintő ökológiai hálózathoz tartozó magterület lehatárolásának módosítására. E lehetőség a következő lépésekből állna:

1. A tervezett beruházás bemutatásához szükséges telepítési tanulmányterv készítése a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalommal, melyben bemutatásra kerül a tervezett bánya beépítési javaslata, lehetséges közlekedési kapcsolatai, infrastrukturális igényei, valamint a várható környezeti hatásai, illetve a környezeti értékek lehetséges sérülései.

2. Természeti állapotfelmérés készítése a természet védelméről szóló törvény 7.§-a szerint, mely magába foglalja:

a) az érintett terület természeti értékeinek, azok helyzetének felmérését;

b) a természeti értékeket – beleértve a védett természeti értékeket – jelentősen befolyásoló, veszélyeztető, károsító tevékenységeket bemutatását;

c) a tervezett tevékenységek megvalósítása és a gazdálkodás nyomán a várható változásokat, továbbá a természeti értékek megóvására, elkerülhetetlen károsodásuk csökkentésére vonatkozó intézkedéseket;

d) az ökoszisztéma-szolgáltatás felmérésének eredményét.

Ezen vizsgálatokat természetvédelmi szakértő készítheti el.

Az elkészített dokumentumokkal újból kezdeményezhető az önkormányzatnál a településrendezési tervek módosítása. Az elindított új eljárásban a Balaton-felvidéki Nemzeti Park továbbra is véleményező szerv, aki indokoltság esetén ismételten elutasíthatja a kérelmet. *(A természeti állapotfelmérést tartalmazó dokumentumok tartalmát a Balaton-felvidéki Nemzeti Park saját szakértői vizsgálattal felülbíráhatja, mely esetben a hozzájárulása nélkül nem módosítható a magterület lehatárolása, így a településrendezési terv módosítása ismételten sikertelen lehet.)*

A településrendezési tervek teljes eljárás keretében történő módosítása során az önkormányzat részéről megkeresésre került a Balaton-felvidéki Nemzeti Park, aki a módosítással kapcsolatos előzetes véleményében egyértelműen elutasította a területen bányanyitás lehetőségét hivatkozva a

törvényi tiltásra. Az előzetes véleményezés során a következő véleményt adta a Balaton-felvidéki Nemzeti Park:

30. Pótván bányanyitás érdekében a szabályozás felülvizsgálata:

A 0864/11 hrsz-ú terület az országos ökológiai hálózat magterületén fekszik. Nagyon jó természetességi állapotú; szépen kezelt mocsárrét, mely minden paraméterében megfelel a kijelölés szakmai kritériumainak. A MaTrT 25. § (5) szerint "Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető."

A módosítást Igazgatóságunk nem támogatja.

Fentiek alapján az észrevétel elfogadását nem javasoljuk.

I.6. Púpos domb területén lakóépület építése céljából szabályozás felülvizsgálata

Az eredeti kérelem elutasításának indokai az alábbiak:

A kertes mezőgazdasági területek intenzívebb beépíthetőségével, illetve lakóház elhelyezésével kapcsolatban több kérelem is érkezett az önkormányzathoz. A kérelmeket az önkormányzat jelenleg nem tudja támogatni. Ennek oka, hogy a kérelemben szereplő, átsorolni kívánt területek meglévő úthálózata nem alkalmas lakótelkek feltárására, illetve több esetben a telekszerkezet sem megfelelő. Elmondható továbbá, hogy a kertes mezőgazdasági övezetek 2016-ban kialakított rendszerét tájképvédelmi szempontból nem lenne szerencsés felborítani.

Mivel a felmerülő igények valósak, és mértékét tekintve is jelentősek, megoldást kell találni a problémára egy következő módosítás során. A megoldás előkészítése érdekében a következőkre van szükség:

Egyes esetekben telepítési tanulmányterv készítése az érintett településrészek megfelelő és fenntartható úthálózatának kialakítására, közművek kiépítésére. Esetenként szükséges a megfelelő méretű telkek kialakítására tett javaslat készítése. Szükséges továbbá esetenként a tájképvédelmi övezet határának felülvizsgálata és módosítása a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkkal egyeztetve.

A partnerségi egyeztetés során beérkezett észrevételben a tulajdonos az 1500 m²-nél kisebb telkek esetén a 10%-os bővítés lehetőségének megteremtését kéri, amennyiben a telkek szerkezete nem teszi lehetővé az ingatlanok beépítésre szánt övezetbe sorolását.

Az építési szabályzatban a kertes mezőgazdasági övezetekre vonatkozó normatív előírások szerint a lakóépülettel történő beépítés egyik feltétele minden esetben a 16 méteres minimális telekszélesség megléte. Az észrevételben szereplő telket tartalmazó tömbben egyetlen telek elégíti ki ezt a feltételt, ezért az észrevétel elfogadását nem javasoljuk.

II. A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában beérkezett államigazgatási vélemények elfogadása

Az I. pontban ismertetett tervezett módosítás véleményezése teljes eljárás keretében, a Kormányrendelet 38. §-a szerint lezajlott. A véleményezési dokumentáció 2020. augusztus 31-én az államigazgatási- és egyéb illetékes szervek részére megküldésre került, a véleményezési határidő 2020. szeptember 30-án lejárt. A megkeresettek közül tizennyolc szerv és öt települési önkormányzat küldte meg írásos véleményét.

A beérkezett államigazgatási vélemények az előterjesztés 4. mellékletében találhatók.

A véleményezési tervdokumentációval kapcsolatos államigazgatási véleményeztetés során a terv módosítását kezdeményező észrevétel a következő szervezetektől érkezett: Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, a Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztálya, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, a Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztálya, valamint a Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztálya.

A vélemények kifogást megfogalmazó pontjaira adott szakmai válaszok az alábbiak:

II. 1. Zala Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda

1. A tervezői nyilatkozatban kérem aktualizálni a Zala Megye Területrendezési tervéről szóló rendelet számát, mivel a hatályos tervet a Zala Megyei Közgyűlés 8/2019. (IX.27) rendeletével hagyta jóvá.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a jogszabályi hivatkozás aktualizálásra kerül.

2. A Kr. 4. melléklet 1.4. és a 6. melléklet II. 2.3.1. pontjára figyelemmel a helyi természetvédelmi terület határát javaslom a településszerkezeti terven is jelölni.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a helyi természetvédelmi területek a Kr. mellékleteinek megfelelően jelölésre kerül a szerkezeti terven.

3. A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) 5. § tervezett (7) bekezdésében az építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében szintén a környezethez való illeszkedést, illetve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek (továbbiakban: OTÉK) való megfelelést írják elő, ugyanakkor a HÉSZ, illetve a szabályozási terv e telkek esetében is meghatározhat elő-, oldal-, hátsókertet. Javaslom, hogy az illeszkedésre és az OTÉK-ra csak azon telkek esetében hivatkozzanak, amelyeken az építési helyet a HÉSZ egyéb módon nem szabályozza.

A véleményt az önkormányzat nem fogadja el. Véleményünk szerint a javasolt módosítás a tervezett 5. § (6) és (7) bekezdésében a véleményben megfogalmazott kívánságnak megfelel. Az illeszkedésre és az OTÉK-ra vonatkozó követelményre csak abban az esetben hivatkozik, amikor azt a szabályozási terv egyéb módon – építési vonallal, vagy előkert méretével – nem szabályozza.

4. A hulladéktároló fogalom helyett javaslom az OTÉK 1. melléklet 86. c) pontja szerinti *hulladék-tartály-tároló* fogalmat alkalmazni, mivel a hulladéktároló nem feltétlenül minősül építménynek. Amennyiben az elő- és oldalkert területén a melléképítmények közül csak a hulladéktároló elhelyezését kívánják megengedni, akkor a „*tároló és kerti építmény*” helyett javaslom egységesen a melléképítmény fogalmat alkalmazni, mivel az OTÉK 35. § (6) bekezdésében felsorolt építmények kivételével egyéb melléképítmények így elhelyezhetők az elő- és oldalkert területén.

A véleményt az önkormányzat a „hulladéktartály-tároló” fogalomhasználatára vonatkozóan elfogadja, a bekezdés módosítására a javaslat következő:

~~„Az övezet területén elő- és oldalkertben hulladéktároló kivételével tároló és kerti építmény nem helyezhető el.”~~ helyett:

„Az övezet területén elő- és oldalkertben hulladék-tartály tároló kivételével felszín feletti tároló építmény nem helyezhető el.”

5. A csapadékvíz-elvezetés jelölését javaslom a teljes közigazgatási területen egységesen felülvizsgálni a kétféle jelölési rendszer helyett.

A tervezési program nem tartalmazta a város vízrendezési kérdéseinek teljes felülvizsgálatát, ugyanakkor a változtatással érintett területeken az önkormányzat indokoltnak tartja a csapadékvíz elvezetését annak módja szerint eltérően jelölni. Az önkormányzat nem kívánja a tervezett módosítást megváltoztatni, illetve e módosítás keretében a jelölést egységesen átalakítani, ugyanis az így kialakuló jelrendszer és szabályozás nem tartalmaz ellentmondást. A csapadékvíz elvezetés jelölésének egységes és teljes felülvizsgálatát a város vízrendezésének felülvizsgálatával együtt egy későbbi módosítás során kívánja elvégezni.

6. A 6421/7 hrsz.-ú ingatlan déli irányú bővíthetőségével kapcsolatban a belterületi határ módosítása is szükséges lehet.

A véleményt az önkormányzat nem fogadja el, ugyanis a belterületi határ kialakítását, változtatását a szabályozási terv nem tartalmazza. A belterület határ alaptérképi elem, melyet

a hatályos szabályozási terv nem tekint szabályozási elemnek, így annak változtatására sem ad utasítást. Annak módosítása a szabályozási tervben az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép frissítésével, cseréjével történik.

7. A 2.8. és 2.9. módosítások vonatkozásában kérem vizsgálni, hogy milyen mértékben változik az érintett telkeken a megengedett legkisebb beépítettség, a beépítési magasság és a legkisebb zöldfelület, továbbá azt hogy a megváltozott építési követelmények hogyan viszonyulnak az érintett ingatlanokon tervezett fejlesztésekhez, fejlesztési igényekhez. Az alátámasztó munkarészben előírányzott telekalakításokat javaslom a szabályozási terven is jelölni megszüntető jelek, illetve javasolt telekhatár alkalmazásával. A 26174/1 hrsz.-ú ingatlant érintő módosítás kapcsán javaslom felülvizsgálni a telket érintő belterületi határvonalat is.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, az alátámasztó munkarész kiegészítésre kerül. A szabályozási terven jelölésre kerülnek a javasolt telekhatárok, azonban a belterületi határvonal a 6. pontban adott válaszban részletezett okok miatt nem kerül módosításra.

8. A 26260 hrsz.-ú ingatlantól nyugatra lévő, megszüntetésre kerülő út esetében a szabályozási tervről kérem törölni a közlekedési területet jelölő szürke kitöltést is.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a közlekedési területet jelölő szürke kitöltés törlésre kerül.

9. A 2.12. módosítással kapcsolatban tájékoztatom, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Matr.) 12. § (1) c) alapján 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. Kérem igazolni az Étv. 7. § (3) d)-e) pontjainak való megfelelést. Új gazdasági terület céljára javaslom a már meglévő beépítésre szánt területeket, alulhasznosított vagy felhagyott barnamezős területeket felhasználni. A tervdokumentáció nem ismerteti részleteiben a területen tervezett fejlesztéseket, rendeltetéseket és nem vizsgálja, hogy azok milyen hatással lehetnek a szomszédos lakóterületek és közkert (játszótér, sportpálya) területfelhasználására. A fentiek alapján a tervezett módosítással kapcsolatban kifogást emelek.

Az önkormányzat a Szövetkezet utca pontjaiban érintett szakaszán a tervezett módosítási igényét továbbra is fent kívánja tartani, ugyanis

- az érintett területek lakóterület közé ékelődött beépítetlen, jelenleg mezőgazdasági rendeltetésű területek, melyek út és közmű kapcsolattal rendelkeznek;***
- az érintett területek ugyan lakóterületek közé ékelődnek, de közvetlen lakóterületi kapcsolatuk nincs, miután a telkeket a lakóterülettől vasút és árok területe választja el;***
- az érintett területek beépítésre szánt övezetbe sorolása, elhelyezkedéséből, út és közmű kapcsolataiból adódóan célszerű, ugyanakkor lakóterületbe sorolása a vasút szomszédsága miatt nem javasolt;***
- az érintett területen megvalósuló fejlesztés nem ismert, a tervezett módosítás kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területként szabályozza, mely területeken a tevékenység csak olyan módon történhet, hogy az a környezetét ne zavarja, azaz a lakóterületeken a környezeti terhelés megengedett mértéknél ne legyen nagyobb.***

A záródokumentáció alátámasztó munkarésze kiegészítésre kerül, annak igazolása céljából, hogy az érintett településrészen nincs a meghatározott célnak megfelelő beépítésre szánt terület kijelölve.

10. A 2.13. módosítással kapcsolatban a szabályozási terven megszüntető jelek alkalmazásával javaslom jelölni az alátámasztó munkarészben előírányzott telekalakítást.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a megszüntető jel jelölésre kerül.

11. A 2.14. módosítás kapcsán az alátámasztó munkarészben kérem kimutatni a kialakítandó telkek területét és szélességi méreteit, hogy azok megfelelnek-e az Lke-6 övezeti előírásoknak.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, az alátámasztó munkarész kiegészül a kialakuló telkek méreteivel.

12. A 2.15. módosítás kapcsán az alátámasztó munkarészben kérem igazolni, hogy az átsorolásra kerülő ingatlanok és azok fejlesztési igényei hogyan felelnek meg az Lke-1 övezet előírásainak. A 142. oldalon a 24979 hrsz.-ú ingatlant is az átsorolandó telkek között említik, azonban a tervlapok alapján azt nem sorolják át. Kérem összhangba hozni az alátámasztó javaslat szövegét a tervlapokkal.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, az alátámasztó munkarészek kiegészülnek az Lke-1 övezet előírásainak való megfeleléssel, valamint az összhang kialakításával.

13. A 2.16. módosítás kapcsán kérem részletesebben kifejteni, hogy milyen összefüggés van a sportpálya kialakítása és a telkek déli irányú bővítése között (pl. sportpálya tervezett helyszínrajza alapján)?

Az összefüggést a bemutatott helyszínrajz szerinti megvalósult állapot igazolja. A dokumentáció a sportpálya helyszínrajzával kiegészítésre kerül.

14. A 2.17. módosításnál az alátámasztó javaslatban a 3825, 3826, 3827 hrsz. ingatlanok Vt-1 övezetbe történő átsorolását irányozzák elő, azonban a tervlapok alapján Lk-2 építési övezetbe sorolják. Kérem az ellentmondás feloldását. Kérem igazolni, hogy az érintett telkek megfelelnek a megváltozott övezeti előírásoknak.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, az ellentmondás feloldásra kerül a dokumentációban.

15. A 4.1. és 4.2. módosítással kapcsolatban tájékoztatom, hogy az OTÉK 26. § (2) e) pont alapján új kiszolgálóút céljára legalább 12 méter széles építési területet kell biztosítani. Kérem az érintett tömbök feltárására kijelölt utakat a fentiek figyelembevételével kiszabályozni. Az OTÉK II. fejezet előírásaitól való eltérés az OTÉK 111. § (2) és a Kr. 28. § (3) alapján kérelmezhető.

Az önkormányzat a tervezett út szélességét 10 m-ben kívánja meghatározni az OTÉK 111.§ (2) bekezdés és a Kr. 28.§ (3) alapján a záró vélemény megkérdése során az OTÉK-tól való eltérés lehetőségét kérelmezi.

16. A 4.1. módosítással kapcsolatban az alátámasztó munkarész 177. oldalán megállapítják, hogy a beépítési terv javasolt telekosztása a szabályozási terven is feltüntetésre kerül, ennek ellenére a szabályozási terven nem jelölték a javasolt telekhatárokat. Kérem a tervezett telekhatárok jelölését.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a javasolt telekhatárok feltüntetésre kerülnek a szabályozási terven.

17. A 4.2. módosítás kapcsán létrehozott Kb-kt övezetben elhelyezhető rendeltetés és építmények meghatározásában kérem az elírás javítását (kapcsolódó).

A véleményt az önkormányzat elfogadja, az elírás javításra kerül.

18. A 4.6. módosításánál a 195. oldalon a hatályos településszerkezeti terv részletén a telekhatárok egy része nem látható. Kérem a cserélni a tervrészletet.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a tervrészletet cseréljük.

19. A 4.7. módosításnál a tervezett szabályozási terv nincs összhangban a 200. oldalon található javaslattal, mivel ott 5 méteres távolságot hagynak az északi telekhatártól. Kérem az ellentmondás feloldását.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, az alátámasztó munkarész ábrája javításra kerül.

20. A 207. oldalon a hatályos szabályozás ismertetésénél az Lke-5 övezeti előírásokat vizsgálják, azonban a tervezési területen az Lke-6 építési övezet található. Kérem a táblázat javítását.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a táblázat javításra kerül.

21. A 6.2. módosítás leírásában előírányzott övezethatár-módosítást a 208. oldalon található tervezett szabályozási terv részleten nem vezették át. A módosítás leírásában a 6238/5 hrsz.-ú ingatlant érintő építési vonal törléséről nem esik szó, ugyanakkor az építési vonalat törölték. A rendezett utcakép kialakítása szempontjából a 6238/5 hrsz.-ú ingatlan esetében az építési vonal fenntartását indokoltnak tartom, mivel az utcában kialakult beépítés vonalához nem igazodik, az épület jelentős kinyúlik a térfalból.

A véleményt az önkormányzat elfogadja és a tervet a következők szerint módosítja:

- *A 6238/5 hrsz.-ú telek nyugati előkertjében terepszint alatti építményként kialakított garázs található, melyet a térkép épületként tüntet fel. A Fűzike utca mentén a gyalogút szakasz keleti oldalán kötelező építési vonal törlésre kerül. A Fűzike utca alsó és felső szakasza között jelentős szintkülönbség van, mely területeket lépcsősor köt össze. A jelentős szintkülönbség miatt a lépcsősor keleti oldalán rendezett térfal nem alakítható ki.*
- *A jelenlegi szabályozás a 6238/7 és /6 hrsz.-ú telkek telekhatár-rendezésével számolt, mely a tulajdonviszonyok miatt nem jött és nem jöhet létre. A rendezett térfalat a tömb északi felén a Kakukkfű utca felől lehet kialakítani, melyhez szükséges kötelező építési vonal jelölése kiegészítésre kerül.*

22. A Matr. mezőgazdasági térségre vonatkozó előírásainak való megfelelés igazolásánál a település közigazgatási területén kijelölt összes mezőgazdasági területet veszik figyelembe ugyanakkor a számításnál csak a mezőgazdasági térség területével egybeeső mezőgazdasági területfelhasználásokat lehet figyelembe venni, hiszen ez mutatja, hogy a mezőgazdasági térséget milyen mértékben sorolták be mezőgazdasági területfelhasználásba. A mezőgazdasági térségen kívüli mezőgazdasági területfelhasználási egységek a számításnál nem relevánsak. Kérem a fentiek alapján pontosítani a számítást. Kérem igazolni azt is, hogy a mezőgazdasági térség területén mely egyéb területfelhasználási egységek vannak kijelölve és ilyen arányban.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a dokumentáció kiegészítésre kerül.

23. A 21080/2 hrsz.-ú ingatlant érintő, ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréjéből adódó változás magterületet érint a 265. oldal átnézeti térképe alapján, amelyre azonban nem tértek ki az ökológiai hálózattal való összhang igazolásánál, kérem ezt pótolni.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a dokumentáció kiegészítésre kerül.

24. Az ásványi nyersanyagvagyon övezetének érintettségével kapcsolatban kérem megjelölni azt a négy tervezési területet, amelyek érintik a szénhidrogén bányászat védőövezetét.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a dokumentáció kiegészítésre kerül.

25. A biológiai aktivitásérték számításnál kérem megjelölni, hogy melyik határozatban rögzítették a biológiai aktivitás tartalék értékét. Mivel Zalaegerszeg esetében jelenleg is folyamatban van a településrendezési eszközök módosítása párhuzamos egyeztetési eljárásban – és jelen eljárás várhatóan később fog lezárulni –, kérem, hogy a végső szakmai véleményezésre benyújtandó tervben az akkor hatályos terv szerinti tartalék értéket szíveskedjenek számításba venni.

A véleményt az önkormányzat tudomásul veszi, a határozattervezet kiegészítésre kerül a legutóbbi két módosítás elfogadott összértékével.

26. A településszerkezeti terv határozatának (továbbiakban: Határozat) 1. mellékletében az 1. pont 5. bekezdését kérem kiegészíteni: „telek egy része”.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a határozattervezet javításra kerül.

27. A Határozat 1. melléklet 5. pontját kérem pontosítani, mivel a felsorolt telkeknek csak egy részét sorolják át, nem a telkek teljes területét.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a határozattervezet javításra kerül.

28. A Határozat 1. melléklet 9. pontját kérem javítani, mivel az alátámasztó munkarész és a tervlapok alapján a 26267 és a 26268 hrsz.-ú telkeket nem falusias, hanem kertvárosias lakóterületbe sorolják át.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a határozattervezet javításra kerül.

29. A Határozat 1. melléklet 11. pontját kérem pontosítani, mivel az új gyalogutat nem a 25571 hrsz.-ú ingatlanon, hanem a 4987/66 hrsz.-ú ingatlantól délre fekvő több telken jelölik ki.

A véleményt az önkormányzat nem fogadja el, a határozattervezet 11. pontjában leírt változások történnek a módosítás során, azaz a tervezett gyalogút területe a 25571 hrsz.-ú telek területén kerül szabályozásra.

30. A Határozat 1. melléklet 18. pontját kérem kiegészíteni a bányatelek határának törlésére vonatkozóan.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a határozattervezet kiegészítésre kerül.

31. A Határozat 1. melléklet 20. pontját kérem javítani, mivel a 6235/25 hrsz.-ú telket nem falusias lakóterületbe, hanem a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba sorolják át.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a határozattervezet javításra kerül.

32. A Határozat 1. melléklet 24. pontját kérem pontosítani, mivel a felsorolt telkek egy részét közlekedési területbe is átsorolják.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a határozattervezet javításra kerül.

33. A Határozat 1. mellékletét kérem kiegészíteni a MOL terület veszélyességi övezetének településszerkezeti terven történő feltüntetésére vonatkozóan.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a határozattervezet kiegészítésre kerül.

34. Az alaptérképi változásokból adódó módosításokat kérem tételesen felsorolni, mivel a pl. a Határozat 15. és 16. mellékletén nem egyértelmű, hogy mi változott a hatályos településszerkezeti tervhez képest.

Az alaptérkép cseréje során a cseréből következően a következő módosítások történtek:

- *Tömbön belüli övezethatár módosult amennyiben a telekalakítás nem a hatályos terv szerinti övezethatár mentén történt, de a létrejött új telekhatár a HÉSZ 4.§ (7) pontjával megegyező és a tervben megfogalmazott településrendezési szándékot nem módosítja.*
- *Út területe módosult amennyiben az út terület új telekhatára a hatályos szabályozási tervtől kis mértékben eltér és a létrejött új telekhatár a HÉSZ 4.§ (6) bekezdése szerint valósult meg.*
- *Út területének szélesítését előíró szabályozási vonal törlésre került ott, ahol az út szélesítése területleválasztással megtörtént.*
- *Térképi hiba korrigálása.*

Az említett változások a szabályozást érdemben nem változtatták, azok részletes módosításonkénti bemutatását az önkormányzat nem tartja indokoltnak.

35. A Nefelejcs utcai módosításnál a szabályozási terven kérem, hogy az utca déli szakaszán is szíveskedjenek jelölni a szabályozási szélességeket ott, ahol változik a keresztmetszet.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a szabályozási szélesség jelölésre kerül.

36. A 33. számú szabályozási tervlapon a veszélyességi övezetek kívül esnek a tervezési terület határán. Kérem a tervlap javítását.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a tervlap javításra kerül.

37. A szabályozási terv jelmagyarázatában az iparbiztonsági védelmi övezet megnevezést alkalmazták, a HÉSZ-ben azonban veszélyességi övezet megnevezést. Kérem egységes megnevezés alkalmazását.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a megnevezések egységesítésre kerülnek.

38. Javaslom a szabályozási terv jelmagyarázatát kiegészíteni a belterülethatár és a Gébárti-tónál alkalmazott többszintű övezeti szabályozás jelével.

A véleményt az önkormányzat nem fogadja el. A belterület változását a szabályozási terv nem jelöli, a belterületi határ, zártkert fekvéshatára ingatlan-nyilvántartási elemek, azokat a jelmagyarázatba nem javasolja szerepeltetni, miután azt a 314/2012. Korm.rendelet melléklete sem tartalmazza.

A Gébárti-tónál alkalmazott többszintű szabályozás jelét a szabályozási terv jelmagyarázatán feltüntetjük.

II. 2. Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály

A dokumentáció alátámasztó munkarészének a 6.12. pontban foglalt módosítását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 3/B §-a, valamint a rendelet 3. melléklet 15-18. pontjaiban foglaltakkal kiegészíteni szükséges. Kérjük a módosítással érintett összes helyrajzi számú ingatlan rögzítését az alátámasztó munkarészben.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága a környezetvédelmi hatósághoz hasonlóan kifogást emelt a Botfa 01108/31 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása ellen. Az önkormányzat a kifogásoló véleményeket elfogadta, a záró dokumentációban a módosítást nem szerepelteti.

II. 3. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága

A véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarésze nem tartalmazza a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet 9.§ (6) szerinti főépítési nyilatkozatot az 1. és 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeknek és azok részletezettségének meghatározásáról, ezt kérjük pótolni.

A véleményt az önkormányzat elfogadja, a főépítési nyilatkozatot pótoljuk.

Az Igazgatóság a Botfa 01108/31 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása ellen kifogást emel. Az Igazgatóság álláspontja szerint jelen esetben a beépítetlenség tájképet meghatározó jellemző, ami a tájképvédelmi terület övezetében védendő, megőrzendő táji minőség. A lakófunkció megjelenése település meglévő lakóövezeteitől elkülönülten Igazgatóságunk véleménye szerint tájképvédelmi szempontból a hatályos állapothoz képest negatív változást eredményezne, emellett védett természeti értékek veszélyeztetésével járna, ezért nem kívánatos. Igazgatóságunk a fentiek értelmében a tervezett módosítást nem támogatja.

Az önkormányzat a véleményt elfogadja, a záró dokumentációban nem szerepelteti a módosítást.

II. 4. Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály

Az 1. számú melléklet 1. pontjához: a 0517/14 és a 0517/10 hrsz-ú földrészletek részterülete közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásról kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosul. A 0517/14 és a 0517/10 hrsz-ú ingatlanok fásított terület 2. min. o., valamint rét 4. min. osztályba tartozó termőföld. A fásított terület művelési ág 2. min. osztály és rét művelési ág 4. min. osztály a településen belül átlag feletti minőséget jelent, ezért az elképzelés termőföldvédelmi szempontból (Tfvt. 6/B. § (1)-(2)) nem támogatható.

Az önkormányzat a véleményt elfogadja, a záró dokumentációban a módosítást nem szerepeltetjük.

A 7. ponthoz: A 0575/151 hrsz-ú földrészlet gazdasági erdőterület területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul. Az ingatlan rét művelési ág 5. minőségi osztályba tartozik. A rét művelési ág 5. minőségi osztály miatt a terv nem támogatható.

Az ingatlan tulajdonosának kérelmére a Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztálya a 10748/3/2020. számú határozatával a 0575/151 hrsz-ú földrészlet a természetbeni állapotnak megfelelően kert 6. minőségi osztály és a 0575/150 hrsz-ú földrészlet a természetbeni állapotnak megfelelően kert 6. minőségi osztály művelési ágra minősítette, ezért véleményünk szerint elhárult a rendezési terv tervezett módosítása előtti akadály.

II.5. Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály

9. A 2.12.pont: Szövetkezet utca gazdasági övezetbe sorolása tekintetében gondolni kell a közlekedési infrastruktúrára, terhelésre is, melyre vonatkozó részeket nem találtam az anyagban. A vasút védőtávolsága (OTÉK 50 m) kapcsán a vasúti hatóságot szükséges megkeresni (Budapest Főváros Kormányhivatala és ITM közlekedésért felelős miniszter) !

A vélemény kéri az új gazdasági területek kijelölésével összefüggésben a közlekedési infrastruktúra terhelésével kapcsolatos információkat. A tervezett gazdasági területek hasznosítása nem ismert, így a közlekedési terhelés növekedésével kapcsolatos információt nem tudja az önkormányzat megadni. A szabályozás módosítása a gazdasági célú hasznosításra ad lehetőséget, mely hasznosítás során a tervezett beruházásnak tudomásul kell vennie a meglévő közlekedési adottságok további terhelésének lehetőségét.

A véleményben szerepeltetett vasúti védőtávolságot a szabályozási terv jelöli, mely védőtávolságon belül a vasúti közlekedésről szóló törvény értelmében a vasút üzemeltetésével foglalkozó szervezettel egyeztetve az általuk megfogalmazott követelmények szerint lehet épületet elhelyezni. Gazdasági terület kijelölését a vasút védőtávolságán belül jogszabály nem tiltja.

A településrendezési terv módosításának dokumentumát az önkormányzat a 314/2012. Korm. rendelet 9. melléklet 13. pontja értelmében a közlekedésért felelős miniszterrel véleményeztette.

10. 2.15 pont Egerszeghegyen Cserhegyi út – Kápolnahegyi út: 24976 és 24972/2 hrsz.-ú utak egyirányúsítását támogatjuk, tekintve, hogy a tervezett út szélessége mindössze 6m. Kétirányúsíthatóságnak feltétele a szélesebb (min. 8m) útterület a fejlesztettség érdekében.

A véleményt az önkormányzat tudomásul veszi.

11. 2.17 pont Nefelejcs utca: A belterületi kétirányú forgalmi rendet lehetővé tevő minimum 8,0 m-es útszabályozást támogatom, a 12m-ben az utca végén biztosítottnak látom a forduló kialakítás lehetőségét, támogatom azt.

A véleményt az önkormányzat tudomásul veszi.

13. 3.3 pont Nekeresd városrész déli részén gazdasági övezet bővítése a lakóterületek rovására:
A gazdasági terület bővítését nem javaslom, mivel a jelenlegi közlekedési infrastruktúra nem szolgálja az adott funkciót. A tevékenység folytán tapasztalt megnövekedett tehergépjármű forgalom, nyerges pótkocsik lakóutcában való fordulása nincs biztosítva, nem javaslom. A gazdasági terület bővítése csak a közlekedési infrastruktúra fejlesztésével megvalósítható az utca első érintett szakaszában, útszélesség növelésével, ívbővítéssel, telken belüli megfordulás biztosításával.

Az önkormányzat a véleménnyel nem ért egyet, a gazdasági terület egy telekkel történő északi irányú bővítése jelentős terhelést nem eredményez a Virágmező utcában. Az út közlekedési területének 16m-re történő szélesítése e szakaszon megtörtént, teherforgalom megfordulására a bővítésre kerülő telephelyen, vagy annak bejáratánál van lehetőség, melynek kialakítását nem a szabályozási terv, hanem építés során az út kezelője határozhatja meg.

14. 4.1 pont Kikelet, Napkelet, Liliom és Jáankahegyi utak által határolt terület :
A tervezett szabályozási tervmódosítási ponttal egyetértek, de a részleten kérjük a Liliom utca szabályozásának 8 méter szélességben megállapítani, keleti irányban történő szélesítéssel, a hálózatban jövőben elfoglalt átmenő utca és nem zsákutca jelleg okán. 6 m szélességű út maximum 10 telek feltárására alkalmas szabvány szerint. A Liliom utca fejlesztettségének biztosítása, szélességi paramétereinek javítása érdekében kiterők kiszabályozásával is lehetségesnek tartjuk rövidtávon.

A Liliom utca déli részének felülvizsgálata, módosítása nem volt a tervezési program része, arra az útszakaszra a hatályos szabályozás vonatkozik, az önkormányzat a rendezési terv következő módosításakor felülvizsgálja a liliom utca szabályozását.

15. 4.2 pont Besenyő, Öreghegyi kápolna területe: A szabályozási tervem módosítást elfogadom feltétellel, a zsákutca végén forduló terület biztosítása szükséges!

Az önkormányzat a véleményben foglaltakat nem támogatja. Forduló kialakításának kötelezettségét a vonatkozó jogszabályok lakóutcaként működő zsákutca esetén írják elő. Az önkormányzat álláspontja, hogy kertés mezőgazdasági területen forduló kialakítása nem életszerű, hacsak arra nincsen konkrét igény a környező ingatlanok tulajdonosai részéről. Zártkerti területeken nincsen olyan településüzemeltetési szolgáltatás – pl. szemétszállítás – vagy átmenő forgalom, mely zsákutcákban szükségessé tenné fordulók kialakítását.

16. 4.5. Arany János utca mentén Vizsla parktól északra: A módosításhoz hozzájárulunk, amennyiben a tervezett kerékpárút területe is biztosítva lesz. (Szakvéleményem 5. pontjában meghatározott paraméterek!) Mintakeresztelvénnel célszerű igazolni!

A kerékpár úthálózat felülvizsgálata nem volt a szabályozási terv módosításának a tárgya, így a kerékpárút az Arany János utca keleti oldalán változatlanul fent van. A műszaki osztállyal készített parkoló terv valóban nem vette figyelembe a kerékpárút elhelyezésének szükségességét, mivel a rendezési terv következő módosításakor a kerékpárút hálózat felülvizsgálatra kerül. Előzetes terveink szerint az Arany János utcában nem a hatályos terv szerint lesz szabályozva a kerékpárút.

17. 4.6 Holdfény utca: A módosításhoz feltétellel hozzájárulunk, a Hajnalcsillag utca csatlakozásánál a sarkos lekerekítést mindkét irányban szükséges alkalmazni

A véleményt az önkormányzat nem fogadja el. A Holdfény utca déli irányából jobbra kanyarodásra nincs igény a Hajnalcsillag utca keleti szakasza felé. A Hajnalcsillag utca keleti része kiépítetlen és a lejtésvizszonyok miatt gépjárművel nehezen járható. Az ott található telkek megközelítésére a Holdfény utca déli szakaszának irányából nem fog célforgalom érkezni.

18. 4.7 Páterdomb a Baross Gábor utcai garázssor bővítés érdekében:

A vasút védőtávolsága (OTÉK 50 m) kapcsán a vasúti hatóságot szükséges megkeresni (Budapest Főváros Kormányhivatala és ITM közlekedésért felelős miniszter) !

A véleményt az önkormányzat tudomásul veszi, a véleményezés során a vasúti hatóság is megkeresésre került, aki azonban a megkeresésre nem válaszolt.

19. 6.5 pont Andránhida, Cserfa utca:

Amennyiben további lakótelkek kerülnek kiszabályozásra a 0732/294 hrsz.-ú mezőgazdasági út környezetében, javasolt inkább a 0732/294 hrsz.-ú út a kertvárosi övezet környezetében kiszolgáló út funkciónak megfelelő kiszabályozása, megfelelő útszélesség biztosításával a hosszútávú fejleszthetőség érdekében

Az önkormányzat a véleménnyel nem ért egyet, a véleményben foglalt lakóutca szélességű út szabályozását az önkormányzat nem tartja szükségesnek. A Cserfa utcától keletre lévő tömb keleti oldalának feltárását a hatályos településrendezési terv az Andránhida elkerülő útról tervezi biztosítani. A mezőgazdasági út szabályozásának felülvizsgálata a településrendezési eszközök módosításának nem volt feladata. A rendezési terv következő módosításakor az Andránhida elkerülő út szabályozása felülvizsgálatra kerül.

20. Jánkahegy 23568/1 hrsz.-ot érintő útszabályozás: 23567 hrsz. 6 méterről 8 méterre szélesítését támogatom

A véleményt az önkormányzat tudomásul veszi.



ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Tel.: 92/502-100, Fax.: 92/311-474

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Tárgy: A településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények elfogadása, a partnerségi egyeztetést követő döntés meghozatala, és a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 268/2020. (XI.19.) határozata

I. 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 a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosításának véleményezési szakaszában történt partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvét, valamint a beérkezett írásos észrevételeket megismerte, az előterjesztésben elfogadásra javasolt véleményeket elfogadja és az indokolással elfogadásra nem javasolt véleményeket nem fogadja el.

A településrendezési eszköz végleges tervezete végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek megküldésre, majd jóváhagyásra a közgyűlés elé kerül.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. 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 a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosításának véleményezési szakaszában beérkezett véleményeket megismerte, az előterjesztésben elfogadásra javasolt véleményeket elfogadja és az indokolással elfogadásra nem javasolt véleményeket nem fogadja el.

A településrendezési eszköz végleges tervezete végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek megküldésre, majd jóváhagyásra a közgyűlés elé kerül.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

III. 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 a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosításának véleményezési szakaszában beérkezett környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos véleményeket megismerte és elfogadja.
A településrendezési eszköz végleges tervezete végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek megküldésre, majd jóváhagyásra a közgyűlés elé kerül.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

IV.1. 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 Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 235/2017. (XII.14.) sz. határozatát hatályon kívül helyezi.

IV.2. 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 a Zalaegerszegi Logisztikai Központ és Konténerterminál megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg, 0841/6-10, 0841/2-4, 0841/11-19, 0844, 0845/1-5, 0845/7-13, 0846, 0848/1, 0848/3-6, 0849/3-16, 0850, 0851/2-10, 0852/2-3, 0853, 0854/2, 0855, 0856, 0857, 0858/1-7, 0859, 0860/2, 0860/5-7, 0860/18, 0887/4, 0887/5 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. március 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

IV.3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) 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, Sugár utca déli oldalán tervezett lakóépület megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 0107/1 hrsz-ú ingatlant.

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. március 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester


Balaicz Zoltán
polgármester



2.7. környezeti vizsgálat

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) kormányrendelet alapján az önkormányzat kérte az egyes szerveket, hogy nyilatkozzanak a környezeti vizsgálat szükségességéről. A közgyűlésre készült előterjesztés részeként ennek eredménye is bemutatásra került a következők szerint:

III. A településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos állásfoglalások elfogadása

Az I. pontban ismertetett módosításhoz kapcsolódóan, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatosan az önkormányzat az államigazgatási szervek vonatkozó nyilatkozatát 2020. október 6-án megkérte.

Az előírt 15 napon belül tizenegy szerv küldte meg állásfoglalását, melyben a környezeti vizsgálat készítését - a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságán kívül - nem tartották szükségesnek. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a Botfa 01108/31 hrsz-ú ingatlant érintő tervezett módosítás kapcsán kérte a környezeti vizsgálat elkészítését, de e módosítási pont az előterjesztés II/2. és II/3. pontjában leírtak alapján törlésre kerül, a záró dokumentációban már nem szerepeltetjük, így a településrendezési eszközök tervezett módosításához környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya a vonatkozó véleményében jelezte, hogy a megküldött véleményezési anyagot műemlékvédelmi és régészeti örökségvédelmi szempontból hiányosnak tartja, kéri az alátámasztó munkarész kiegészítését.

A levelében hivatkozott adatszolgáltatást a hatályos szabályozással összevetve megállapítható, hogy a tervezési területeken belül sem műemlékvédelmi, sem régészeti örökségvédelmi vonatkozásban nem történt változás. A friss adatszolgáltatás szerinti módosulások mind tervezési területeken kívüli területeket érintenek, azok a következő átfogó felülvizsgálat alkalmával kerülnek átvezetésre. Tekintettel az érintettség hiányára a dokumentáció örökségvédelmi munkarésszel történő kiegészítése nem szükséges.

A környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó állásfoglalások az előterjesztés 5. mellékletében található.

A környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos véleményeket az önkormányzat elfogadja.

A környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó állásfoglalások a következő oldalakon olvashatók.

Aláíró: Lengl Zoltán

ZALAEGERSZEG MÓJV. ÖNKORMÁNYZATÁNAK
POLGÁRMESTER KÖRÖKTARTÓ KÖZPONTJÁNAK

Dátum: 2020 OKT 16.

Szám: 209-169 Mell.: Ügyintéző: BKE



ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

2020 OKT 16. kft

265900

ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT

220/2020 OKT 15.

Ügyiratszám: ZA/010/37-6/2020.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrende-
zési eszközeinek módosítása

Nyilatkozat környezeti vizsgálat
szükségességével kapcsolatban

Hiv. sz.: 209-148/2020.

Balaicz Zoltán polgármester úr részére
Zalaegerszeg MJV Önkormányzata

Elektronikus úton továbbítandó!

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek átfogó módosításával kapcsolatos megkeresésére és a mellékelt tervdokumentációra figyelemmel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kvr.) 4. § (2) bekezdés szerinti véleményemet – az épített környezet védelmére kiterjedően – az alábbiakban adom meg:

A Kvr. 2. mellékletében foglalt szempontokat figyelembe véve megállapítottam, hogy tervdokumentációban ismertetett módosítások következtében az épített környezet védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás nem várható. A terv alátámasztó munkaréséhez környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, a Kvr. 3. számú mellékletének II.2. b) pontja, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2020. október 14.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán
állami főépítész

F: 109/2020
BKE
Lengl

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10. Pf. 227.

Telefon: (36 92) 507 700, Fax: (36 92) 507 745, E-mail: allamifoeptesiz@zala.gov.hu, Honlap:
www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

Aláíró: Németh József osztályvezető
ZMKH_AKF Környezetvédelmi és Természetvédelmi Oszt.
2020.09.22. 14:45:49



**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám:	ZA/KTF/00976-18/2020.	Tárgy:	Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési esz- közeinek módosítása Vélemény
Ügyintéző:	Németh Péter		
Jogi előadó:	Juhász András		
Telefon:	(92) 795-060 (92) 795-065	Hiv. szám:	209-90/2020. Ügyintéző: Borsos-Kiss Edina

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere
8900 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos u. 17-19.

Tisztelt Balaicz Zoltán Polgármester Úr!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében hatóságom-
hoz megküldött kérelemmel és a dokumentációval kapcsolatban az alábbi véleményt adom:

- 1- Az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft. (8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.) által készített „Zala-
egerszeg településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási
tervének módosítása” című dokumentáció (továbbiakban: dokumentáció) alátámasztó munka-
részben a 2.1., 2.2., 2.3., 2.4., 2.5., 2.6., 2.7., 2.8., 2.9., 2.10., 2.11., 2.12., 2.13., 2.14., 2.15.,
2.16., 2.17., 3.1., 3.2., 3.3., 3.4., 3.5., 4.1., 4.2., 4.3., 4.4., 4.5., 4.6., 4.7., 6.1., 6.2., 6.3., 6.4.,
6.5., 6.6., 6.7., 6.8., 6.9., 6.10., 6.11., 7.1., 7.2., pontokban foglalt módosításokat elfogadom.
- 2- A dokumentáció alátámasztó munkarészének 6.12. pontban foglalt módosítását a településfej-
lesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési esz-
közökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.
8.) Korm. rendelet (továbbiakban:rendelet) 3/B §-a, valamint a rendelet 3. melléklet 15-18.
pontjaiban foglaltakkal kiegészíteni szükséges. Kérjük a módosítással érintett összes helyrajzi
számú ingatlan rögzítését az alátámasztó munkarészben.
- 3- Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rende-
let szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Indokolás

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a város településrendezési tervének, építési szabályzatának módosítását tervezi.

A kérelem, valamint az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft. (8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.) által készített „Zalaegerszeg településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása” c. dokumentáció (továbbiakban: dokumentáció) alátámasztó munkarészének 6.12. pontja szerint a Zalaegerszeg 01108/3 hrsz.-ú ingatlan, valamint a környező ingatlanokat a Má-1 jelű övezetből Má-2 jelű övezetbe tervezik átsorolni. A helyi építési szabályzat alapján két övezetre vonatkozóan egyaránt 1,5%-os megengedett legnagyobb beépítettség került meghatározásra, azonban a Má-1 jelű övezetben csak a meglévő lakóépület bővítésére van lehetőség, új lakóépület elhelyezésére nem. A módosítással érintett területen jelenleg lakóépület nem található.

A dokumentáció alátámasztó munkarészének 6.12. pontjában foglalt módosításban megjelölt terület, részben a Nemzeti Ökológiai Hálózat része (ökológiai folyosó), valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján tájképvédelmi terület.

Az alátámasztó munkarészt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban:rendelet) 3/B §-a, valamint a rendelet 3. melléklet 15-18. pontjaiban foglalt tartalmi követelményekkel kiegészíteni szükséges.

A településrendezési terv egyeztetési eljárásának további szakaszaiban részt kívánok venni. Az egyeztetési dokumentációt elektronikus úton (hivatali kapun) kérem megküldeni.

A Zala Megyei Kormányhivatal hatásköre a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdésén, illetékessége ugyanezen jogszabály 8/A. § (1) bekezdésén alapul.

Zalaegerszeg, „időbélyegző szerint”

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Németh József
osztályvezető

Az állásfoglalást kapja:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere 8900 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos u. 17-19. – elektronikusan
2. Irattár



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

638 900

ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT

2020 OKT 12. 15

141.1

2020 OKT. 12.

8229 Csopak, Kossuth u. 16.
Telefon: 87/555-260
Fax: 87/555-261
E-mail: bfnp@bfnp.hu
BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 1648-33/2020

Ügyintézőnk: Bublics Tamásné ☎ 0630 887 6803

Ügyintézőjük: Borsos-Kiss Edina

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása-
környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó eljárás

Melléklet: -

Hivatkozási szám: 209-148/2020

2020 OKT 13. k

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

Balaicz Zoltán

polgármester

8901 Zalaegerszeg

Kossuth L. u. 17-19.

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI BEFUTÓ	
Dátum: 2020 OKT 13.	
209-158	Mell: 3KE Ügyintéző

Tisztelt Polgármester Úr!

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság állásfoglalása a tárgyi kérdésben:

Igazgatóságunk korábbi, 1648-27/2020. ügyiratszámú levelében véleményezte a 209-148/2020. számú megkeresésük mellékleteiben szereplő településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervdokumentációt. A környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó álláspontunkat továbbra is fenntartjuk az alábbiak szerint.

A Botfa 01108/31 hrsz-ú ingatlan és környezete érintett a Tájékpéldelmi terület övezetével (MaTrT). A területen ingatlan övezeti besorolás módosítása tervezett, mely Igazgatóságunk véleménye szerint nem egyeztethető össze a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet előírásaival, valamint a Zala Megyei Közgyűlés 39/2019. (IX.26.) KH számú határozata ajánlásaival. A tervezett módosítás emellett veszélyezteti a területen nagy számban élő védett és fokozottan védett állat- és növényfajok fennmaradását. Igazgatóságunk a tervezett módosítással kapcsolatban indokoltnak tartja a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását.

Csopak, 2020. október 8.

Tisztelettel:



1. Címzett - Hivatali kapura KRID: 241945361
2. Dr. Nagy Lajos (lajos.tihany@gmail.com)
3. Búzás Előd (buzase@bfnp.hu)
4. Magyar Máté (magyar.mate@gmail.com)
5. Irattár

www.bfnp.hu

209 3KE

100

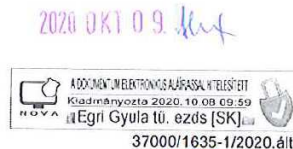
ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
KÖZPONTI IKTATÓ

Érk.: 2020 OKT 12.

Szám: 209-153 Mell.: Ügyintéző: BKE



ZALA MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ



ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
településrendezési eszközei módosítása
környezeti vizsgálat szükségességére
vonatkozó eljárás

Hiv.szám: 209-148/2020.
Ügyintézőjük: Borsos-Kiss Edina
Ügyintéző: Ódor Szilvia tti. százados
Telefon: 92/549-396

2020 OKT 08. *[Handwritten signature]*

Balaicz Zoltán polgármester
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

8900 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.

25/2020 OKT 09.

[Handwritten signature]

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatnom, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközei módosításának tervezetét a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: törvény) 24. § (1) bekezdésében foglaltak és a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet alapján áttekintettem.

A változások eredményeként a Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság hatáskörébe tartozó szakterületi témakört (súlyos ipari balesetek megelőzése) érintően jelentős környezeti hatás nem várható, így az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Egyúttal felhívom a figyelmet a tervezett módosítás érint olyan területet is, amely a MOL Nyrt. Zalai Finomítójának kijelölt veszélyességi övezetében található. E területeket érintően a jövőbeni fejlesztések engedélyezése során érvényesíteni kell a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontjának vonatkozó rendelkezéseit.

Kelt: Zalaegerszeg, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Egri Gyula tti. ezredes
tűzoltósági főtanácsos
igazgató

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)
Kapják: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – hivatali kapu)

F209
BKE

Cím: 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54., ☎: Zalaegerszeg, Pf.: 109
Telefon: +36 (92) 549-562 Fax: +36 (92) 549-565
E-mail: zala.titkarsag@katved.gov.hu Hivatali Kapu azonosító: 200433975

[Handwritten signature]

Aláíró: Szabó Béla József (2020.10.14. 12:13:38)



**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**



Ügyiratszám: ZAF/010/01921-2/2020/T44

Tárgy:

Szakhatósági vélemény
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
településrendezési eszközeinek
módosításával, ill. környezeti
vizsgálat szükségességének
megállapításával kapcsolatban

709/0-

Ügyintéző: Pereszlai Zsolt

Hiv. szám:

209-148/2020.

Telefon: +36 20/411 0350

Melléklet:

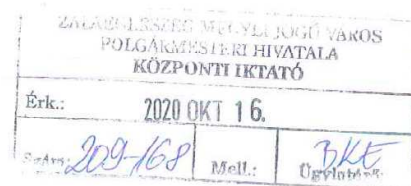
-

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

Zalaegerszeg

Kossuth L. u. 17-19.

8900



Tisztelt Cím!

A Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 81.), mint az adott ügyben közreműködő hatáskörrel és illetékességgel rendelkező első fokú talajvédelmi hatóság, **Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata** (8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.) részére

**TALAJVÉDELMI
SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNY-t**

adok ki, az általa benyújtott 209-148/2020. számú kérelem és a mellékelt – https://zalaegerszeg.hu/up/da/rend_terv.zip linken elérhető – véleményezési tervdokumentáció (címe: Zalaegerszeg településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása; készítette: AOD Építész és Grafikus Iroda Kft. (8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.); készült: 2020. augusztus) alapján, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek tervezett módosításához kapcsolódóan környezeti vizsgálat szükségességének megállapításával kapcsolatban, az alábbiak szerint:

- Talajvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Indokolás

Ezen szakhatósági véleményt az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés, a 3. számú melléklet II.2. d) pont és a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.)

AGRÁRÜGYI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY

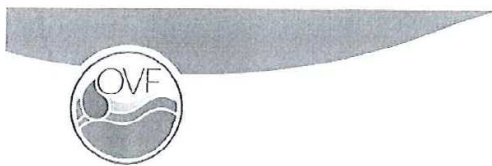
Növény- és Talajvédelmi Osztály

8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 81.

Telefon: (36 92) 550-160, Fax: (36 92) 311-054, E-mail: noveny.talajvedelem@zala.gov.hu,

Hivatali kapu KRID: 655970773; Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

F. 209/2020
BKE
Kny



ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

109/2020 OKT 15. huf
FŐIGAZGATÓ

Dátum:
2020. 10. 13.

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek
módosítása – tájékoztatás környezeti hatáskör hiányáról

Ügyiratszám:
20532-0198/2020

Balaicz Zoltán úr
polgármester

Előadó:
Répásné S. Diána

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.
8901

Melléklet:



Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg MJV 209-148/2020 számú levelében kérte, hogy településrendezési eszközeik módosításához kapcsolódóan a környezeti vizsgálat szükségességéről.

Tájékoztatom Polgármester Urat, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet részletezi a környezet védelméért felelős szerveket, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, ezért – **hatáskör hiányában – a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.**

A MI VÍZÜGYÜNK



Tisztelettel;

Láng István

E 209 BKE

Aláíró: Dr. Matus Péter osztályvezető (2020.10.09. 11:50:55)



048310
ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT

2020 OKT 13/0.

247. / 2020 OKT 13.

Ügyiratszám: 18.137/2020.

Tárgy: környezeti vizsgálat
szükségességére vonatkozó eljárás

Ügyintéző: Sándor Gabriella

Hiv. szám: 209-148/2020.

Telefon: 92/597-606

Melléklet:

2020 OKT 14. k.

Főp.

97

Balaicz Zoltán polgármester részére

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal

Zalaegerszeg

Kossuth L. u. 17-19.

8901

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ		
Érk.:	2020 OKT 14.	
Szám:	209-161	Mella: Ügyintéző: BKE

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva fenti számú megkeresésére, amelyben Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításához a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességére vonatkozóan kér nyilatkozatot az alábbi választ adjuk:

A környezeti vizsgálati eljárás szükségességének tekintetében nyilatkozni nem tudunk.

A 18110/2020. számú levelünkben megfogalmazott termőföld mennyiségi védelme érdekében megfogalmazott véleményünket továbbra is fenntartjuk.

Zalaegerszeg, 2020. október 8.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Dr. Matus Péter
osztályvezető

E 209 BKE

1000-1

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY I.
8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Pf.:145. Telefon: (36 92) 597-600.
E-mail: foldmeresfoldugy1@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

Aláíró: Magyari István (2020.10.07. 19:18:23)

ZALAEGERSZEGI MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
KÖZPONTI IKTATÓ

Érk.: 2020 OKT 12.
Szám: 209-158 Mell.: 3KE
Ügyintéző:



ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

2020 OKT 09. 989709
HIVATALI KAPUN
BEKEZETT
2020 OKT 08/05.

Ügyiratszám: ZAG/030/5420-2/2020

Tárgy: Környezeti vizsgálat lefolytatásához
állásfoglalás

Ügyintéző: Kreinerné Pribilla Tímea

Hiv. szám: 209-148/2020

Telefon: (70) 436-5307

Melléklet:

Balaicz Zoltán polgármester úr részére
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

87/2020 OKT 09. Főosztály
JAF

Tisztelt Polgármester Úr!

A Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztálya a fenti hivatkozási számú megkeresésükre az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletre hivatkozva az alábbi nyilatkozatot adom:

A településrendezési eszközök módosítása során a közvetett hatások nem járnak számottevő káros hatással az erdőkre, azok talajára, vízháztartására, mikroklimájára. **Környezeti vizsgálat lefolytatása erdészeti szempontból nem szükséges.**

Hatáskörömet és illetékességemet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 4. § (1) bekezdése, a 78. § (2) bekezdése, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet bekezdése, 9. számú melléklet 15. pontja, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 10. § c) pontja, 11. § (1) bekezdése, 12. §-a és a 2. melléklet 4. pontja állapítja meg.

Zalaegerszeg, időbélyegző szerint

Dr. Sifter Rózsa kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Magyari István
osztályvezető

Kapják (Hivatali kapun):

- 1, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata KRID:241945361
- 2, Irattár

F. L. 3
BICE

AGRÁRÜGYI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI OSZTÁLY

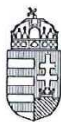
Vice 1

8900 Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós utca 36. Pf. 209.
Hivatali kapu: ERDOJHZE, KRID szám: 754889990

Telefon: (36 92) 549-670, Fax: (36 92) 549-671, E-mail: erdeszet@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
KÖZVEHÉLYTARTÓ

Érke: 2020 OKT 16.
Száma: 209-167 Mell.: Ügyintéző: BKE



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

2020 OKT 16.

868407
ÜGYFÉLKAPU
ÉRKEZETI

230 / 2020 OKT 15.

Balaicz Zoltán polgármester úr részére

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

8901 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.

Iktatószám: BP/1006/00387-2/2020.
Ügyintéző: Bozóki-Ernyey Katalin
Telefonszám: 1/795-9032
E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu
Tárgy: Zalaegerszeg MJV részterületeire
vonatkozó településrendezési
eszközök módosítása –
örökségvédelmi vélemény környezeti
vizsgálat szükségességének meg-
határozása tárgyában
Hiv. szám: 209-148/2020.
Ügyintézőjük: Borsos-Kiss Edina

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban küldött megkeresésére, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a hivatkozott elektronikus felületen elérhető anyag (www.zalaegerszeg.hu/up/da/rend_terv.zip) műemlékvédelmi és régészeti örökségvédelmi szempontból

hiányos, kérjük az alábbiak szerinti kiegészítését.

A Véleményezési tervdokumentáció – alátámasztó munkarészek című dokumentum egyáltalán nem tartalmaz a műemléki és régészeti értékekre vonatkozó utalást, munkarészt, hatáselemzést, kizárólag a világörökségi értékeket tárgyalja. Ezt az alábbi adatszolgáltatás, nyilatkozat figyelembe vételével kérjük, hogy pótolják: a Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkársága által megküldött TKF-7/962/2/2020. iktatószámú adatszolgáltatás, illetve a Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály ZA05D/EU/699-5/2020. iktató számú előzetes nyilatkozata. A dokumentumok fenti dokumentáció mellékletét képezik.

Budapest, dátum: digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond kormány megbízott megbízásából:

Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva

dr. Zelenyánszki Éva
osztályvezető

Digitálisan aláírta: Jevuczóné
dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2020.10.14 14:18:14
+02'00'

J-209/2020

BKE

KMF

Építésügyi és Örökségvédelmi Koordinációs Osztály
Cím: 1056 Budapest, Váci u. 62-64. Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234. – Telefon: +36 (1) 79-59050
KÉR: KHIV BUK ÉÖF ÉÖKO / KRID: 422374153
E-mail: oroksegnasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu



ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT

96

2020 OKT 12

Keep Out

6

Iktatószám: BAV/2393-2/2020

Ügyintéző: Kraft János

Telefon: +36-72-795-297

Mobil: +36-20-662-5436

e-mail: kraft.janos@baranya.gov.hu

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési
eszközeinek tervezett módosításához
kapcsolódó (várható hatások) környezeti
vizsgálata - véleményezés

ERŐSÍTÉSI MŰVELETI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
KÖZPONTI IKTATÓ

Érke:	2020. OKT. 13.	
Szám: 209-157	Meil:	Ügyintéző: JKE

ZALAEGRSZEG MJV ÖNKORMÁNYZATA
8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Önöknél:

Ü.i.sz.: 209-148/2020.

Ü.i.: Borsos-Kiss Edina

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (Rendelet) 1. § (3) bek. a) és b) pontjaira és a 8. § (3a) bekezdésre, valamint a 3. sz. melléklet II.2. fejezet f) pontjára hivatkozva a Bányafelügyelet megállapította, hogy Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek tervezett módosításához kapcsolódó földtani és ásványvagyon védelmi környezeti vizsálat készítése nem szükséges.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő:

Zalaegerszeg MJV Polgármestere a Bányafelügyeleten 2020. október 6-án iktatott megkeresésében jelezte, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete döntött a város hatályos településrendezési eszközeinek módosításáról. A megkeresés jelezte, hogy a változtatási szándékot ismertető véleményezési dokumentáció a https://zalaegerszeg.hu/up/da/rend_terv.zip címen elérhető. A megkeresésben kezdeményezés történt azon bányafelügyeleti vélemény megadására, amely a változtatási szándékok helyei és célja ismeretében értékeli, hogy a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódva szükséges-e összeállítani földtani és ásványvagyon védelmi szempontokat is érvényesítő környezeti vizsgálatot.

A város hatályos településrendezési eszközeinek tervezett módosításait az elektronikusan elérhető "Zalaegerszeg településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának valamint szabályozási tervének módosítása – véleményezési dokumentáció – alátámasztó munkarészek" c. munka részletezte (készítette: AOD Építész és Grafikus Iroda Kft. 8900 Zalaegerszeg, Adv E. u. 2.). A dokumentációban

foglaltak szerint kezdeményezték az András hidat észak-keletről elkerülő tervezett út nyomvonalának és szabályozási szélességének felülvizsgálatát. A Budai Nagy Antal utca, 3651 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának újbóli megállapítására is kiterjedt a módosítási szándék. A Helyi Építési Szabályzatban szereplő előírások és feltételek felülvizsgálata mellett kezdeményezték a vízrendezéssel kapcsolatos szabályozási előírások módosítását, valamint a helyi természetvédelmi értékek feltüntetését a szabályozási tervben. A területfelhasználás vizsgálata keretében övezethatár módosítását irányozták elő a Neszele városrészben, míg a Csáfordhegyen kialakított telkeknel a jelenlegi szabályozás felülvizsgálatát kezdeményezték. A területfelhasználás változtatására – az övezeti besorolásokra, az övezeti határ módosítására stb. - vonatkozó szándékokat új beépítésre szánt területek kijelölése nélkül irányozták elő.

A megkeresésében jelzett változtatási szándékot nem akadályozhatják a településre jellemző általános üledékföldtani jellemzők, valamint az aktuális mérnökeológiai folyamatok. A szabályozási előírások módosításával érintett területeken nincs külön értékelést igénylő földtani felépítés, mivel szerkezeti szempontok alapján nyugodt településűek és kitaró elterjedésűek a hatásviselő képződmények. A változtatási szándékok területei és céljai alapján nem állapíthatók meg a földtani adottságokkal és az ásványi nyersanyagokkal kapcsolatosan olyan sajátos feltételek vagy korlátozások, amely gátolhatnák a településrendezési eszközök tervezett módosítását és megkövetelnék a részletes környezeti vizsgálat készítését. A változtatási szándékok helyszíneinek építésföldtani jellemzői és a további területhasználati célok alapján megállapítható volt, hogy a természetes helyzetű és állapotú közzetben nem léphetnek fel olyan hatások, amelyek másik környezeti elem irányába időszakos vagy végleges módosulásokat eredményezhetnek. A település teljes igazgatási területére jellemző geológiai viszonyok ismeretében eldönthető volt, hogy a tervezett változtatások során földtannal és ásványvagyonnal kapcsolatos érdekeket nem sérthetnek, így nincs szükség földtan és ásványvagyon védelmet szolgáló külön vagy egyedi előírások megfogalmazására.

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a Rendelet 1. § (3) bek. a) és b) pontjai és 3. sz. mellékletének II.2. fejezet g) pontjában foglaltak alapján adta ki. A Bányafelügyelet hatáskörét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43.§ (3), valamint 44.§ (1) bekezdése határozza meg. A Bányafelügyelet illetékességi területéről a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálatról szóló 161/2017. (VI.28.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete rendelkezik.

Pécs, elektronikus bélyegző szerint

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Kovács István
bányakapitány

Kapja elektronikus úton:

1. Zalaegerszeg MJV Önkormányzata, 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

2. Irattár

2/2

Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
7623 Pécs, József Attila utca 5. – 7602 Pécs, Pf. 61. Hivatali kapu: MBFHPBK, (KRID: 602250789)
+36-72 795-300 + banyafelugyelet@baranya.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Aláíró: Dr. Károlyi Sylvia (2020.10.21. 14:00:42)

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ	
Érke:	2020 OKT-29.
Szám: 209-177	Mell.: 3kt



ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

432124
ÜGYFÉLKAPUN.
ÉRKEZETT 0

65/ 2020 OKT 22.

Róza
6

Ügyiratszám:	ZA/NEF/1100-2/2020.	Tárgy:	Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása
Ügyintéző:	Kassai Rózsa		
Telefon:	06-92-549-181	Hiv. szám:	209-148/2020.
		Melléklet:	

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
Balaicz Zoltán Polgármester Úr részére

Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.

8901

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatának, valamint településszerkezeti tervének módosítása ügyében 2020. október 06-án érkezett fenti tárgy megkeresésével kapcsolatosan az alábbi szakvéleményt adom:

A Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályához benyújtott, részletes indokolással alátámasztott dokumentációt áttanulmányozva megállapítottam, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatának, településszerkezeti tervének módosításával közegészségügyi szempontból **nem várható olyan jelentős környezeti hatás**, ami olyan környezeti változásokat idézhetne elő, melyek az emberi egészségre és környezetre kockázatot jelentenének.

Erre tekintettel – figyelemmel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdés a) pontjában, valamint 1. § (3) bekezdés a)-b) pontjában foglaltakra – **környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása közegészségügyi szempontból nem indokolt.**

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Göcseji u. 24. Pf. 41.

Telefon: (36 92) 549 180, Fax: (36 92) 318 443, E-mail: nepegeszsegugy.foosztaly@zala.gov.hu, Honlap: www.komanyhivatal.hu/hu/zala

E 209 3kt
Kassai

Szakvéleményem az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (2) bekezdése, a Rendelet 3. számú melléklet II. pont II.1. alpont c) pontja, valamint az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 1. § (1) bekezdése és 2. § (1) bekezdés d) pontja szerinti hatáskörben és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdés a) pontja, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdése szerint meghatározott illetékességi ok alapján került kiadásra.

Zalaegerszeg, elektronikus aláírás időbélyegzője szerint

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Dr. Károlyi Sylvia
főosztályvezető
megyei tisztifőorvos

Erről értesül:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata elektronikusán, ZMJVONK, KRID szám:
241945361
2. Irattár

3. környezetalkotási terv - a változtatással érintett területek és a tervezett módosítások ismertetése

1. A helyi építési szabályzatra vonatkozó módosítási szándékok

1.1. Helyi természetvédelmi értékek szabályozási terven való feltüntetése Alsóerdő területén

módosítási program

Zalaegerszeg helyi természetvédelmi értékeinek védelméről szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendeletének módosításáról döntött Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 164/2019. (XI. 21.) számú határozatában. A határozat a 0159/15 és a 0159/8 hrsz.-ú telkek védetté nyilvánításáról szól, valamint dönt arról, hogy ezt a településrendezési tervekre is szükséges átvezetni.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

A védetté nyilvánított ingatlanok Alsóerdő területén elhelyezkedő erdőterületek. Az ingatlanokat a hatályos településrendezési tervek közjóléti erdőterület területfelhasználásba sorolják. A módosítás célja a területre vonatkozó helyi védelem jelölése a településrendezési terveken, melyet a jelenleg hatályos tervek nem tartalmaznak.

A helyi védelem a településrendezési tervek közül a szabályozási tervet érintik, mivel a településszerkezeti terven csak az országos jelentőségű védelmi szintek kerültek jelölésre.

A helyi természetvédelem a város rendeletei közül csak a fentebb említett helyi jelentőségű természetvédelmi területekre vonatkozó külön rendeletben szerepel, illetve a helyi építési szabályzat is e rendeletre utal. A szabályozási tervlapokon e területek feltüntetésre kerültek, a településképi rendelet nem tartalmaz erre vonatkozóan előírásokat.

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasolt a helyi természetvédelmi területekről szóló rendelettel való összhang megteremtése érdekében a 0159/15 és a 0159/8 hrsz.-ú telekre vonatkozóan a helyi védelem jelölése a szabályozási terven.

A hatályos szabályozási terv rendszere jelenleg nem jelöli azokat a helyi védett területeket, melyek egyéb védelmi kategóriába, például ökológiai hálózat területébe is belesznek. Ez a rendszer nem teljesen jó, mivel más védeltséget jelentenek az adott kategóriák a területre nézve. Ehhez kapcsolódóan feljelölésre kerültek a helyi természetvédelmi területek minden esetben a szabályozási tervre a város helyi természetvédelmi területekre vonatkozó rendelete alapján.

1.2. Helyi építési szabályzat átfogó felülvizsgálata

- Telekalakítás általános szabályait tartalmazó 4.§ felülvizsgálata

- o Övezethatár mentén történő kötelező telekalakítás előírásainak pontosítása a (3) és (7) bekezdésben, illetve a bekezdések közötti ellentmondás feloldása

(3) Az övezet határa kötelezően kialakítandó telekhatár. Több övezetet tartalmazó tömb esetén a szabályozási tervben jelölt övezethatár mentén a telekalakítás végrehajtható abban az esetben is, ha az így létrejövő telkek területe nem éri el az övezetre előírt kialakítható legkisebb telek területét, de az a beépíthető legkisebb telek területét eléri.

(7) A szabályozási terven tömbön belüli övezethatárral érintett telkek esetében telekalakítás során az új telekhatár a tömbön belüli övezethatártól, a meglévő telek mélységében mért hosszhoz képest 25%-kal eltérhet, ha az a szabályozási tervben megfogalmazott településrendezési szándékot nem módosítja.

A szabályozási terv a város településrendezési céljaival összhangban készült el. Ennek megfelelően az övezethatárok helyei városrendezési célokat képviselnek, így azok kialakítása kötelező érvényű. Ezt rögzíti a (3) bekezdés első mondata. A bekezdés további részei a rendelkezés egyértelművé tétele érdekében került bele a szabályzatba.

A két bekezdésben leírtak között ellentét áll fenn. Míg a (3) bekezdés az övezethatárokat kötelezőn kialakítandó telekhatárként jegyzi, addig a (7) bekezdés lehetőséget ad az ettől való eltérésre. A szabályozás ilyen módon történt megfogalmazásának szándéka az, hogy a tömbön belüli övezethatár kialakítását a rendelet alkalmazói rugalmasan, de a településrendezési céloknak megfelelően alkalmazzák. Az eltérés mértékére vonatkozó szabály nem alkalmazható szabálytalan telkek és saroktelkek esetében ezért annak módosítása, pontosítása szükséges.

Javaslatunkat a rendeleti szakasz módosítására úgy adjuk meg, hogy a logikailag egymáshoz tartozó bekezdések egymást követően kerüljenek elhelyezésre. Így a tömbön belüli övezethatár kialakításával kapcsolatos szabályok a 4.§ (3), (4) bekezdésbe kerültek a további bekezdések sorszáma módosul. A javasolt szabályozás a következő:

(3) Az övezet határa kötelezően kialakítandó telekhatár. A szabályozási terven jelölt övezethatárhoz képest a telekhatár eltérően is kialakítható, amennyiben a telek használata, művelési ág határának elhelyezkedése, a kialakuló telkek övezeti előírás szerinti megfeleltetése indokolja, továbbá a tervezett telekhatár elhelyezkedése a szabályozási terven megfogalmazott településrendezési szándéknak megfelel.

(4) Több övezetet tartalmazó tömb esetén a szabályozási tervben jelölt övezethatár mentén a telekalakítás végrehajtható abban az esetben is, ha az így létrejövő telkek területe nem éri el az övezetre előírt kialakítható legkisebb telek területét, de az a beépíthető legkisebb telek területét eléri.

~~*(7) A szabályozási terven tömbön belüli övezethatárral érintett telkek esetében telekalakítás során az új telekhatár a tömbön belüli övezethatártól, a meglévő telek mélységében mért hosszhoz képest 25%-kal eltérhet, ha az a szabályozási tervben megfogalmazott településrendezési szándékot nem módosítja.*~~

o Nyelvhelyességi hiba javítása a (4) bekezdésben

(4) A kertvárosias és falusias lakóövezetek területén meglévő, két szemközti oldalán úttal határolt, a kialakítható legkisebb telekszélesség méreténél keskenyebb telek keresztirányban megosztható, ha a megosztott telkeken a beépíthető legkisebb telekszélesség biztosított. Saroktelkek az előzőek szerinti akkor megoszthatók, ha az építési hely legalább 9 méter széles.

A bekezdésben nyelvhelyességi hiba található a saroktelkekről rendelkező mondatban. A „szerinti” kifejezés helyett a „szerint” alkalmazandó.

(4) A kertvárosias és falusias lakóövezetek területén meglévő, két szemközti oldalán úttal határolt, a kialakítható legkisebb telekszélesség méreténél keskenyebb telek keresztirányban megosztható, ha a megosztott telkeken a beépíthető legkisebb telekszélesség biztosított. Saroktelkek az előzőek szerint akkor megoszthatók, ha az építési hely legalább 9 méter széles.

- o A (10) bekezdésben szereplő „kötelező építési vonal” meghatározás javítása

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

a) a szabályozási tervben meghatározott kötelező építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,

b) kötelező építési vonal hiánya esetén az építési hely területén bármely, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban

kell biztosítani.

Egy korábbi módosítás alkalmával a tervekben a „kötelező építési vonal” megnevezés „építési vonal” elnevezésre módosult, mivel az kötelező szó használata nélkül is kötelező szabályozási elemnek minősül. A szabályozási terv jelmagyarázatában, illetve az építési szabályzat néhány pontján javításra került az elnevezés, azonban a (10) bekezdésben véletlenszerűen bent maradt. Jelen módosítás során a (10) bekezdés a) és b) pontjából törlésre kerül a kötelező szó.

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

*a) a szabályozási tervben meghatározott **kötelező** építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,*

*b) **kötelező** építési vonal hiánya esetén az építési hely területén bármely, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban*

kell biztosítani.

- o A (8) bekezdés felülvizsgálata a szabályozás nélküli utak kialakíthatóságának lehetőségére vonatkozóan

(8) A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági övezetekben, a különleges mezőgazdasági üzemi övezetben, továbbá a mezőgazdasági és erdő övezetekben a szabályozási terven nem jelölt 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.

Az utak kialakíthatóságával és megszüntethetőségével kapcsolatban több bizonytalanság és félreérthetőség adódott, ezért javasoljuk az utak kialakítására vonatkozó szabály pontosítását.

*(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.*

• Az építés általános szabályainak felülvizsgálata

- o Beépítésre nem szánt területen az útleválasztásra vonatkozó szabályok módosítása

(4) Beépítésre nem szánt területen az építési tevékenységnek nem feltétele a szabályozási terv szerinti közlekedési- és közmű-elhelyezési terület (út) leválasztása, ugyanakkor az építési tevékenység, építmény és épület megvalósítása csak a tervezett szabályozás figyelembevételével lehetséges.

A jelenlegi szabályozás szerint a kertes mezőgazdasági területeken végzett építési tevékenység esetén, mivel az beépítésre nem szánt terület nem kell kialakítani a szabályozási tervben szereplő telket, csupán figyelembe kell venni a szabályozást. A város szándéka az, hogy amennyiben lakóépület elhelyezése történik, váljon kötelezővé a szabályozási terv szerinti telek kialakítása. Szükséges ez a jövőbeni fejlesztések elősegítése, illetve rendezet úthálózat kialakulása érdekében. A szabályozás ennek megfelelően a következőképpen módosul:

(4) Beépítésre nem szánt területen **a lakóépület kivételével az építési tevékenységnek nem feltétele a szabályozási terv szerinti közlekedési- és közmű-elhelyezési terület (út) leválasztása, ugyanakkor az építési tevékenység, építmény és épület megvalósítása csak a tervezett szabályozás figyelembevételével lehetséges.**

o A főépítmény elhelyezésre vonatkozó szabályozás pontosítása

(5) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni

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

b) építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében pedig az elő-, oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával kialakuló építési hely területén lehet.

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

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

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

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

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

A rendeletalkalmazók logikátlanak tartották a főépítmény elhelyezésének szabályait, ezért annak javítása, pontosítása vált szükségessé a következők szerint:

(5) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni a szabályozási tervben jelölt építési sáv esetén a 34. § (4) bekezdésben és a 35. § (7) bekezdésben meghatározott területek kivételével az építési sáv területén belül az oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával **lehet.**

~~b) építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében pedig az elő-, oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával kialakuló építési hely területén lehet.~~

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

(6) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni

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

b) előkert méretével szabályozott közterület felől a szabályozási terven feltüntetett előkert megtartásával **lehet.**

(7) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni az építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek, valamint az építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken az OTÉK-ban meghatározottak szerint lehet.

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

- A kerítésekre vonatkozó előírások között a támfal és tömör kerítés méretére meghatározott szabályok felülvizsgálata

Kerítések

9. §

(1) Kerítést a telek határvonalain, közlekedési terület felől szabályozási vonallal érintett telek esetén a szabályozási vonalon, vagy attól beljebb lehet elhelyezni.

(2) Lakó- és üdülőterületek, továbbá a vegyes építési övezetek területein tömör kerítés legfeljebb 2 m, tömörnek nem minősülő kerítés pedig legfeljebb 2,5 m magas lehet.

(3) (2) bekezdés szerinti övezetek területén a támfal és a tömör kerítés alacsonyabb terepszinttől számított együttes magassága 2 m-t nem haladhatja meg.

Tereplépcsőzés esetén nem volt megfelelő a szabályozás, indokolt megengedni azt, hogy a magasabban fekvő terepszintnél a kerítés biztonságos elhatárolást nyújtson.

Kerítések

9. §

(1) **Közterület felőli** kerítést a telek határvonalain, **közlekedési terület felől** szabályozási vonallal érintett telek esetén a szabályozási vonalon, vagy attól beljebb lehet elhelyezni.

(2) Lakó- és üdülőterületek, továbbá a vegyes építési övezetek területein tömör kerítés legfeljebb 2 m, tömörnek nem minősülő kerítés pedig legfeljebb 2,5 m magas lehet.

(3) A (2) bekezdés szerinti övezetek területén **az építési telkek között** a támfal és a tömör kerítés alacsonyabb terepszinttől számított együttes magassága 2 m-t nem haladhatja meg. **Az így kialakuló támfalra vagy tömör kerítésre áttört kerítés létesíthető a magasabb terepszinttől számítottan legfeljebb 1,5 méter magassággal.**

(4) **Közterület felőli támfal, terepszint alatti támfal építmény magassága legfeljebb 3 méter, mely építményre áttört kerítés létesíthető a magasabb terepszinttől számítottan legfeljebb 1,5 méter magassággal.**

- A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézményeket tartalmazó részek pontosítása, javítása

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

22. §

(1) Építési övezetek területén a telekcsoport újraosztás kötelezettségével jelölt telkek esetében a beépíthetőség feltétele az övezet normatív szabályozásának megfelelő, a tömb településszerkezeti adottságait, útkapcsolatát optimálisan kihasználó, a terület rendeltetését tükröző módon a telekcsoport újraosztása. A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége a tömb szabályozási tervben jelölt részére, az ott érintett telkekre vagy azok olyan egységére vonatkozik, melyek esetében a telekosztás megvalósítása révén az előzőekben megfogalmazott településrendezési célok az övezet egészére, így a telekcsoport újraosztással nem érintett területre is teljesülnek.

(2) Építési övezetek területén e rendelet szerinti zöldfelületet, a zöldfelület fásítását, valamint a szabályozási terven jelölt helyeken a telken belüli kötelező fásítást a telek szabályozási terv szerinti rendeltetésének megfelelő hasznosítása esetén biztosítani kell.

23. §

(1) A településkép előnyösebb kialakítása érdekében a polgármester önkormányzati hatósági döntésében a településképi véleményezési eljárás szabályairól és a helyi építészeti-műszaki tervtanács működéséről szóló önkormányzati rendeletben és a településképi bejelentési eljárás és a településképi kötelezés szabályairól szóló önkormányzati rendeletben lehatárolt területen a beépítetlen építési telekre 3 éven belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.

Amennyiben az ingatlan tulajdonosa a beépítési kötelezettséget nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

(2) A településkép javítása érdekében a polgármester önkormányzati hatósági döntésében, helyrehozatali kötelezettséget írhat elő a településképet rontó állapotú épületek közterületről látszó, a városképet kedvezőtlenül befolyásoló részeinek hat hónapon belül történő helyreállítására. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat. A polgármester határozathozatal helyett hatósági szerződést köthet az ügyféllel.

(3) A településkép javítása érdekében közérdekű környezetalakítás céljából a polgármester önkormányzati hatósági döntésében az ingatlan növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő e rendeletben és más jogszabályban a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértéket meghatározó követelmények szerint. A kötelezés előírhatja az ingatlanra vonatkozó korábbi építési engedély szerint, vagy attól eltérő módon, de vele azonos mértékben a zöldfelület kialakítását, helyreállítását és előírhatja a terület rendeltetéséhez kapcsolódó jogszabályban meghatározott zöldfelület kialakítását.

23/A. §

A szabályozási terven csapadékvíz elvezetés szolgalmi jogával jelölt területeken a felszíni vizek elvezetését, a szükséges műtárgyak építését és kezelését biztosítani kell, melyre vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba az önkormányzat javára szolgalmi jog bejegyezhető.

A 22.§ (1) bekezdése szerepel a helyi építési szabályzat telekalakítás általános szabályait tartalmazó 4.§-ában is. Mivel a bekezdés az építési szabályzatban így kétszer szerepel, valamint a telekalakítás általános szabályai között a telekcsoport újraosztásra vonatkozó szabályok könnyebben megtalálhatóak, javasolt a sajátos jogintézményeket tartalmazó részből való törlése.

A város helyi építési szabályzata korábban tartalmazott előírásokat a szabályozási terv készítendő jelöléssel ellátott területekre vonatkozóan, azonban az még a tervek 2016-os teljes felülvizsgálata előtt kikerült a szabályzatból. A város kezdeményezésére ezt jelen módosítás során javasolt ismételt beilleszteni a szabályzatba.

A 23.§-ban a hibás jogszabályi hivatkozást javasolt módosítani a beépítési kötelezettségre vonatkozó szabályozások között.

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények **22. §**

~~(1) Építési övezetek területén a telekcsoport újraosztás kötelezettségével jelölt telkek esetében a beépíthetőség feltétele az övezet normatív szabályozásának megfelelő, a tömb településszerkezeti adottságait, útkapcsolatát optimálisan kihasználó, a terület rendeltetését tükröző módon a telekcsoport újraosztása. A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége a tömb szabályozási tervben jelölt részére, az ott érintett telkekre vagy azok olyan egységére vonatkozik, melyek esetében a telekosztás megvalósítása révén az előzőekben megfogalmazott településrendezési célok az övezet egészére, így a telekcsoport újraosztással nem érintett területre is teljesülnek.~~

(1) Építési övezetek területén e rendelet szerinti zöldfelületet, a zöldfelület fásítását, valamint a szabályozási terven jelölt helyeken a telken belüli kötelező fásítást a telek szabályozási terv szerinti rendeltetésének megfelelő hasznosítása esetén biztosítani kell.

(2) A szabályozási terven övezeti besorolással nem rendelkező területek beépítésének feltétele a szabályozási terv készítése.

23. §

(1) A településkép előnyösebb kialakítása érdekében a polgármester önkormányzati hatósági döntésében ~~a településképi véleményezési eljárás szabályairól és a helyi építészeti műszaki tervtanács működéséről és a településképi bejelentési eljárás és a településképi kötelezés szabályairól szóló önkormányzati rendeletben a településkép védelméről~~ szóló önkormányzati rendelet 2. melléklete szerinti belvárosi területen a beépítetlen építési telekre 3 éven belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlan tulajdonosa a beépítési kötelezettséget nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

(2) A településkép javítása érdekében a polgármester önkormányzati hatósági döntésében, helyrehozatali kötelezettséget írhat elő a településképet rontó állapotú épületek közterületről látszó, a városképet kedvezőtlenül befolyásoló részeinek hat hónapon belül történő helyreállítására. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat. A polgármester határozathozatal helyett hatósági szerződést köthet az ügyféllel.

(3) A településkép javítása érdekében közérdekű környezetalakítás céljából a polgármester önkormányzati hatósági döntésében az ingatlan növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő e rendeletben és más jogszabályban a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértéket meghatározó követelmények szerint. A kötelezés előírhatja az ingatlanra vonatkozó korábbi építési engedély szerint, vagy attól eltérő módon, de vele azonos mértékben a zöldfelület kialakítását, helyreállítását és előírhatja a terület rendeltetéséhez kapcsolódó jogszabályban meghatározott zöldfelület kialakítását.

- A nagyvárosias, kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóövezetek, valamint kertes mezőgazdasági övezetek területén az előkertben elhelyezhető építményekre vonatkozó szabályozás módosítása

Az előkertben elhelyezhető építményekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata szükséges a könnyebb alkalmazhatóság érdekében.

o Nagyvárosias lakóterület

A helyi építési szabályzatban a nagyvárosias lakóterület előkertjében elhelyezhető építményekre vonatkozóan nem kerül meghatározásra előírás. Javasolt ennek kiegészítése egy új bekezdés beemelésével a következők szerint:

Nagyvárosias lakóövezet

24. §

(1) A nagyvárosias lakóövezet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A nagyvárosias lakó övezetekben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda,
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhatnak.

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

(3) A nagyvárosias lakóterületek „Ln-1”- „Ln-5” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Ln-1	25 m, 1100 m ²	szabadon álló	40 %	homlokzatmagasság: 18 m épületmagasság: 16 m	30 %
Ln-2	20 m, 1100 m ²	zárt sorú	50 (75) % ⁽¹⁾	homlokzatmagasság: 18 m épületmagasság: 16 m	20 %
Ln-3	20 m, 1100 m ²	zárt sorú	60 (75) % ⁽¹⁾	homlokzatmagasság: 18 m ⁽²⁾ épületmagasság: 16 m	10 %
Ln-4	nem szabályozott, nem szabályozott	kialakult	kialakult + 5 %, max 80 % a tömbtelek építési telek) területére vetítetten	épületmagasság: -16 méter, 16 méternél magasabb lapostetős épületeknél a kialakult épületmagasság magastető és beépített tetőtér építése esetén 1,5 m-rel növelhető.	30 %
Ln-5	20 m, 1100 m ²	zárt sorú	60 (75) % ⁽¹⁾	homlokzatmagasság: 18 m épületmagasság: 16 m	10 %

⁽¹⁾ A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 1100 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

⁽²⁾ Az övezet területének Ady Endre utcai frontján az utcára néző homlokzat megengedett legnagyobb magassága 10,5 m.

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

(5) Az Ln-5 jelű övezet területén a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb

a) sem 6 m-nél,

b) sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasság 60%-ánál.

(6) Az Ln-5 jelű övezet területén az eltérő épületmagassággal szabályozott övezetek találkozásánál a nagyvárosias lakóövezet területén kialakuló új épület övezeti határhoz csatlakozó szakaszán a párkánymagasság nem lehet nagyobb a szomszédos övezet megengedett legnagyobb épületmagasságánál, 10,5 m-nél. A lépcsőzést legalább 5 m széles homlokzati szakaszon kell megvalósítani.

○ Kisvárosias lakóterület

A helyi építési szabályzatban a kisvárosias lakóterületre vonatkozó előírások nem térnek ki az előkertben elhelyezhető rendeltetésekre. Ennek pótlása szükséges a következők szerint:

Kisvárosias lakóövezet

25. §

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

(2) A kisvárosias lakóterületek „Lk-1”- „Lk-7” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés
-------------	--------------------------

	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi- , szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi- , szociális-	kulturális-,	szállás jellegű -	igazgatási- , iroda-	sport -
Lk-1	telkenként legfeljebb 4 lakás	igen		igen	igen	igen	nem
Lk-2	igen			igen	igen		nem
Lk-3				nem	nem		nem
Lk-4				igen	igen		igen
Lk-5				igen	nem		igen
Lk-6				igen	igen		igen
Lk-7				igen	igen		igen

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

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

(4) Az „Lk-1”- „Lk-7” jelű kisvárosias lakóövezetek 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 (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lk-1	12 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság : -8,5 m Épületmagasság: -6,5 m ⁽³⁾	20 %
Lk-2	12 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság : -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	20 %
Lk-3	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság : -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	30 %
Lk-4	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75)% ⁽²⁾	Homlokzatmagasság : -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	20 %
Lk-5	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság : -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	30 %
Lk-6	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75)% ⁽²⁾	Homlokzatmagasság : -14,5 m ⁽⁴⁾ Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %
Lk-7	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság :	20 %

					-14,5 m Épületmagasság: 9,0-12,5 m	
--	--	--	--	--	--	--

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

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

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

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

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

o Kertvárosias lakóterület

A helyi építési szabályzat a következőket határozza meg az előkertben elhelyezhető melléképítményekre vonatkozóan kertvárosias lakó és falusias lakóterület esetében:

26.§

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

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

b) terepszint alatti építmény.

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

27.§

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

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

b) terepszint alatti építmény.

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

A módosítás során javasolt az előírások, megfogalmazások pontosítása a következők szerint:

26.§

(3) A kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető

a) az előkert **építési hely előtti** területén az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

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

27.§

(2) A falusias lakóövezetekben elhelyezhető

- a) az előkert **építési hely előtti** területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
- b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

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

o Kertes mezőgazdasági terület

A kertes mezőgazdasági területekre vonatkozóan a 36./A § (7) bekezdésben található előírás az előkertben elhelyezhető építményekre vonatkozóan, ennek kiegészítése szükséges a következők szerint:

(7) Az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény:

A kertes mezőgazdasági övezetekben elhelyezhető

- a) az előkert **építési hely előtti** területén az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
- b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

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

• Az általános mezőgazdasági területekre meghatározott előírások pontosítása

Általános mezőgazdasági terület
36/B. §

(1) Az „Má-1” és „Má-2” jelű általános mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a gazdasági célú haszonállat-tartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény, az „Má-2” jelű övezet esetében a mezőgazdasági rendeletetéshez kapcsolódóan telkenként legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el.

(2) Az „Má-1” és „Má-2” jelű általános mezőgazdasági övezetben legalább 30 ha nagyságú birtoktesthez tartozóan birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület és legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület elhelyezhető.

(3) Az „Má-3” jelű általános mezőgazdasági övezet területén a legeltető állattartáshoz kapcsolódó nyitott állatbeálló és hozzá kapcsolódó terménytároló építmény helyezhető el.

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

	Beépíthető legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke			Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			lakóépület elhelyezhető	összesen beépíthető		gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén

Má-1	7500 m ²	szabadon álló	Meglévő bővítése esetén 1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épület magasság: 7,5 m	Meglévő bővítése esetén Homlokzat magasság: 6,5 Épület magasság: 5 m
Má-2	6 000 m ²	szabadon álló	1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épület magasság: 7,5 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
Birtok-központ	1 ha	szabadon álló	20 %		Homlokzatmagasság: 7,5 m(1) Épületmagasság: 6 m(1)	
Má-3	5 ha	szabadon álló	0,5%		Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m	

(1): Műtárgyak magassága nem korlátozott

Az általános mezőgazdasági területekre meghatározott előírások között a (4) bekezdésben a táblázat előtti leírásban az olvasható, hogy „....az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:”. A táblázat nem tartalmaz azonban telekalakítási szabályokat, így az arra utaló szöveg törlése javasolt az előírások közül.

Általános mezőgazdasági terület
36/B. §

(1) Az „Má-1” és „Má-2” jelű általános mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a gazdasági célú haszonállat-tartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény, az „Má-2” jelű övezet esetében a mezőgazdasági rendeletetéshez kapcsolódóan telkenként legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el.

(2) Az „Má-1” és „Má-2” jelű általános mezőgazdasági övezetben legalább 30 ha nagyságú birtoktesthez tartozóan birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület és legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület elhelyezhető.

(3) Az „Má-3” jelű általános mezőgazdasági övezet területén a legeltető állattartáshoz kapcsolódó nyitott állatbeálló és hozzá kapcsolódó terménytároló építmény helyezhető el.

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

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

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

(1): Műtárgyak magassága nem korlátozott

1.3. Az ökológiai hálózat felülvizsgálata

módosítási program

Zalaegerszeg Város Önkormányzata kezdeményezte a településrendezési tervek felülvizsgálatát az országos ökológiai hálózat kapcsán. A módosítás célja az országos ökológiai hálózat lehatárolásának pontosítása, mely során a településrendezési terveken jelölt és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása között összhang alakul ki.

tervezett módosítás

A módosítás során egyeztetések történtek a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkkal. Az országos ökológiai hálózat határa ezen egyeztetések során kialakult egységes álláspontnak megfelelően módosult a város területén több helyen.

Az ökológiai hálózat határának módosítása elődelesen azokon a területeken történt meg, melyeken az város településrendezési eszközein jelölt és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása között eltérés tapasztalható. Az adatbázisok közötti összhang megteremtése érdekében minden eltérés esetében egyedi döntés alapján került elbírálásra az ökológiai hálózat határa, azonban elmondható, hogy a legtöbbször a nagyobb területi kiterjedést biztosító határvonal került alkalmazásra. A módosítás során indokolt esetben az ökológiai hálózat határának telekhatárhoz való igazítása történt, valamint több esetben a hálózat határa mentén lévő területeken lekerült az utakról az ökológiai hálózat.

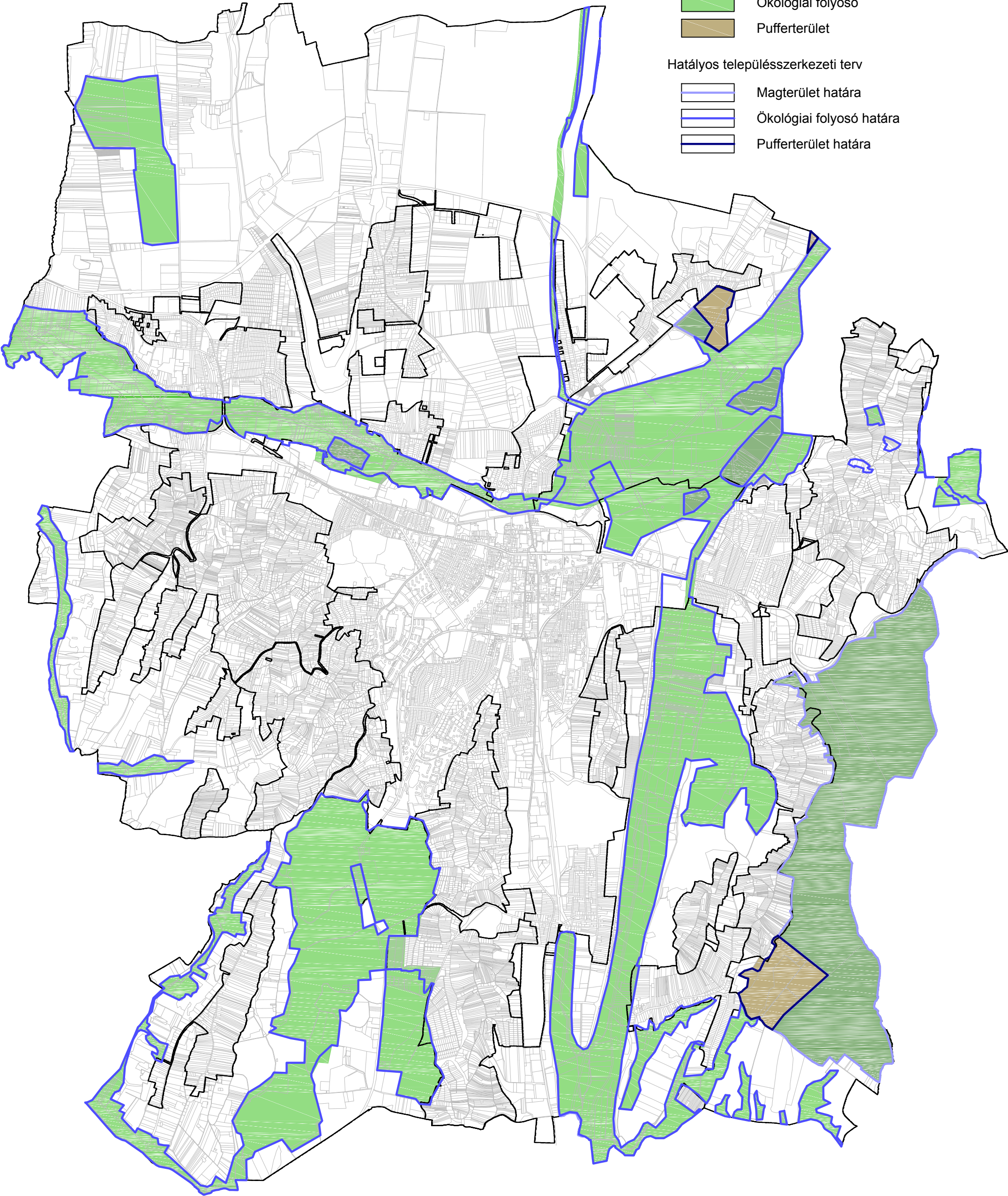
Az ökológiai hálózat változásainak bemutatása a következő oldalon található térképen látható.

Nemzeti Park adatszolgáltatása

- Magterület
- Ökológiai folyosó
- Pufferterület

Hatályos településszerkezeti terv

- Magterület határa
- Ökológiai folyosó határa
- Pufferterület határa

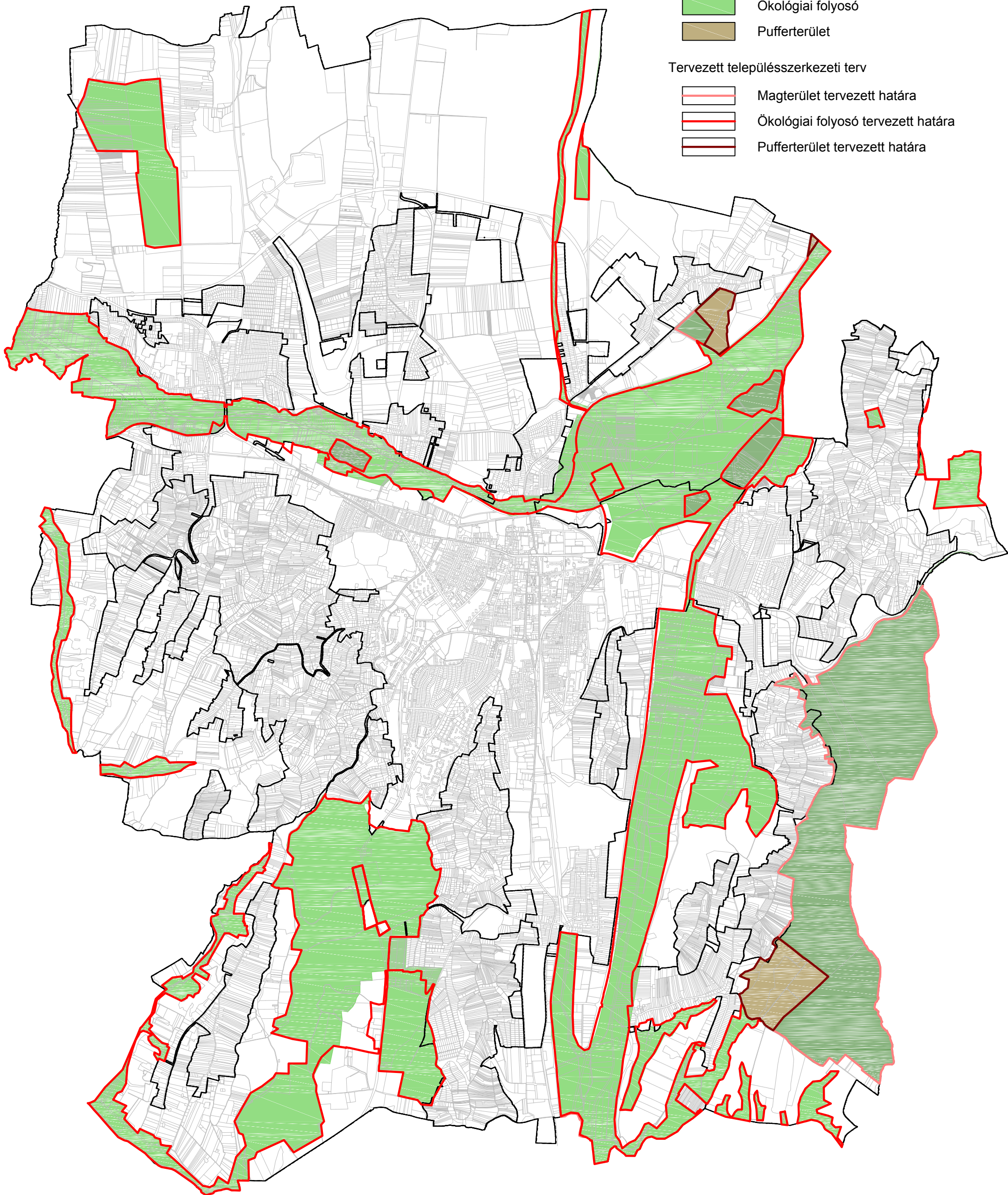


Nemzeti Park adatszolgáltatása

- Magterület
- Ökológiai folyosó
- Pufferterület

Tervezett településszerkezeti terv

- Magterület tervezett határa
- Ökológiai folyosó tervezett határa
- Pufferterület tervezett határa

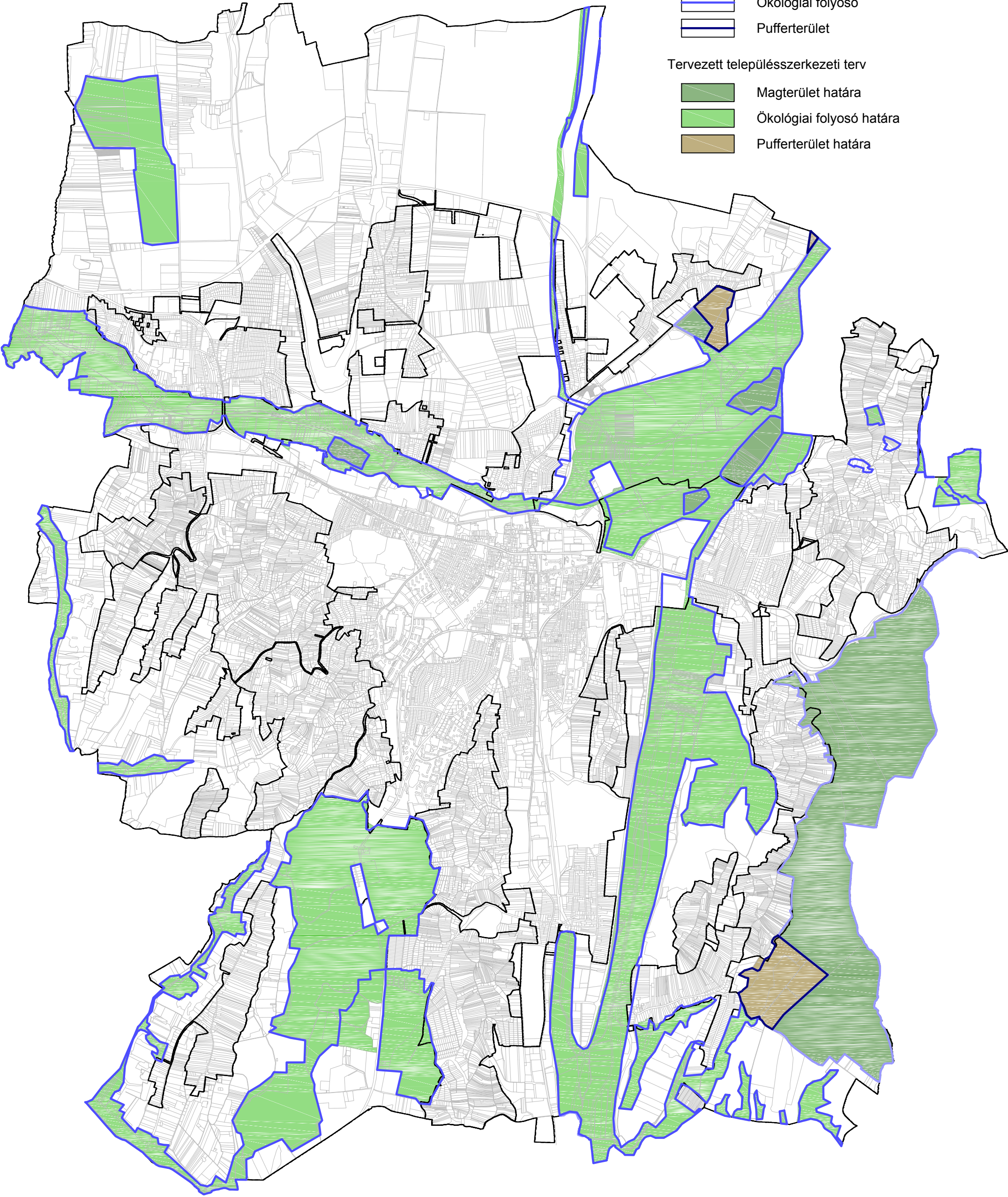


Hatályos településszerkezeti terv

- Magterület
- Ökológiai folyosó
- Pufferterület

Tervezett településszerkezeti terv

- Magterület határa
- Ökológiai folyosó határa
- Pufferterület határa



1.4. Csapadékvíz-elvezetés, parti sáv jelmagyarázatának pontosítása

1. A parti sávra vonatkozó jelmagyarázat javítása

módosítási program

A jelenleg hatályos szabályozási terv jelmagyarázatában tévesen szerepel a parti sáv jelölés, javítani szükséges.

A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet *a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról* 2. § (3) pontja szerint a parti sáv szélessége

- a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonalától számított 10 méterig,
- b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig,
- c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízellátási létesítmények partvonalától számított 3 méterig terjed.

tervezett módosítás

- 6m-es parti sáv megnevezése: Felszíni víz parti sávjának határa (állami)
- 3m-es parti sáv megnevezése: Felszíni víz parti sávjának határa (nem állami)

2. A csapadékvíz elvezetés szolgalmi jogára vonatkozó jelmagyarázati rész, illetve a szabályozásra vonatkozó részek kiegészítése, pontosítása

módosítási program

A jelmagyarázatban szereplő *csapadékvíz elvezetés szolgalmi jog* megnevezés tévesen szerepel, mivel szolgalmi jogot csak zárt csatornára lehet bejegyezni, nyílt árokra nem. A szabályozási tervlapon szükséges megkülönböztetni, hogy zárt csapadékcsontról, vagy nyílt árokról van-e szó.

tervezett módosítás

A módosítással érintett területeken a csapadékvíz elvezetést megkülönböztetjük, és különböző jelöléssel látjuk el az alábbiak szerint: a nem önálló helyrajzi számon, illetve árok alrészleten lévő jogilag rendezetlen árkok, vízfolyások esetében kétféle jelölést alkalmazunk (ezekre szolgalmi jogot nem lehet bejegyezni):

	Jelölése
rendezetlen csapadékvíz elvezetés nem kiépített mederben	szaggatott kék nyilas vonal
rendezetlen csapadékvíz elvezetés meglévő mederben	„árok” feliratú szaggatott kék nyilas vonal

Zárt csapadékcatorna idegen ingatlanon történő átvezetése esetén a csatornára vízvezetési szolgalmi jogot kell bejegyezni, ezt az alábbi jelöléssel fel kell tüntetni a szabályozási tervlapon:

	Jelölése
gravitációs csapadékcatorna	„cs” feliratú kék nyilas vonal 

A jelmagyarázatban, illetve a szabályozási terven alkalmazásra kerül a *csapadékvíz elvezetési vonal*, mely javított megfogalmazás a *csapadék vízvezetés szolgalmi joga* helyett. Ennek jelölése a szabályozási terven változatlan, csupán a megnevezése változott.

Csapadékvíz elvezetési vonal jelölése:



Ez a jelölés kerül fel jelen módosítás tervezési területein kívülre felülvizsgálat, illetve az újonnan bevezetett három féle kategória alkalmazása nélkül. Jelen módosítási dokumentum tervezési területein belül már az új hármas tagolású rendszer kerül alkalmazásra.

A jelmagyarázat módosításához kapcsolódóan módosulnak a város helyi építési szabályzatában a csapadékvíz elvezetésére vonatkozó előírások 23/A. §-ban az alábbiak szerint:

23/A §

~~A szabályozási terven csapadékvíz elvezetés szolgalmi jogával jelölt területeken a felszíni vizek elvezetését, a szükséges műtárgyak építését és kezelését biztosítani kell, melyre vonatkozóan az ingatlannyilvántartásba az önkormányzat javára szolgalmi jog bejegyezhető.~~

23/A.§

(1) ~~A szabályozási terven csapadékvíz elvezetési vonallal jelölt területen a felszíni vizek elvezetését, a szükséges műtárgyak építését és kezelését biztosítani kell.~~

(2) ~~A rendezetlen vízvezetés meglévő mederben vonalával jelölt, nem önálló helyrajzi számon, illetve alrészleten lévő árkok esetében az ingatlantulajdonos köteles biztosítani a felszíni vizek elvezetését. A meglévő vízvezető rendszereket meg kell őrizni, azokat elépíteni, leválasztani, megszüntetni tilos. A meglévő nyílt rendszer átépítése (pl. új nyomvonalra), zárt csatornává tétele csak vízjogi létesítési engedély birtokában történhet.~~

(3) ~~A rendezetlen vízvezetés nem kiépített mederben lefolyási vonalával jelölt mélyedésekben, völgyvonulatokban az ingatlantulajdonos köteles túrni a felszíni vizek természetes elfolyását.~~

(4) ~~Zárt csapadékvíz elvezetés esetén az idegen ingatlanon lévő csapadékcatornára szolgalmi jogot kell bejegyezni. A vízvezetési szolgalmi joggal jelölt területen – az üzemeltetési tevékenységéhez indokolt mértékben – a vízgazdálkodásról szóló törvényben meghatározott vízvezetési szolgalmi jog gyakorlása a csapadékcatorna üzemeltetőjét, szolgáltatóját illeti.~~

1.5. ÜÜ-1 övezet előírásainak törlése a HÉSZből

módosítási program

Hibajavításként javasolt törölni az ÜÜ-1 jelű üdülőházas övezetet a helyi építési szabályzat előírásai közül, mivel a szabályozási terven egy terület se került ebbe az övezeti besorolásba.

tervezett módosítás

A hibajavítás eredményeként a helyi építési szabályzat 32.§-a módosul a következők szerint:

Üdülőházas övezet

32. §

(1) Az üdülőházas övezetben olyan – általában – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas. Az övezetben elhelyezhető épületek a fenti rendeltetésen kívül kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést is tartalmazhatnak. Az övezet területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(2) Az üdülőházas területek „ÜÜ-1” „ÜÜ-2” - „ÜÜ-3” 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	legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	legkisebb zöldfelület mértéke
ÜÜ-1	30 m, 1500 m²	kialakult	szabadon álló	15 %	Homlokzatmagasság: 9 m Épületmagasság: 6,5 m	60 %
ÜÜ-2	30 m, 2000 m ²	30 m, 2000 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: g: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m	40 %
ÜÜ-3	40 m, 3000 m ²	40 m, 3000 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: g: 16,5 m Épületmagasság: 15,0 m	40 %

(3) Az üdülőházas övezetben a másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

2. Terület-felhasználás módosításának vizsgálata – új beépítésre szánt területek kijelölésével

2.1. A Hock János utca 0517/10 és a 0517/14 hrsz.-ú ingatlanok gazdasági területbe sorolása, továbbá a felhagyott vasúti nyomvonal kerékpárútként történő hasznosításának vizsgálata

módosítási program

Az önkormányzathoz beérkezett lakossági kérelem alapján felül kell vizsgálni a 0517/10 és a 0517/14 hrsz.-ú telkek övezeti besorolását annak érdekében, hogy a jelenlegi közlekedési és közműterület besorolásról gazdasági terület területfelhasználású lehessen.

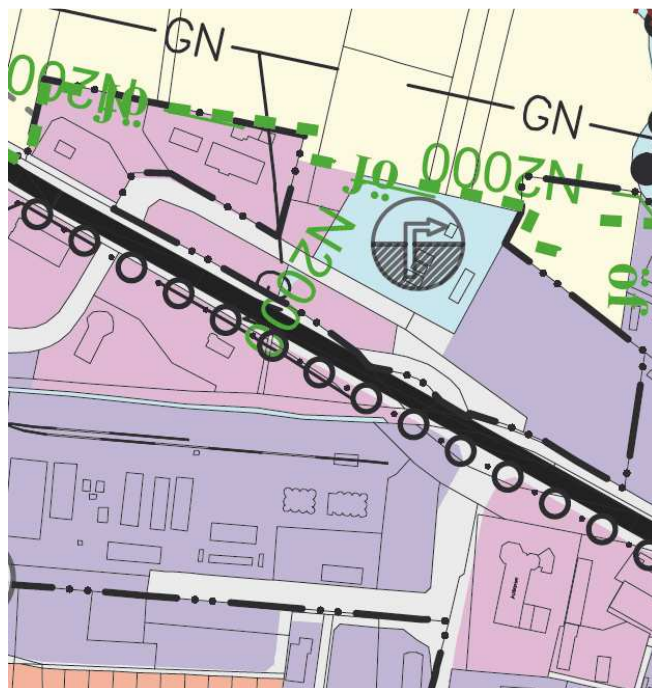
A véleményezési szakasz során módosítási szándékkal kapcsolatban a Földhivatal véleményében jelezte, hogy a 0517/10 és a 0517/14 hrsz.-ú ingatlanok átlagnál jobb minőségű termőföldek, így e telkek módosításától visszalépett, azt továbbra is közlekedési területként szerepelteti. A módosítási program további részei változatlanul szerepelnek.

jelenlegi területfelhasználások

A módosítással érintett terület az András hidára vezető Hock János utca mentén helyezkedik el. Az utca mentén mindkét oldalon gazdasági, elsősorban kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek találhatók. A szabályozás szándéka a Hock János utca kiegyenesítése volt az egykori vasútvonal mentén. Ennek azonban szükségessége és realitása sincsen a jövőben. A területeken gazdasági fejlesztési igények vannak, ezért szükséges a területre vonatkozó településrendezési célok ennek megfelelő felülvizsgálata, módosítása.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

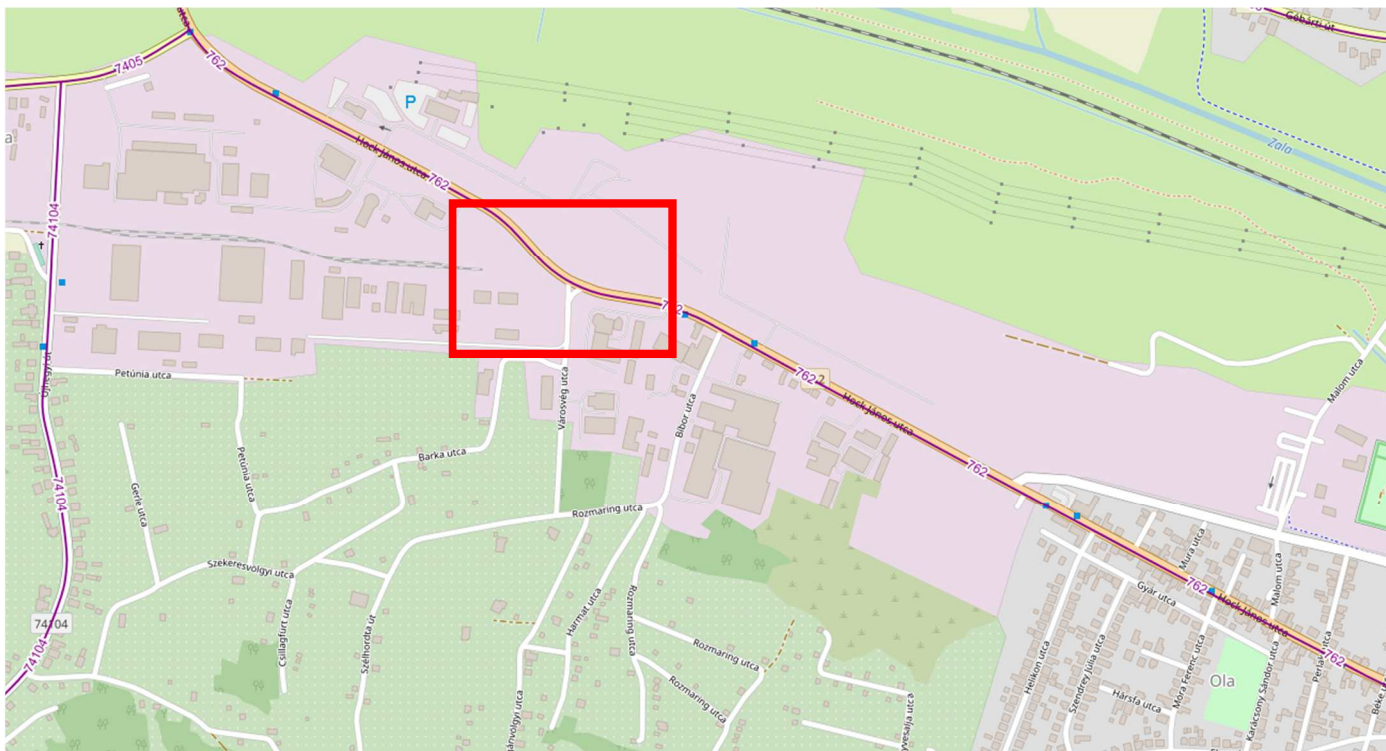
közlekedési munkarészek

jelenlegi állapot ismertetése

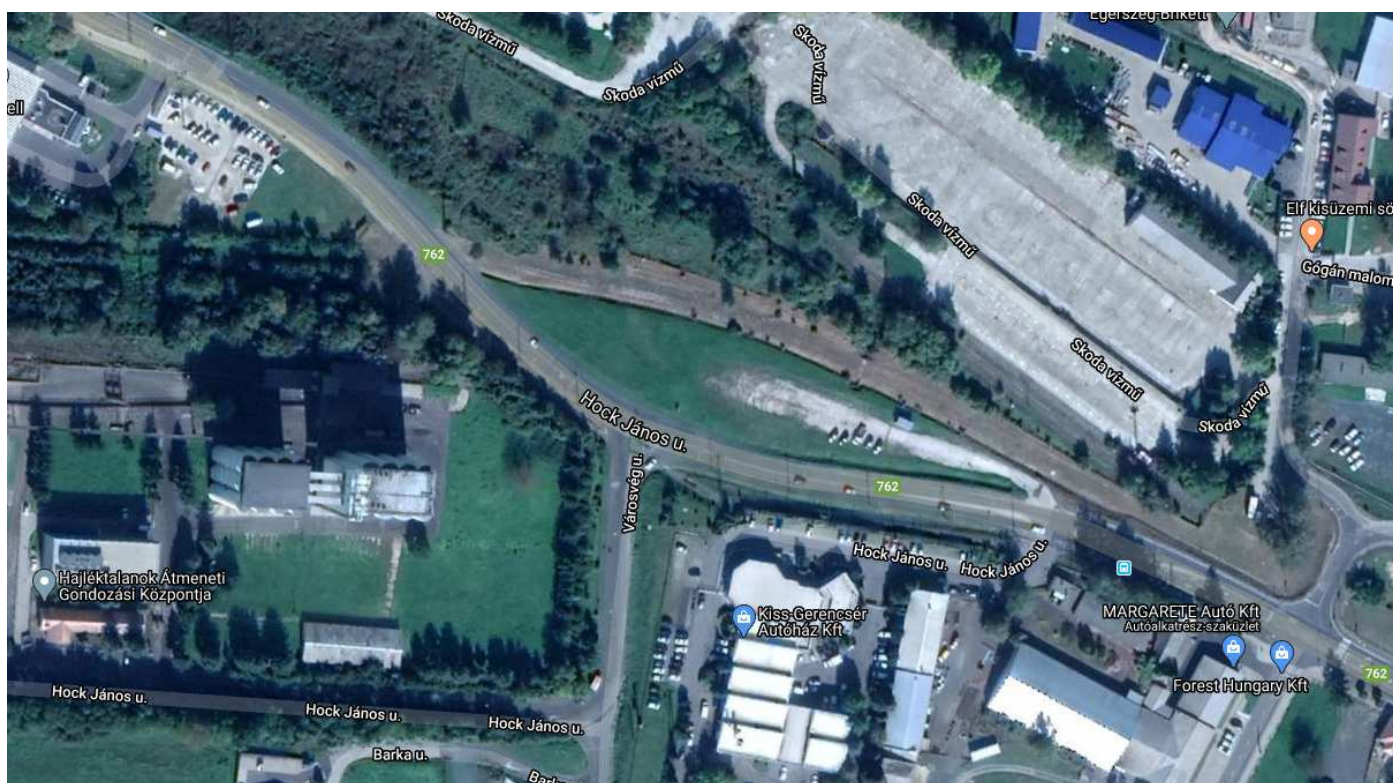
A módosítással közvetlenül három közlekedési elem érintett:

- A Hock János utca állami tulajdonban van (762 jelű - Zalaegerszeg átkelés másodrendű főút), hálózati szerepét tekintve főút — belterületi gyűjtőút. Az út kezelője a Magyar Közút NZRt. Zala Megyei Igazgatósága. Az út a hatályos vonatkozó szabványok előírásainak megfelelő paraméterekkel kiépített, hálózati szempontból bővítése, átalakítása nem indokolt.

- A Városvég utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben van, hálózati szerepét tekintve helyi kiszolgáló út. Az út szilárd aszfalt burkolattal kiépített, paraméterei a vonatkozó előírásoknak megfelelnek — bővítése nem indokolt.
- A 6581/39 hrsz.-ú vasúti pálya területe jelenleg már felhagyott, hasznosítása vagy más funkciójú felhasználása egyelőre nem történt meg.



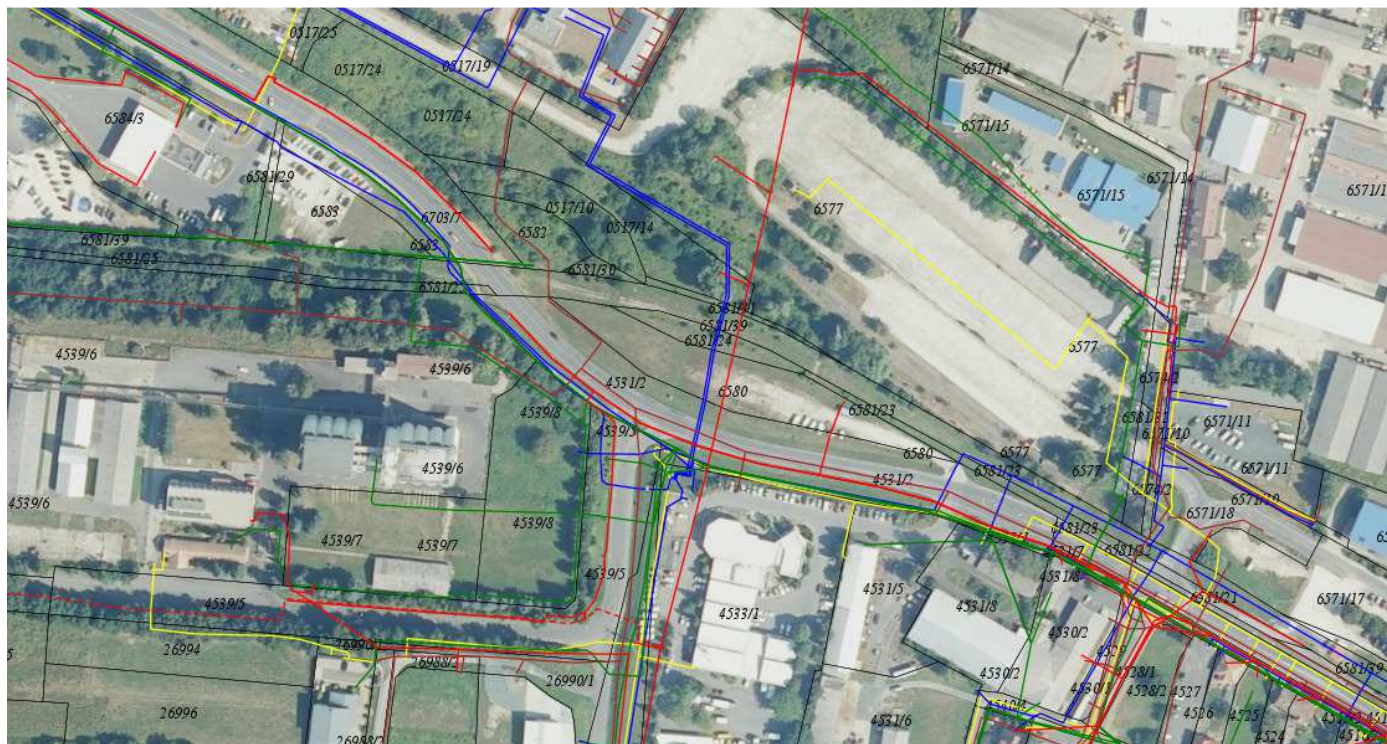
a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (Google MAP)

jelenlegi szabályozás közlekedési vonatkozásai

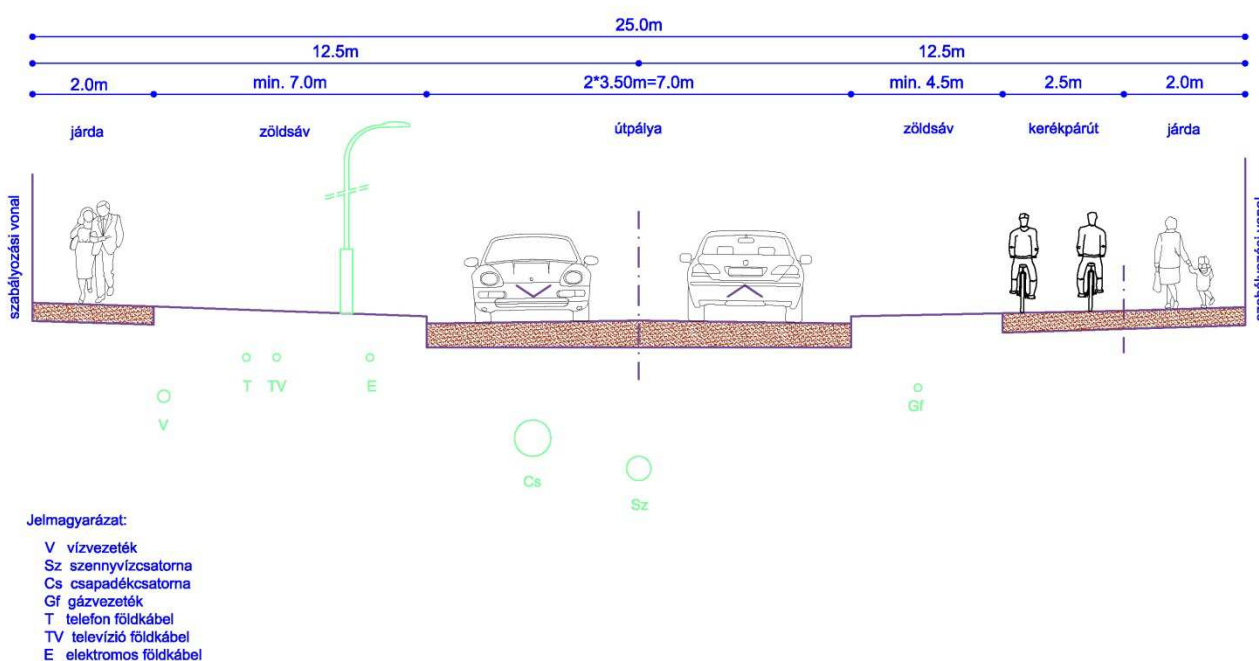
A hatályos szabályozási terv alapján a Hock János utca érintett szakaszán nyomvonal korrekció van előirányozva az inflexiók ívek környezetében. A közlekedési sáv szélességét a terv 30-32 m-ben határozza meg, részben igazodva a meglévő telekadottságokhoz, részben azok bővítését előirányozva. A Városvég utca csatlakozásától keletre a főút területe egybeolvad a hajdani vasúti területével. A főút déli oldalán a terv helyi jelentőségű kerékpáros nyomvonalat is kijelöl, amely az út hálózati szerepére és forgalmának nagyságára való tekintettel önálló kerékpárútként építendő meg.





helyszíni fényképek

Országos főutak belterületi szakaszai



javaslat az útszakasz keresztmetszeti kialakítására

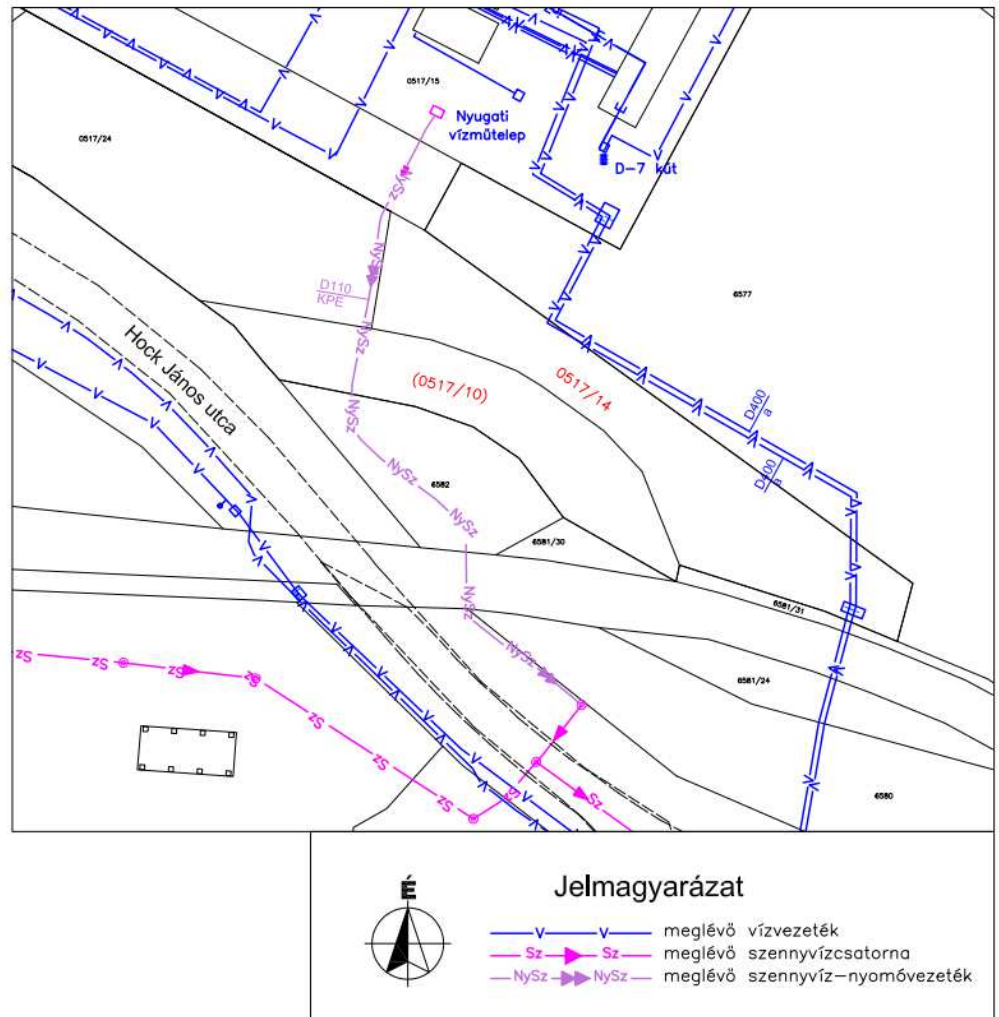
közmű és vízrendezési munkarészek

1. Vízellátás:

A vizsgált területtől északra található a Zalaegerszegi Nyugati Vízműtelep. A telepről kilépő 2 db D400/a vízvezeték érinti a 0517/14 hrsz.-ú területet.

2. Szennyvízelvezetés:

A Nyugati Vízműtelepről a szennyvizet D110/KPE nyomóvezeték továbbítja a Hock János utcai gravitációs szennyvízcsatorna hálózatba. A nyomóvezeték keresztülhalad a vizsgált 0517/10 hrsz.-ú területen.



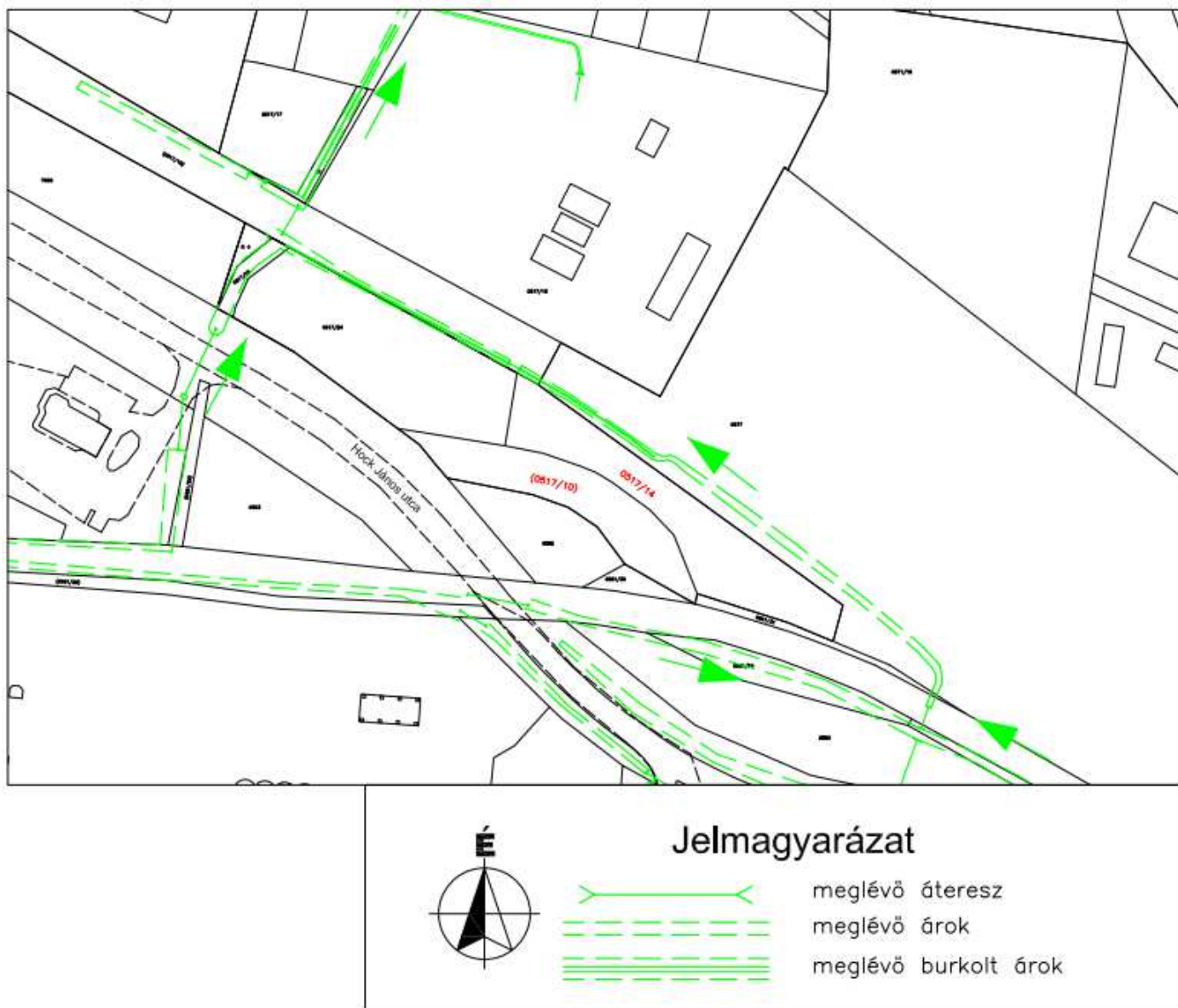
vízellátás, szennyvízelvezetés helyszínrajza

Amennyiben a vizsgált területek magántulajdonba kerülnek, a nyomóvezetékek 2-2 m-es védősávjára szolgalmi jogot kell bejegyeztetni (123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 4. sz. melléklet). A vízközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvényi jogszabály 6. § (2) bekezdése alapján „Ha a vízközmű idegen ingatlanon fekszik, a vízgazdálkodásról szóló törvényben meghatározott vízvezetési szolgalmi jog gyakorlása - a vízközmű üzemeltetési tevékenységéhez indokolt mértékben - a vízközmű-szolgáltatót megilleti. A vízközmű-szolgáltató viselni köteles a joggyakorlás következtében felmerülő terheket.”

3. Csapadékvíz-elvezetés:

A terület északi irányba lejt, a csapadékvizek végső befogadója a Zala folyó.

A vizsgált ingatlanok csapadékvíz-elvezetését a 0517/14 hrsz.-ú területtől északra lévő árok biztosítja.



csapadékvíz-elvezetés helyszínrajza

közmű javaslat:

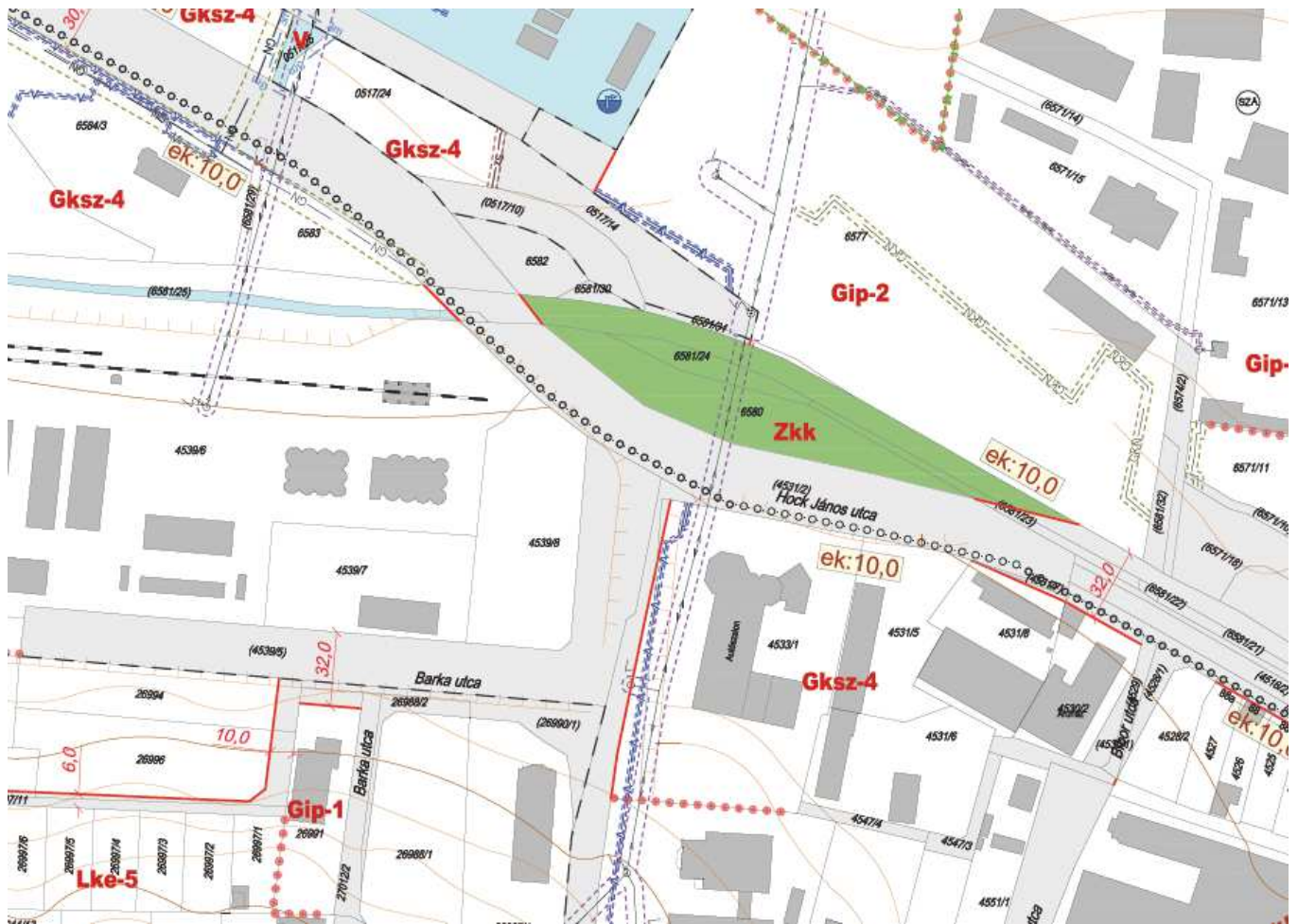
Közmű szempontból – a szolgalmi jog okozta korlátozások figyelembe vételével, melyeket a szabályozási terven jelölni kell – nincs akadálya a területek gazdasági övezetbe sorolásának.

A szennyvíz nyomóvezeték jelölése a jelmagyarázatból eddig tévesen hiányzott, így javasolt annak kiegészítése. A tervezési területen belül a csapadékvíz elvezetés szempontjából az 1. 4. Pontban bemutatott jelölési rendszer kerül alkalmazásra.

területfelhasználási javaslat

A Hock János út meglévő nyomvonala mentén egy nagyobb zöldfelület jelölendő, mely területhez javasolt hozzákapcsolni az egykori vasúti nyomvonalát is. A terület a jövőben helyet tud biztosítani egy rendezett, kedvező városkapu kialakításához.

A területen a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek kijelölésétől az önkormányzat a Földhivatal véleménye alapján visszalépett, mivel a terület átlagnál jobb minőségű termőföldként szerepel a nyilvántartásukban. A terület jövőbeni gazdasági fejlesztési területként történő hasznosítása érdekében földminősítési eljárást kell lefolytatnia a telkek tulajdonosának, ezt követően lehet újból vizsgálni a terület átsorolásának lehetőségeit.



tervezett szabályozási terv részlet



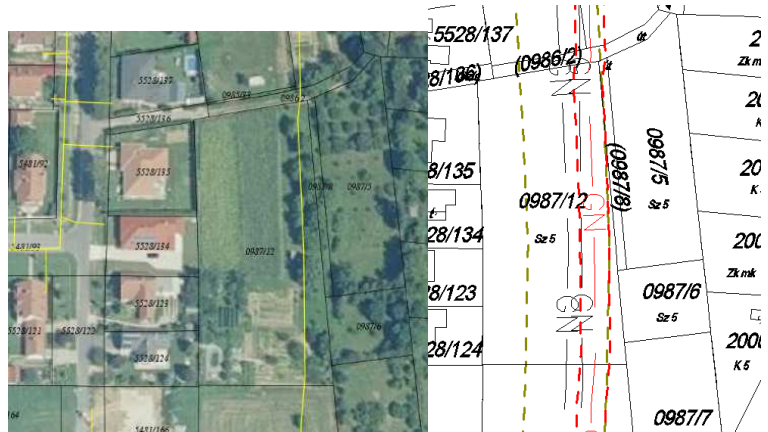
tervezett településszerkezeti terv részlet

A 0987/12 hrsz.-ú telek feltárása jelenleg földúton valósul meg, a hatályos tervek szerint e szűk földút szélesítése tervezett 6 méterre, mely mezőgazdasági területek feltárásához elegendő.

Az önkormányzat lekérte a gázszolgáltatótól a város gázvezetékeire vonatkozó adatbázist, mely alapján javítani szükséges a területre vonatkozóan a gázvezetékek helyét és védőtávolságát.

Az adatbázissal való összhang megteremtése érdekében két gázvezeték helyett egy vezeték kerül jelölésre, valamint csökkentésre kerül a rá vonatkozó védőtávolság is.

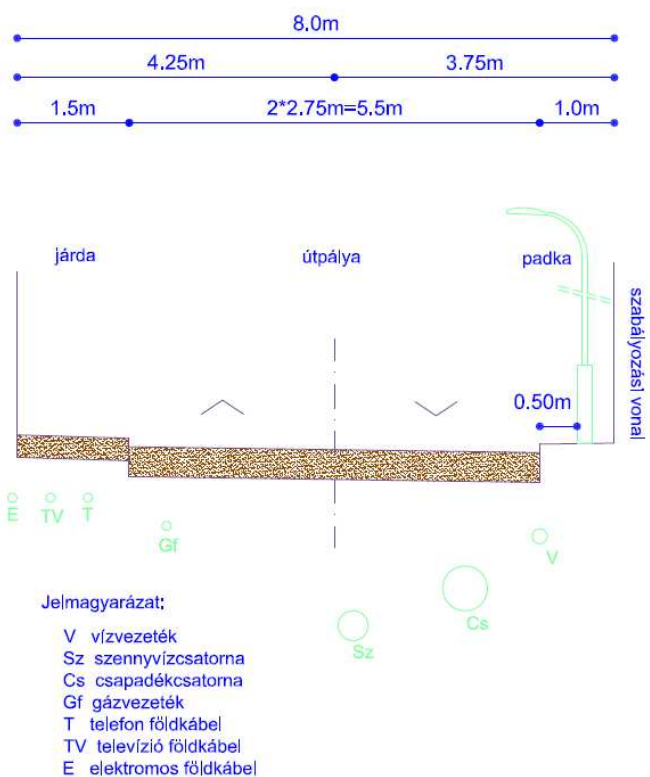
A mellékelt ábrán piros színnel látható a feljelölésre kerülő, valós gázvezeték és védőtávolsága.



közlekedési javaslat

A telek lakóövezetbe való átsorolásának, és lakótelkek kialakításának feltétele, hogy azok közúti feltárása biztosított legyen. Az adottságokat és lehetőségeket figyelembe véve a tömböt az ingatlan keleti oldalán tervezett új észak-déli úttal javasoljuk kiszolgálani. Az útszakasz zsákutcaként maximum 8-10 darab telket fog feltárni, így szélességét 8m-ben határoztuk meg. A déli végén legalább 12m x 12m méretű területfoglalás szükséges, ahol gépjármű fordulót kell kialakítani. Az útszakasz az északi végén a 0986/2 hrsz.-ú úthoz csatlakozik, amely a Rómer Flóris utcára biztosít közvetlen közúti kapcsolatot. Az 5528/136 hrsz.-ú és a 0986/2 hrsz.-ú utak szélességét szintén javasoljuk 8m-ben meghatározni a jelenlegi 5-6m helyett. A bővítést a déli oldali 5528/135 hrsz.-ú telek rovására irányoztuk elő.

Belterületi kiszolgáló utak mintakeresztmetszései



közmű javaslat

1. Vízellátás:

Meglévő állapot:

A Rómer Flóris utcában DN100/KM-PVC vízvezeték üzemel, melyről D110/KPE vízvezeték ágazik le keleti irányba az 5528/136 és 0986/2 hrsz.-ú ingatlanokon. A gerincvezetékéről D40/KPE bekötővezeték ágazik le déli irányban.

Javaslat:

A kialakításra kerülő ingatlanok vízellátása szempontjából a D40/KPE bekötővezeték nem vehető figyelembe. Új D110/KPE gerincvezeték kiépítése szükséges a kiszabályozott út és közmű területen ~80 fm hosszban, a vezeték végén tűzcsappal.

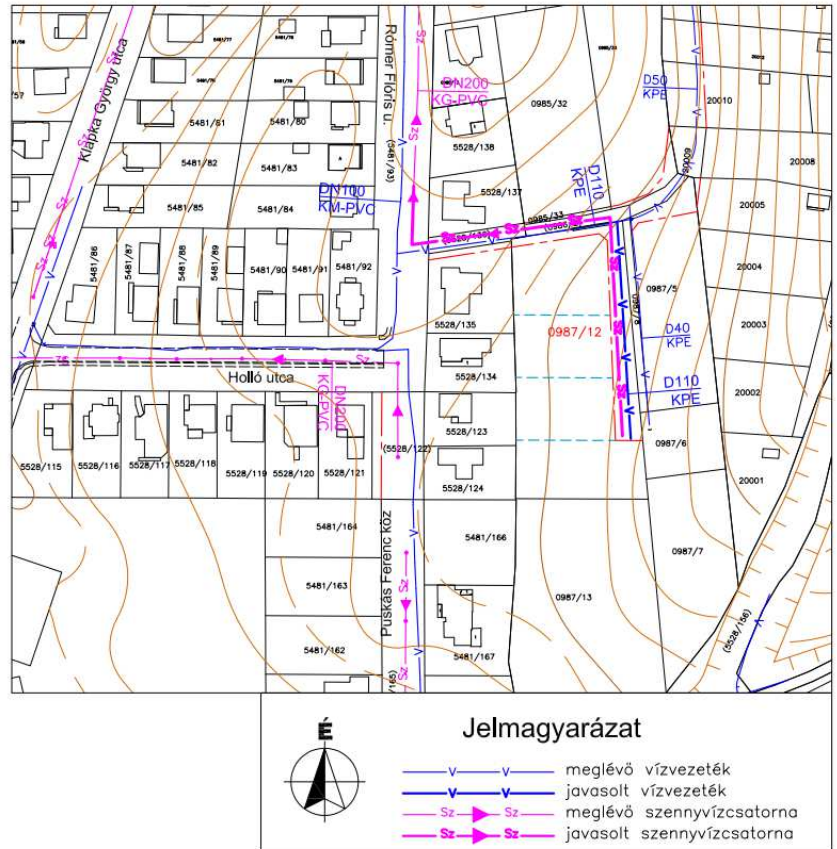
2. Szennyvízelvezetés:

Meglévő állapot:

A Rómer Flóris és a Holló utcában D200/KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna üzemel, melyek a tereplejtésnek megfelelően északi, illetve nyugati irányba vezetik el a szennyvizet.

Javaslat:

A kialakításra kerülő ingatlanok szennyvízelvezetése szempontjából a Rómer Flóris utcai szennyvízcsatorna vehető figyelembe befogadóként. Az ingatlanok bekötéséhez a gerinccsatorna továbbépítése szükséges ~180 fm hosszban az új ingatlanok mellett kiszabályozott útban.



vízellátás, szennyvízelvezetés helyszínrajza

3. Csapadékvíz-elvezetés:

Meglévő állapot:

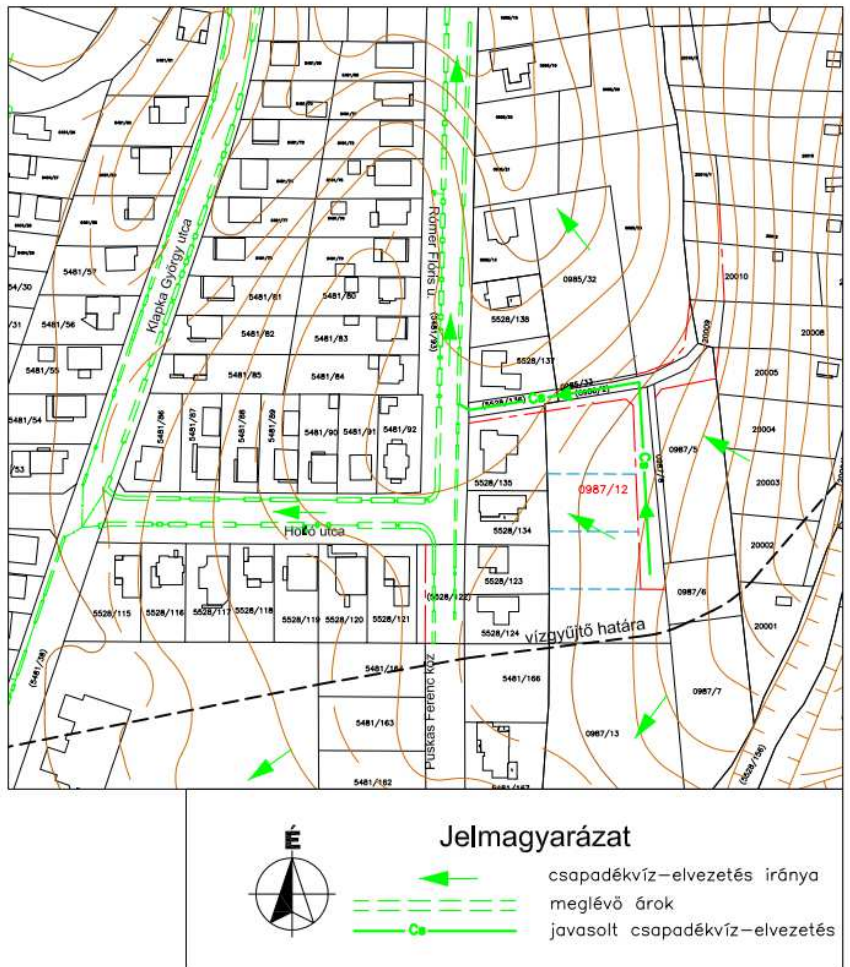
A vizsgált terület ÉNy-i irányba lejt. A vízgyűjtőterület határa a vizsgált ingatlan déli határánál húzódik.

A Rómer Flóris és Holló utcákban meglévő útarokok biztosítják a csapadék elvezetését. A csapadékvíz végső befogadója a Zala folyó.

Javaslat:

Az ingatlanról lefolyó csapadékvíz az ingatlan határánál kiszabályozott út nyomvonalán vezethető el a befogadó Rómer Flóris utcai útarokba. Az út szabályozási szélessége 8-10 m. Az út keresztmetszeti kialakításától függően nyílt árok vagy zárt csatorna építhető.

A csapadékvíz elvezetés műszaki megoldására a vízgyűjtőterület egészére kiterjedő hidrológiai-hidraulikai vizsgálattal alátámasztott tervet kell készíteni. A csapadékvíz elvezető rendszer kiépítése csak vízjogi létesítési engedély birtokában kezdhető meg.

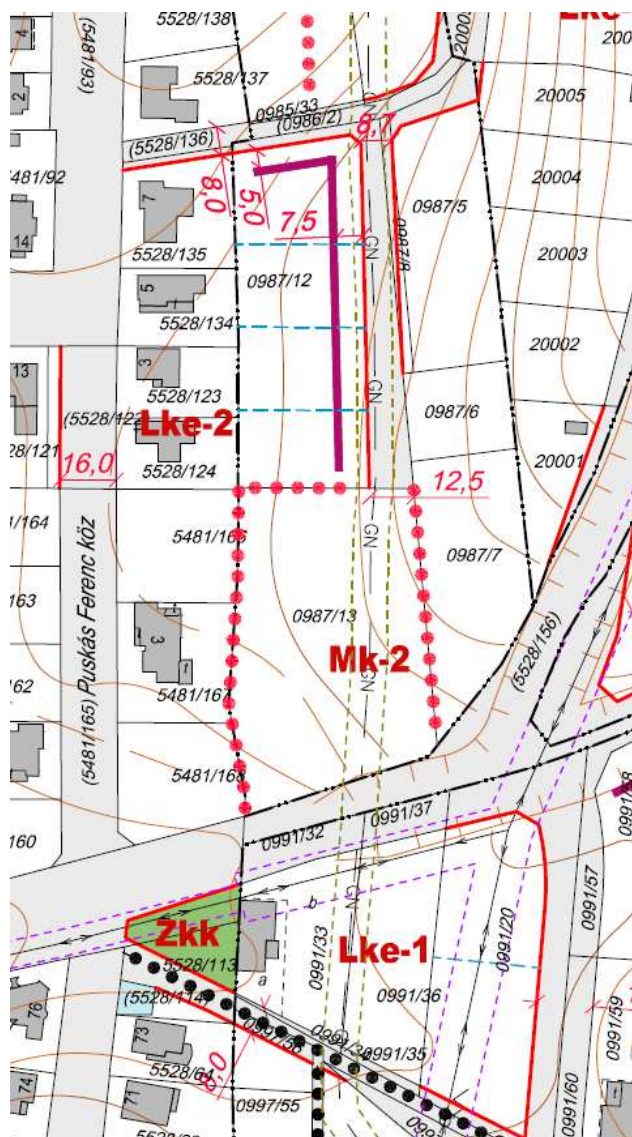
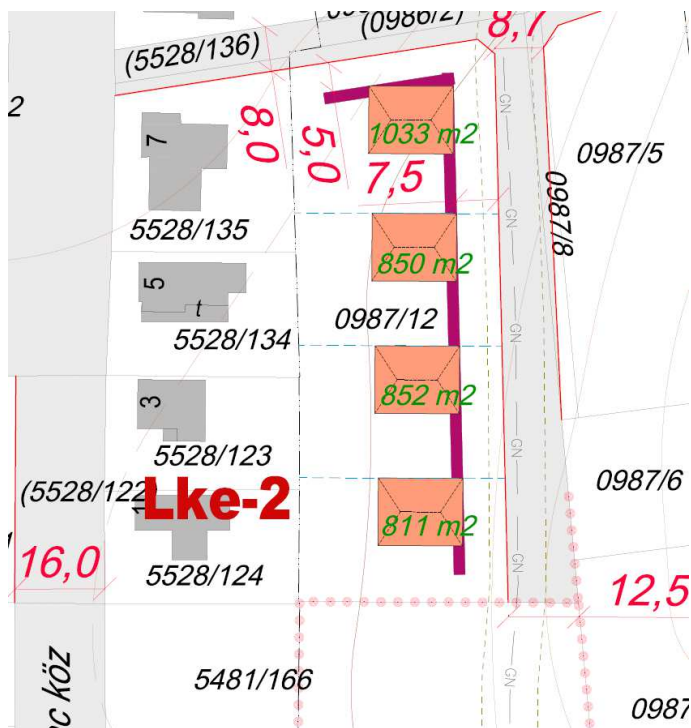


csapadékvíz-elvezetés helyszínrajza

tervezett módosítás

A gázvezetékekre vonatkozó adatbázis pontosítását követően a területet érintő korlátozások mértéke csökken. Ez alapján a kérelemnek megfelelően javasolt a terület Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezetbe sorolása. A területen négy lakótelek alakítható ki, melynek útkapcsolatát ki kell alakítani a jövőben. A telkek feltárására közlekedési terület kiszabályozása javasolt a területen, tervezetten a gázvezeték nyomvonalát érintően. Javasolt továbbá a Rómer Flóris utcáról a területre bekötő út nyolc méterre történő felszélesítése.

A területre vonatkozóan egy lehetséges beépítés a mellékelt ábrán látható.



tervezett szabályzási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

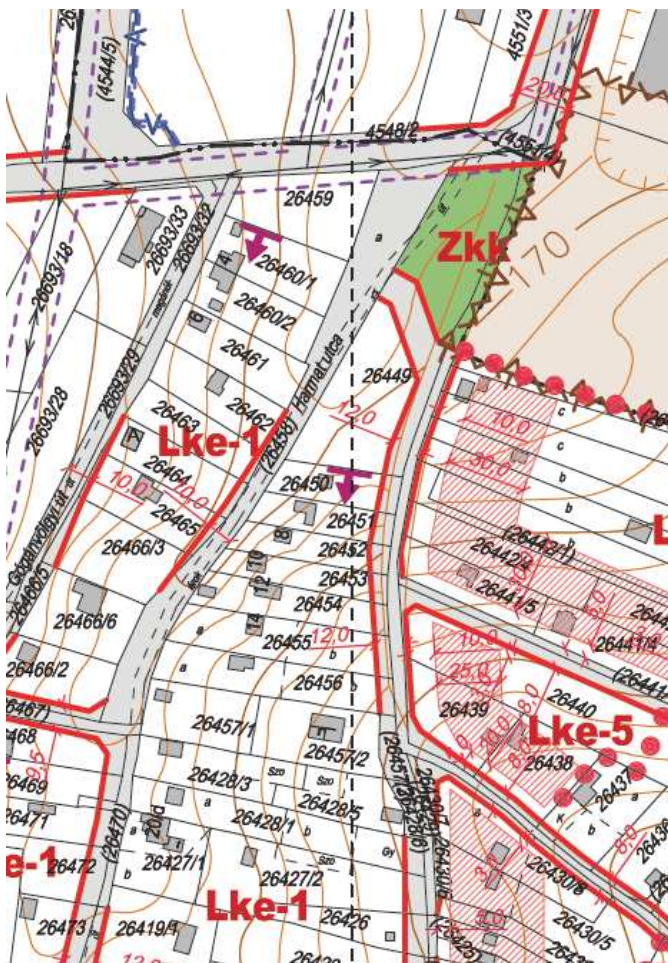
2.3. Gógánvölgy területén a Harmat utcától keletre lévő 26449 hrsz.-ú területet érintő útszabályozás és zöldterület kialakítás szabályozásának módosítása

módosítási program

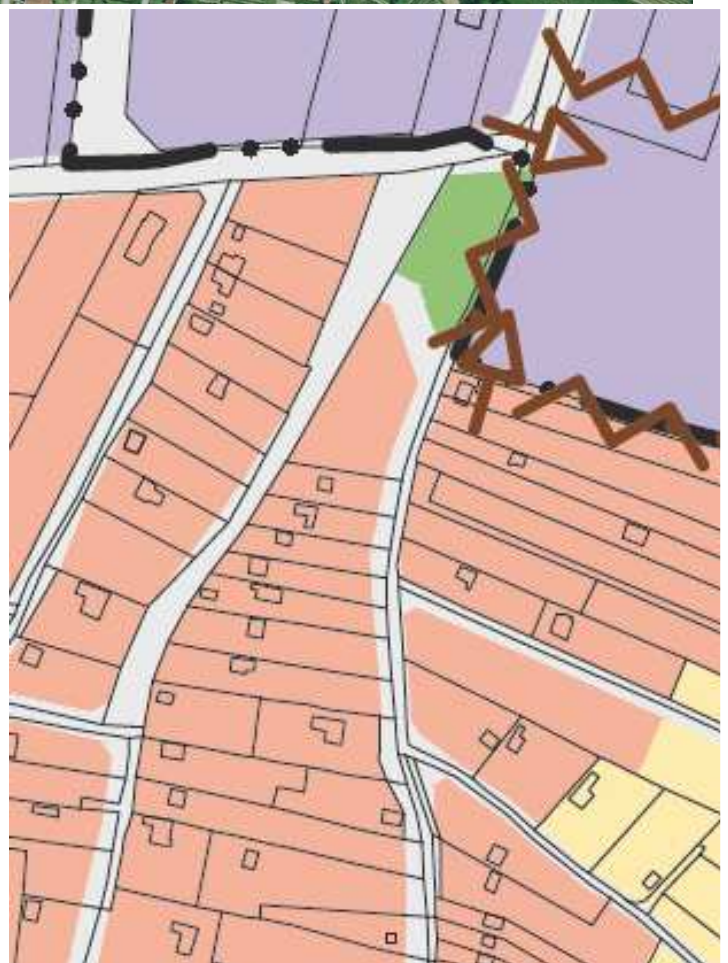
Lakossági kérelem érkezett az önkormányzathoz, mely alapján vizsgálni szükséges a Gógánvölgy területén elhelyezkedő, Harmat utcától keletre található 26449 hrsz.-ú telket érintő útszabályozás és zöldfelület kialakítás módosítását úgy, hogy a területen lakótelkek kerülhessenek kialakításra.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett 26449 hrsz.-ú telek Gógánvölgy városrész területén helyezkedik el a Harmat utca és a Rozmaring utca kereszteződésénél. A helyszín ismeretében, illetve a műholdfelvétel alapján elmondható, hogy a valós hasznosítás alapján a 26449 hrsz.-ú telek jelenleg fás terület, melyen nem halad keresztül út. A hatályos tervek szándékai szerint a telken keresztül kerül kikötésre a Rozmaring utca, mely így az érintett telket keresztülvágva a Harmat utcára ér ki. A kiszabályozott közlekedési területtől északra Zkk jelű közkert, míg attól délre Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet került jelölésre.



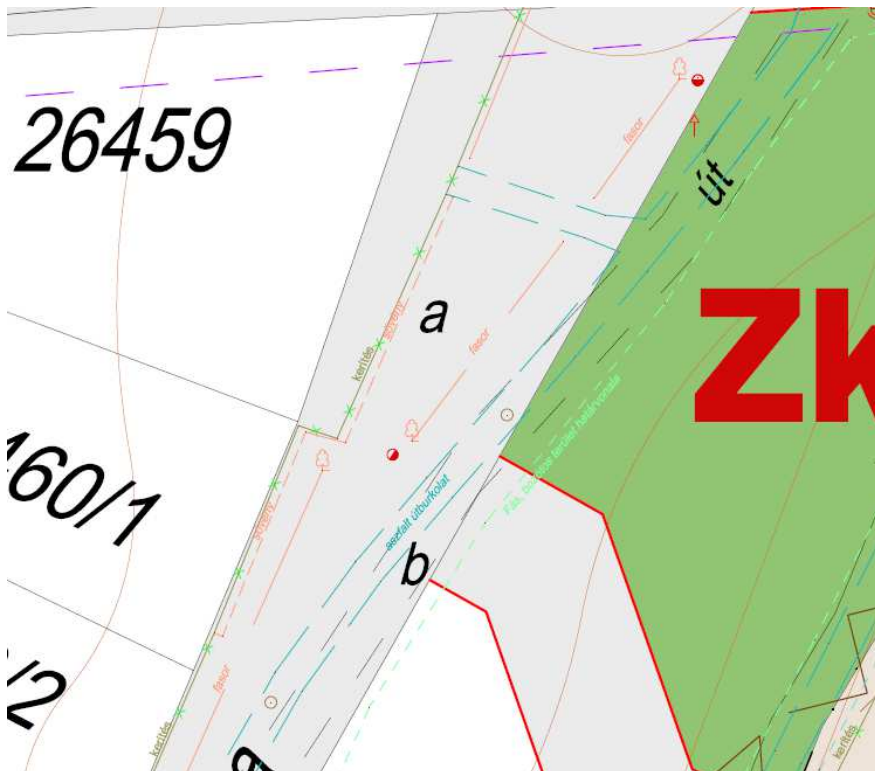
hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

A 26459 hrsz.-ú telek megosztásra került a hatályos terv ingatlan-nyilvántartási állapota óta. Bár a hatályos szabályozás nem irányozta elő, megosztásra került a telek mely során útszélesítésként leválasztottak a telek északnyugtai részén egy területsávot. A valóságban a hatályos terv szerinti 26459 hrsz.-ú telek keleti irányba a telekhatárán túlterjeszkedett, és elbirtokolta a Harmat utca területét. Ez a műholdfelvétel, illetve a területről készült geodézia alapján is látható.

A Harmat utca tervezett kikötése nem egyezik a valós állapottal, melyet a műholdfelvétel is mutat. Elmondható, hogy a közlekedési csomópont megoldatlansága miatt a terület átfogó rendezése szükséges.



a területéről készült geodézia és a hatályos szabályozás összevetése

meglévő közlekedési elemek

A módosítással közvetlenül három közlekedési elem érintett:

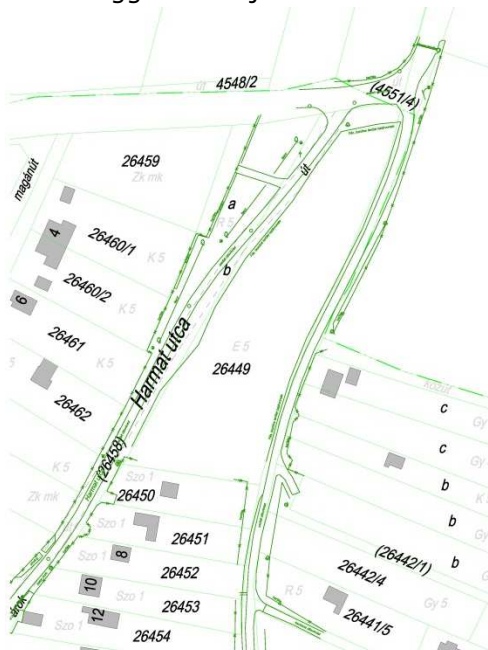
- A vizsgált tömböt északról határoló Bíbor utca – Rozmaring utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az út szilárd aszfalt burkolattal kiépített, paraméterei a vonatkozó előírásoknak megfelelnek. Bővítése az útkorona vonatkozásában nem indokolt, azonban a vízvezetés létesítményeinek, továbbá a gyalogos felületek számára helyet kell biztosítani.

- A nyugatról határoló Harmat utca szintén önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az útszakasz északi részén az épített környezet nincs összhangban a meglévő jogi környezettel — az út burkolata a Rozmaring utca csatlakozásánál jelentős mértékben a 26449 hrsz.-ú telekre „húzódott át”. A délebbre lévő szakaszon az út burkolata a meglévő telekhatárok között helyezkedik el, a nyugati oldalán a közvilágítás hálózat ki van már építve. Az út burkolata ~2.5m-3m széles.
- A Harmat utcával párhuzamos, tőle keletre lévő 26402 helyrajzi számú út ugyancsak önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az út szilárd aszfalt burkolattal kiépített, szélessége 2.5m-3m között változik.

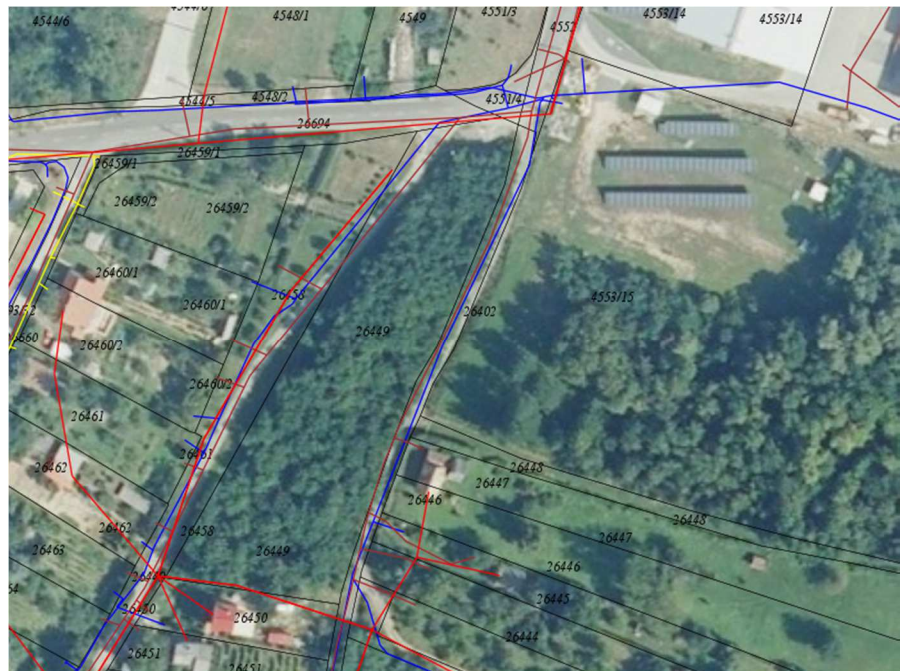


a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)

A vizsgált terület a Harmat utca és a 26402 hrsz.-ú út északi szakasza, valamint a Rozmaring utca által bezárt 26449 hrsz.-ú telek és közvetlen környezete. A Harmath utca telke 12-24m szélesség között változó, az érintett szakaszon további szélesítés nincs előírva. A 26402 hrsz.-ú út 12m szélességgel van kijelölve, a 26449 hrsz.-ú telek közepén átkötésre került a Harmat utcára — Rozmaring utcai csatlakozása a hatályos terv szerint megszűnik. A Rozmaring utca közlekedési területe az érintett szakaszon 16m szélességgel van kijelölve.



a meglévő tulajdonjogi és az ingatlan-nyilvántartási térkép viszonya



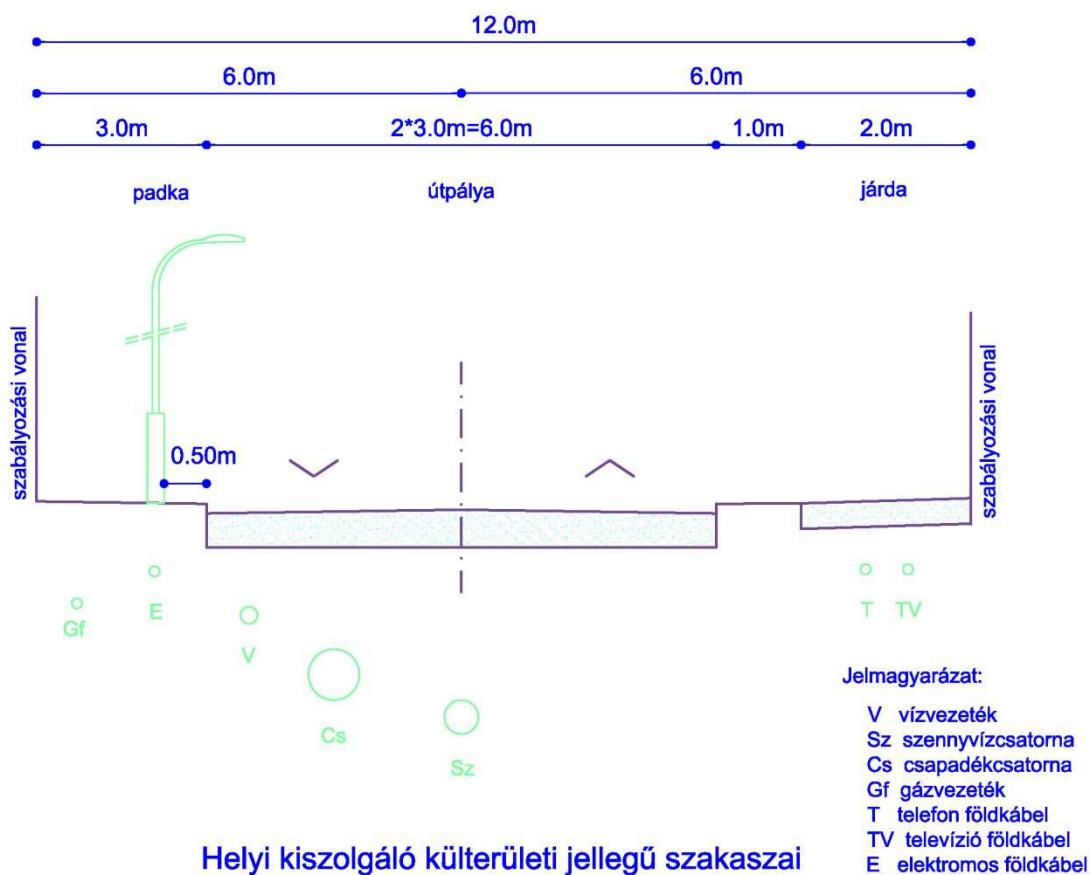
telekviszonyok és épített környezet (E-közmű)

közlekedési javaslat

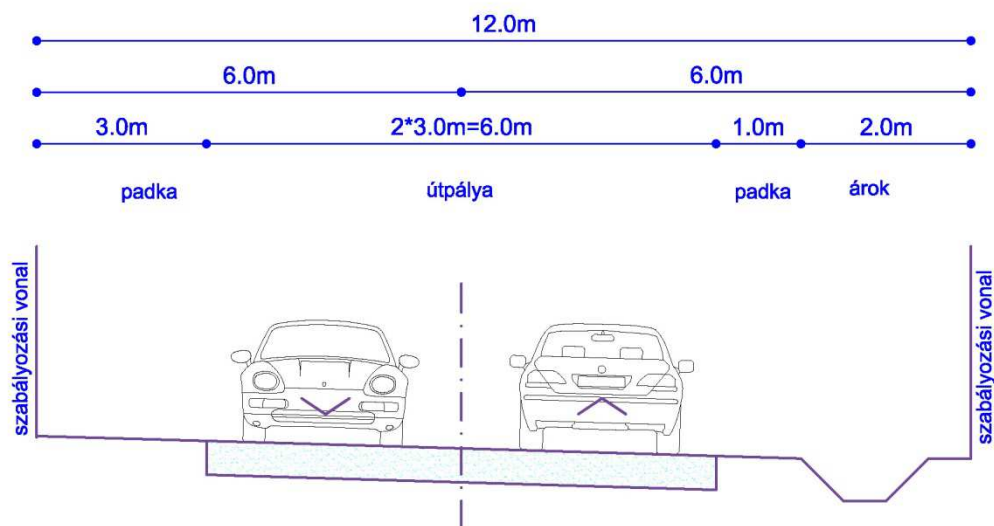
Az épített környezet és a meglévő tulajdonjogi viszonyok eltérése az úthálózati elemeket jelentős mértékben érinti. A Harmat utca jelenlegi kiépített nyomvonalának megtartását nem javasoljuk, mert a Rozmaring utcai csatlakozása kis sugarú beláthatatlan ív után van közvetlenül, ami rendkívül balesetveszélyes. Az útszakasz telekhatárai közé való áthelyezése viszont maga után vonja a már kiépített közmű infrastruktúra kiváltását is, és a kialakult épített környezet átalakítását is (kerítések, stb...).

Javaslatunk szerint a környező közlekedési elemeket úgy szükséges rendezni, hogy az egyes útszakaszok, illetve útcsatlakozások, csomópontok átlátható és biztonságos hálózatot alkossanak. Ennek értelmében a Rozmaring utca déli oldalán a Gógánvölgyi utca mellett a 26402 hrsz.-ú út csatlakozását hagyjuk meg, a Harmat utca pedig átkötésre kerül utóbbi útra. A Rozmaring utca érintett szakaszán a két legközelebbi útcsatlakozás távolsága így 100m lesz, a 26402 hrsz.-ú út csatlakozása pedig a Bíbor utca külső ívén — jól belátható helyen kerülhet kiépítésre.

Helyi kiszolgáló utak belterületi szakaszai



Helyi kiszolgáló külterületi jellegű szakaszai



javaslat az útszakaszok keresztmetszeti kialakítására

közmű és vízrendezési munkarészek

1. Vízellátás:

Meglévő állapot:

A Harmat és Rozmaring utcában DN100/KM-PVC vízvezeték üzemel.

Javaslat:

A kialakítandó lakótelkek vízellátása a meglévő vízvezetékről megoldható.

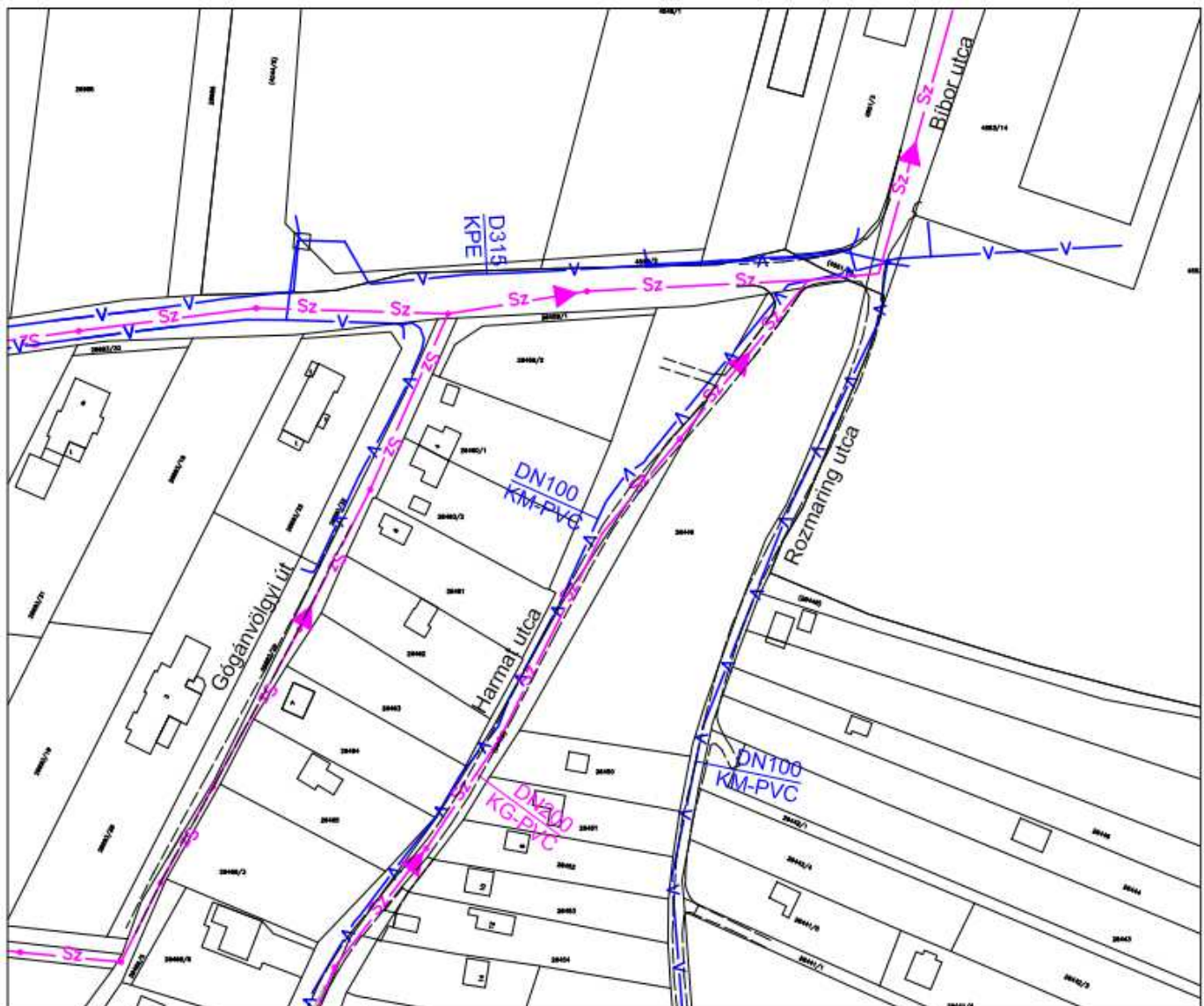
2. Szennyvízelvezetés:

Meglévő állapot:

A Harmat utcában DN200/KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna üzemel, mely a Bíbor utca felé vezet le a szennyvizet.

Javaslat:

A kialakítandó lakótelkek szennyvízelvezetése a meglévő hálózathoz való csatlakozással megoldható.



Jelmagyarázat

— V — V — meglévő vízvezeték
— Sz — Sz — meglévő szennyvízcsatorna

vízellátás, szennyvízelvezetés helyszínrajza

3. Csapadékvíz-elvezetés:

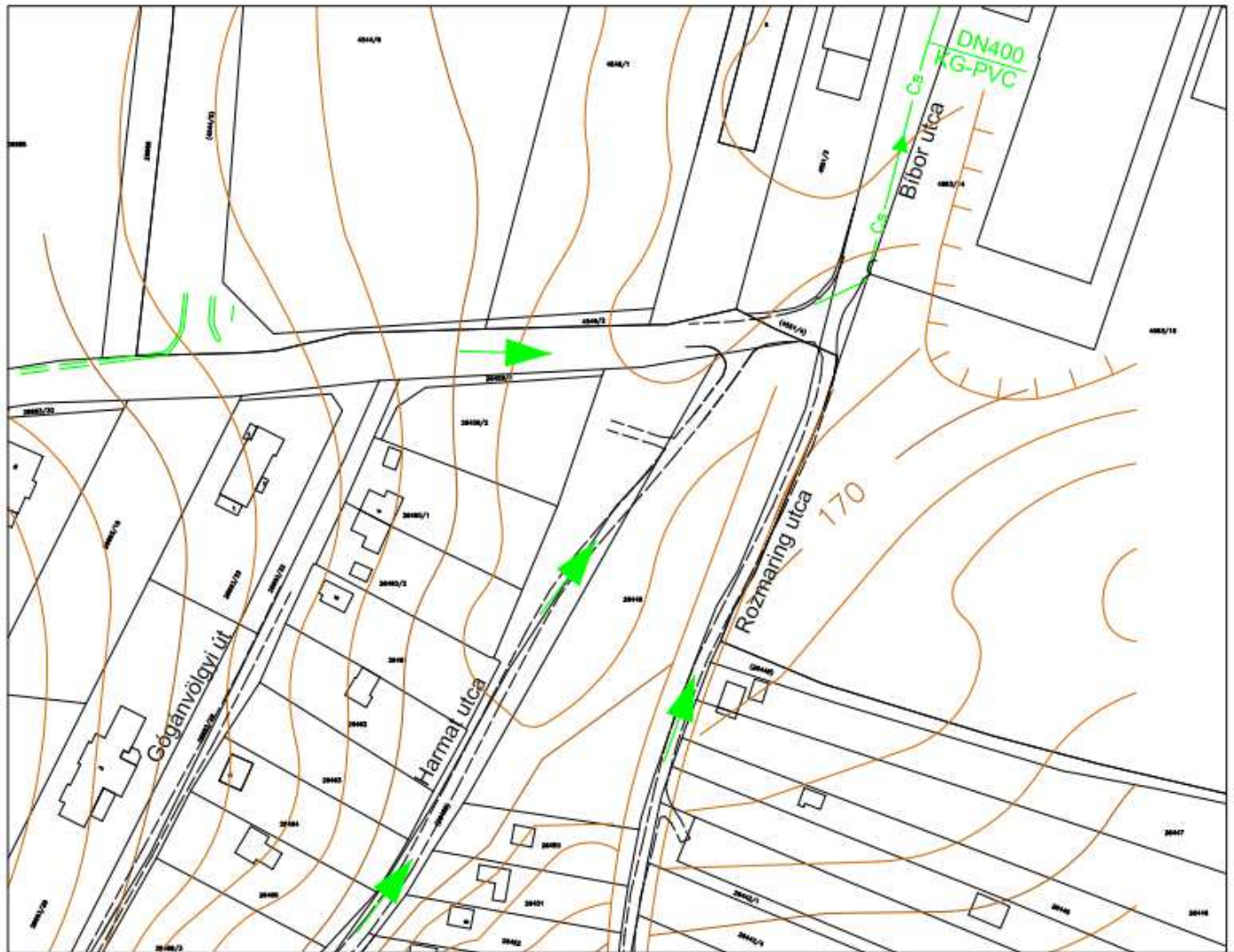
Meglévő állapot:

A területen a csapadékvíz-elvezetés nem megoldott. A vízgyűjtő-terület közel 37 ha, a Harmat utca a környező domboldalak közötti völgy mélyvonalában húzódik.

A meglévő közművek helyzete, valamint a védőtávolságok betartása miatt zárt csatornával nem oldható meg a csapadékvíz-elvezetés, az út mellett nyílt árok elhelyezésére sincs lehetőség.

Javaslat:

A csapadékvíz-elvezetés biztosítására az út vágás kialakítását javasoljuk, így viszonylag nagy felületen sok vizet le tud vezetni az útburkolat. Befogadó a Bíbor utcai D400/KG-PVC csapadékcsonna.



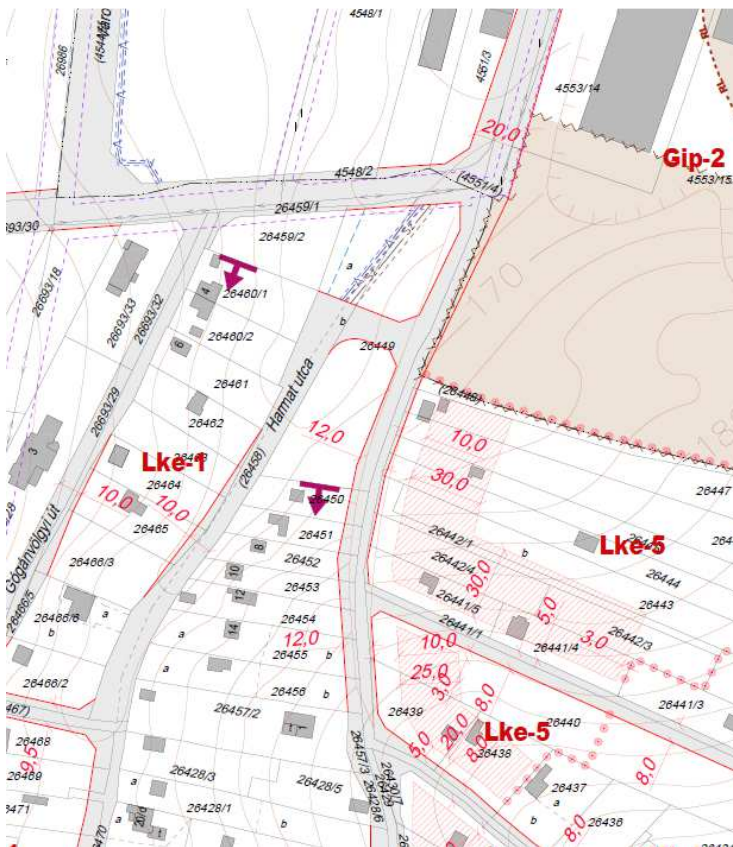
Csapadékvíz-elvezetés helyszínrajza:

tervezett területfelhasználások és szabályozás

A tervezett módosítás során a korábban ismertetett új közlekedési csomópont – mely csomópontban a Rozmaring utca kerül kikötésre, ehhez csatlakozik a Harmat utca - köré szerveződnek a területfelhasználások. A hatályos terven zöldterületként jelölt terület megszüntetése javasolt, a helyén szükséges megteremteni lakótelkek kialakíthatóságának lehetőségét. A terület rendezése telekcsoport újraosztással tervezett. A javaslat szerint a 26459/1 hrsz.-ú, (a 26459 hrsz.-ú telek megosztásával létrejött)

telek közlekedési területbe sorolandó. Az út számára itt elvett terület a telek keleti oldalán kerül kompenzálásra, ahol is a meglévő hasznosításnak és túlterjeszkedésnek megfelelően javasolt telekhatár kerül jelölésre mutatva a szabályozási szándékot.

A 4210 m² nagyságú 26449 hrsz.-ú telekből 636 m² út terület céljára kell, hogy leadásra kerüljön. A visszamaradó területrészből 2 lakótelek alakítható ki, az új átkötéstől északra 1734 m², míg az átkötéstől délre 1840 m². Az északi telken közművek haladnak át. Ezek szolgálmi joggal megtarthatóak a telken, vagy az új átkötés nyomán csatlakoztathatóak a Rozmaring utcai közművekhez.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

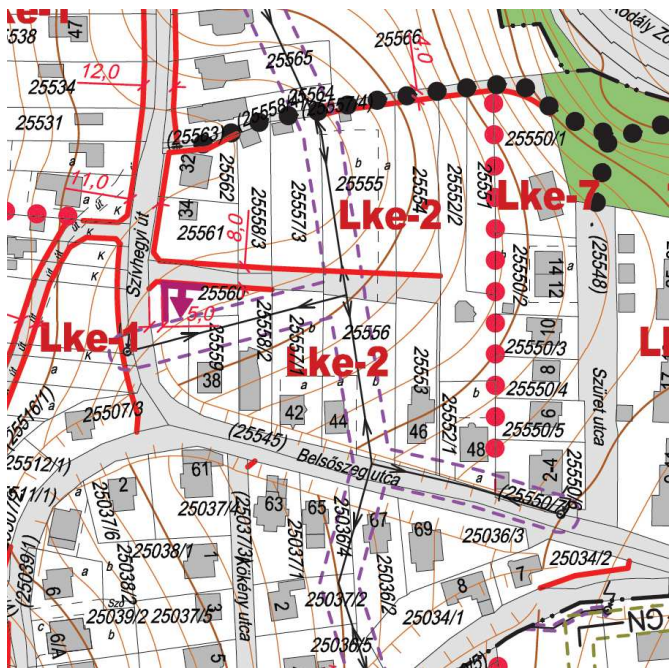
2.4. Szívhegyi út, Belsőszeg utca, Szüret utca által határolt tömbben a belső tömbfeltáró út szabályozásának felülvizsgálata

módosítási program

Lakossági kérelem alapján vizsgálni és lehetőség szerint módosítani szükséges a Szívhegyi útról a Belsőszeg utcával párhuzamosan kiszabályozott, Szüret utca irányába tartó tömbfeltáró utcát, mely nagymértékben érinti a 25560 hrsz.-ú telket, melyet az ingatlan tulajdonosa sérelmez.

hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület Landerhegy városrésztől délre, egykori zártkerti területen fekszik. A területet a településszerkezeti terv kertvárosias lakóterület területfelhasználásba sorolja, mely a szabályozási terv alapján Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezetbe tartozik. A hatályos terveken a tömbbelső feltárása érdekében kiszabályozásra került nyolc méter szélességben egy út. Ezen út területe nagyban korlátozza a 25560 hrsz.-ú telket, mivel az út kialakításához nagy területet kell leválasztani, így csökkentve a telek területét. A telek esetében további korlátozást jelent az ott keresztülhaladó villamosvezeték, mely szintén beépítési korlátot jelent.

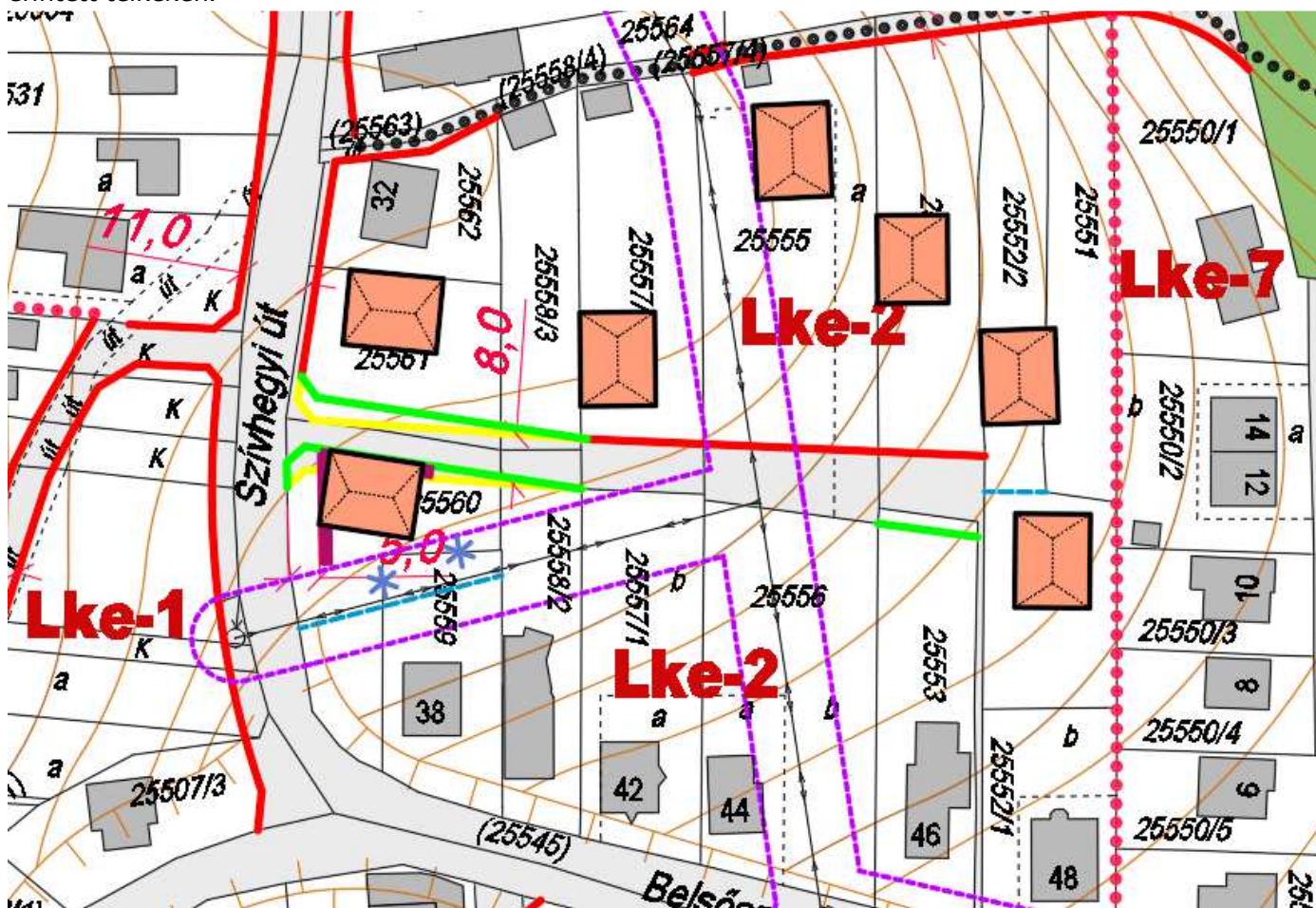


hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

A kiszabályozott út megszüntetése nem lehetséges, mivel szükség van rá a tömbbelső feltárásához. A területen tapasztalható szintkülönbségek, domborzati viszonyok nem teszik lehetővé, hogy minden telek elérhető legyen a tömböt körülvevő úthálózatról. Ennek szemléltetéseként beépítési javaslat készült, mely megmutatja, hogy a domborzati viszonyokat figyelembe véve milyen épület elhelyezés javasolható az érintett telkeken.



1. Vízellátás:

Meglévő állapot:

A Szívhegyi útban DN100/KM-PVC vízvezeték üzemel.

Javaslat:

A tömbfeltáró út megszüntetése nem javasolt, mivel a vizsgált tömbbelső vízellátása a Szívhegyi útban meglévő vízvezetékről a kiszabályozott útban oldható meg. Az út nyomvonalának északabbra helyezése a vízellátást nem befolyásolja.

2. Szennyvízelvezetés:

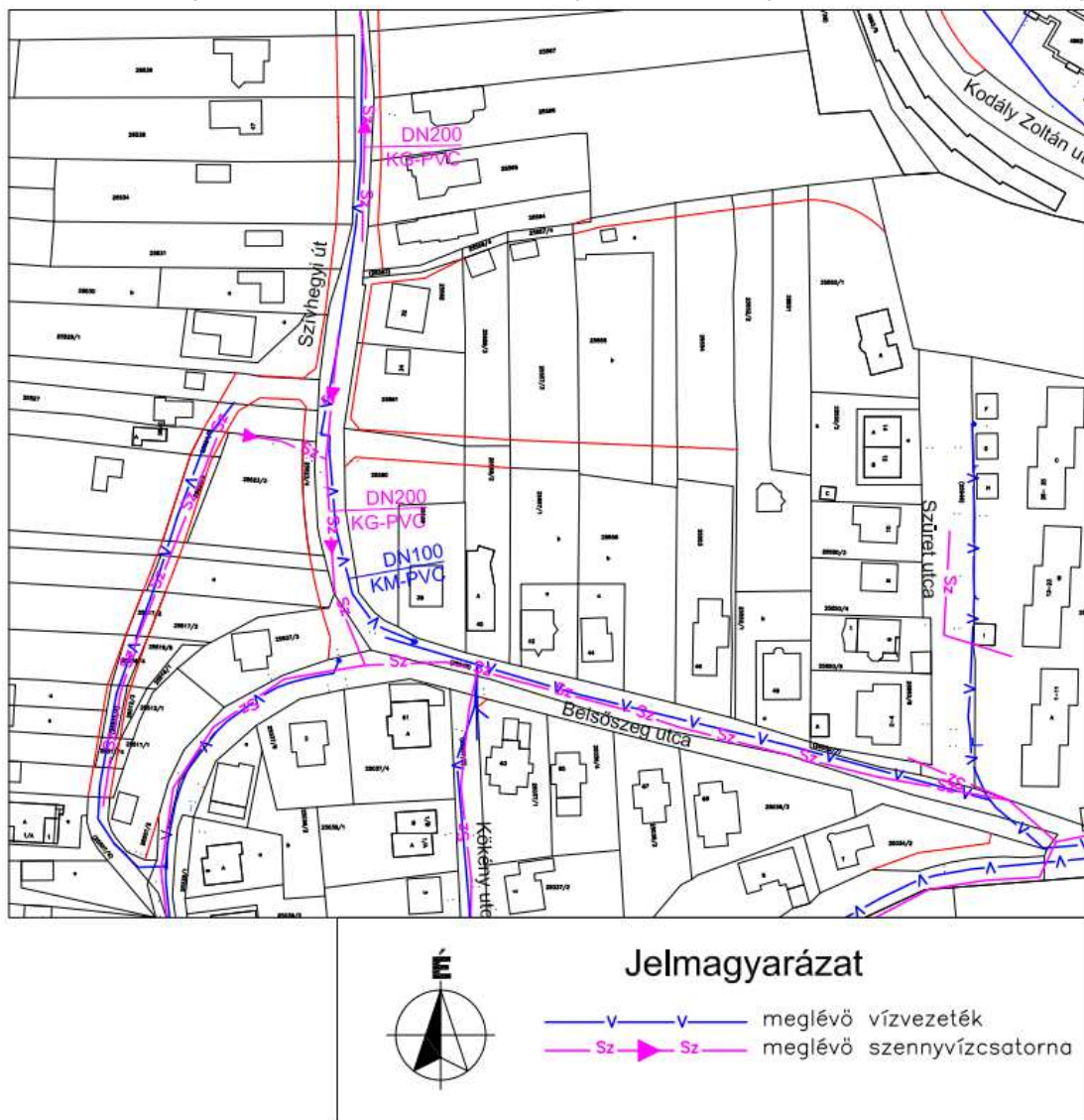
Meglévő állapot:

A Szívhegyi útban DN200/KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna üzemel.

Javaslat:

A terepviszonyok miatt a szennyvíz gravitációs elvezetésére nincs lehetőség a tömbbelsőből. A mélyponton szükséges egy szennyvízátemelő elhelyezése, majd nyomóvezetékkel továbbítható a szennyvíz a Szívhegyi útban meglévő gravitációs csatornába.

Az átemelő és nyomóvezeték elhelyezése a kiszabályozott útban oldható meg, így annak megszüntetése nem javasolt. Az út nyomvonalának északabbra helyezése a szennyvízelvezetést nem befolyásolja.



3. Csapadékvíz-elvezetés:

Meglévő állapot:

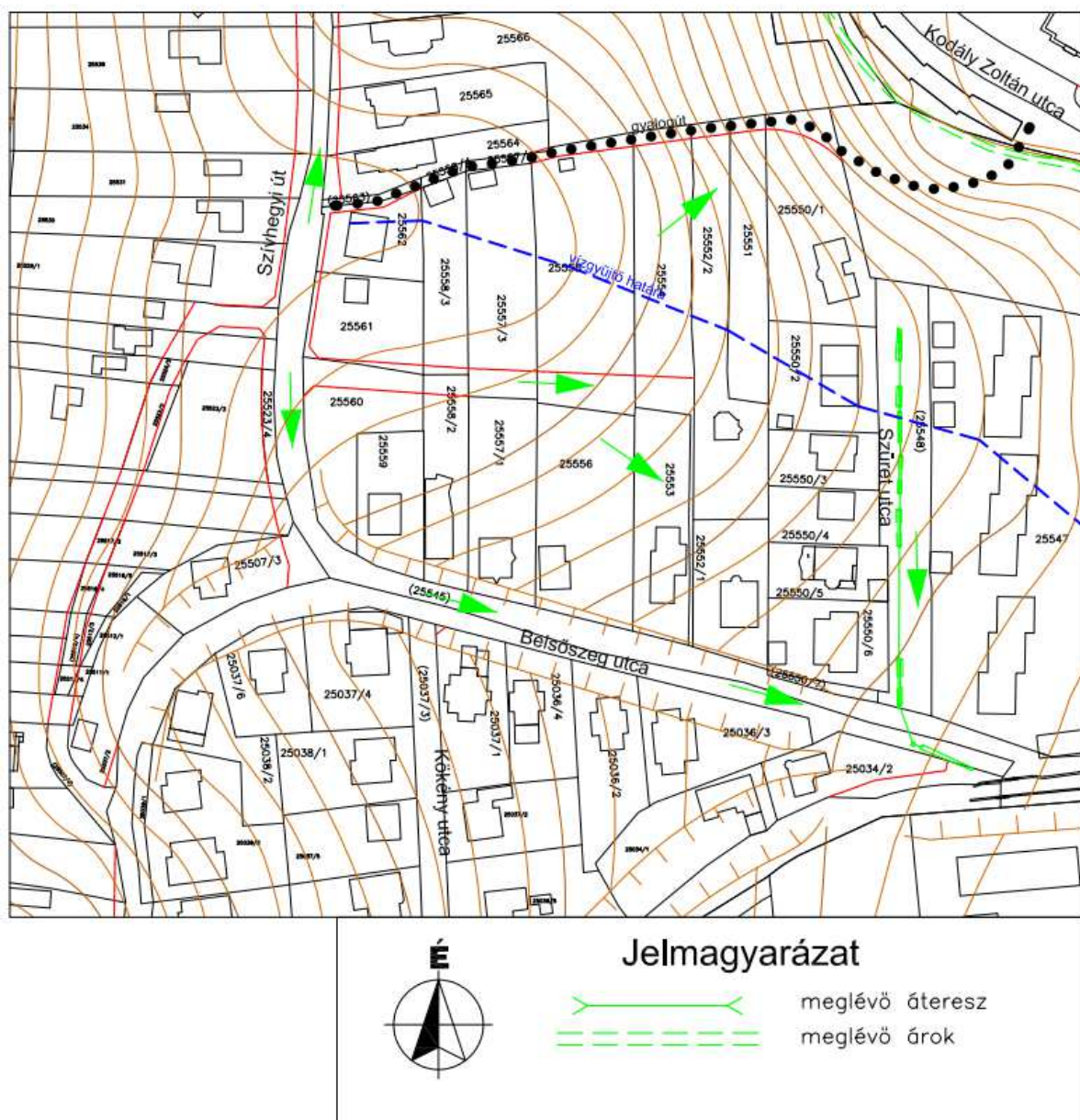
A terület erősen lejt keleti irányba. A Szívhegyi utcában jelenleg nincs kiépített csapadékvíz elvezető hálózat, a csapadék az útburkolaton, illetve a zöldfelületen lefelszerűen folyik le.

Javaslat:

A tömbbelső csapadékvíz elvezetése nem megoldott, nincs figyelembe vehető befogadó. A feltáró út keleti mélypontjában összegyűlő csapadékvíz elvezetésére a 25553 hrsz.-ú terület keleti határa mellett lévő – jelenleg út és közmű-elhelyezésre szolgáló – 1 m széles sávban sem kiépíteni, sem üzemeltetni nem lehet a csapadékvíz-elvezető rendszert.

A vizsgált területen lévő északi vízgyűjtő terület csapadékvizei elvezethetők a szabályozási terven szereplő gyalogút területén a befogadó Kodály Zoltán utcai nyílt árokba. A vízgyűjtőhatártól délre lévő területeken keletkező csapadékvizeket befogadó hiányában a telkeken belül kell elszikkasztani vagy tározni, szomszédos ingatlanra nem vezethetők.

A tömbbelső beépítését nem javasoljuk mindaddig, amíg a csapadékvíz elvezetést a területen nem rendezik. A csapadékvíz elvezetés műszaki megoldására a vízgyűjtőterület egészére kiterjedő hidrológiai-hidraulikai vizsgálattal alátámasztott tervet készíteni. A csapadékvíz elvezető rendszer kiépítése csak vízjogi létesítési engedély birtokában kezdhető meg.



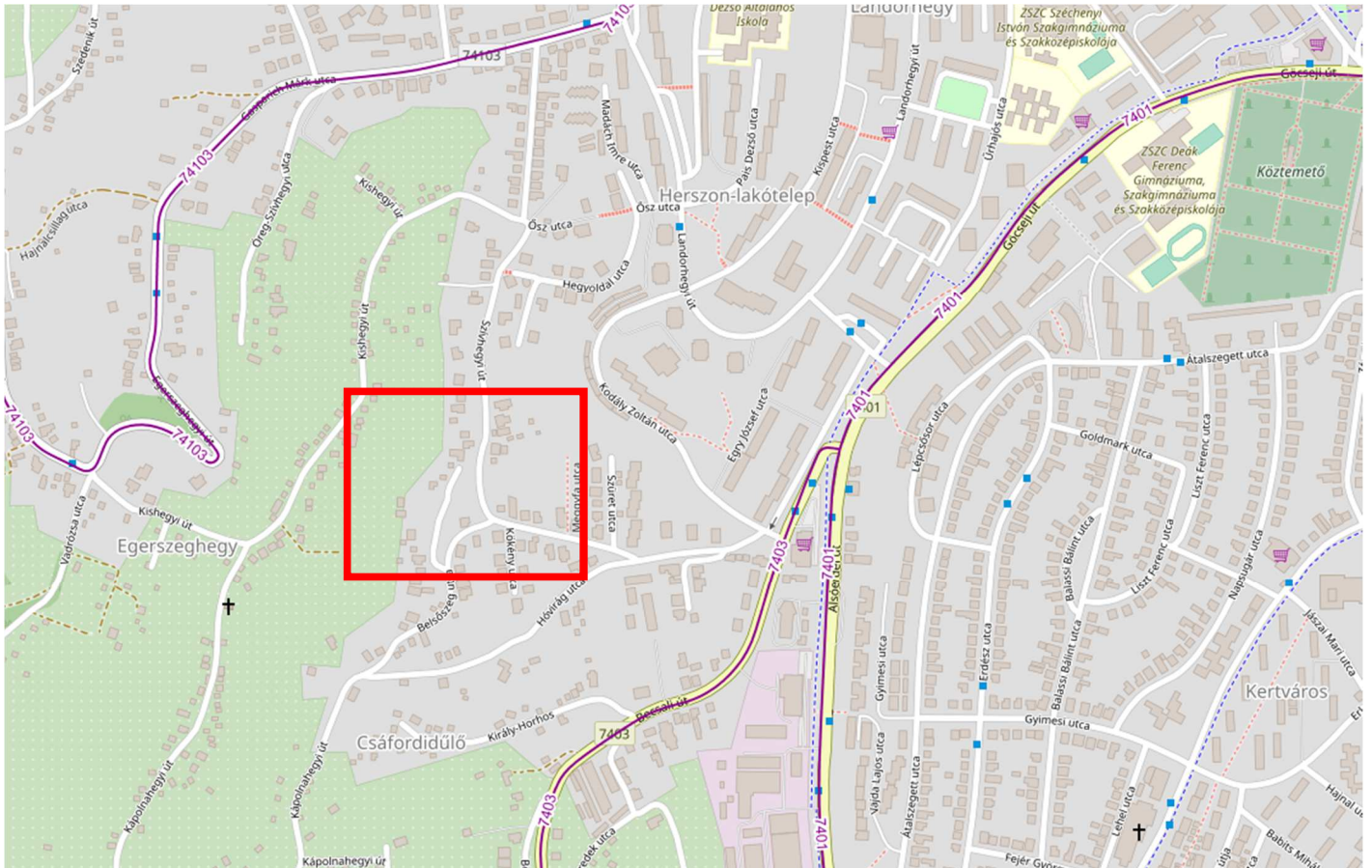
Csapadékvíz-elvezetés helyszínrajza

Közlekedési munkarészek

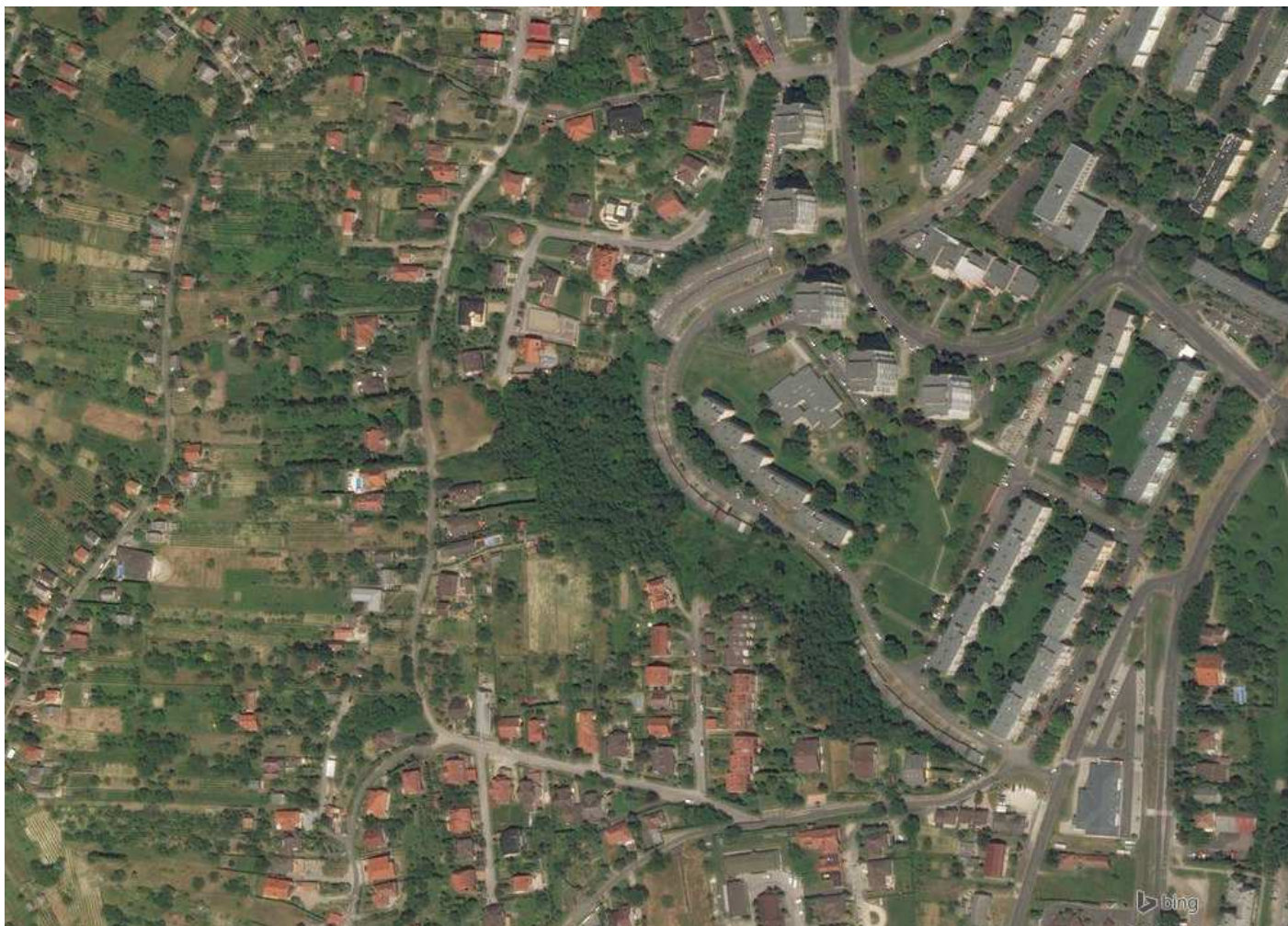
Meglévő állapot

A módosítással közvetlenül egy meglévő közlekedési elem érintett:

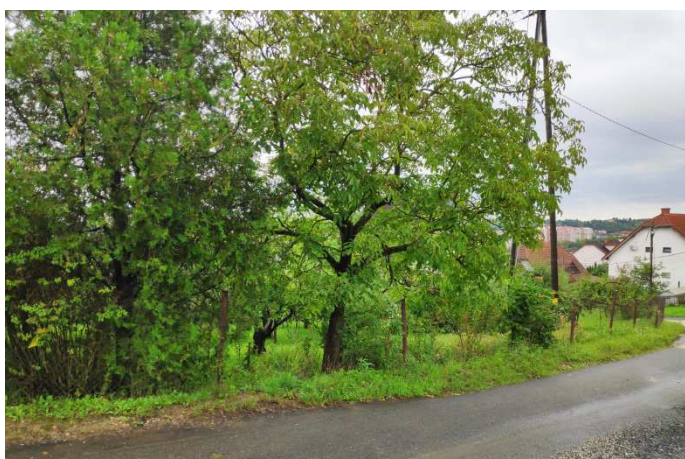
- A vizsgált tömböt nyugatról határoló Szívhegyi út önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az út hálózati funkcióját tekintve belterületi kiszolgáló út — lakóútca. Az út a déli végén a Belsőszeg utcához csatlakozik, teljes hosszán szilárd aszfalt burkolattal kiépített, szélessége 2.5m-3m.
- Az új nyomvonalon kijelölt útszakasz helyén jelenleg lakóingatlanok találhatók, a domborzati viszonyokat tekintve jelentős mértékű keleti irányú lejtéssel.



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (Google MAP)



hatályos szabályozás közlekedési elemei

A vizsgált területen a hatályos szabályozási terv az új közlekedési sáv kijelölés mellett a Szívhegyi út szélesítését is előírnyozza. Az új út szélessége minimum 8m, a Szívhegyi út tervezett szélessége az érintett szakaszon egységesen 11m. A tömbbelsőt feltáró új út jellemzően inkább a 25561 hrsz.-ú telek déli telekhatárához igazodik, a 25560 hrsz.-ú ingatlant nagyobb mértékben igénybe véve.

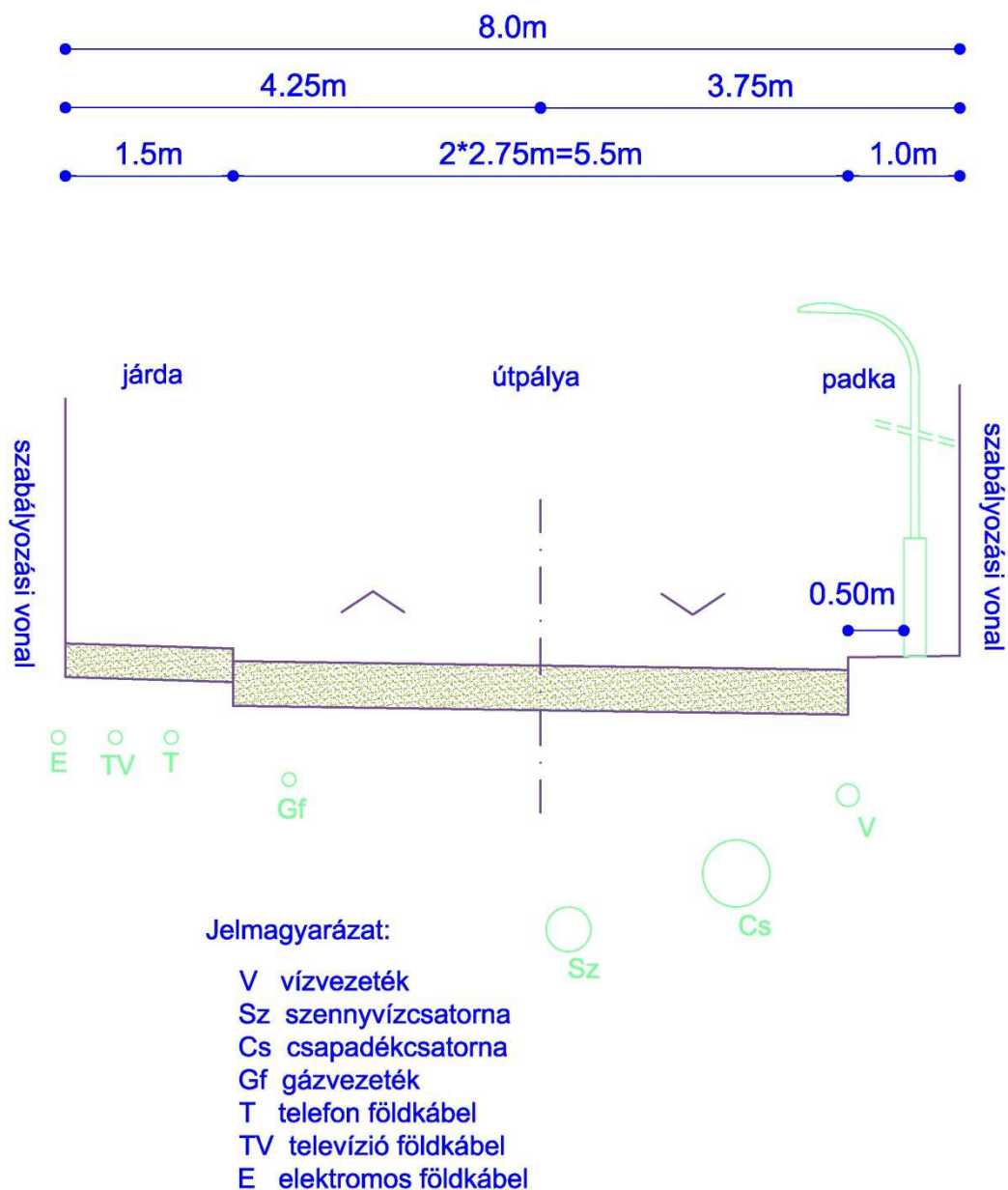


telekviszonyok és épített környezet (E-közmű)

közlekedési javaslat

A vizsgált tömbbelső területének feltárásához (a domborzati viszonyok és a kialakult épített környezet adottságainak figyelembe vételével) a Szívhegyi útról új útszakasz kiépítése szükséges — a hatályos tervben kijelölt útszakasz megszüntetése nem javasolt. Az új út területének 8m szélességű sávját nem javasoljuk szűkíteni, pozíciója viszont a szomszédos telkek beépíthetőségének optimalizálása céljából kismértékben módosítható. A tervezett út területének ~3m-rel északabbra mozdítása közlekedési érdekeket nem sért, az úthálózati struktúrát érdemben nem befolyásolja. Az útszakasz zsákutca jellegére való tekintettel a keleti végén személygépkocsi forduló kialakítása indokolt, amelyhez a szabályozott terület elegendő.

Kiszolgáló utak belterületi szakaszai (kétrányú forglami renddel)

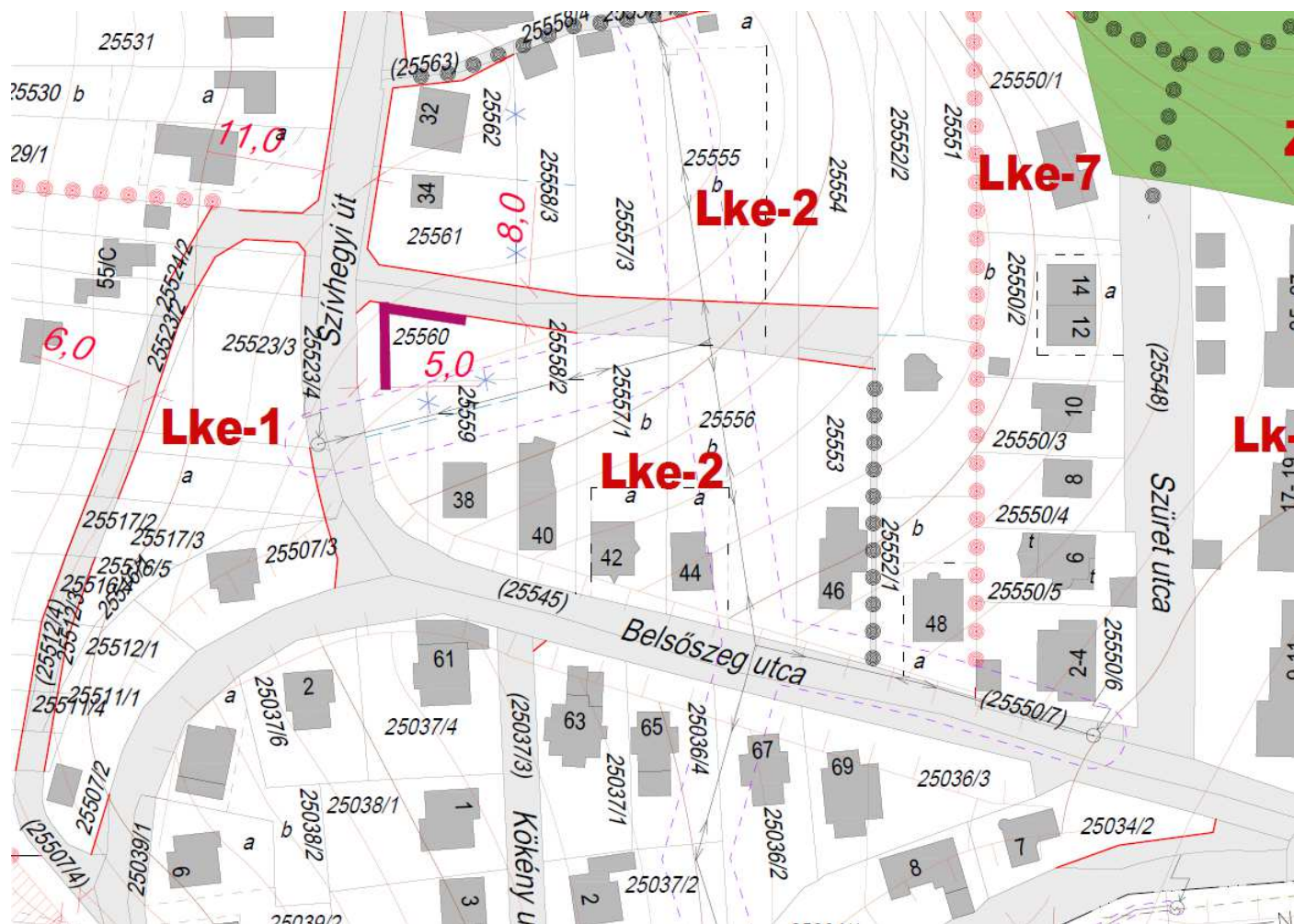


javaslat az útszakaszok keresztmetszeti kialakítására

tervezett módosítás

A beépítési javaslat alapján látható, hogy a tömbfeltároló útra szükség van, mivel a tömbbelső telkeinek megközelítését a jelölt gyalogúton kívül csak ez az út biztosítja, így feltétlenül szükséges ahhoz, hogy a tömbbelsőben megfelelő építési telkek alakulhassanak ki. A beépítési javaslat alapján látható, hogy potenciálisan 5 új lakótelek kialakítására van lehetőség. A tervezett módosítás során így ennek megszüntetése nem támogatható, azonban a pozícióján való változtatás javasolható annak érdekében, hogy a 25560 hrsz.-ú telket kevésbé érintse. Ennek megfelelően az út nyomvonalának északabbra helyezése javasolt, mellyel 25561 hrsz.-ú telek rovására kevésbé érintett a 25560 hrsz.-ú telek. A módosítás a 25561 hrsz.-ú telek beépítési lehetőségeit korlátozza, azonban méretéből adódóan jelenleg is javasolt telekalakítást

végrehajtani a kedvezőbb beépítés érdekében, ez elsődlegesen a 25558/3 hrsz.-ú telekkel való összevonással megoldható.



tervezett szabályozási terv részlet

2.5. Csáfordhegyen 24713-24718 hrsz.-okat érintő telekcsoport újraosztás érdekében a szabályozás felülvizsgálata

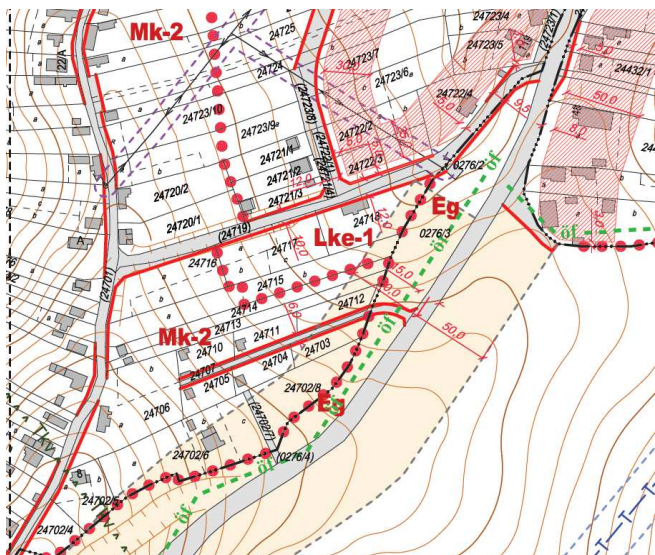
módosítási program

Lakossági kérelem alapján vizsgálni és lehetőség szerint módosítani szükséges a Csáfordhegy településrészen a 24713-24718 hrsz.-ú telkekre vonatkozó szabályozást, annak érdekében, hogy a területen tervezett telekcsoport újraosztás megvalósulhasson. A módosítás során a kertvárosias lakóövezet és a kertes mezőgazdasági övezet között húzódó övezethatár áthelyezése szükséges.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett terület Zalaegerszeg dél-nyugati részén, Csáfordhegy településrészen található a Csáfordhegyi út és a Becsali út mentén. Az érintett telkek a hatályos településszerkezeti terv alapján kertvárosias lakóterület területfelhasználásúak melyet a szabályozási terv az Lke-1 jelű övezethez sorol. A telkek környezetébe, azoktól nyugati és déli irányba kertes mezőgazdasági területek, míg tőle északi irányba a 24719 hrsz.-ú út túloldalán kertvárosias lakóterület területfelhasználású területek találhatóak. A Becsali út és a módosítással érintett terület közötti sávban gazdasági erdőterület jelölt.

A településrendezési tervek módosítását az ingatlantulajdonosok kérelmükben a 24713-24718 hrsz.-ú telkeket érintően indítványozták. E területeket ketté választó övezethatár gátat szab telekalakítási szándékaiknak, mely során a területen telekcsoport újraosztást terveznek.



hatályos szabályozási terv részlet



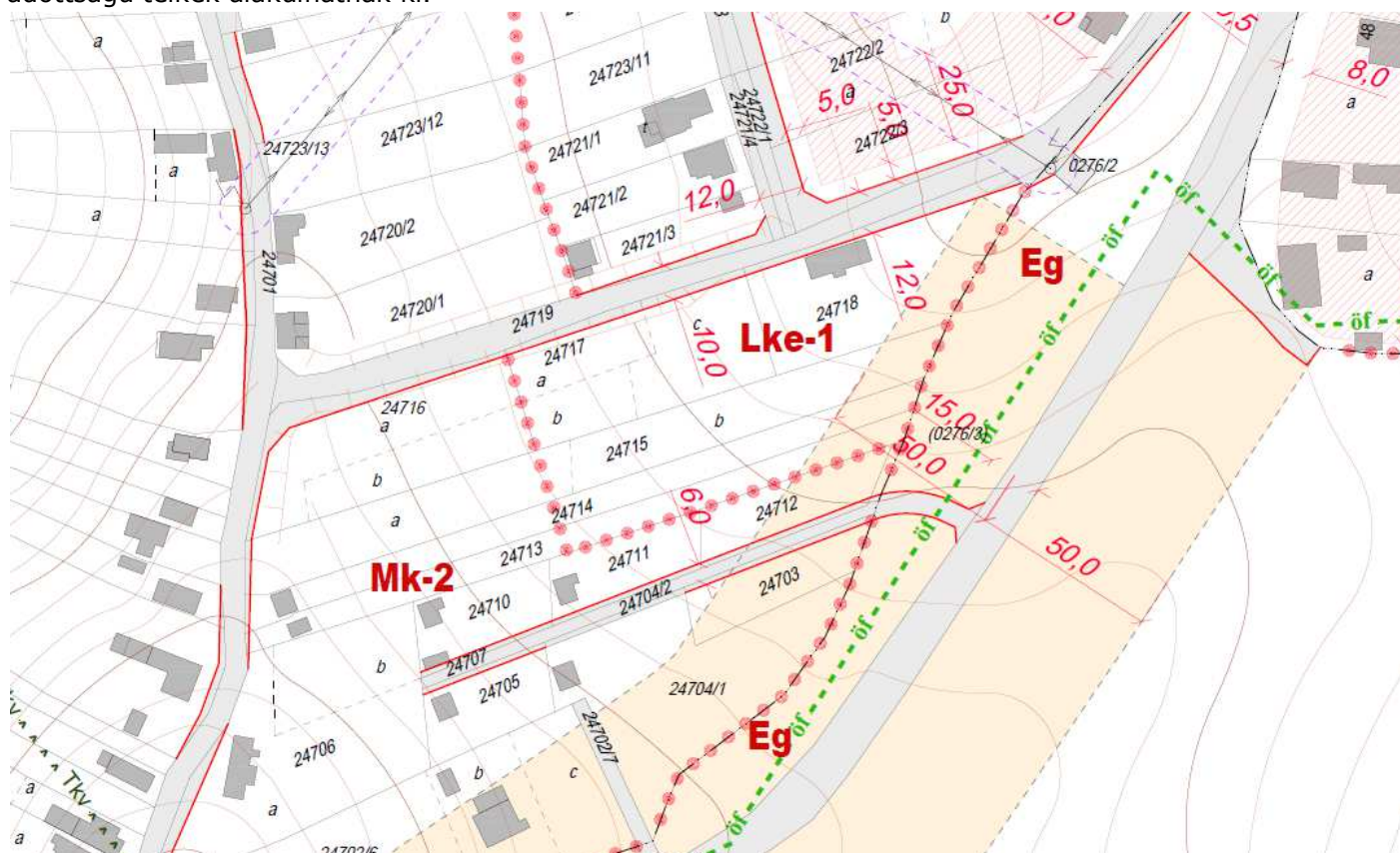
hatályos településszerkezeti terv részlet

A telkek útkapcsolata a 24719 hrsz.-ú útról biztosítható, mivel a Becsali út felé erdőterület található. A telekosztásnál így e közlekedési területről válnak a telkek feltárhatóvá.

tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a telekcsoport újraosztás lehetővé tétele érdekében az Mk-2 és az Lke-1 övezetek közötti övezethatár módosítása. Az új övezethatárt a 24716 és a 24717 hrsz.-ú telkek között húzódó telekhatár déli irányú meghosszabbításával jön létre, mely a 24711 hrsz.-ú telek északi telekhatáráig tart. Az övezethatár e ponton irányt változtat és az úttal párhuzamosan a 24711 és a 24712 hrsz.-ú telkek északi határa mentén halad egészen a gazdasági erdőterület határáig.

A tervezett módosítás lehetőséget biztosít a terület kedvezőbb feltételek mellett történő lakóterületi beépítésére a telekcsoport újraosztás megvalósításával. A kialakítandó új telkek feltárása a 24719 hrsz.-ú útról biztosítható. A lakótelkeket arra merőlegesen kerülnek kialakításra, így nagyobb mélységű, kedvezőbb adottságú telkek alakulhatnak ki.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett szerkezeti terv részlet

2.6. Kelemen Imre utca 10. szám alatti 3544 hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálata

módosítási program

Lakossági kérelem alapján vizsgálni és lehetőség szerint módosítani szükséges a Kelemen Imre út 10. szám alatti 3544 hrsz.-ú telekre vonatkozó szabályozást annak érdekében, hogy az ingatlanra vonatkozó építési korlátozások csökkenjenek.

hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület a belváros területén, folyamatosan fejlődő lakóterületi övezetben helyezkedik el. A területen és környezetében a hatályos településrendezési tervek kisvárosias lakóterületi területfelhasználást jelölnek, az érintett ingatlant a szabályozási terv az Lk-2 jelű övezetbe sorolja.

A 3544 hrsz.-ú telket több építési korlátozás is érinti, melyek közül mindegyik célja a Síp utca és a Kelemen utca adott szakaszainak és kereszteződésének szélesítése. A szabályozás szándéka az volt, hogy a szűk Kelemen Imre utcában egy kisebb teresedés jöjjön létre. Ennek érdekében a 3544 hrsz.-ú telek keleti oldaláról 2 méter szélességben, az északi oldaláról 4 méter szélességben szükséges területet leválasztani az útterület szélesítése érdekében, ezt szabályozási vonal jelöli. A szabályozási vonal mentén jelölésre került a telek jövőbeni kötelező beépítésének vonala is. A telken jelenleg 3 épület áll, egy főépület és két melléképület, melyek közül a főépületet északi és keleti oldalon is érinti a szabályozás, így az épület korszerűsítése igen, azonban bővítése nem lehetséges. A szabályozás célja azonban az, hogy a meglévő épületek elbontásra kerüljenek, helyükre új épüljön a szabályozás szerint kialakított telken, illetve a kötelező építési vonal által jelölt helyen.

2.7. Neszele városrészben a 6421/7 hrsz.-ú ingatlan déli irányú bővíthetősége érdekében övezethatár módosítás vizsgálata

módosítási program

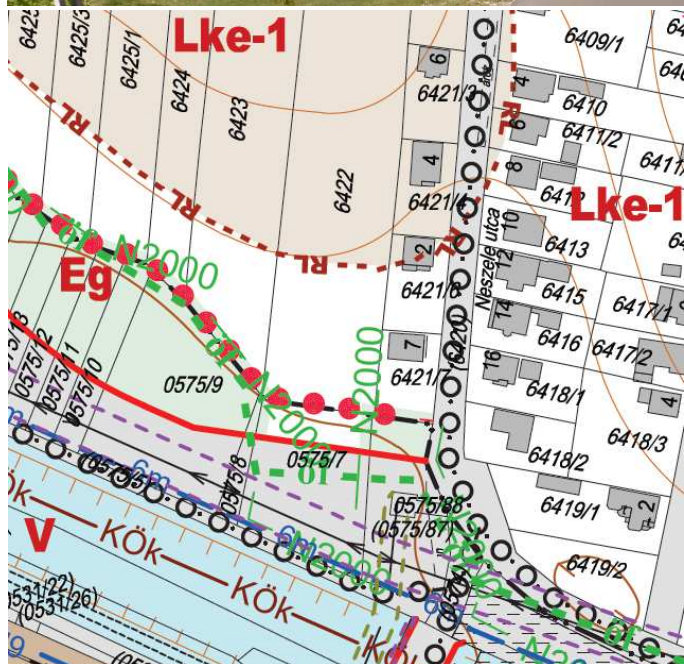
Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a 0575/87 hrsz.-ú telek északi részének lakóövezethez való sorolását, figyelemmel arra, hogy a terület nemzetközi Natura 2000 védelemmel rendelkezik.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

A településrendezési tervek módosítására irányuló kérelmet a 6421/7 hrsz.-ú telek tulajdonosa adta be az önkormányzathoz. A tulajdonában álló telket déli irányba szeretné bővíteni a 0575/87 hrsz.-ú telek északi részének rovására, mely telken gázfogadó létesítmény helyezkedik el. A 0575/87 hrsz.-ú telek érintett része gazdasági erdőterület területfelhasználású. A hatályos tervekről leolvasható, hogy a területet érinti a Natura 2000 nemzetközi természetvédelmi terület.

A jobb oldali képen látható a területről készült műholdfelvétel, illetve a Natura 2000 területek lehatárolása.

A műholdkép, illetve a helyszíni bejárás tapasztalatai alapján elmondható, hogy az érintett terület a valós hasznosítása szerint ma is a telek részét képezi, az el van kerítve, rajta játszóeszközök találhatóak. Ennek megfelelően természetvédelmi célokat nem szolgál.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

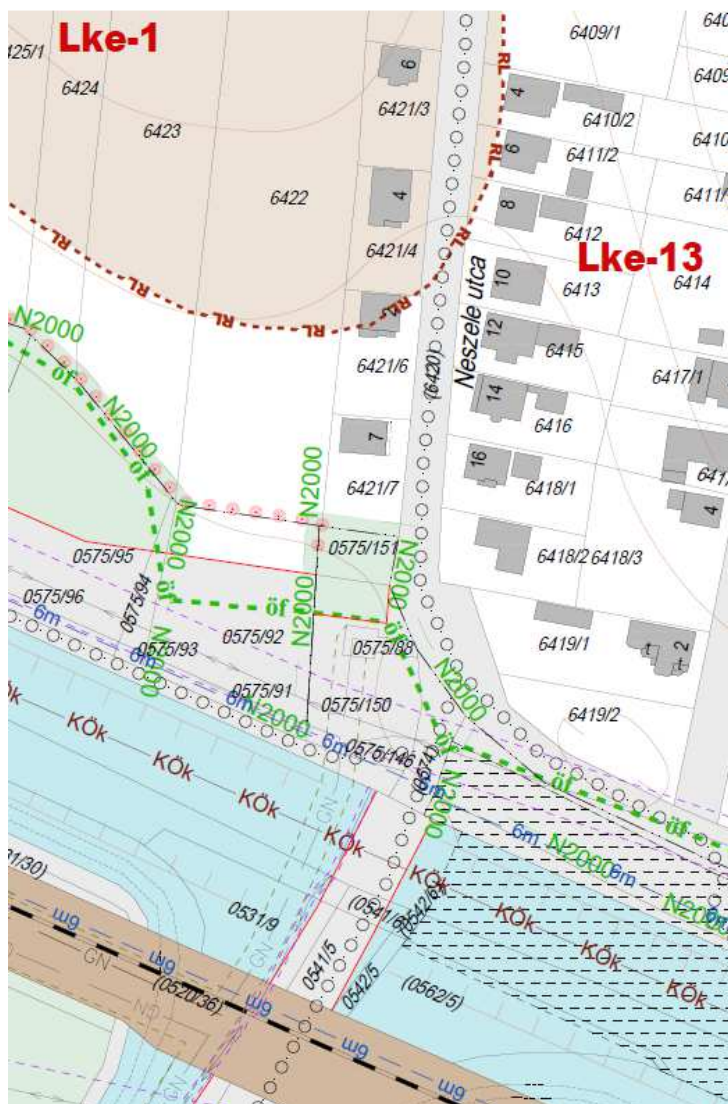
tervezett módosítás

A módosítás során javasolt annak lehetőségét megteremteni, hogy a kérelmező a telkét déli irányba bővíthesse, mellyel a valós használatnak megfelelően módosul a településrendezési terv. A módosítás nem jelenti a természetvédelem érdekeinek sérelmét, hiszen látható, hogy a területet már jelenleg is a lakóingatlan részének tekinti a tulajdonos, mely a hasznosításon is megmutatkozik.

A Natura 2000 természeti területen való beépítésre szánt terület kijelölést jogszabály nem tiltja, azonban az élőhely természetességének vizsgálata szükséges. Jelen esetben természetes élőhelyről nem beszélhetünk, mivel a fennálló viszonyok egyértelműen mesterségesek, ezért a vizsgálat elvégzésétől eltekintettünk.

A módosítás során javasolt az érintett telekrész gazdasági erdő területfelhasználásból kertvárosias lakóterületbe sorolása a valós használatnak megfelelően. A határvonal így a jelenlegi telekhatártól délebbre kerül, a közlekedési területből a lakóterületekhez kerül átsorolásra, ennek érdekében szabályozási vonal kerül meghatározásra a valós használat határán.

Megjegyezzük, hogy a Balaton-felvidéki Nemzeti Park előzetes véleményében nem támogatta a módosítási szándékot, azonban elmondható, hogy a terület jelenlegi lakóteleki hasznosítása a terület természetvédelmi értékét mára szinte teljesen megszüntette.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

2.8. Egerszeghegyen új beépítésre szánt terület kijelölésének vizsgálata a 26174/1 hrsz.-ú telket érintően

módosítási program

Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a 26174/1 hrsz.-ú telek jelenlegi kertes mezőgazdasági területfelhasználásának módosítási lehetőségét falusias lakóterület területfelhasználásra.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett terület Egerszeghegy településrészen található, zártkerti terület, melyet nagyrészt jelenleg már lakóterületi besorolású területek vesznek körbe. Elmondható, hogy a területen a kertvárosias lakóterületek egy sávként jelennek meg, mely sávba a kertes mezőgazdasági területfelhasználású 26174/1 hrsz.-ú telek beékelődik. A telek tulajdonosa is azon okból kezdeményezte a módosítást, mivel ők is életvitel szerűen használják ingatlanukat. Az életvitelszerű használathoz tartozóan melléképületet szeretnének építeni a telkükre, melyet a jelenlegi övezeti besorolás normatív előírásai nem tesznek lehetővé.

A 26174/1 hrsz.-ú telek a hatályos szabályozási terv alapján az Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetéhez tartozik. A város helyi építési szabályzatában az alábbi előírások kerültek meghatározásra az övezetre vonatkozóan:

Kertes mezőgazdasági terület

36/A. §¹

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

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

a) a művelés alól kivett,

b) a művelés alatt álló telkek esetében legalább 3000 m² szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területtel rendelkező,

c) bármely művelési ágú, 6000 m²-nél nagyobb telken lehet.

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

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

(5) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

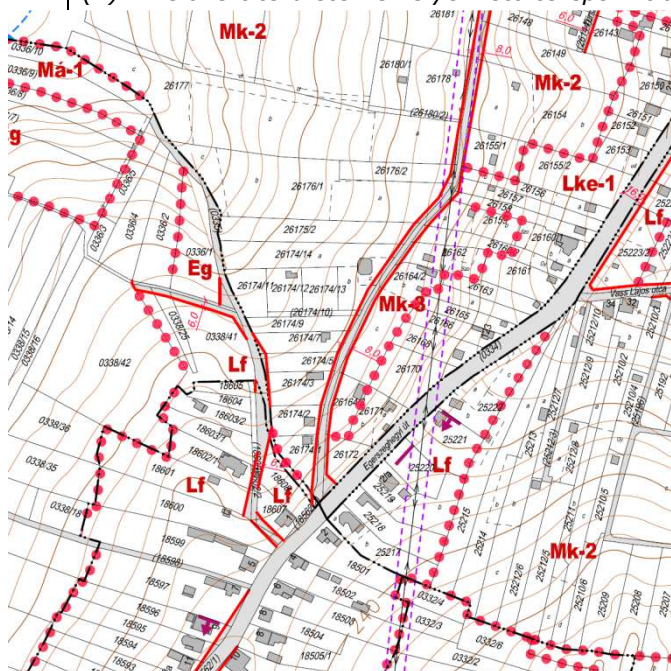
....								
Övezet jele		Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Mk-2	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) b) és c) pontok	oldal-határon álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5%	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület

				szerinti terület		Beépíthető terület összesen: 10 %	magasság: 4 m	magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 1100 m ²	oldal-határon álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	
.....								

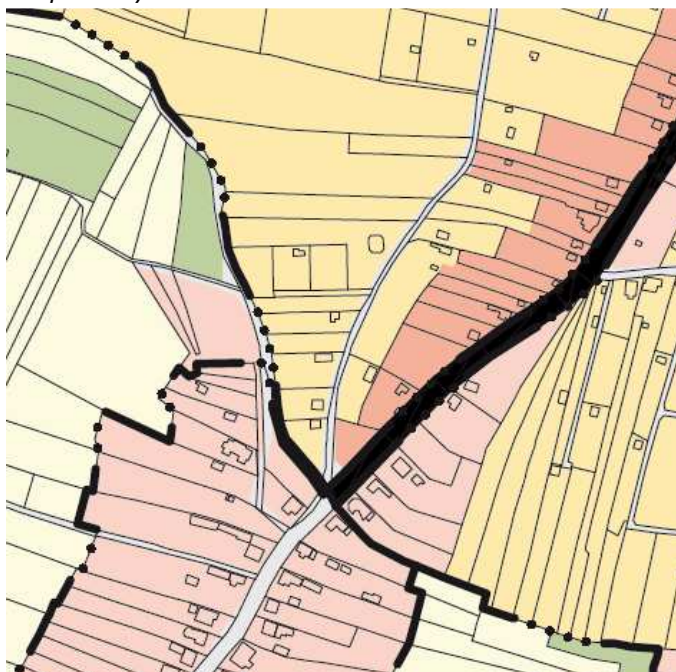
(1): Műtárgyak magassága nem korlátozott

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

(7) Az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

A fenti előírások alapján látható, hogy az Mk-2 övezetre vonatkozóan művelés alól kivett telek esetén 10% a megengedett legnagyobb beépítettség. Az térképezett épületek vonatkozásában, illetve a szabályozási terv szerinti telek kialakítása esetén a telek jelenlegi beépítettsége 4,9%.



az érintett ingatlan nyugatról



az érintett ingatlan a Bor út felől

tervezett módosítás

A módosítás során javasolt az érintett 26174/1 hrsz.-ú telket Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági területfelhasználásról Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásra módosítani. Ezzel a lakóövezetek folytonossága biztosítható lesz az Egerszeghegyi út menti sávban, melyet lényegében jelenleg csak az érintett telek szakít meg az adott szakaszon.

A tervezett módosítást követően a területre falusias lakóövezetként a következő előírások fognak vonatkozni:

Falusias lakóövezet

27. §

(1) A falusias lakóövezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóövezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb 2 lakás. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) mező- és erdőgazdasági, a 2. mellékletben meghatározott feltételekkel gazdasági célú haszonállat-tartásával kapcsolatos, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás jellegű,
- d) igazgatási, iroda,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és
- g) sport,

rendeltetést is tartalmazhatnak.

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

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

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

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

(4) Az „Lf” jelű falusias lakóövezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lf	20 m, 1100 m ²	14 m	Oldalhatáron álló	30 %	Lakó, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sportépület és az ezekkel egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m Különálló gazdasági épület	40 %

					esetén: Homlokzatmagasság: 7,0 m Épületmagasság: 6,0 m	
--	--	--	--	--	--	--

(5) A falusias lakóövezetben a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.

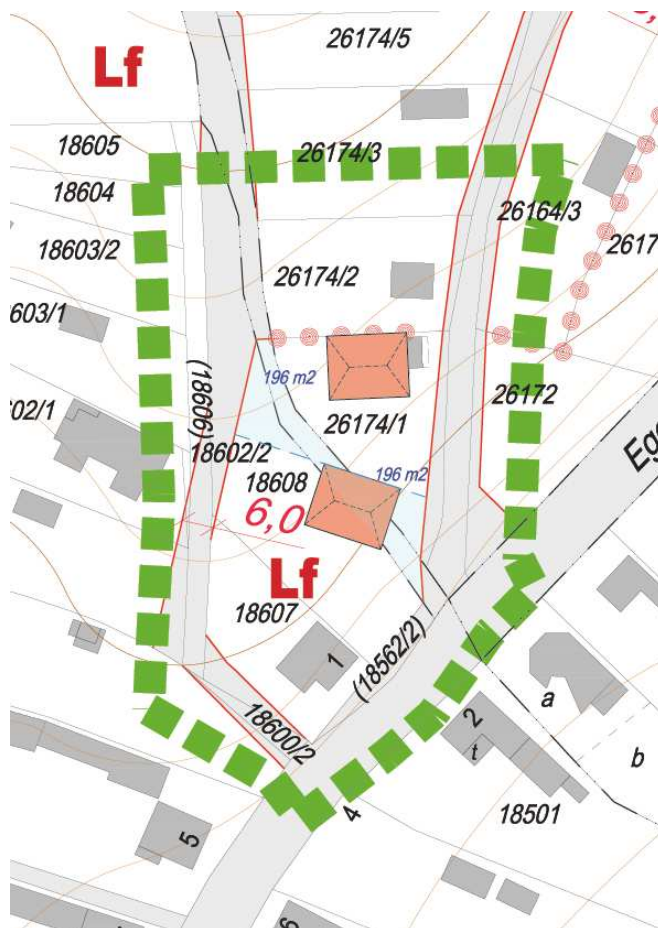
(6) A falusias lakóövezetben a főépületet és a hozzá kapcsolódó másodlagos rendeltetésű épületet azonos tetőfedő anyaggal kell ellátni.

A módosítással a területre előírt építési feltételek következőképpen változnak:

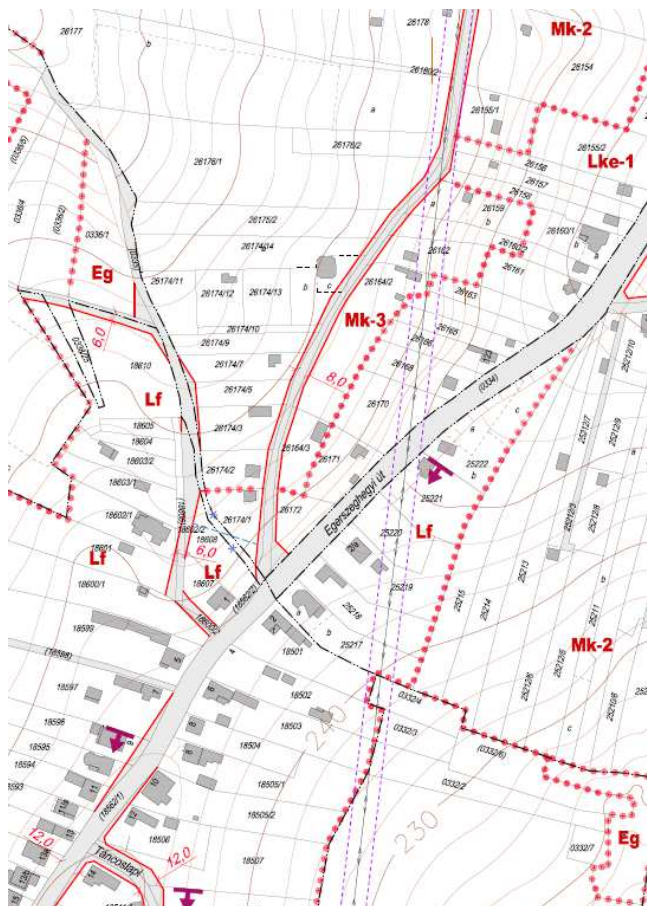
- Kialakítható legkisebb telekszélesség: 20 méter, nem változik
- Kialakítható legkisebb telekterület: 1500 m²-ről 1100 m²-re csökken
- Beépíthető legkisebb telekszélesség: lakóépület elhelyezése esetén 16 m-ről 14 m-re csökken
- Beépíthető legkisebb telekterület: 1100 m²-ről nem korlátozottra módosul
- Beépítési mód: oldalhatáron álló marad
- Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke: 10%-ról 30%-ra növekszik
- Megengedett legnagyobb beépítési magasság: a homlokzatmagasság 5,5 m-ről 6,5 m-re, az épületmagasság 4m-ről 5 m-re növekszik
- Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke: nem szabályozottról 40%-ra módosul

A módosítással az ingatlanon tervezett fejlesztés, bővítés megvalósíthatóvá válik. Elmondható továbbá, hogy az övezeti besorolás módosítása lehetőséget biztosít egy majdani új telekfelosztásra is, mely során a fekvéshatár módosításával, a közte jelenleg elhelyezkedő út területének bevonásával két kedvező adottságú telek is kialakítható. Ennek feltétele a jövőbeni tulajdonosok ez irányú szándéka. A telek övezeti besorolásának módosítása mellett további indokként említhető meg, hogy az érintett telek út- és közmű kapcsolata az Egerszeghegyi útról meglévő adottság. Ezek alapján a javasolt telekhatár jelölésre kerül a terveken.

A javaslat szerint kialakított telkek nem érik el az övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretet. Elmondható azonban, hogy a javasolt telekszerkezet a jelenlegihez képest kedvezőbb kialakítású, ugyanis a kialakuló kedvezőbb telekalakzatok jobb épület elhelyezési lehetőségeket biztosít. A helyi építési szabályzat lehetőséget biztosít telekhatár rendezésre abban az esetben is, hogyha a kialakuló telkek nem érik el a kialakítható legkisebb telekméretet, azonban kedvezőbb telekalakulatok jönnek létre. Erről az építési szabályzat 4.§ (2) bekezdés rendelkezik a következők szerint:



(2) Az övezetek és építési övezetek területén **a kialakítható telekméretnél kisebb meglévő telkek összevonhatók, telekhatár rendezés kedvezőbb telekalakulat létrehozása esetén végrehajtható, illetve szabályozási vonallal érintett terület leválasztható abban az esetben is, ha az így létrejövő telek méretei nem érik el a kialakítható legkisebb méretet.** A telek beépíthetőségének meghatározása során a telkek összevonásával, telekhatár rendezéssel, illetve útszabályozással létrejövő területet meglévő telekként kell kezelni, és a telek beépítési lehetőségének megállapításakor a beépíthető legkisebb telekre vonatkozó szabályozást kell alkalmazni.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

2.9. Akácfa sor mentén új beépítésre szánt terület kijelölésének vizsgálata a 26267, 26268 hrsz.-ú telkeket érintően

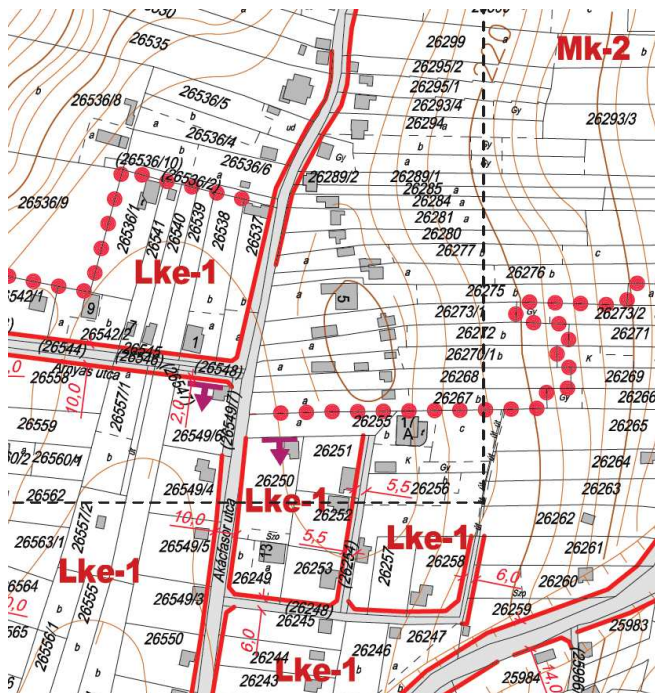
módosítási program

Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a Gógánhegy településrészén az Akácfasor mentén elhelyezkedő 26267 és a 26268 hrsz.-ú telkek kertvárosias lakóterületbe sorolásának lehetőségét.

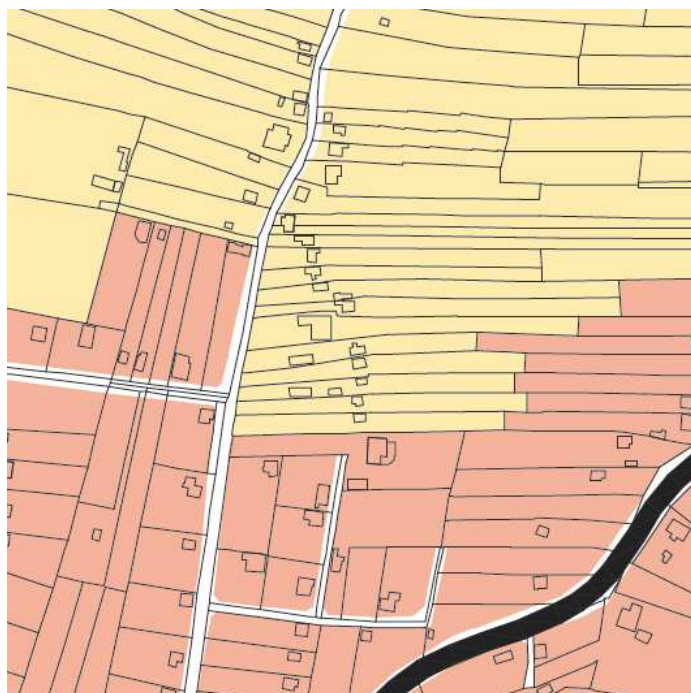
hatályos településrendezési tervek ismertetése

Az érintett ingatlanok a hatályos településrendezési tervek alapján kertes mezőgazdasági területfelhasználásúak. A szabályozási terv a területet az Mk-2 jelű övezetbe sorolja, melytől délre kertvárosias lakóterületek találhatóak. A változtatással érintett telkek vékony szalagtelkek, melyek lakóterületi hasznosításra alkalmatlanok, így a tulajdonos szándékai szerinti lakó funkció csak telekalakítást követően helyezhető el. A telkek művelés alóli kivonása megtörtént, a területen mezőgazdasági művelés nem folyik.





hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

Kertes mezőgazdasági terület 36/A. §²

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

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

a) a művelés alól kivett,

b) a művelés alatt álló telkek esetében legalább 3000 m² szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területtel rendelkező,

c) bármely művelési ágú, 6000 m²-nél nagyobb telken lehet.

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

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

(5) Az „Mk-1”, „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

....								
Övezet jele		Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén

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

(1): Műtárgyak magassága nem korlátozott

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

(7) Az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény.

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasolt az érintett 26267 és 26268 hrsz.-ú telkeket kertés mezőgazdasági területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosítani, mely során a szabályozási terven Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági övezet Lke-1 jelű övezetbe való átsorolása történik.

Az Lke-1 övezetre vonatkozóan az alábbi normatív előírások vannak hatályban, mely az Mk-2 övezethez képest kedvezőbb telekalakítási és beépítési feltételeket biztosít a számára:

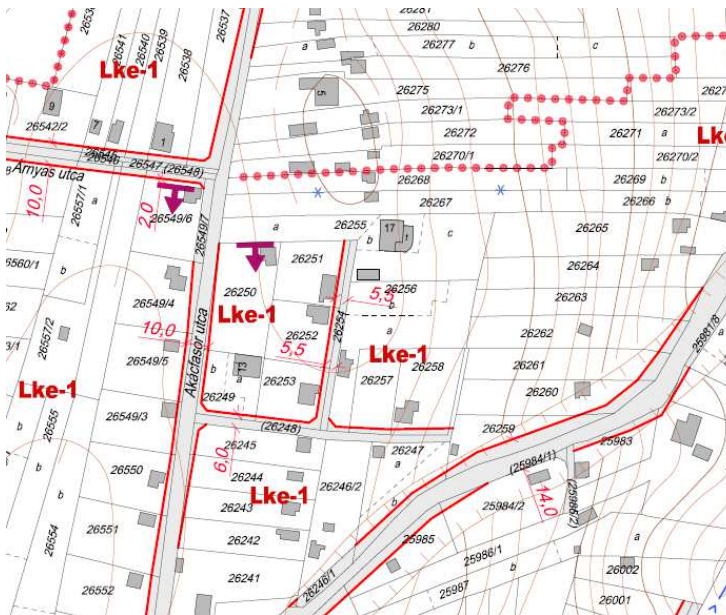
	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-1	20 m, 1100 m ²	14m ⁽¹⁾ , 700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

A módosítással a területre előírt normatív szabályozás a következőképpen változik:

- Kialakítható legkisebb telekszélesség: 20 méter, nem változik
- Kialakítható legkisebb telekterület: 1500 m²-ről 1100 m²-re csökken
- Beépíthető legkisebb telekszélesség: lakóépület elhelyezése esetén 16 m-ről 14 m-re csökken
- Beépíthető legkisebb telekterület: 1100 m²-ről 700 m²-re módosul
- Beépítési mód: oldalhatáron álló marad
- Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke: 10%-ról 25%-ra növekszik
- Megengedett legnagyobb beépítési magasság: a homlokzatmagasság 5,5 m-ről 6,5 m-re, az épületmagasság 4m-ről 5 m-re növekszik
- Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke: nem szabályozottról 50%-ra módosul

Az érintett területek lakóterületként való hasznosítása érdekében telekalakítás válik szükségessé, mely során összevonásra kerülnek a tulajdonos telkei. A terület átsorolással a tervezett fejlesztések megvalósíthatóvá válnak. A terület átsorolása mellett említhető, hogy a telkek lakóterülethez kapcsolódnak,

tőle nyugatra és délre kertvárosias lakóterületek találhatóak. A telkeket feltáró Akácfasor utca 10 méterre történő szélesítése megkezdődött, több helyen megtörténtek a szabályozás szerinti telekleválasztások. Az utca mindemellett közművekkel – szennyvíz, ivóvíz, villany, gáz – ellátott.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

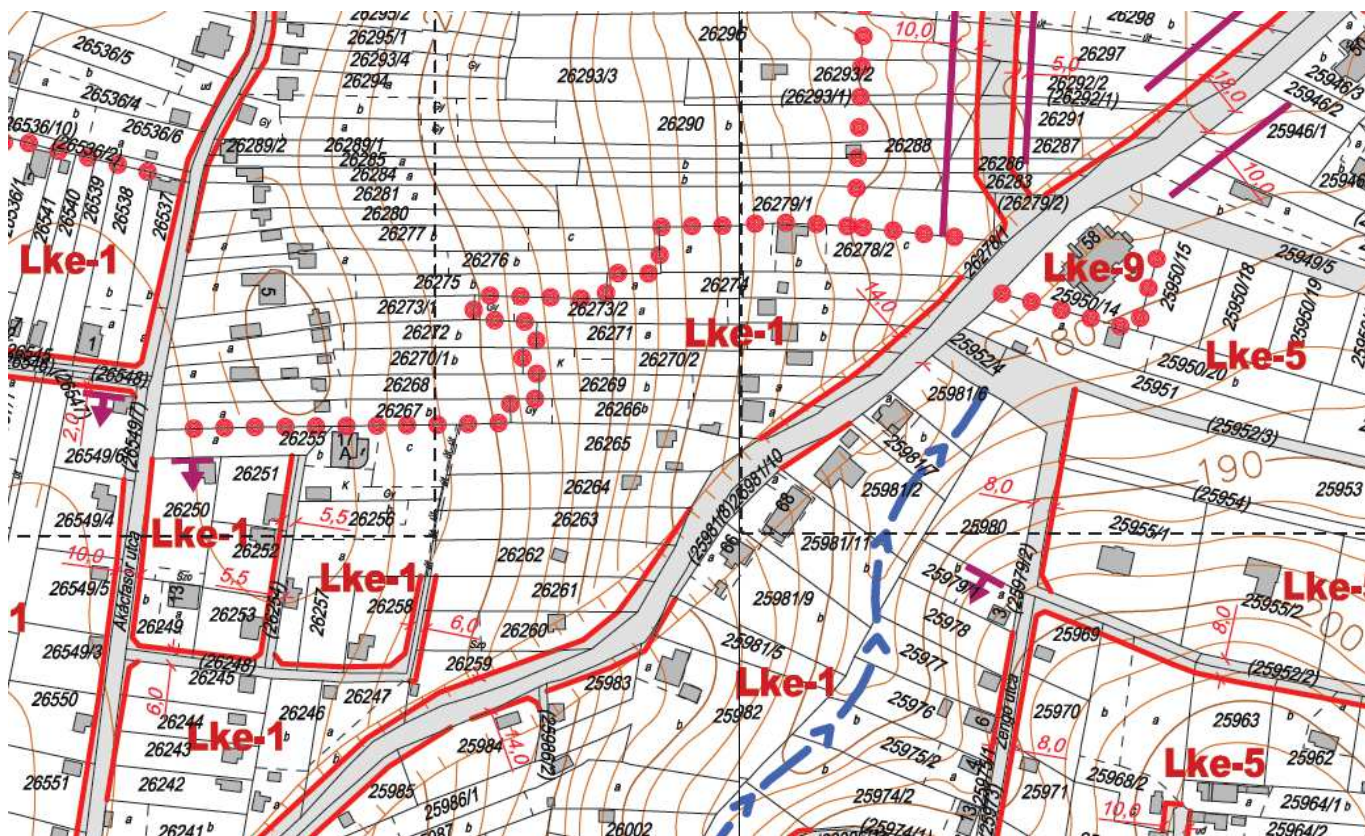
2.10.Ebergényi út szabályozásának felülvizsgálata

módosítási program

Lakossági kérelem alapján javasolt felülvizsgálni a 26260 hrsz.-ú telket érintő útszabályozást.

hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület Ebergény városrészben található az Ebergényi út mentén. A telek kertvárosias lakóterületen, az Lke-1 övezetben helyezkedik el. A módosítást kérelmező tulajdonos 26260 hrsz.-ú telket két oldalról is érinti útszabályozás. Az Ebergényi út a szabályozási tervben több helyen, szinte folytonosan szélesítésre került. Ennek szükségessége vitathatatlan, hiszen az út lakóterületek forgalmát hivatott továbbítani a város felé. A telket a nyugati oldalról is érinti szabályzás. Az itt kiszabályozott út a valóságban nem alakult ki, nincsen használatban. Elmondható továbbá, hogy erre az útra nincsen szükség, hiszen nem tár fel olyan területeket, melyek ne rendelkeznének egyéb megközelítési lehetőséggel.



tervezett módosítás

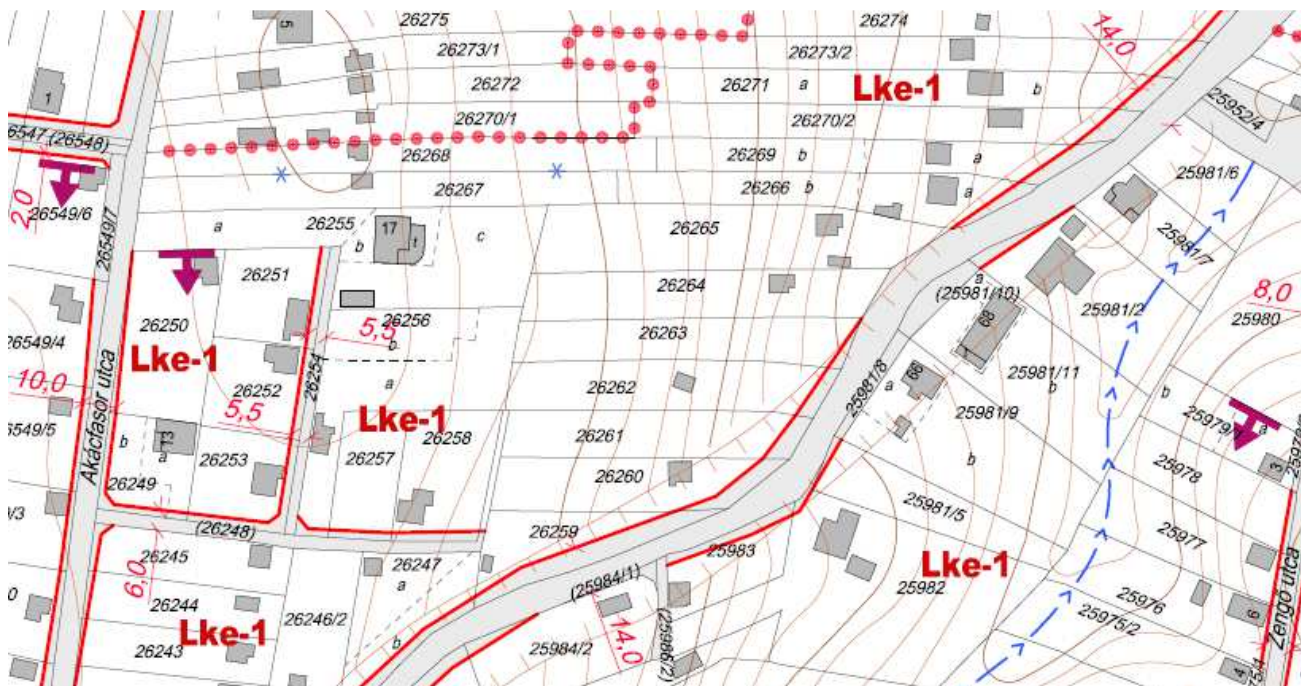
A 26248 hrsz.-ú út szélesítése lakótelkek csatlakozása miatt elkerülhetetlen. Az Ebergényi út szabályozásának módosításához a teljes útszakaszt javasolt felülvizsgálni, melyre azonban csak egy későbbi módosítás során kerülhet sor.

A 26260 hrsz.-ú telket nyugati oldalon érintő útszabályozás, illetve a teljes közlekedési terület megszüntetése javasolt, mivel annak szerepköre, funkciója nincsen. A 26260 hrsz.-ú telek útszabályozással csökkentett, az így kialakításra kerülő telek esetén a beépíthetőséget a beépíthető legkisebb telekméret

szerint kell vizsgálni, mely Lke-1 jelű övezet esetén 700 m², mely telekterület az útszabályozás megvalósítását követően biztosított, így a telek beépíthető.

Az 5.§ (4) bekezdése szerint:

(2) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telekméretnél kisebb meglévő telkek összevonhatók, telekhatár rendezés kedvezőbb telekalakulat létrehozása esetén végrehajtható, illetve szabályozási vonallal érintett terület leválasztható abban az esetben is, ha az így létrejövő telek méretei nem érik el a kialakítható legkisebb méretet. A telek beépíthetőségének meghatározása során a telkek összevonásával, telekhatár rendezéssel, illetve útszabályozással létrejövő területet meglévő telekként kell kezelni, és a telek beépítési lehetőségének megállapításakor a beépíthető legkisebb telekre vonatkozó szabályozást kell alkalmazni.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

2.11. Hegyoldal utca déli végén a gyalogút útszabályozásának felülvizsgálata, valamint a 4987/63 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a beépítési előírások felülvizsgálata

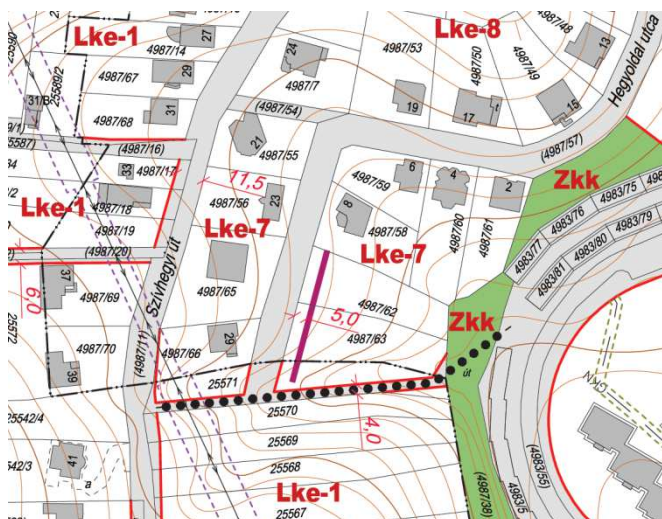
módosítási program

Lakossági kérelem alapján vizsgálni és lehetőség szerint módosítani szükséges a Hegyoldal utca déli végén elhelyezkedő, a Szívhegyi utat a Kodály Zoltán utcával összekötő tervezett gyalogút szabályozását. Vizsgálni szükséges továbbá a 4987/63 hrsz.-ú ingatlant érintően a homlokzat és épületmagasságra vonatkozó szabályozást.

hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület Landerhegy városrész területén helyezkedik el, a Hegyoldal utca végében. A terület kertvárosias lakóterület területfelhasználású. Az érintett 4987/63 hrsz.-ú telek az Lke-7 övezethez tartozik. A terület környezetében további kertvárosias lakóövezetek, illetve zöldterület, közkert található. Az Lke-7 övezetre vonatkozóan az alábbi normatív előírások kerültek meghatározásra a helyi építési szabályzatban:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-7	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

Elmondható, hogy a jelenlegi szabályozásban az övezetre vonatkozóan az OTÉK-ban kertvárosias lakóövezetre meghatározott megengedhető legnagyobb beépítési magasság van érvényben, így azon nem javasolt módosítani.

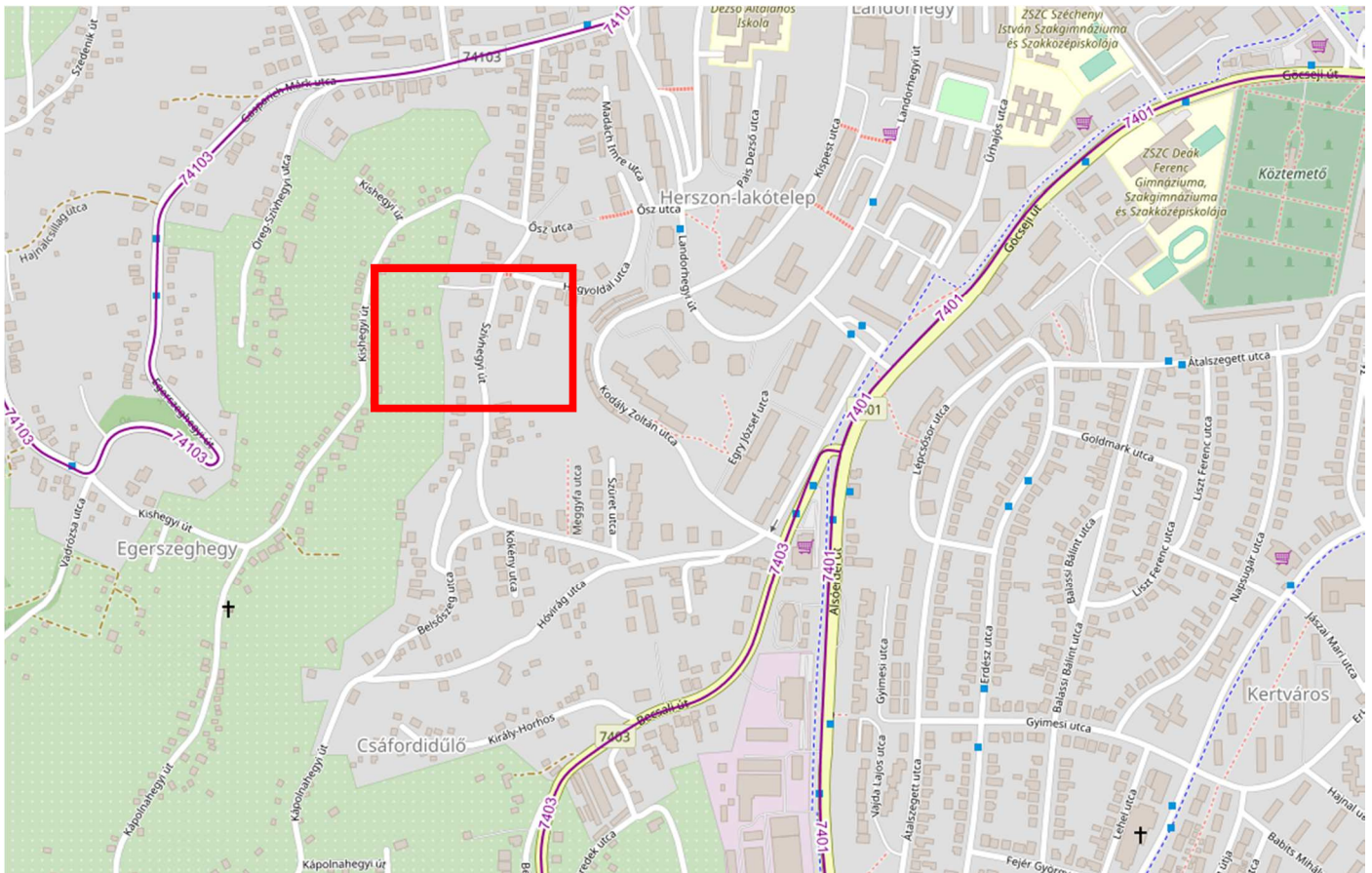
A Szívhegyi út és a Kodály Zoltán utca a hatályos településrendezési eszközökön gyalogúttal van összekötve, mely kettéválasztja a meglévő és a fejlesztés előtt álló lakóövezeteket, illetve keresztül halad a Kodály Zoltán utca mentén jelölésre került zöldterületen.

A gyalogút a valóságban nincsen kialakítva, illetve a garázssorokhoz fut ki a keleti vége.

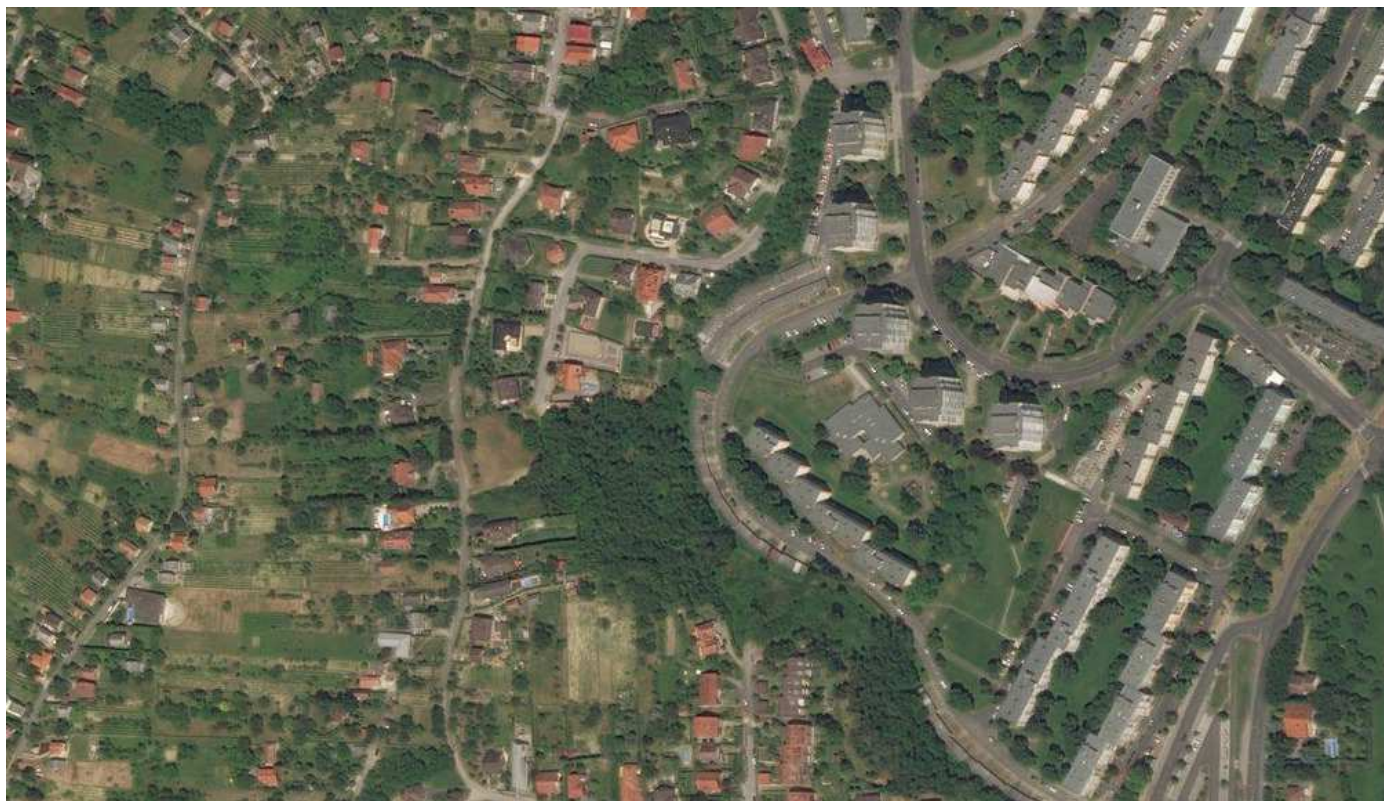
Közlekedési munkarész – jelenlegi állapot

A módosítással közvetlenül négy közlekedési elem érintett:

- A vizsgált tömböt keletről határoló Kodály Zoltán utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az út hálózati funkcióját tekintve belterületi kiszolgáló út – lakóútca. Az út szilárd aszfalt burkolattal kiépített, szélessége 6m.
- A vizsgált tömböt nyugatról határoló Szívhegyi út szintén önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az út hálózati funkcióját tekintve belterületi kiszolgáló út – lakóútca. Az út szilárd aszfalt burkolattal kiépített, szélessége 2.5-3m.
- A terület középvonalában lévő Hegyoldal utca ugyancsak önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az út hálózati funkcióját tekintve belterületi kiszolgáló út – lakóútca. Az út szilárd aszfalt burkolattal kiépített, szélessége 3-3.5m, déli oldala zsákutcaként végződik.
- Az új nyomvonalon kijelölt gyalogút helyén jelenleg beépítetlen lakóingatlanok találhatók, a domborzati viszonyokat tekintve jelentős mértékű keleti irányú lejtéssel.



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (Google MAP)

hatályos szabályozás közlekedési elemei

A Szívhegyi út és a Kodály Zoltán utca a hatályos településrendezési eszközökön gyalogúttal van összekötve, mely kettéválasztja a lakóövezeteket, illetve keresztül halad a Kodály Zoltán utca mentén jelölésre került zöldterületen. A gyalogút a valóságban nincsen kialakítva. Sem kiépített, sem gyalogosok által útvonalként használt szakasza nincs. A szabályozási terv az új gyalogutat 4m szélességgel jelöli ki, amely a Hold utcát annak meghosszabbításában keresztezi.



helyszíni fényképek

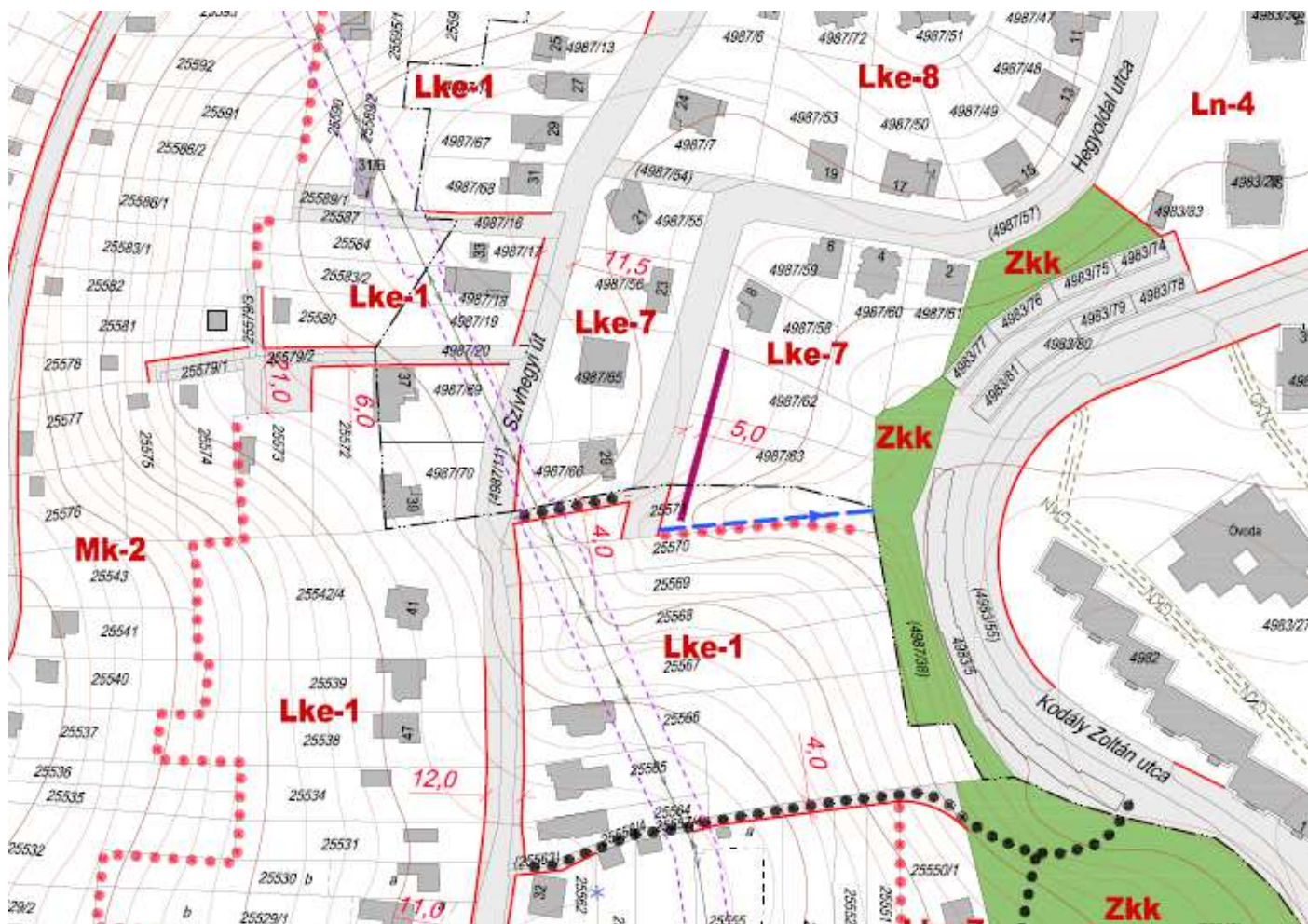
közlekedési javaslat

A domborzati viszonyok és a kialakult épített környezet adottságainak figyelembe vételével a gyalogút teljes szakaszának megvalósítását nem tartjuk szükségesnek. A Szívhegyi út és a Hold utca összekötését a 4987/66 hrsz.-ú lakóingatlan déli telekhatára mellett javasoljuk kijelölni 4m szélességgel.

A módosítás során javasolt megszüntetni a Hegyoldal utca és a területtől keletre lévő zöldfelület között a gyalogutat. Elmondható, hogy a gyalogút hálózati szerepkört nem tölt be, valamint fontos kapcsolati szerepe nincsen. Javasolt a területen vízvezetési nyomvonalat jelölni rendezetlen nem kiépített mederben.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

2.12. A Szövetkezet utca nyugati végének két oldalán gazdasági övezet kijelölésének vizsgálata

módosítási program

Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a Besenyő városrészben található 1559 és 1649 hrsz.-ú telkeken gazdasági terület kijelölésének lehetőségét.

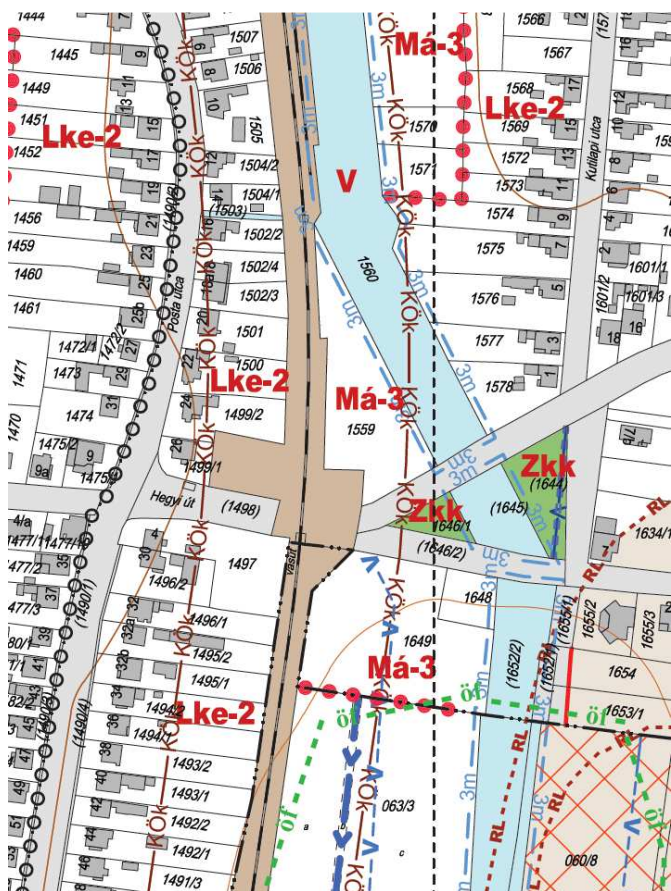
A véleményezési szakasz során beérkezett észrevétel alapján az önkormányzat e módosítási szándéktól visszalép. Ennek oka, hogy az Állami Főépítész által kért kiegészítés, melyben indoklásra kerülne az, hogy a városrészben nincsen már kijelölve e célra alkalmas terület, nem készíthető el, mivel vannak kijelölve beépítetlen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek a városrészben út és közműkapcsolattal.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

Az érintett terület Besenyő városrészben található a vasútvonaltól keletre, a Szövetkezet úttól északra és délre. A terület a hatályos településrendezési tervek szerint általános mezőgazdasági területfelhasználású, a szabályozási terven az Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezetbe tartozik.

A területet érinti a vasút védőtávolsága, melynek értelmében nem vasúti létesítmény elhelyezésére csak a vasút kezelőjének hozzájárulásával kerülhet sor, így a gazdasági építmények elhelyezésekor egyeztetni szükséges a vasúttársasággal. A telkeket érinti továbbá az azok mentén elhaladó csapadékvíz elvezető árok parti sávja, mely a vízgazdálkodási terület határától számított 3 méternyi területen került jelölésre, valamint a Szövetkezeti úttól délre a vizes élőhelyek védőtávolsága is jelölt a terveken.

A 1649 hrsz.-ú telektől délre az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét is jelöli a terv, mely minimális mértékben a 1649 hrsz.-ú területre is ráfed. Jelen dokumentáció 1.3. pontja tartalmazza az ökológiai hálózat felülvizsgálatát, mely során a pontosításra került határok már nem érintik a területet.

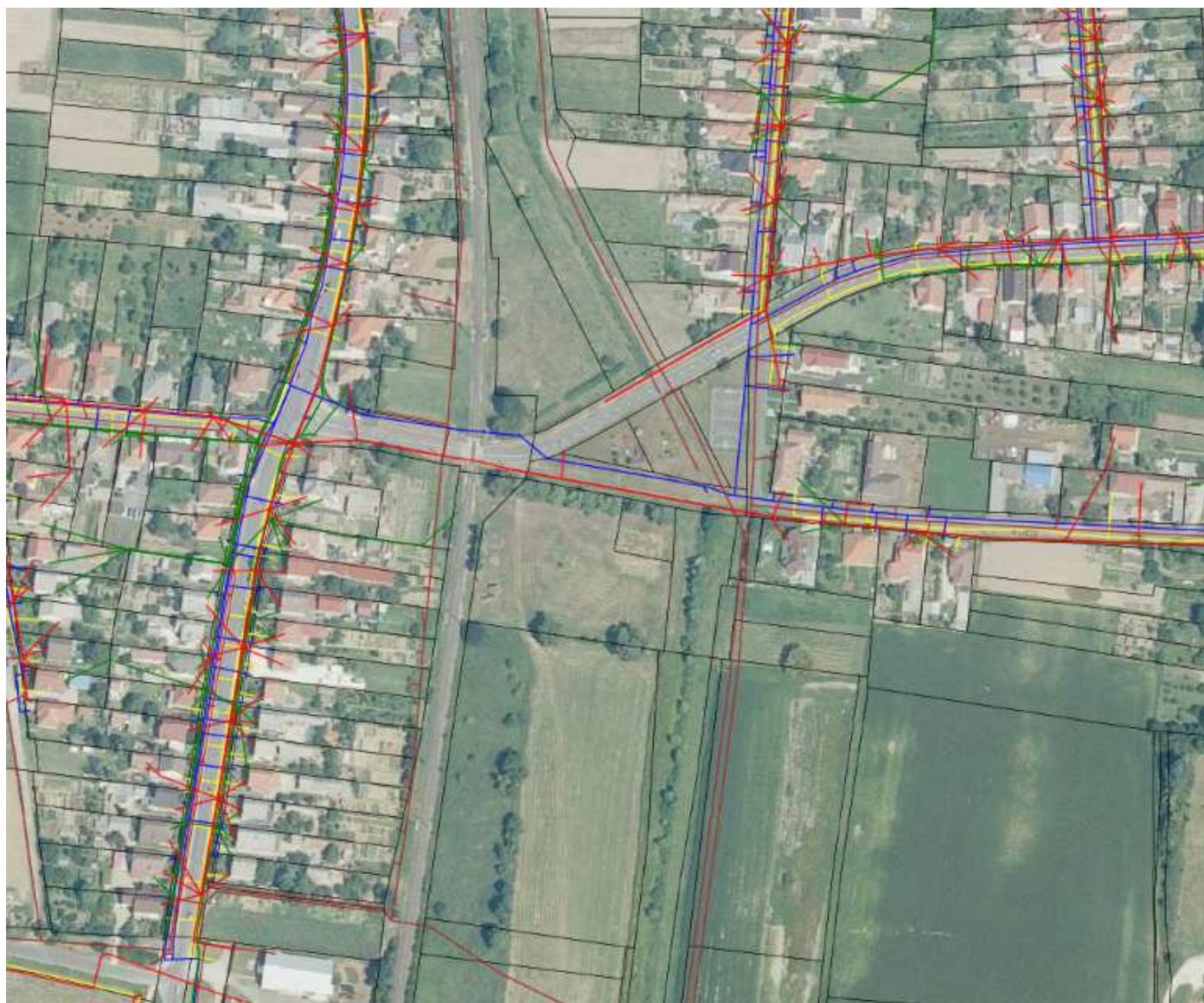


hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

Közművek szempontjából a területet a Hegyi útról, illetve a Szövetkezet útról el lehet látni, ahol a víziközmű, illetve a villanyhálózat megtalálható.



a terület közmű ellátottsága

2.13.Vorhotán a 28044/1 hrsz.-ú telekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata

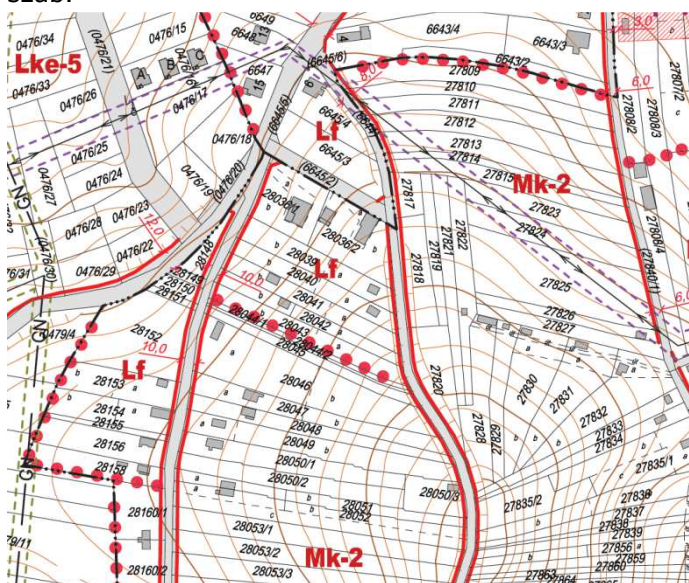
módosítási program

Lakossági kérelem alapján módosítani szükséges a kertes mezőgazdasági területfelhasználású 28044/1 és a 28044/2 hrsz.-ú telkekre vonatkozó szabályozást annak érdekében, hogy az a falusias lakóterületekhez tartozó 28043 hrsz.-ú telkekkel összevonható legyen.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett telkek a hatályos településrendezési eszközök alapján kertes mezőgazdasági területfelhasználású, a szabályozási terv alapján az Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezethez tartoznak. A telkektől északra falusias lakóövezet található. A 28043 hrsz.-ú telek egy szalagtelek, szélessége nem éri el a 14 métert, mely falusias lakóterület esetén a beépíthető legkisebb telekszélesség, így a telek önállóan nem beépíthető.

A tulajdonos szándékában áll a falusias lakóövezethez tartozó telkét összevonni a kertes mezőgazdasági övezethez tartozó telkeivel, mellyel kedvezőbb telekalakulat jön létre, azonban ennek az övezethatár gátat szab.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

tervezett módosítás

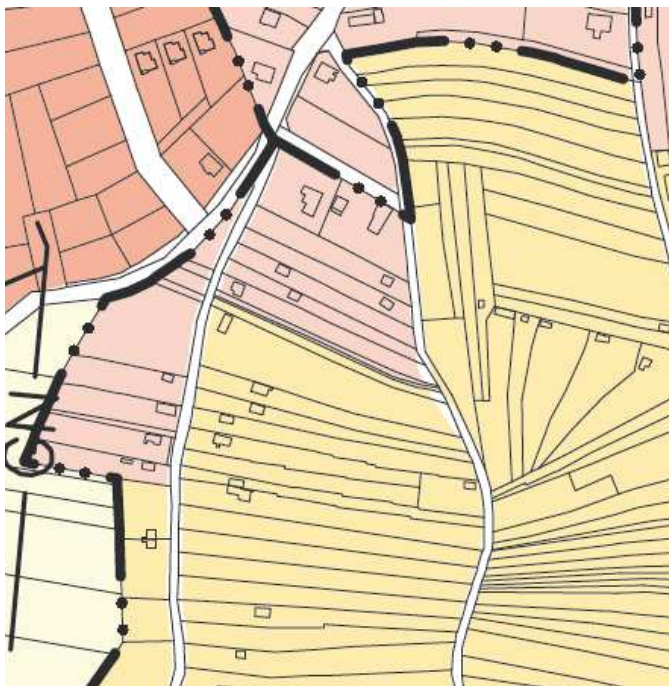
A tervezett módosítás során javasolt a 28044/1 és a 24044/2 hrsz.-ú telkek falusias lakóterületbe sorolása. A módosított szabályozás lehetőséget biztosít a tervezett telekösszevonás megvalósítására, mellyel fejleszthetővé válik a már beépült lakótelek. Az így kialakult telek megfelel az építési szabályzatban meghatározott beépíthető legkisebb telekméretekre vonatkozó előírásokra, mivel a telekösszevonást követően a kialakult telek szélessége 14,6 méter lesz. Az övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekszélesség paraméterét ugyan nem éri el, de az építési szabályzat 4.§ (2) értelmében mivel kedvezőbb irányba való elmozdulás történik a telekalakulat létrehozásával az megvalósítható. A hivatkozott bekezdés a következő:

Telekalakítás általános szabályai

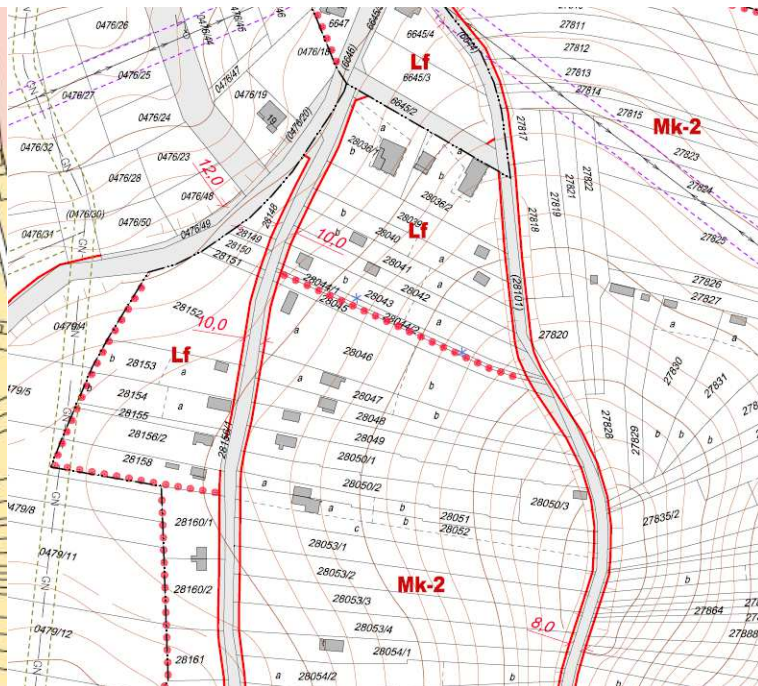
4. §³

(2) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telekméretnél kisebb meglévő telkek összevonhatók, telekhatár rendezés kedvezőbb telekalakulat létrehozása esetén végrehajtható, illetve szabályozási vonallal érintett terület leválasztható abban az esetben is, ha az így létrejövő telek méretei nem érik el a kialakítható legkisebb méretet. A telek beépíthetőségének meghatározása során a telkek összevonásával, telekhatár rendezéssel, illetve útszabályozással létrejövő területet meglévő telekként kell kezelni, és a telek beépítési lehetőségének megállapításakor a beépíthető legkisebb telkekre vonatkozó szabályozást kell alkalmazni.

³ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 3. § mód.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

2.14. Csács városrészben a 0997/87 hrsz.-ú telekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata

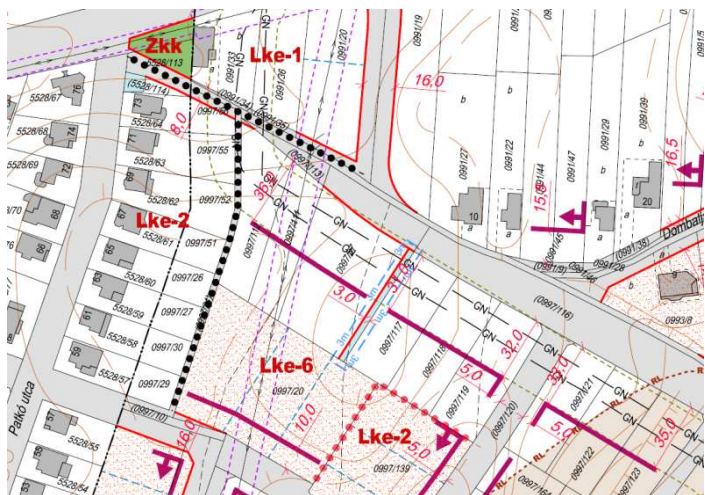
módosítási program

Lakossági kérelem alapján szükséges vizsgálni a 0997/87 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozását, illetve a telekalakításra vonatkozó szabályait annak érdekében, hogy a fenti hrsz.-ú telek megoszthatóvá váljon.

hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett 0997/87 terület Csács városrészben található a Dombalja utca mentén. A terület a hatályos településszerkezeti terv alapján kertvárosias lakóterület területfelhasználású, melyet a szabályozási terv az Lke-6 jelű övezetbe sorol. Az övezetre vonatkozóan az alábbi normatív előírások kerültek meghatározásra a város helyi építési szabályzatába:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-6	22 m, 720 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

A telek tulajdonosa szeretné megosztani ingatlanát, azonban erre nincsen lehetősége. Ennek oka, hogy a telkén áthaladó országos és nagyközépnomású gázvezetékek miatt ezek vonalára építési vonal került meghatározásra. Az építési vonal által meghatározott építési helynek mindkét telek esetében 20 méter mélyen el kell érnie a beépíthető legkisebb telekszélességet, mely azonban nem valósul meg, így a telek nem megosztható.

A szabályozási tervről leolvasható, hogy a telektől keleti irányban vízgazdálkodási terület került kiszabályozásra, mely csökkenti a telek szélességét. Ennek szükségességéről vízrendezési munkarész készült, mely a következő:

Csapadékvíz-elvezetés:

Meglévő állapot:

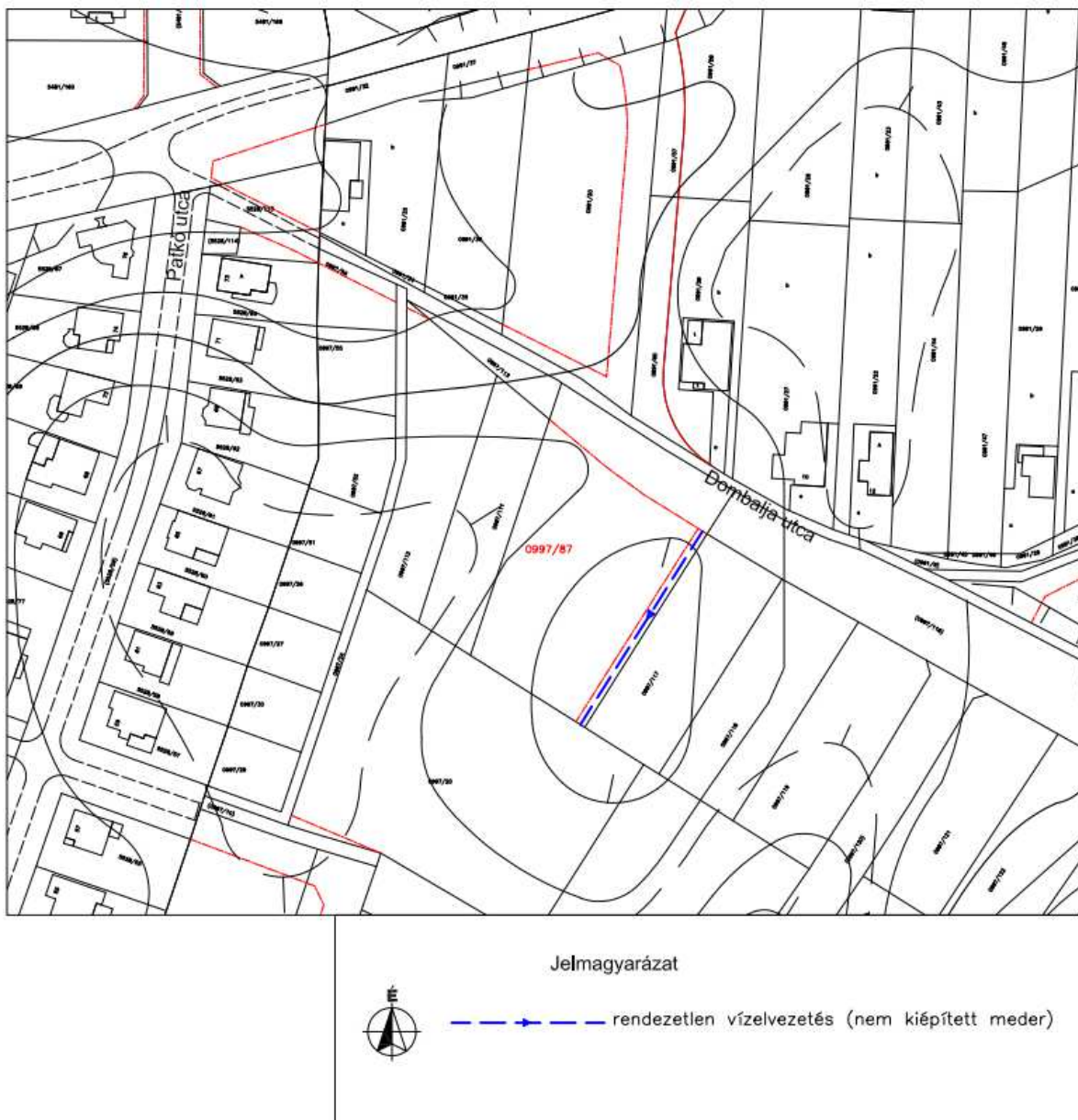
A Dombajla utca 0997/87 hrsz.-ú ingatlan előtti szakasza a vízgyűjtőterület határa, a csapadékvíz két irányba folyik le az útburkolaton, nincs kiépített vízvezető rendszer. Nyugaton a csapadékvíz befogadója a Domb utcai nyílt árok. A 0997/87 hrsz.-ú ingatlan keleti határán jelölt vízgazdálkodási terület a valóságban nem árok, csak egy sekély mélyvonulat a terepen, mely déli irányba lejt, kivezetés nélkül.



Javaslat:

A jelölt vízrendezési terület – mivel sem önálló helyrajzi számon, sem alrészleten nem szerepel árokként – törölendő a szabályozási tervről. Helyette a nem kiépített rendezetlen vízvezetést kell feltüntetni. A csapadékvíz elvezetése a mélyfekvésű területről jelenleg nem megoldott. A terület beépítése nem javasolt mindaddig, amíg a csapadékvíz elvezetést a területen nem rendezik.

A csapadékvíz elvezetés műszaki megoldására a vízgyűjtőterület egészére kiterjedő hidrológiai-hidraulikai vizsgálattal alátámasztott tervet készíteni. A csapadékvíz elvezető rendszer kiépítése csak vízjogi létesítési engedély birtokában kezdhető meg.



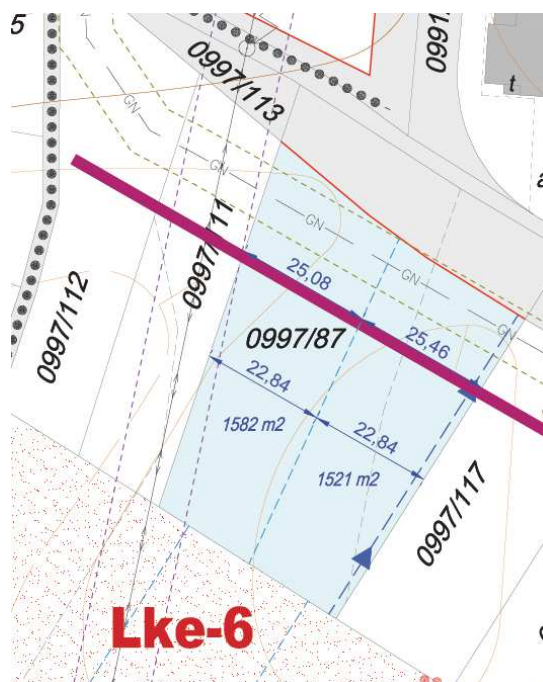
A vízvezetés helyes ábrázolása

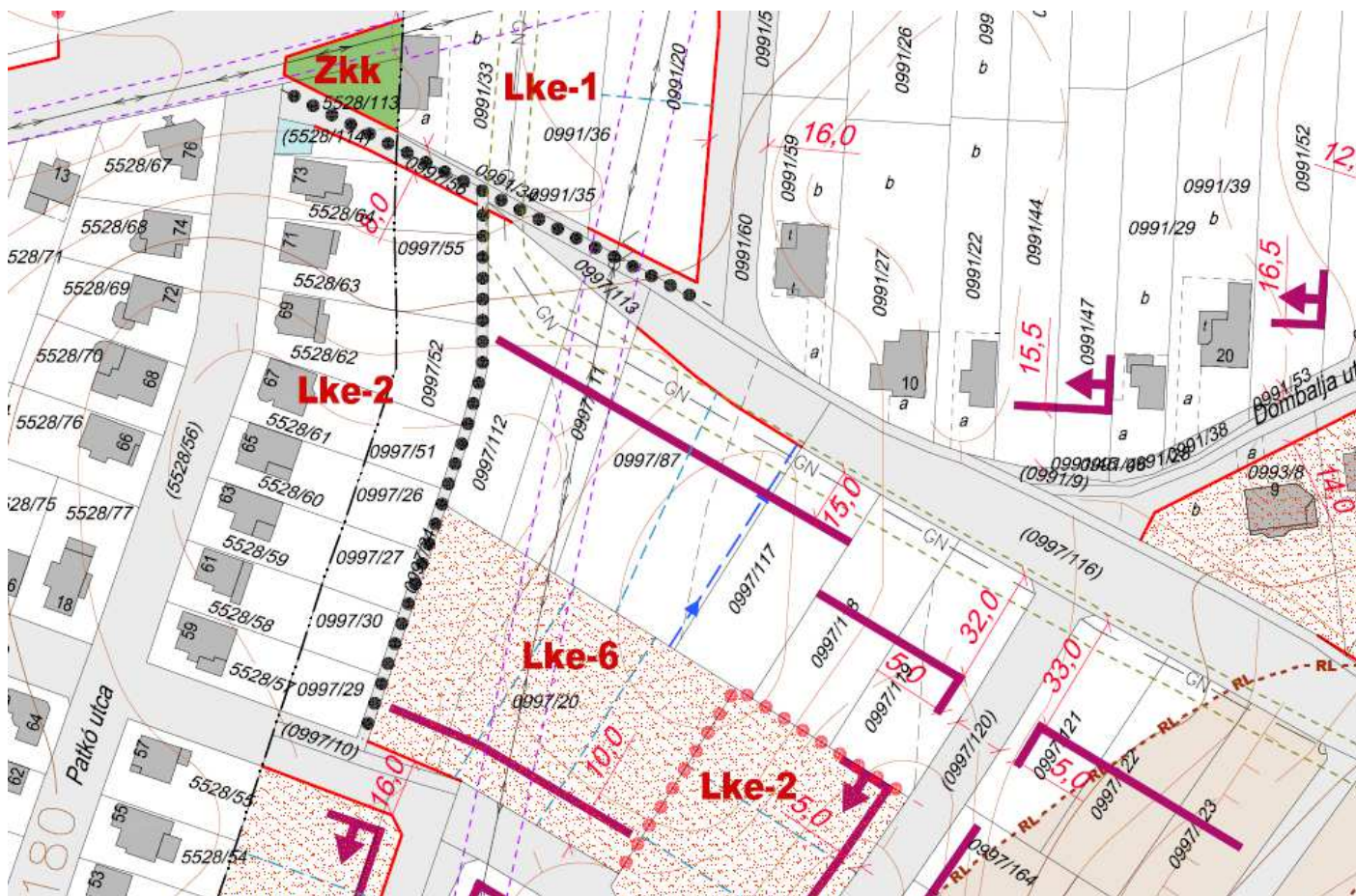
A fentiek alapján az vízvezető árok kiszabályozására nincsen szükség, csupán a vízvezetés nyomvonala jelölést szükséges alkalmazni. Ezzel a telek szélessége nőtt, azonban nem elegendő mértékben.

A telek megoszthatósága érdekében javasolt telekhatárok kerülnek meghatározásra a szabályozási terven. A javasolt telekosztással a telek kiegészítésére kerül sor a tőle nyugatra elhelyezkedő területből. A javasolt telekcserével a telekszélesség már megfelelővé válhat, mellyel a telekosztás megvalósítható.

A javasolt telekalakulatok méretei, melyek megfelelnek az övezetben előírt paramétereknek is a következő ábra szemlélteti.

A területen pontosításra került a gázvezeték és azok védőtávolsága. Ezzel kapcsolatban a területen módosításra került az építési vonal. Mivel a gázvezeték a közlekedési területhez közelebb helyezkedik el, így az ebből adódó korlátozások kevésbé érintik a telket, így a terveken jelölt építési vonal a közlekedési területtől 15 méterre kerül jelölésre.





2.15. Egerszeghegyen a Cserhegyi út – Kápolnahegyi út csomópontjától keletre található tömb szabályozásának felülvizsgálata

módosítási program

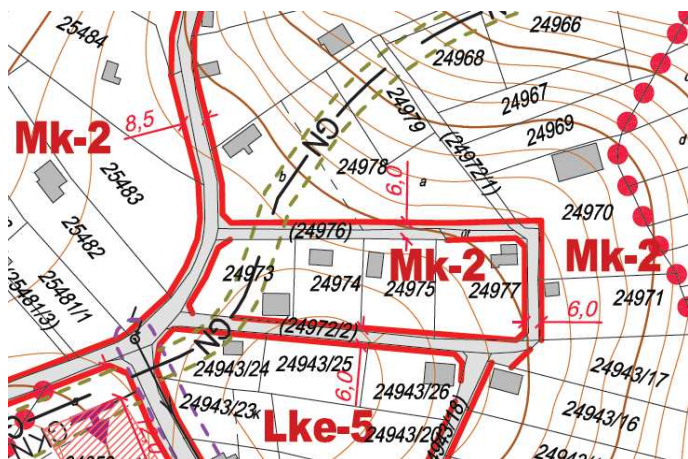
Lakossági kérelem érkezett az önkormányzathoz, mely alapján vizsgálni szükséges a 24973-24977 hrsz.-ú telkek, illetve a 24978 hrsz.-ú telek kertes a mezőgazdasági övezetből lakóövezetbe sorolásának lehetőségét.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítási szándékkal érintett telkek Egerszeghegy városrészben találhatóak. A telkek az Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe tartoznak a hatályos szabályozás szerint. Az övezetre vonatkozó normatív előírások alapján a 24973-24979 hrsz.-ú telkek esetében - mivel művelés alól kivont telkekről van szó - a lakóépülettel beépíthető legkisebb telekméret 1100 m², mely korlátot egyik telek sem éri el, így a hatályos szabályozás alapján a telteken csak gazdasági épületet lehet elhelyezni. A 24978 hrsz.-ú telek területe eléri ezt a határt, így a tulajdonosnak lakóépület elhelyezésére is lehetősége van.

A telkeket érinti útszabályozás, mely a terület zártkerti jellegéből adódó meredek, szűk úthálózatának szélesítését irányozta elő. A telkek feltárása így 6 méter széles közlekedési területről biztosított.

A 24973 és a 24978 hrsz.-ú telket kettévágja egy nagy-középnymású gázvezeték és annak védőterülete, mely korlátozza a telkek beépíthetőségét.



hatályos szabályozási terv részlet

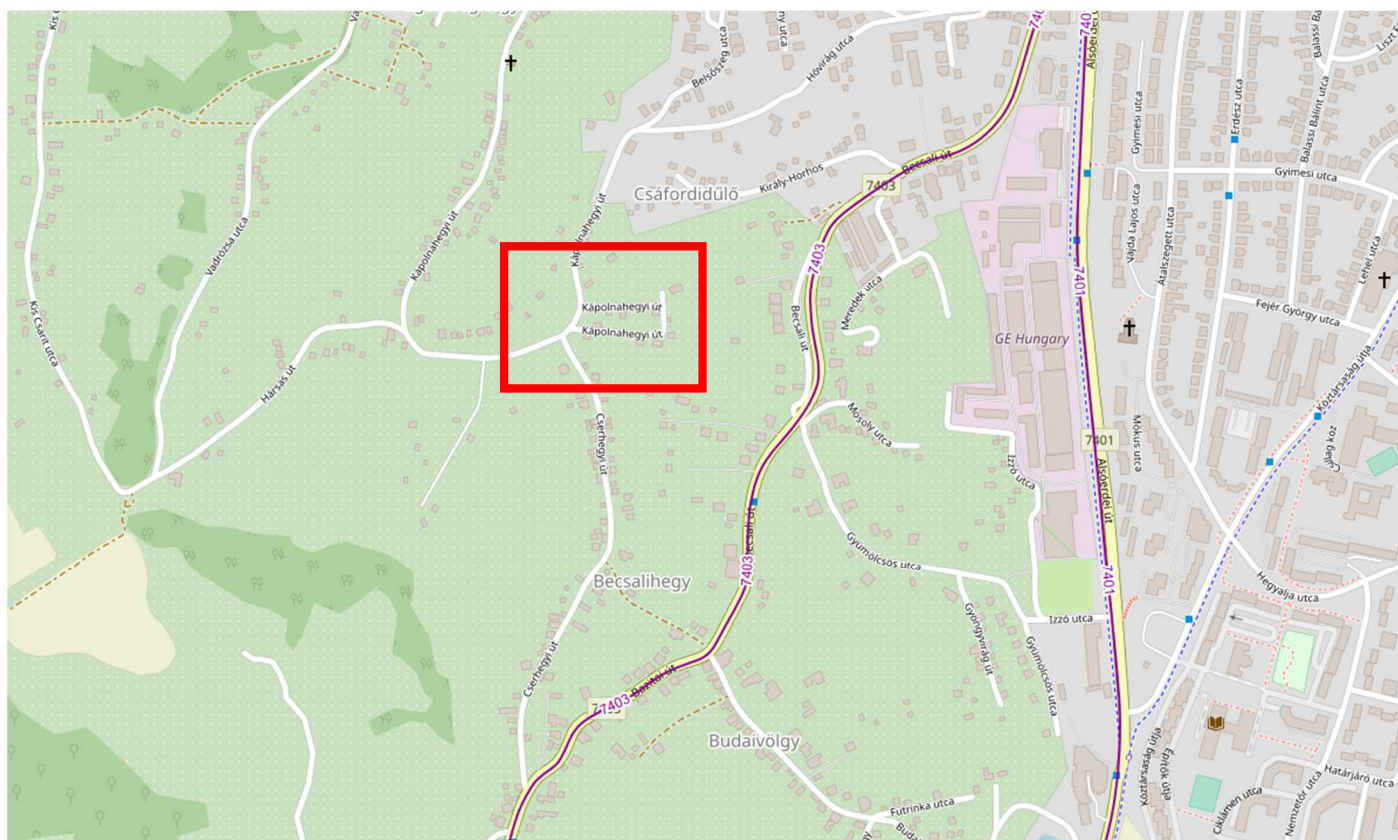


hatályos településszerkezeti terv részlet

Közlekedési munkarész – jelenlegi állapot

A módosítással közvetlenül kettő közlekedési elem érintett:

- A Kápolnahegyi út út önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az út szilárd aszfalt burkolattal kiépített, szélessége 2.5m - 3m. Az út hálózati funkcióját tekintve belterületi kiszolgáló út — lakóútca, illetve részben külterületi (zártkerti) mezőgazdasági út. Bővítése az útkorona vonatkozásában, valamint a vízelvezetés létesítményei számára is indokolt.
- A 24976 hrsz.-ú és 24972/2 hrsz.-ú telkekből álló útszakasz szintén önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az út hurokszerű kialakítású, mindkét nyugati végén a Kápolnahegyi úthoz csatlakozik. Az út nincs szilárd burkolattal kiépítve, kizárólag zúzottkővel stabilizált. Hálózati funkcióját tekintve részben belterületi kiszolgáló út — lakóútca, illetve részben külterületi (zártkerti) mezőgazdasági út.



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (Google MAP)

hatályos szabályozás közlekedési elemei

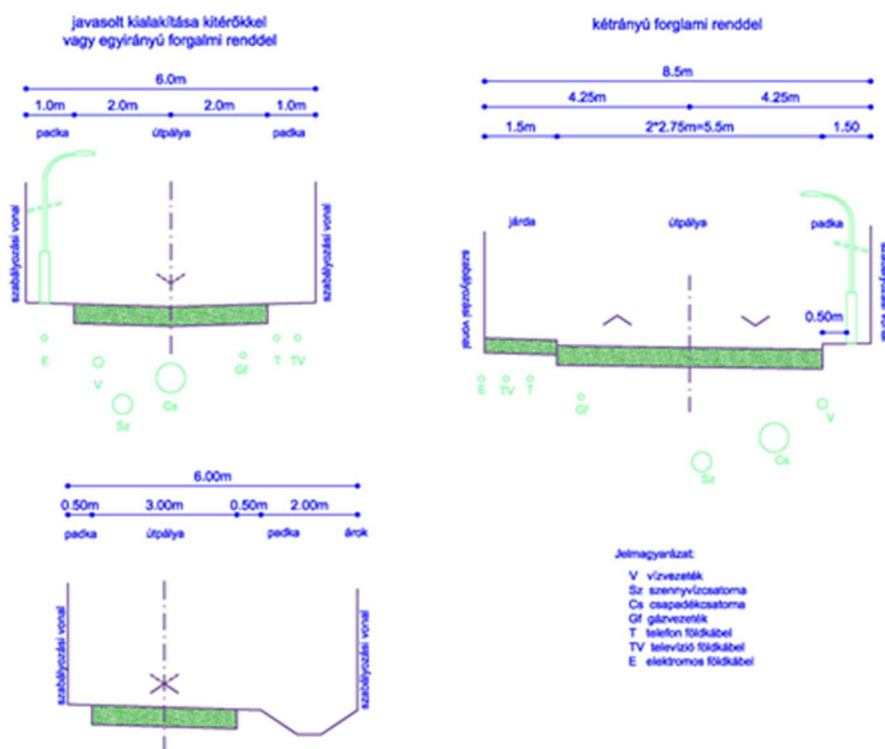
A vizsgált területen a hatályos szabályozási terv mindkét útszakasz bővítését előirányozta. A Kápolnahegyi utat egységesen 8.5m-re, a 24976 hrsz.-ú és 24972/2 hrsz.-ú telkekből álló útszakaszt egységesen 6m-re szélesítve. Az utak a hatályos terv szerint jellemzően mezőgazdasági kertes művelésű területeket tárnak fel, kivéve a 24972/2 hrsz.-ú úttól délre lévő Lke-5 lakóövezet.



közlekedési javaslat

A vizsgálat tárgyát képező ingatlanok kertes mezőgazdasági övezetből lakóövezetbe sorolása közlekedési érdekeket nem sért, ennek kiszolgálására a domborzati viszonyok és a kialakult épített környezet adottságainak figyelembe vételével a jelenlegi úthálózat alapvetően megfelelő. A 24976 hrsz.-ú és 24972/2 hrsz.-ú telkekből álló útszakasz további szélesítését nem irányoztuk elő, viszont struktúrájára való tekintettel célszerűen javasoljuk egyirányúsítani.

Kiszolgáló utak belterületi és zártkerti szakaszainak mintakeresztelvényei



javaslat az útszakaszok keresztelvényi kialakítására

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasolt a 24973, 24974, 24975, 24977 hrsz.-ú területet kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosítani. A területről elmondható, hogy a déli oldalról kertvárosias lakóterület veszi körbe, melynek kiegészítéseként tartható számon e terület. A tömböt mindezen túl aszfaltozott út veszi körbe, valamint minden közművel ellátott területről beszélhetünk.

A 24978 hrsz.-ú telek átsorolása nem javasolt, mivel beépítésére jelenleg is lehetőség van, javasolt azt továbbra is kertes mezőgazdasági területfelhasználásban tartani.

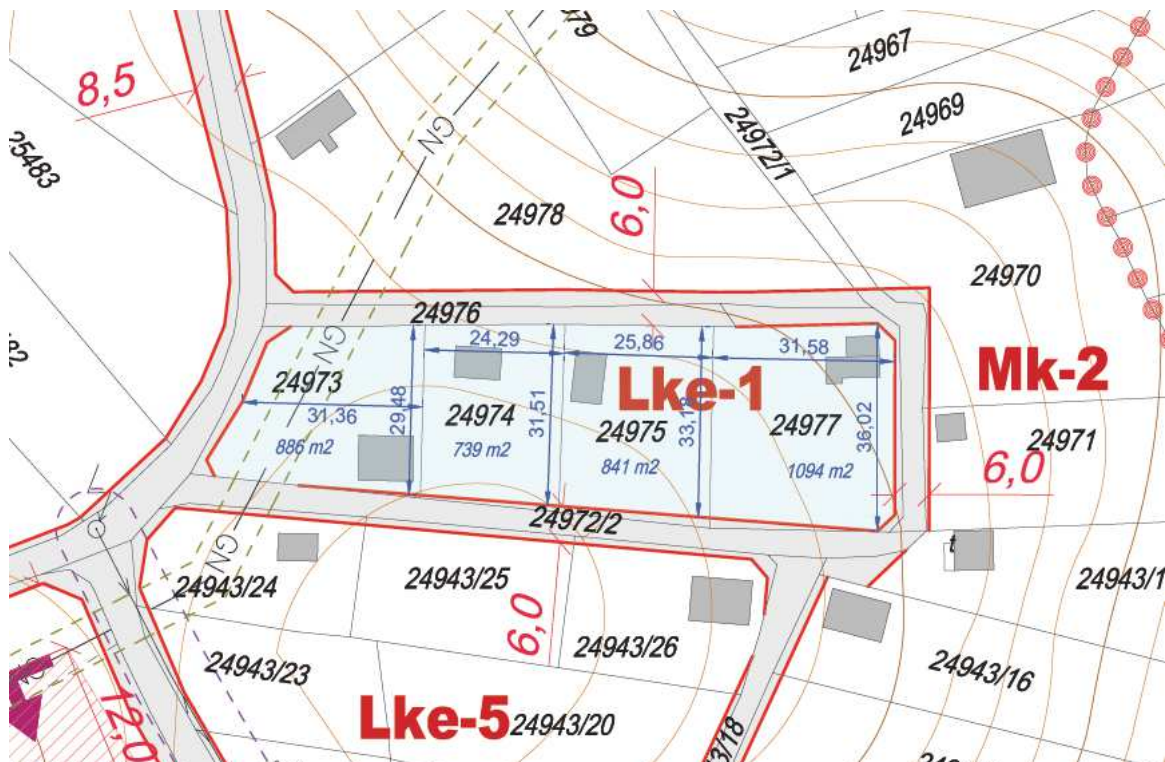
A szabályozási terven a területet az Lke-1 jelű övezethez javasolt átsorolni, melyre vonatkozóan az építési szabályzat kedvezőbb beépíthetőséget biztosít.

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

A módosítással a területre előírt normatív szabályozás a következőképpen változik:

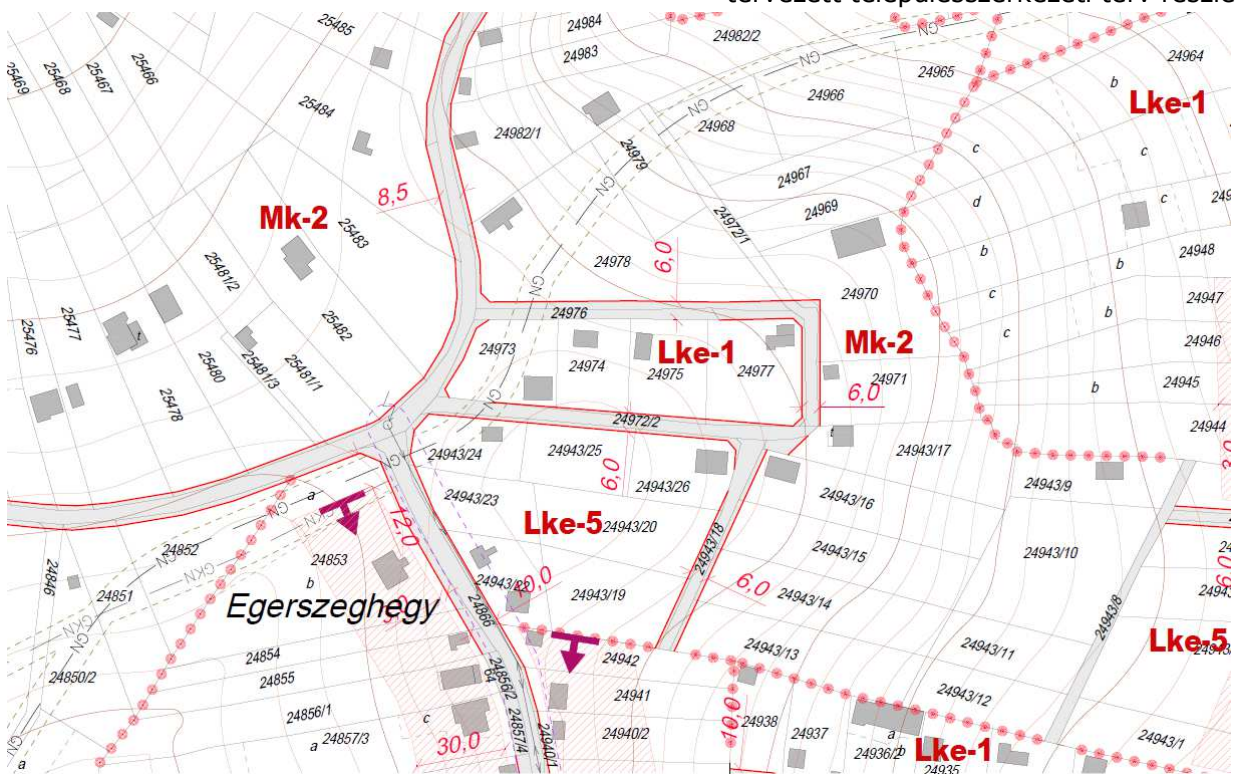
- Kialakítható legkisebb telekszélesség: 20 méter, nem változik
- Kialakítható legkisebb telekterület: 1500 m²-ről 1100 m²-re csökken
- Beépíthető legkisebb telekszélesség: lakóépület elhelyezése esetén 16 m-ről 14 m-re csökken
- Beépíthető legkisebb telekterület: 1100 m²-ről 700 m²-re módosul
- Beépítési mód: oldalhatáron álló marad
- Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke: 10%-ról 25%-ra növekszik
- Megengedett legnagyobb beépítési magasság: a homlokzatmagasság 5,5 m-ről 6,5 m-re, az épületmagasság 4m-ről 5 m-re növekszik
- Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke: nem szabályozottról 50%-ra módosul

Mindezzel a telkek beépítési lehetőségei kedvezőbbek lesznek, a tervezett fejlesztések megvalósíthatnak lesznek.





tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

2.16. Csács városrészben a Szivárvány téri tagóvoda tervezett sportpályájának kialakíthatósága érdekében a szabályozás felülvizsgálata

módosítási program

A Műszaki Osztály kezdeményezi a Csács városrészben elhelyezkedő óvoda 5528/125 hrsz.-ú telkére vonatkozó szabályozás felülvizsgálatát annak érdekében, hogy a meglévő állapothoz igazodva déli irányba bővíthessék az óvoda telkét.

A Csács városrészben elhelyezkedő Szivárvány téri tagóvoda területét a hatályos településszerkezeti terv intézményi vegyes területfelhasználásba sorolja, mely a szabályozási terv alapján a Vi-2 jelű övezethez tartozik.



hatályos településszerkezeti terv részlet

A műholdfelvétel és az ingatlan nyilvántartási térképet összevetve látható, hogy a közlekedési terület széle és a meglévő aszfaltburkolat közötti területen átlagosan 10 méter szélességű sáv húzódik. E területen árok, illetve zóldsáv található.



1.Vízellátás:

A Domb utca északi oldalán 3 vízvezeték üzemel: az útburkolat és az útárok között DN100/KM-PVC vízvezeték, az árok és az 5528/125 hrsz.-ú ingatlan telekhatára között egy DN100/KM-PVC és egy DN200/GÖV vízvezeték.

Javaslat:

Az óvoda telkének déli irányú bővítése esetén a vízvezetékek kikerülnek a közmű és út területéről. Az idegen tulajdonú területeken lévő közcélú vezetékek a jogszabályi előírások alapján 2-2 m-es védőtávolságot élveznek (123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 4. sz. melléklet), melyre szolgalmi jogot kell bejegyezni. A vízközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvényi jogszabály 6. § (2) bekezdése alapján „Ha a vízközmű idegen ingatlanon fekszik, a vízgazdálkodásról szóló törvényben meghatározott vízvezetési szolgalmi jog gyakorlása - a vízközmű üzemeltetési tevékenységéhez indokolt mértékben - a vízközmű-szolgáltatót megilleti. A vízközmű-szolgáltató viselni köteles a joggyakorlás következtében felmerülő terheket.”

A telekhatár délebbre való helyezése esetén az oldalkert méretének meghatározása során figyelembe kell venni, hogy a vízvezetéknek az épülettől való védőtávolsága 3 m.

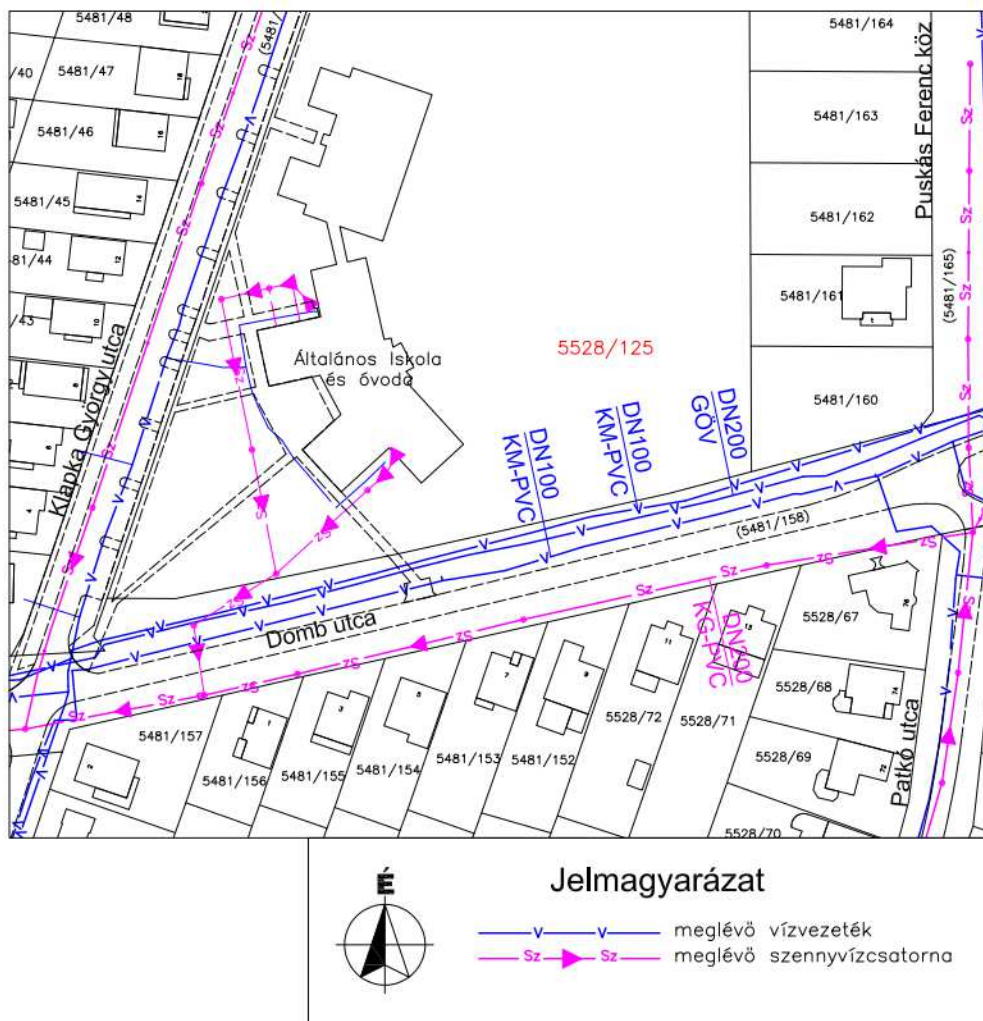
2. Szennyvízelvezetés:

Meglévő állapot:

A Domb utca déli oldalán D200/KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna üzemel.

Javaslat:

Az óvoda telkének déli irányú bővítése nem érinti a meglévő csatornahálózatot.



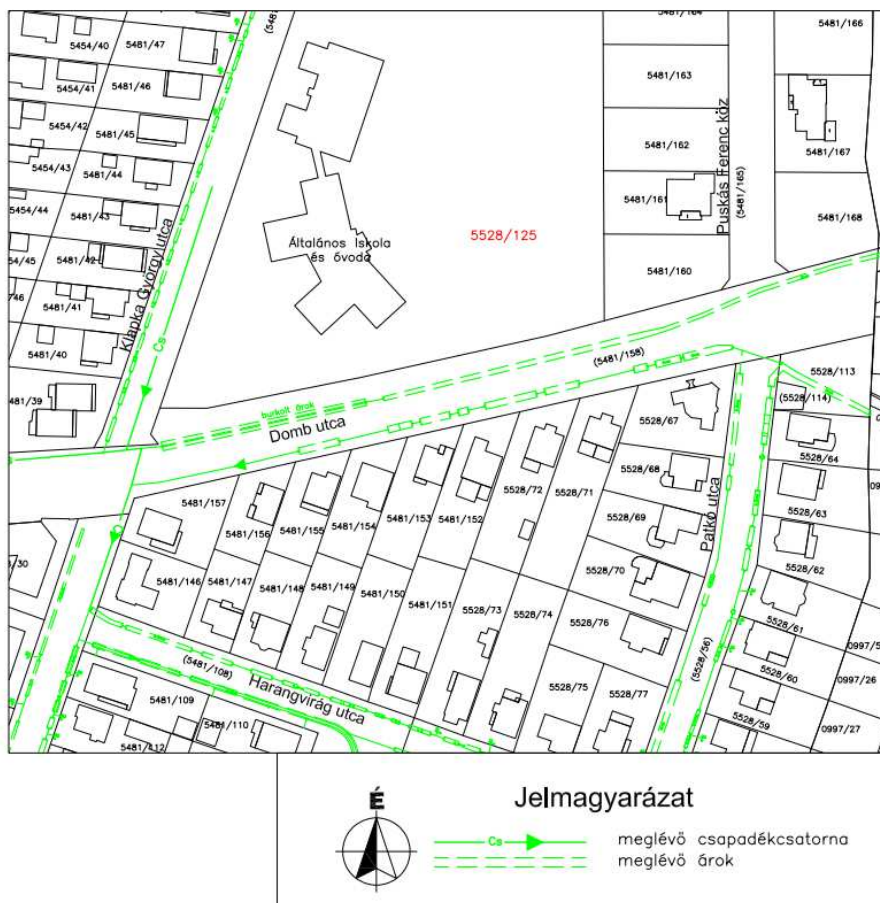
vízellátás, szennyvízelvezetés helyszínrajza

3.Csapadékvíz-elvezetés:

Meglévő állapot:

A Domb utcában kétoldali utak biztosítja a csapadék elvezetését. Az árok befogadója a Klapka György utcai zárt csapadécsatorna. Az északi oldali árok befogadó előtti közel 70fm-es szakasza burkolt.

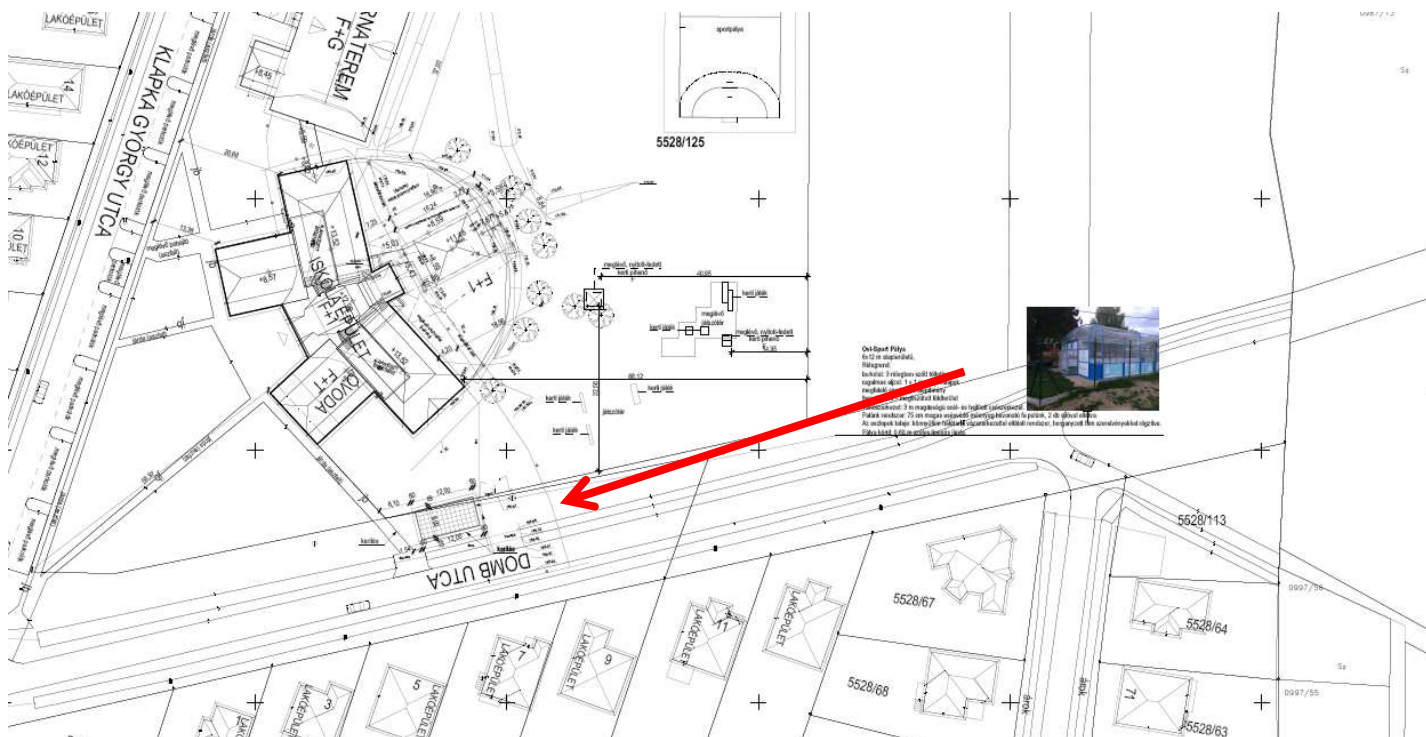
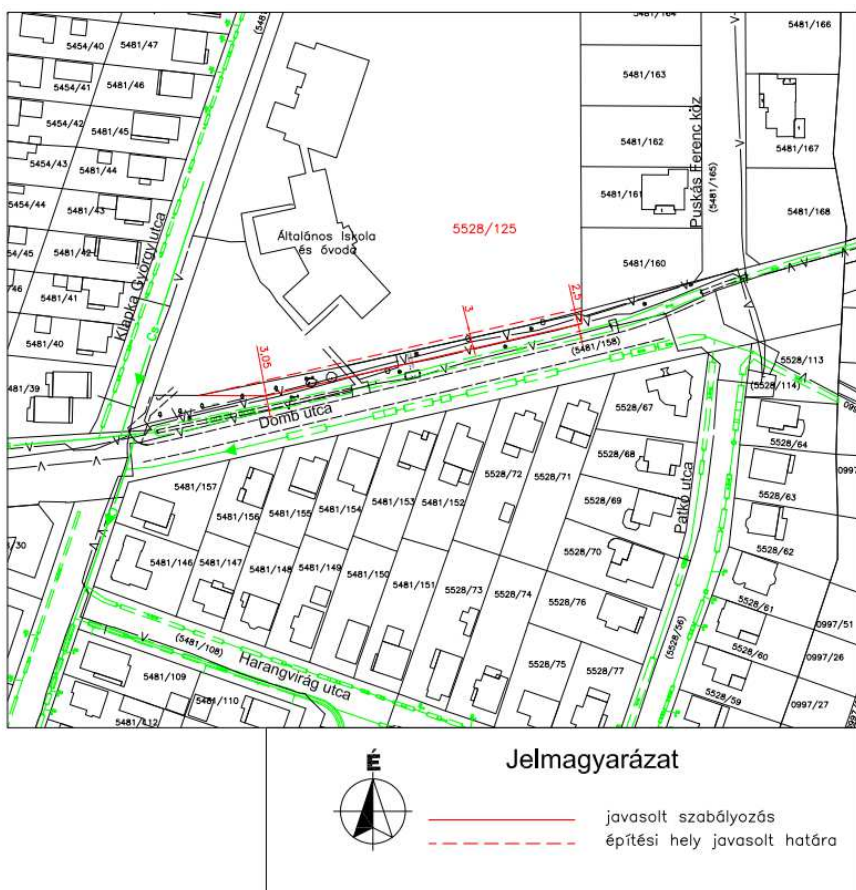
A Domb utcai árok vezeti el a csácsi zártkertes övezetből a csapadékvizet, közel 38 ha vízgyűjtőterülettel rendelkezik. A csácsi városrész Domb utca – Patkó utca által határolt területén a csapadékvíz-elvezető rendszer kapacitásproblémáinak vizsgálatára 2009 évben tanulmányterv készült, mely megállapítja, hogy szükséges többek között a Domb utca (Klapka György – Patkó utca között) mind két oldali árok mederszelvény bővítése.



csapadékvíz-elvezetés helyszínrajza

Javaslat:

Az óvoda telkének déli irányú bővítése során figyelembe kell venni a meglévő csapadékvíz-elvezető árkot, annak mederszelvény-bővítését, esetleges lefedését. Amennyiben szükséges, a tényleges műszaki megoldás a vízgyűjtőterület egészére kiterjedő hidrológiai-hidraulikai vizsgálattal megalapozott vízjogi létesítési engedély birtokában valósítható meg. Javasoljuk a szabályozási vonalat az utárok északi part élétől 2.5 – 3.0m távolságra meghúzni, így a megmaradó zöldfelületen a későbbiekben járda is elhelyezhető lesz.

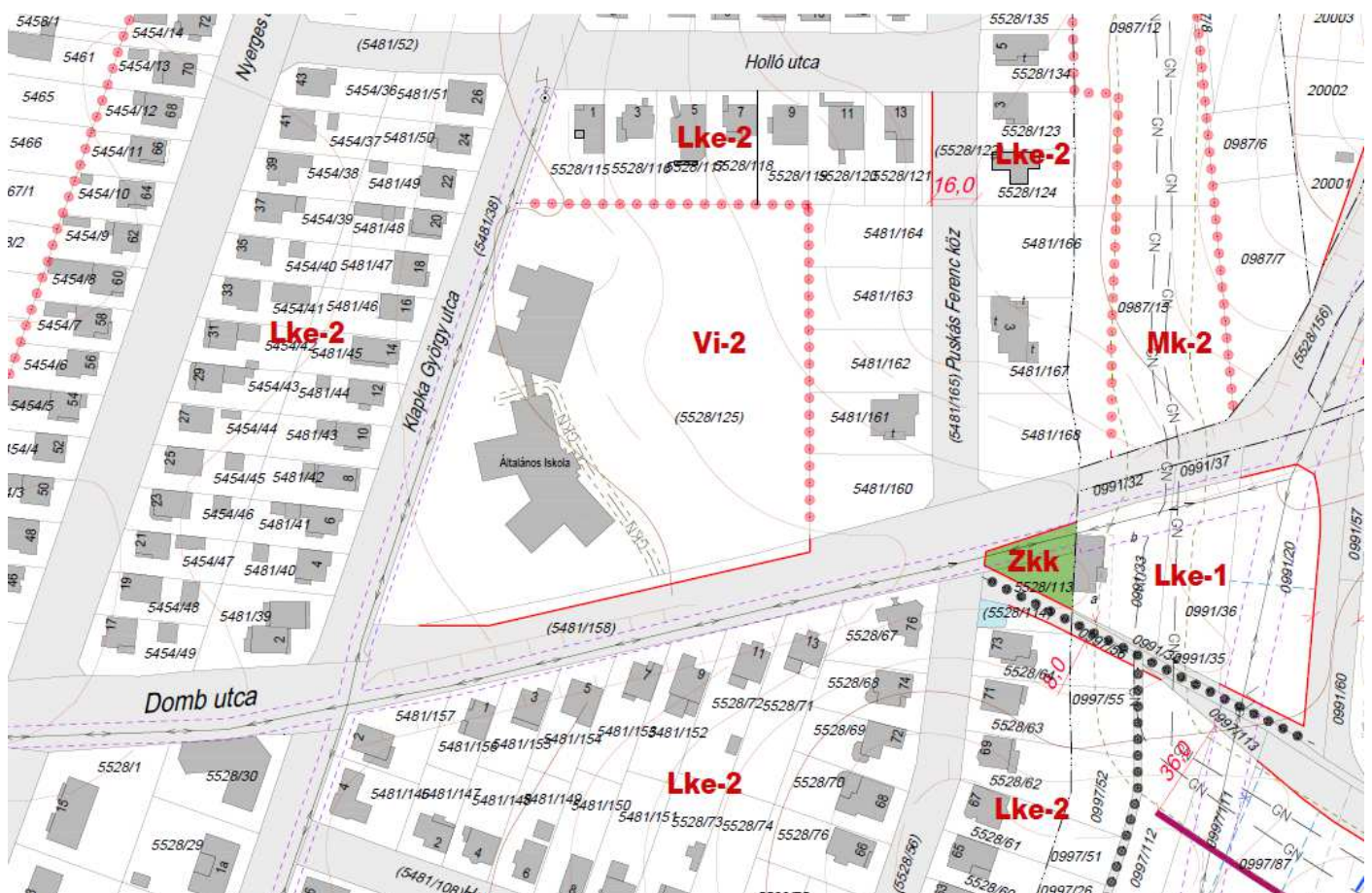


tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasolt az óvoda fejlesztésének lehetővé tétele érdekében területének déli irányú bővítése. A helyszínrajz alapján látható, hogy a sportpálya területe a közlekedési területen helyezkedik el, így szükséges az óvoda telkének bővítése. A bővítés lehetőségek meghatározása során figyelembe kell venni a közmű munkarészben rögzítetteket. A telek bővítésének déli határa így átlagosan 4,5 méterrel bővíthető, így a fennmaradó területen a jövőben járda elhelyezése is lehetővé válhat.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

2.17. Nefelejcs utca szabályozásának felülvizsgálata 3825-3827 hrsz.-ú telkek övezeti besorolásának módosítása

módosítási program

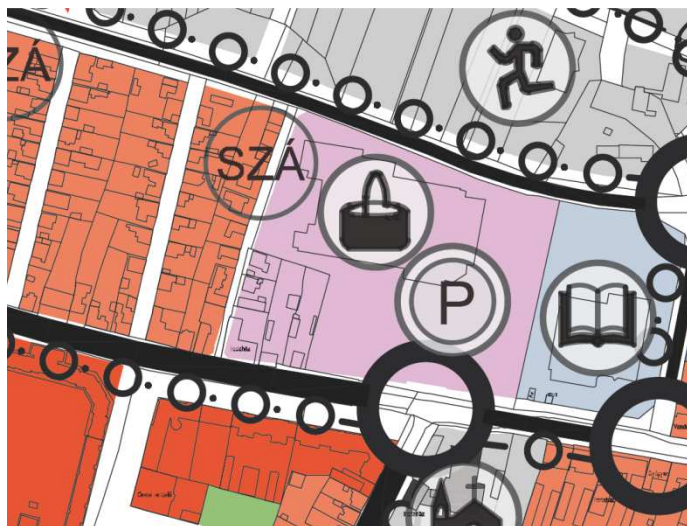
Lakossági kérelem alapján kezdeményezte az önkormányzat a településrendezési tervek felülvizsgálatát annak érdekében, hogy a Nefelejcs utca szabályozása módosításra kerüljön. A módosítási program része továbbá a 3825-3827 hrsz.-ú telkek jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolásának lakóövezetre való módosítása.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

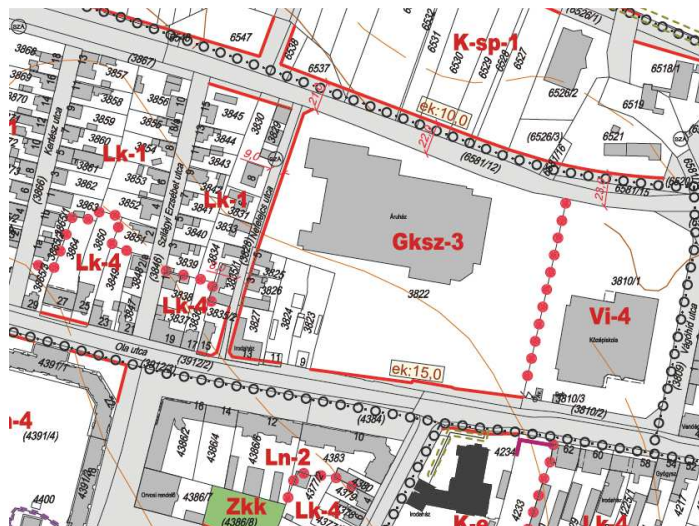
A módosítással érintett terület az Ola utca és a Nefelejcs utca mentén található. A 3825-3827 hrsz.-ú telkek a hatályos településszerkezeti terven kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásúak, melyet a szabályozási terv a Gksz-3 jelű övezethez sorol. Az övezetben található bevásárlóközpont (Interspar) és annak parkolója, egy kertészet (mely mára elköltözött), illetve irodaház, lakóházak. Az építési szabályzatban a Gksz-3 jelű övezetre a következő előírások kerültek meghatározásra:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gksz-3	50 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m	5,25 m	4,5 m	20 % (2)

A 3825-3857 hrsz.-ú telkek funkciójukat, jelenlegi beépítésüket tekintve elkülönülnek a további területektől.



hatályos településszerkezeti terv részlet



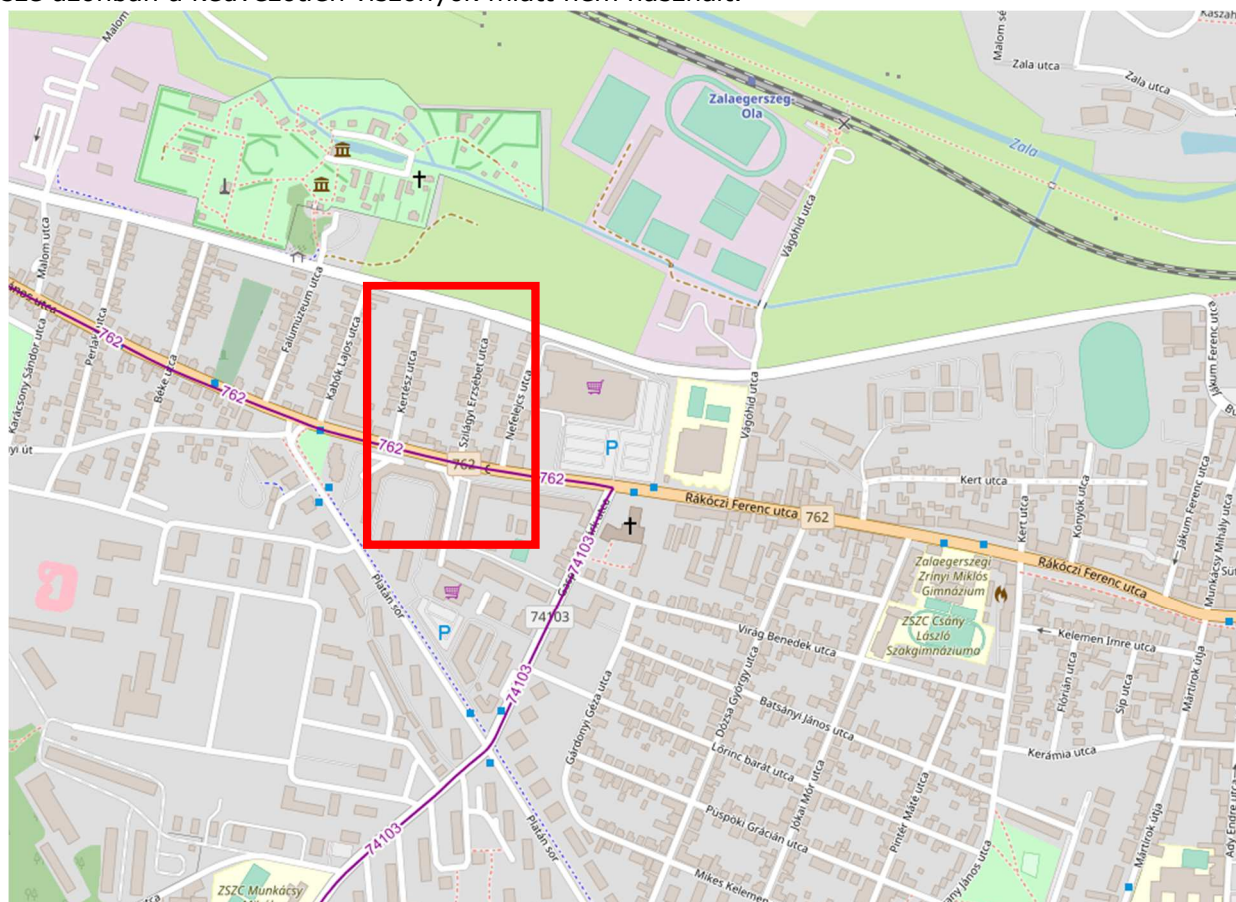
hatályos szabályozási terv részlet

meglévő közlekedési hálózat elemei

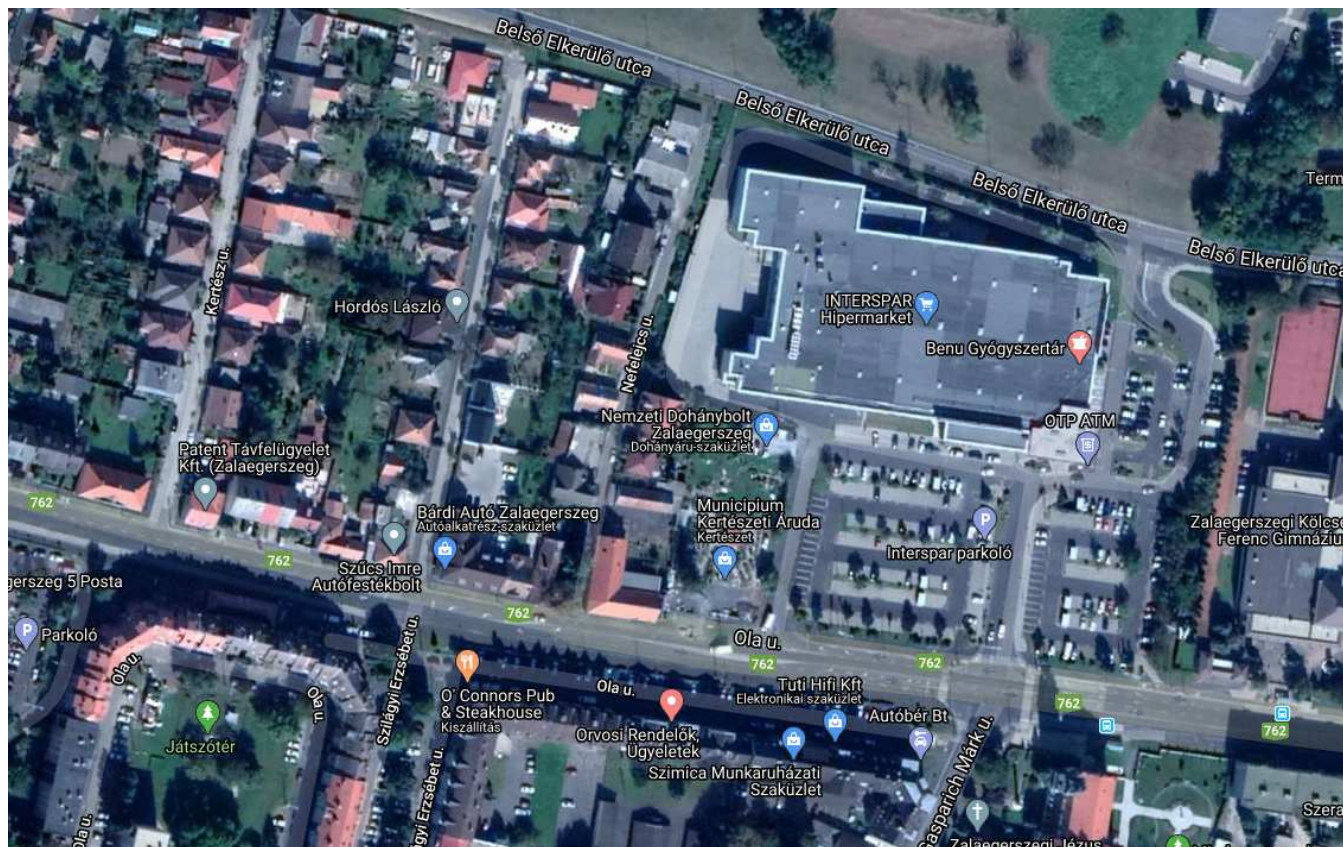
A módosítással közvetlenül kettő közlekedési elem érintett:

- A Hock János utca állami tulajdonban van (762 jelű - Zalaegerszeg átkelés másodrendű főút), hálózati szerepét tekintve főút — belterületi gyűjtőút. Az út kezelője a Magyar Közút NZRt. Zala Megyei Igazgatósága. Az út a hatályos vonatkozó szabványok előírásainak megfelelő paraméterekkel kiépített, hálózati szempontból bővítése, átalakítása nem indokolt.
- A Nefelejcs utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben van, hálózati szerepét tekintve helyi kiszolgáló út — lakóútca. Az út szilárd aszfalt burkolattal kiépített, paraméterei a vonatkozó előírásoknak azonban nem felelnek meg. Az út zsákutcaként üzemel, északi csatlakozása a városi gyűjtőúthoz nincs kiépítve és járműforduló sincs kialakítva. Az útburkolat szélessége 2.5m-3m és a közlekedési terület

szélessége sem több 5m-nél. Az útszakasz 7db telket, valamint néhány garázst tár fel, utóbbiak egy része azonban a kedvezőtlen viszonyok miatt nem használt.



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (Google MAP)

hatályos szabályozás közlekedési vonatkozásai

A hatályos szabályozási terv szerint a Nefelejcs utca jellemzően keleti irányba kerül bővítésre — kivételt képez ez alól a déli vége, ahol a 3835/2 hrsz.-ú ingatlan is érintett. Az út jelenlegi 4-5 m széles telke

egységesen 8m-re, illetve 9m-re szélesedik a keleti oldalon, érintve a meglévő épületeket is. Az út területe a tervben egybeolvad az északi elkerülő út közlekedési területével, de hálózati értelemben a Nefelejcs utca északi kicsatlakozása (a vele párhuzamos lakóutcákkal egyetemben) nem várható.



helyszíni fényképek

tervezett módosítás a területfelhasználások és övezeti szabályozás tekintetében

A módosítás során javasolt a 3823 és a 3824 hrsz.-ú telkeket továbbra is a kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználásba tartani, azonban a tőlük nyugatra elhelyezkedő 3825, 3826, 3827 hrsz.-ú különböző hasznosítású telkeit más övezetbe tervezett átsorolni. Az átsorolt területek területfelhasználása tervezetten településközpont vegyes, melyet a szabályozási terven az Vt-1 jelű övezetbe javasolt sorolni. Az övezet területén az építési szabályzat alapján elhelyezhető lakó, igazgatási és iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épület, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetésű épület. Az övezetre vonatkozó normatív szabályok a hátsókert tekintetében szigorodnak, minden egyéb paraméter kedvezőbb beépítési feltételeket biztosít. Az övezet normatív előírásai a következő táblázatban látható.

	Kialakítható legkisebb telekszélesség terület és	Beépíthető legkisebb telekszélesség terület és	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb legnagyobb beépítési magasság és	Hátsókert legkisebb mélysége	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Vt-1	16 m, 500 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75) % (1)	Utcai párkánymagasság: -7,5 m Épületmagasság: 5,0-7,5 m	6,0 m	10 %

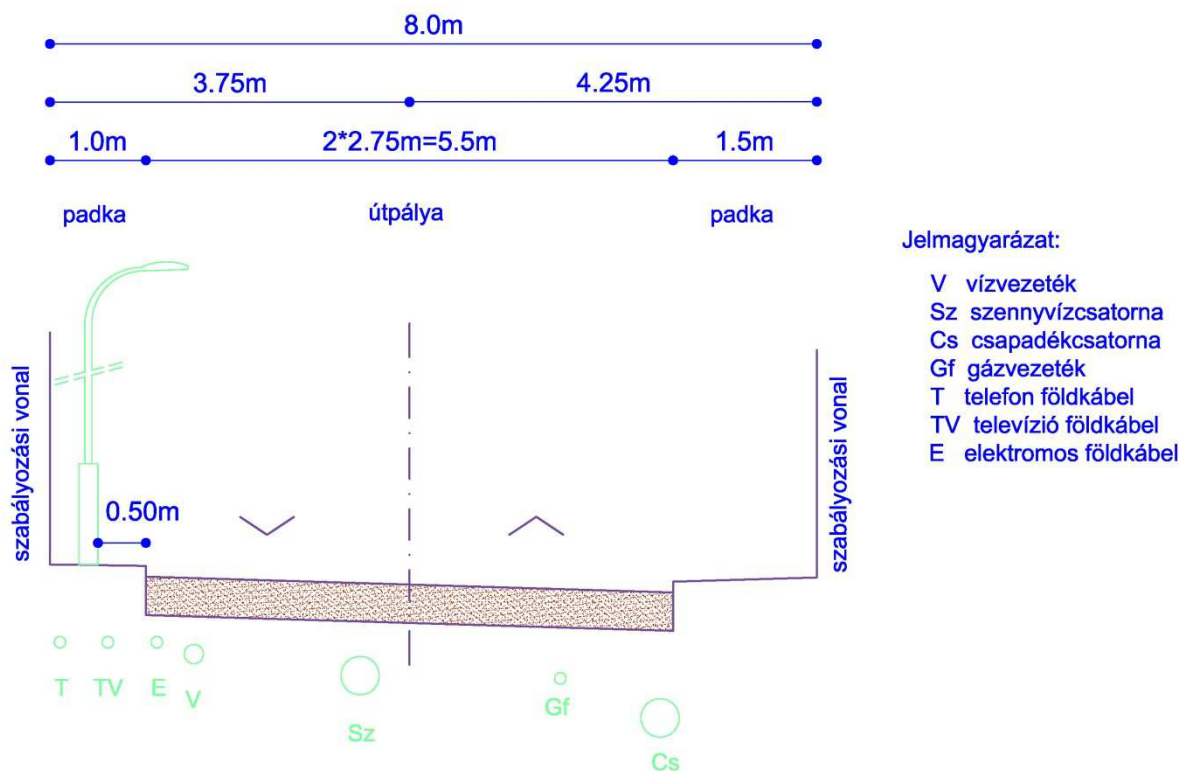
hrszt	telek terület	beépített terület	beépítettség mértéke	hátsó kert mértéke	beépítési mód
3825	349,24 m ²	138,35 m ²	39,61%	6 métert tartja	megfelel a zárt sorúnak
3826	484,26 m ²	241,71 m ²	49,91%	nem tart el 6 métert	megfelel a zárt sorúnak
3827	940,86 m ²	493,15 m ²	49,75%	-	megfelel a zárt sorúnak

A fenti táblázatot összevetve az övezetre vonatkozó előírásokkal látható, hogy az érintett telkek megfelelnek a Vt-1 jelű övezetnek. Beépítési magasság tekintetében elmondható, hogy bár a meglévő épületek közül némelyik nem éri el az 5 méteres minimális épületmagasságot, a jövőben épülő épületek esetén ezen előírásnak betartandónak kell lennie.

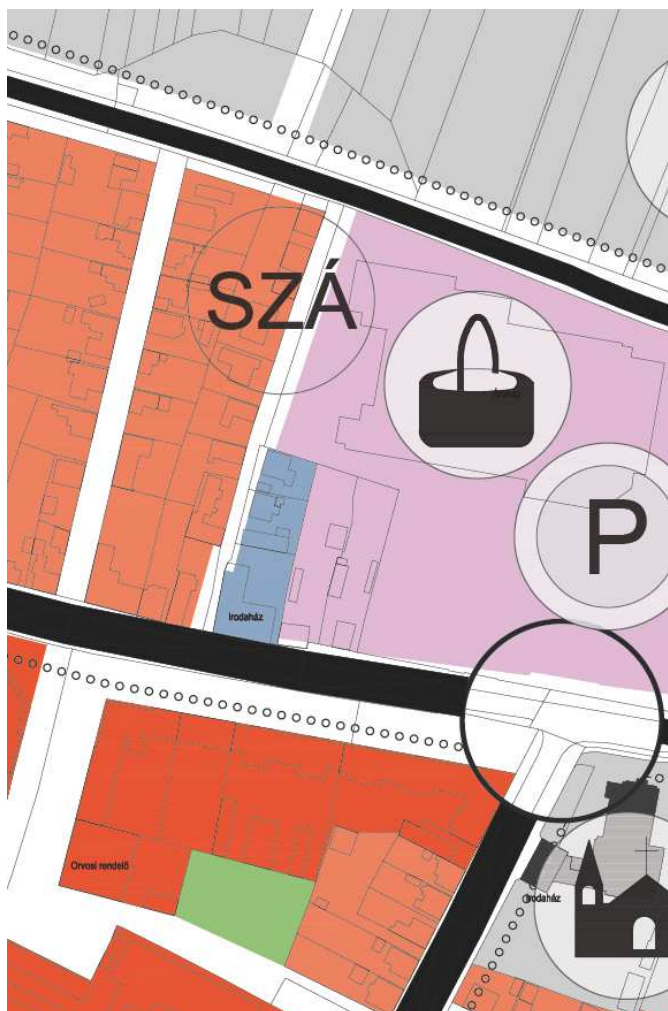
tervezett módosítás közlekedési vonatkozásai

A Nefelejcs utca a jelenlegi állapotot tekintve (szűk keresztmetszet, zsákutca kialakítás) nem alkalmas kétirányú forgalom lebonyolítására. A vonatkozó szabványok szerint sem megfelelő paraméterekkel kiépített, így bővítése mindenképpen indokolt és szükséges. Az útszakasz déli oldalán a szélesítés — a 13 számú épület megóvása érdekében — a nyugati irányba javasolt, a 15 számú ingatlan oldalkertjének rovására. A szélesítés mértéke a 3825 hrszt.-ú ingatlan északi telekhatáráig 8m, tőle északra 12m. Utóbbi szakaszon keletről kizárólag a kereskedelmi létesítmény szomszédos, a szabályozási vonalat pedig a kiépített kerítésének vonalára illesztettük. Az út déli végén a Hock János utcai kapcsolat így kétirányú (külön forgalmi sáv a ki-, és behajtóknak) utcátlakozásként kialakítható, az északi végén a 12m széles közlekedési sávban pedig személygépkocsi forduló kiépítése biztosítható.

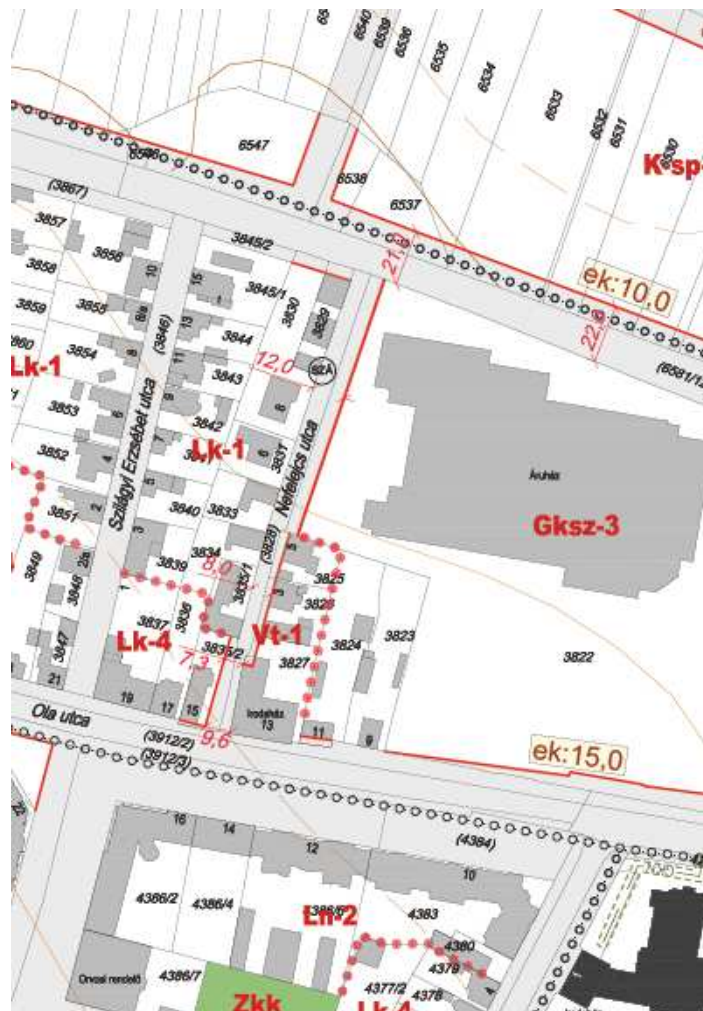
Kiszolgáló utak belterületi szakaszai (kétirányú forgalmi renddel)



javaslat az útszakasz keresztmetsvényi kialakítására



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3. Területfelhasználás módosítás- új beépítésre szánt területek kijelölése nélkül

3.1. Bozsok városrész északi részén gazdasági övezetből lakóterületbe sorolás vizsgálata

módosítási program

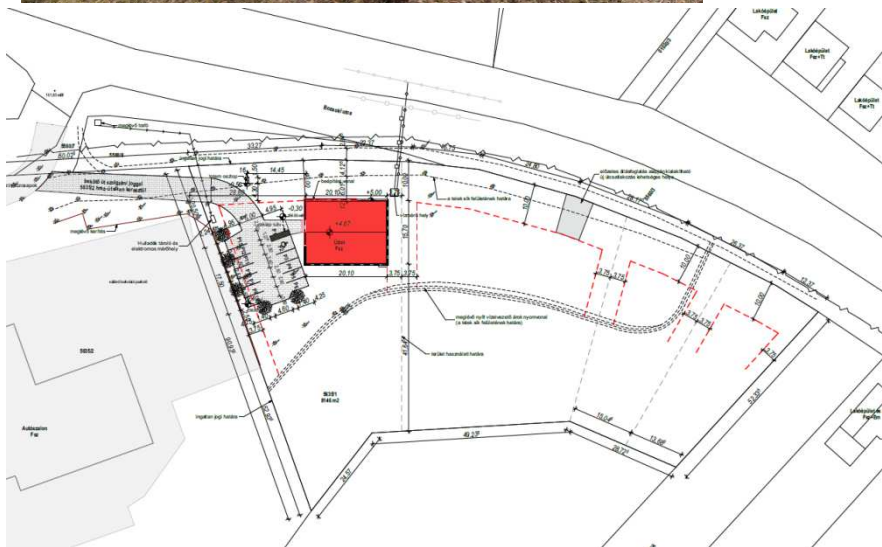
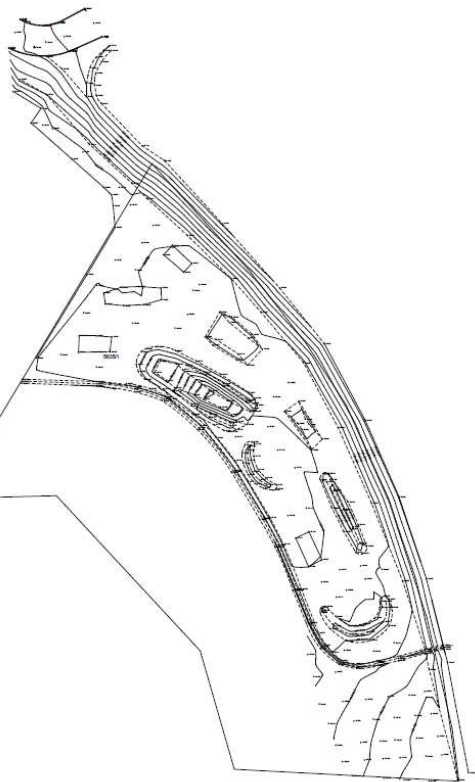
Kérelem érkezett az önkormányzathoz, melyben Bozsok városrészben, a Volkswagen autószerelő mellett található 5635/1 hrsz.-ú telek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetből kertvárosias lakóterületbe sorolását kérelmezik. Kérik továbbá a településrendezési tervekről a bányatelek jelölés törlését a Bányakapitányság adatszolgáltatására hivatkozva.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett terület Bozsok városrészben található, a Balatoni úttól körülbelül 300 méteres távolságban. A terület a hatályos tervek szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználású, a szabályozási terv alapján a Gksz-2 jelű övezetbe tartozik. Az telektől délre kertvárosias lakóterületek találhatóak, attól nyugatra gazdasági erdőterület.

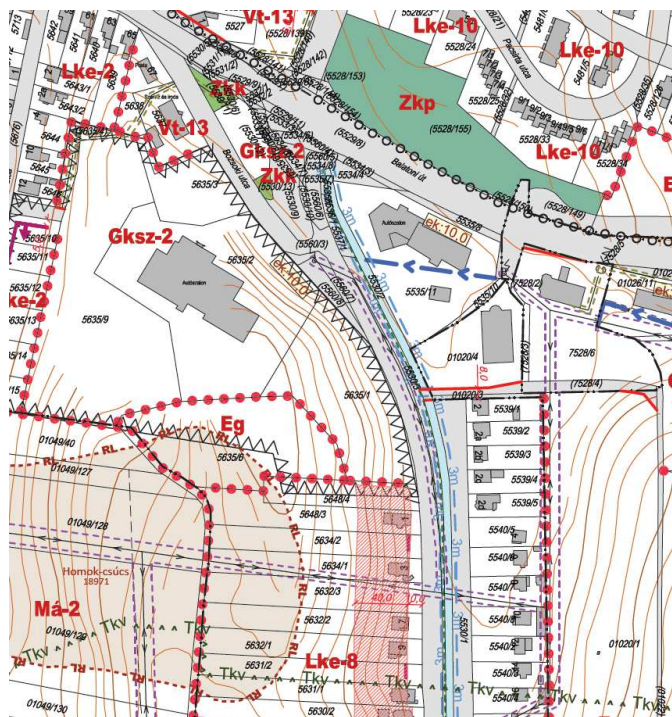
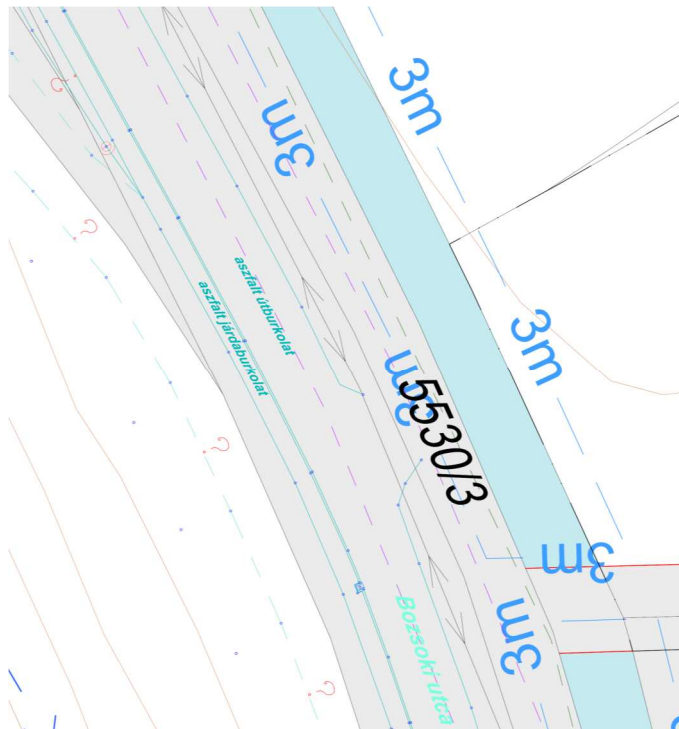
A településrendezési terveken a terület bányatelekként került jelölésre. A Bányakapitányság adatszolgáltatása alapján azonban a terület bányatelekként már nem szerepel az adatbázisukban.

A szabályozási terven szereplő szintvonalak nem a valós terepadottságokat tükrözik, mivel a bányászt követően változtak a domborzati viszonyok. Az úthoz viszonyítva továbbra is nagy a szintkülönbség, azonban a meredekség nem folyamatosan nyugatra haladva.



a tervezett
fejlesztés
helyszínrajza

A területről geodéziai felmérés is készült annak vizsgálata érdekében, hogy a meglévő úthálózati elemek számára elegendő-e a kijelölt közlekedési terület, vagy szükséges-e szabályozni a lakóterületi fejlesztés területén. A geodéziai felmérés alapján elmondható, hogy a közlekedési számára szükséges elemek a közlekedési és közmű elhelyezési területen belül találhatóak, így nem szükséges útszabályozás kialakítása.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

vízrendezési és közmű munkarészek

1. Vízellátás:

Meglévő állapot:

A Bozsoki utcában 2 db vízvezeték üzemel. A vízvezetékek közül az árok és a Bozsoki út közötti zöldterületben üzemel a Bozsoki-hegyi D110/KPE töltővezeték, az árok túloldalán DN100/KM-PVC vízvezeték halad.

Javaslat:

Az ingatlan vízellátása a Bozsoki utcában üzemelő un. Bozsoki-hegyi D110/KPE töltővezetékről megoldható a vízmérőaknába beépített nyomáscsökkentő szeleppel.

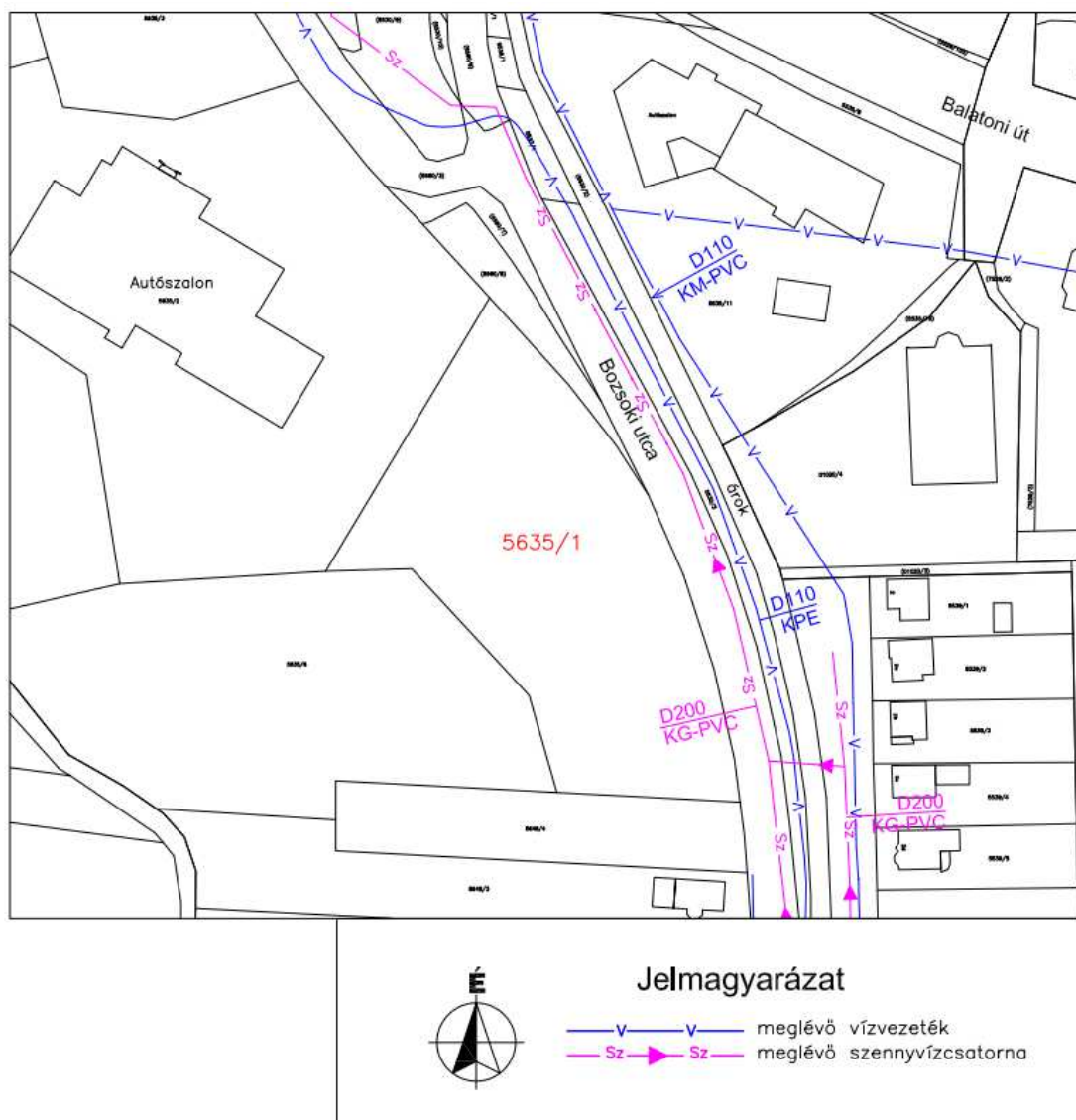
2. Szennyvízelvezetés:

Meglévő állapot:

A Bozsoki utcában D200/KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna üzemel.

Javaslat:

Az ingatlan szennyvíz-elvezetése a gerinccsatornára való csatlakozással biztosítható.



vízellátás, szennyvízelvezetés helyszínrajza

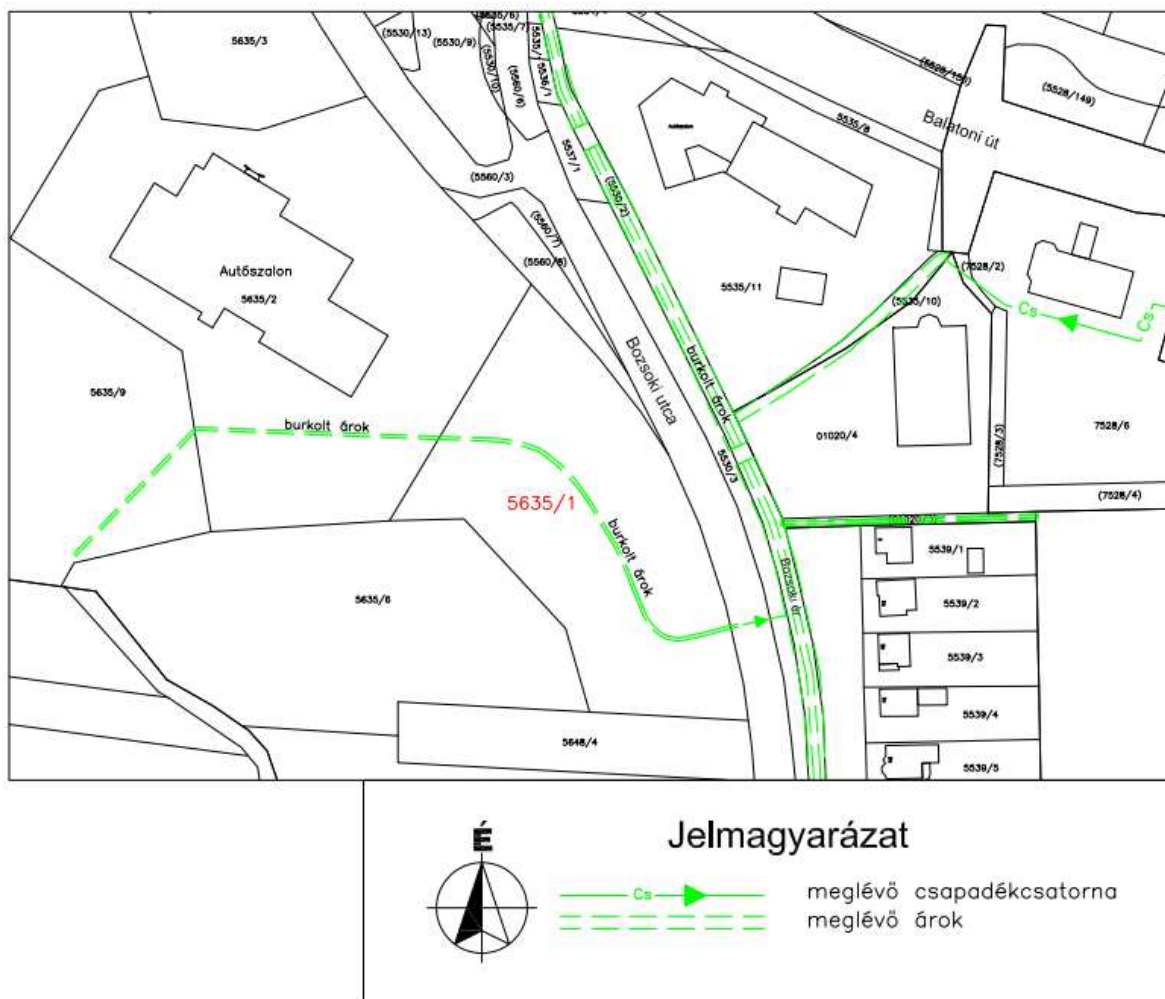
3.Csapadékvíz-elvezetés:

Meglévő állapot:

A terület csapadékvizeinek befogadója
Bozsoki ér.

Az ingatlantól nyugatra lévő domboldalról lefolyó csapadékvizeket egy, a területen keresztülhaladó burkolt árok vezeti a befogadóba. Az övások a szomszédos 5635/2 és az 5635/9 hrsz.-ú területeken is áthalad.





Csapadékvíz-elvezetés helyszínrajza

Javaslat:

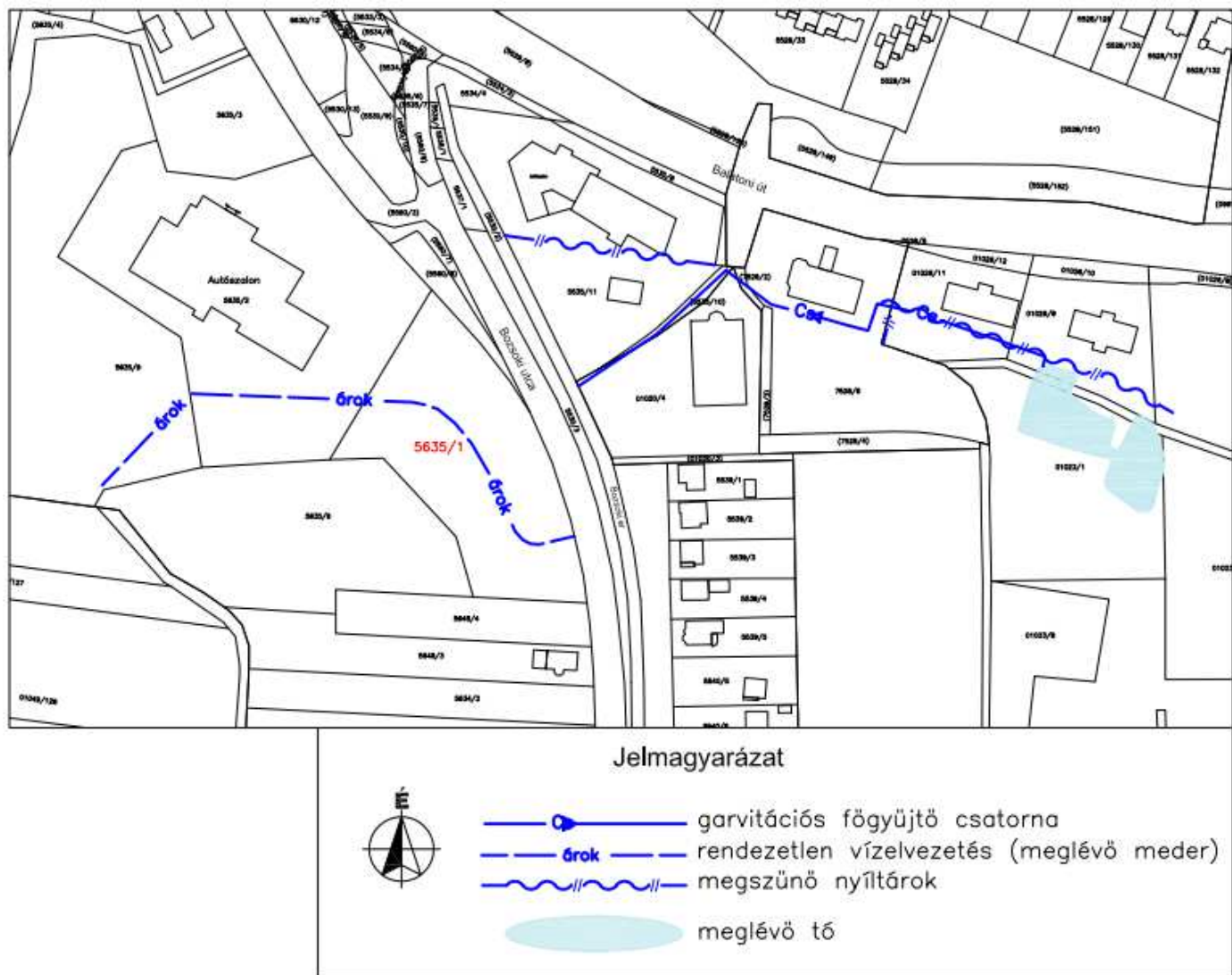
Mivel az árok nem külön helyrajzi számon szerepel és alrészletként sincs jelölve, vízvezetési nyomvonalként fel kell tüntetni a szabályozási terven.

A megfelelő vízvezetés biztosításához szükséges feladatok ellátása (karbantartás, üzemeltetés, meder tisztítás) a nyomvonallal érintett ingatlan tulajdonosának a kötelessége.

Az önkormányzat ezen feladatokat saját hatáskörben elvégezné, de az árok nem képezi a tulajdonát, és üzemeltetési, kezelői jogosultsággal sem rendelkezik.

Az árok jogi helyzetének rendezésére az alábbi lehetőségek állnak rendelkezésre:

- A vízvezető árok meglévő állapotának felmérése (geodéziai felmérés), majd a csapadékvíz-elvezető képességének meghatározása alapján a vízvezető árok nyomvonalának véglegesítése, valamint a vízszállító keresztmetszetek meghatározása. A szükséges terület megosztása és kivonása a meglévő ingatlanból és egyesítése egy önkormányzati tulajdonú önálló helyrajzi szám alá, árok művelési ággal és megnevezéssel.
- A meglévő nyílt árok lefedése (zárt csapadékcsonna), Ebben az esetben az ingatlanra szolgalmi bejegyzést kell biztosítani.



A vízelvezetés helyes ábrázolása

helyszíni fényképek



Az 5635/1 hrsz.-ú ingatlan déli részénél kezdődik a rézsú a Bozsoki úti járda mellett



Az ingatlan északi részén már jelentős, 4 – 4.5 m-es a szintkülönbség

tervezett módosítás

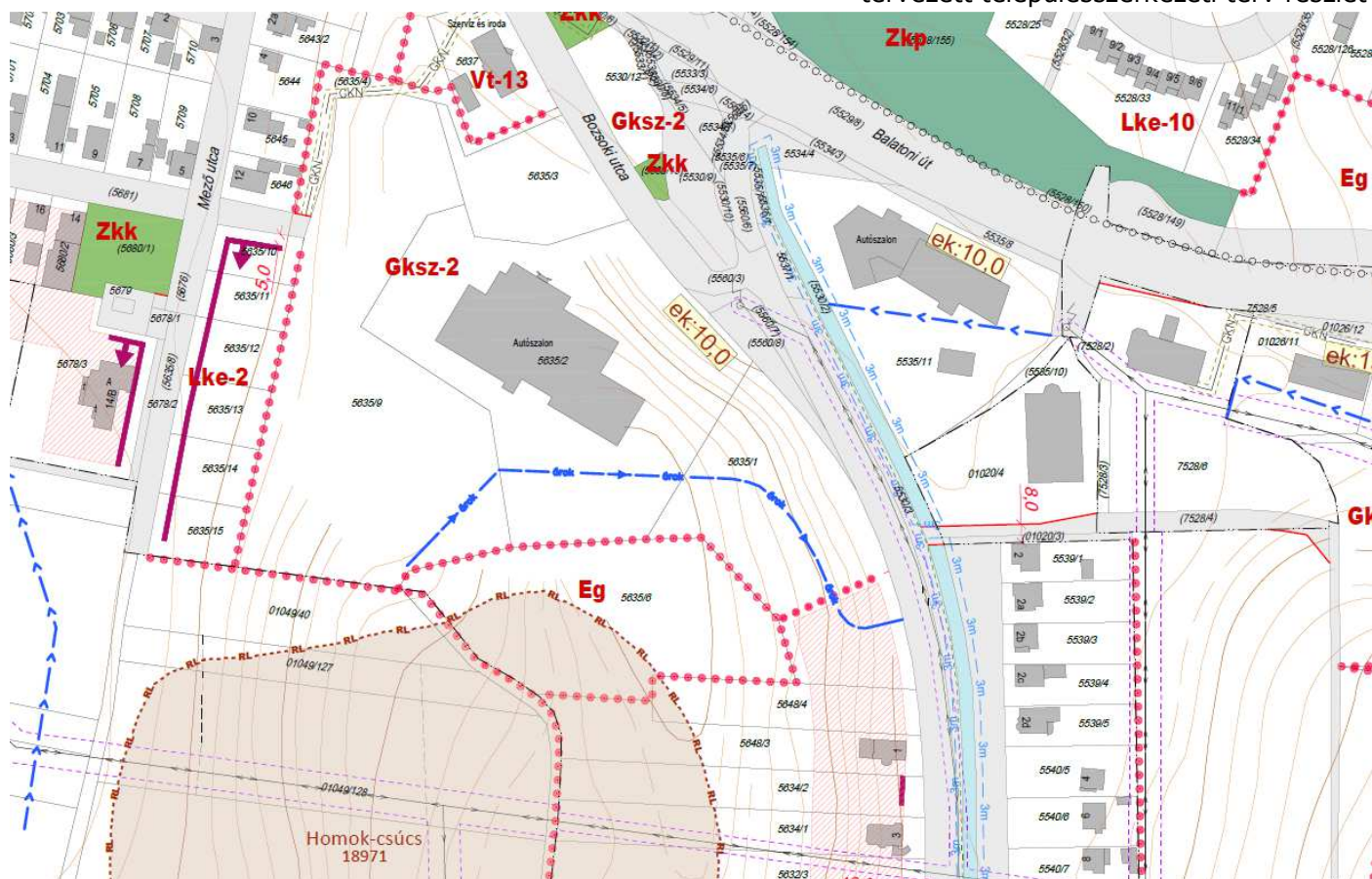
A módosítás során javasolt az 5635/1 hrsz.-ú telket két részre osztani. A Balatoni út felőli részt, mely felhasználásra kerül a gazdasági terület fejlesztése során, továbbra is javasolt a Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben tartani.

A fennmaradó területet lakóterületi fejlesztésként tervezett kijelölni. A lakóterületi fejlesztés területén két lakótelek kialakítható, melyeknek beépítése során a domborzati viszonyokra figyelemmel kell lenni. A területet az Lke-8 jelű kertvárosias lakóövezetbe javasolt sorolni, igazodva a tőle déli irányba elhelyezkedő lakóövezetekhez. A lakóövezeten az egységes utcakép kialakítása érdekében az építési sáv folytatása javasolt, mely 6 méteres előkert elhagyását írja elő. Az építési sáv szélessége 40 méter.

A településrendezési tervek módosítása során javasolt törölni a bányatelek határa jelölést a tervekről a Bányakapitányság adatszolgáltatásának megfelelően.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.2. Pózva, Felsőerdő utca déli oldalán lakóövezet módosításának vizsgálata

módosítási program

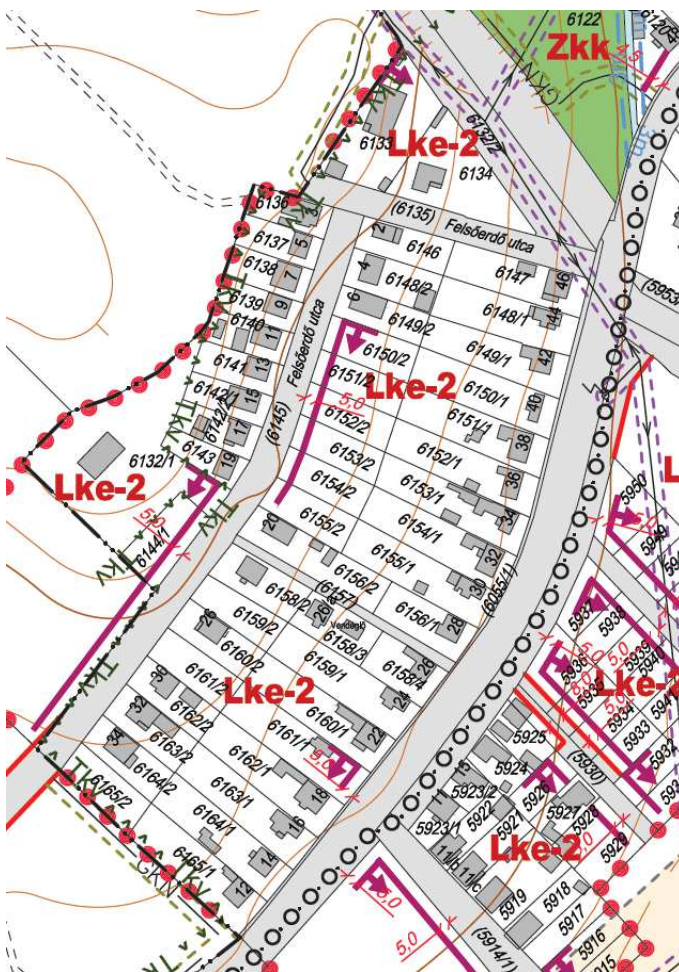
Lakossági kérelem érkezett az önkormányzathoz, melyben a Felsőerdő utca és a Pózvai utca közötti tömbben elhelyezkedő telkeket érintően kéri a kertvárosias lakóterület területfelhasználás módosítását falusias lakóterület területfelhasználásra. Szándékaik szerint a területen gazdasági funkciót helyeznének el, telephelyet létesítenének, melyet a kertvárosias lakóövezet előírásai nem tesznek lehetővé. A módosítási igény vizsgálata során ki kell térni arra a lehetséges következményre, hogy a jelenleg kialakult, gazdasági funkciótól mentes, védett kertvárosias lakóterület falusias lakóterületbe sorolása az eddigieknél nagyobb környezeti terhelést idéz elő, mely a lakó funkcióra zavaró hatással lehet.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

A terület Pózva városrészen helyezkedik el, a Pózvai utca és a Felsőerdő utca által határolt tömbben. A tömb kertvárosias lakóterület területfelhasználású a hatályos településszerkezeti terv szerint, melyet a szabályozási terv az Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezetbe sorol. A kertvárosias lakóövezetekben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el a helyi építési szabályzat 26. § (2) bekezdés szerint:

- lakó (Lke-2 esetén telkenként legfeljebb 2 lakás)
- helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató
- hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális
- kulturális
- szállás jellegű

A fenti felsorolásból látható, hogy a területen nem helyezhető el gazdasági rendeltetésű épület, így telephely sem nyitható, mely a kérelmezők szándékában állna.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

Az Lke-2 jelű övezetre vonatkozóan a város helyi építés szabályzata az alábbi normatív előírásokat határozza meg:

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

A terület beépítési jellemzőit vizsgálva elmondható, hogy a beépítettség jellege falusias. Ez megállapítható a Dr. Jancsó Benedek utcától délnyugatra eső tömbök mindegyikére. Ennek oka, hogy Pózva városrész egykor különálló falu volt, mely megőrizte a falusias jellegét.

A területen láthatóan jelen van a gazdálkodás, melyet a továbbiakban is szeretnének megőrizni, ezt a beérkezett kérelem is igazolja. Fontos azonban, hogy csak a lakó funkciót elviselhető mértékben korlátozó gazdálkodó funkciók kerüljenek elhelyezésre a területen.



a terület műholdfelvételen

tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a településrész Pózvai utca és Felsőerdő utca közötti területeit falusias lakóterületbe sorolni. A falusias lakóterületben a kertvárosias lakóterülethez képest különbség, hogy a gazdasági funkció elhelyezése is engedélyezett olyan mértékben, hogy az a környezetre jelentős hatást ne terheljen, valamint a terület rendeltetésszerű használatát ne korlátozza. Az építési szabályzat erre vonatkozóan a következőket írja elő:

- (1) A falusias lakóövezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóövezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb 2 lakás. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) mező- és erdőgazdasági, a 2. mellékletben meghatározott feltételekkel gazdasági célú haszonállat-tartásával kapcsolatos, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) szállás jellegű,
d) igazgatási, iroda,
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
f) kulturális, közösségi szórakoztató és
g) sport,
rendeltetést is tartalmazhatnak.

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

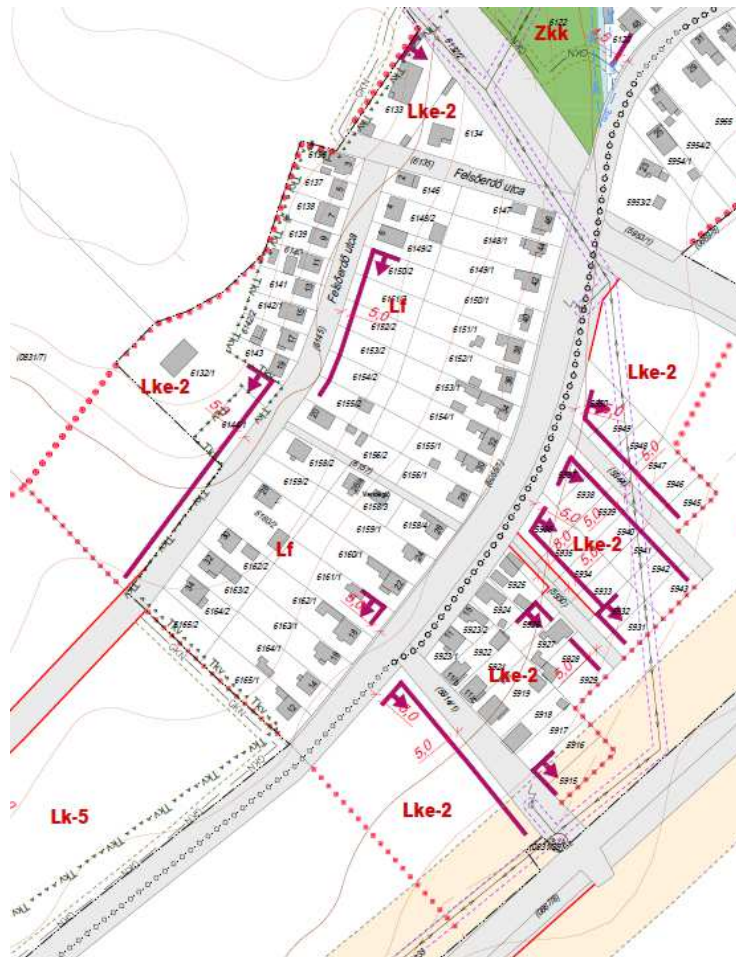
Az övezetre vonatkozóan az alábbi normatív előírások kerültek meghatározásra:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lf	20 m, 1100 m ²	14 m	Oldalhatáron álló	30 %	Lakó, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sportépület és az ezekkel egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m Különálló gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 7,0 m Épületmagasság: 6,0 m	40 %

A módosítással a területre előírt megengedett legnagyobb beépítettség feltételei kis mértékben szigorodnak. Elmondható azonban, hogy a jelenlegi beépítettséget vizsgálva, hogy ez jelentős a területre nézve nem jelent.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.3.Nekeresd városrész déli részén gazdasági terület szabályozásának felülvizsgálata

módosítási program

Nekeresd városrész déli részén működő gazdasági szervezet kérelemmel fordult az önkormányzathoz, melyben indítványozzák az őket érintő gazdasági övezet határ módosításának lehetőségét, valamint a terület északi végében jelölt kötelező fásítás felülvizsgálatát.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

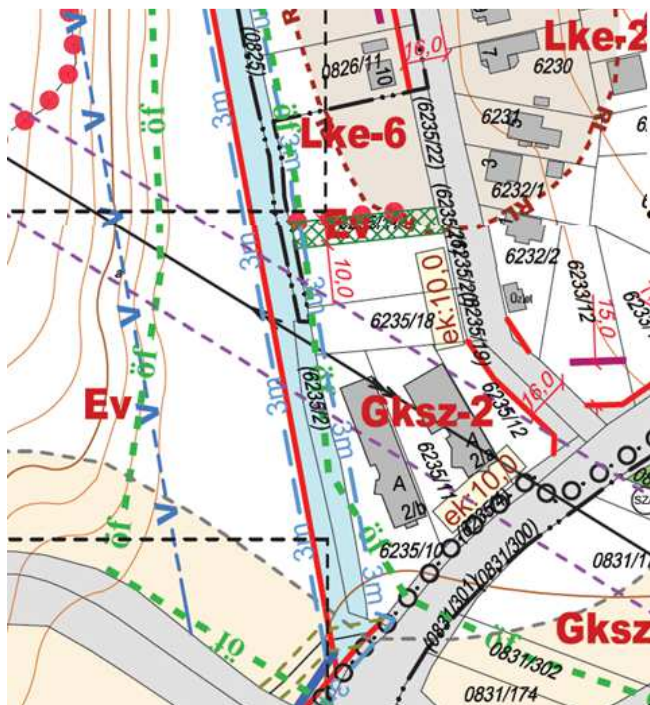
A módosítással érintett terület Nekeresd városrész déli részén, a Virágzó mező utca mentén helyezkedik el a Nagypáli-patak mellett. A területen jelenleg több kereskedelmi üzlet található.

A hatályos szabályozási terv a területet a Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe sorolja. A szabályozási tervről leolvasható, hogy a területen 10 méterben került meghatározásra az előkert mértéke, valamint az is, hogy az övezet területét keresztezi a villamos elosztóhálózat vezetéke. A Nagypáli-patakhoz tartozó parti sáv, mely 3 méterben került meghatározásra szintén érinti a telek nyugati részét, valamint kismértékben az ökológiai folyosó területe is. Az övezet északi határa mentén 10 méter szélességben telken belüli kötelező fásítás került kijelölésre a gazdasági és a lakó funkció elkülönítése érdekében.

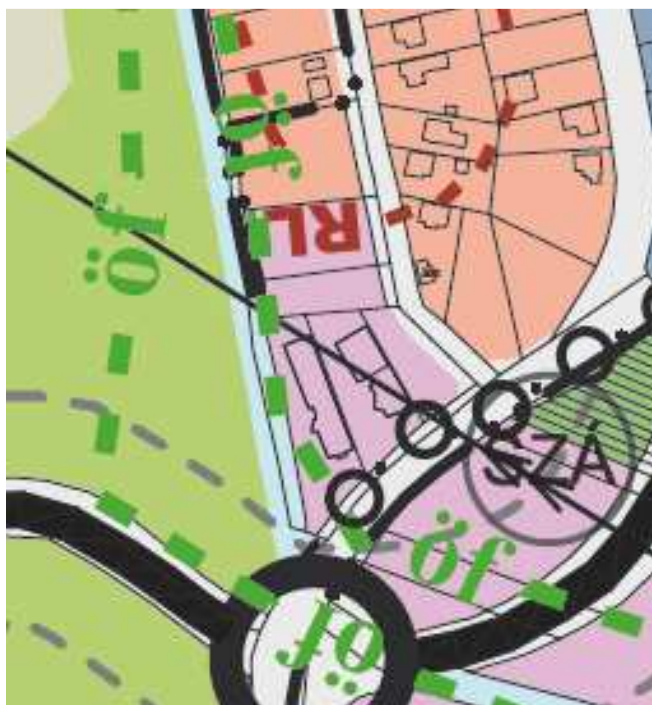
A 6235/18 hrsz.-ú telken az ingatlan nyilvántartási térképen nem jelölt garázs épület található, mely telek északi telekhatárán került jelölésre a beültetési kötelezettség.



ortofotó közműtérképpel



hatályos szabályozási terv részlet



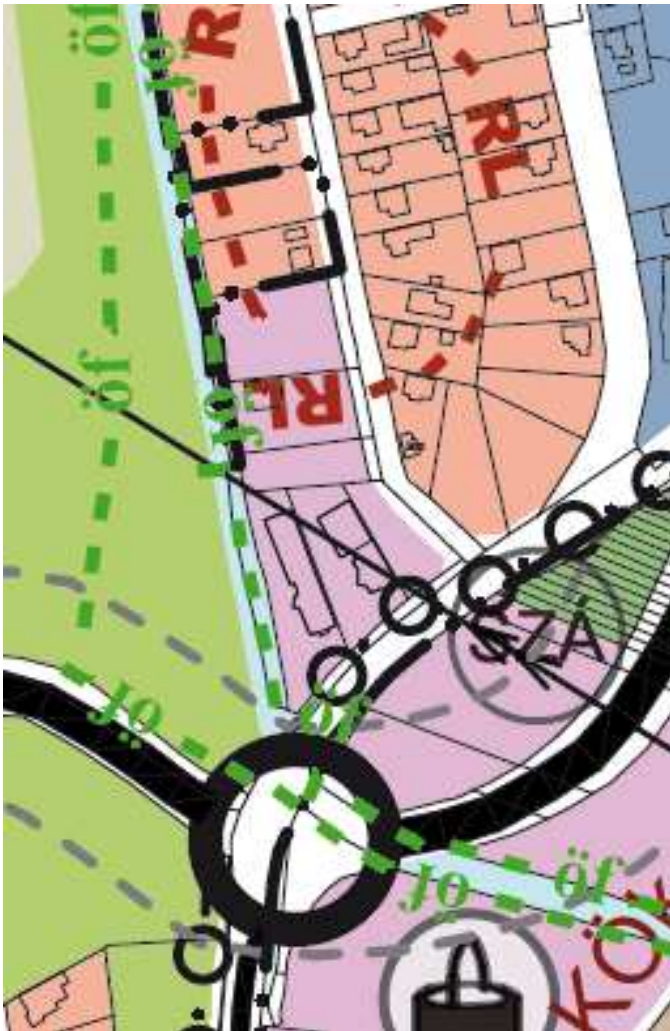
hatályos településszerkezeti terv részlet

tervezett módosítás

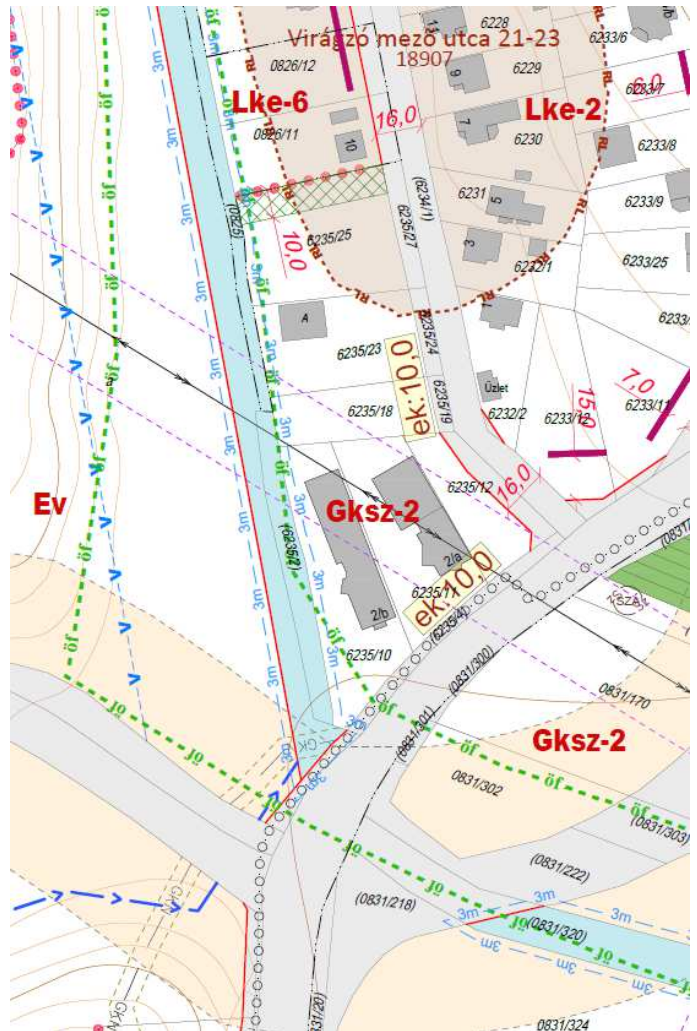
A tervezett módosítása során javasolt a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet a belterület határig bővíteni, így a 6235/25 hrsz.-ú telek területfelhasználást kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosítani. A belterület határig tart a beépített lakóterület, a gazdasági területhez csatolandó terület jelenleg beépítetlen.

A területen jelölt 10 méter széles kötelező védőfásítás a kereskedelmi, szolgáltató területek új északi határán kerül kijelölésre.

A módosítással a gazdasági területek bővíthetősége lehetővé válik, valamint hasznosításra kerülhet a lakóterületként ez idáig beépítésre nem kerülő terület.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.4. Belsőszeg utca és Kishegyi út közötti tömbben a 25507/5 hrsz.-ú ingatlan kertés mezőgazdasági területbe sorolásának vizsgálata

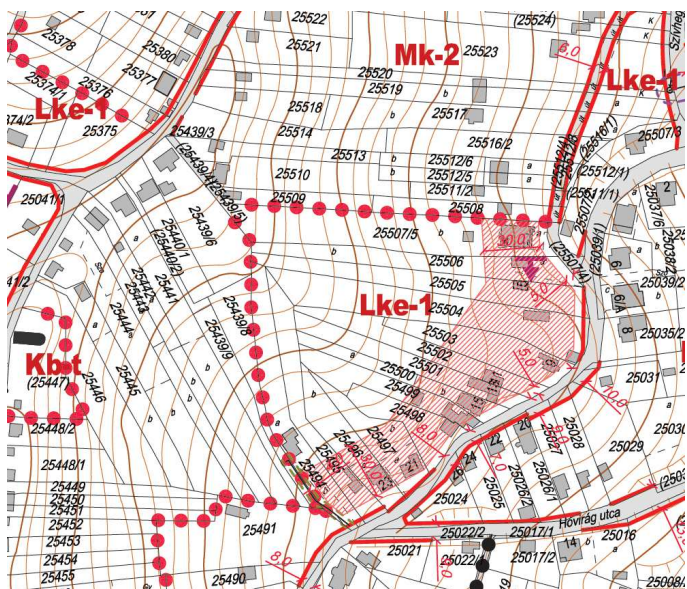
módosítási program

Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a 25507/5 hrsz.-ú telekre vonatkozó szabályozást annak érdekében, hogy a telekrész beépíthetővé váljon gazdasági épülettel is.

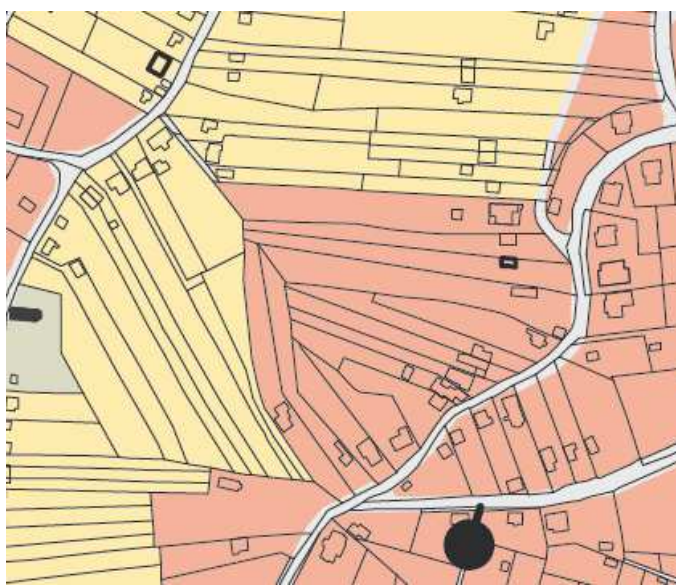
hatályos településrendezési tervek ismertetése

A változtatási szándékkal érintett 25507/5 hrsz.-ú telek kertvárosias lakóterület területfelhasználású, tőle északra és nyugatra kertés mezőgazdasági területfelhasználású területek találhatóak, míg keletre és délre további kertvárosias lakóterületek helyezkednek el.

A hatályos szabályozási terv a területet Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja. Az övezet területén építési sáv jelölt, mely a területen kizárja a tömb felső, dombtetőn elhelyezkedő részén további épület, építmény elhelyezését, így a kérelmező által kért gazdasági épület elhelyezésére sincsen lehetőség. A szomszédos tömbökben építési hely nem került jelölésre, mivel ott a domborzati viszonyok ezt nem teszik indokolttá.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

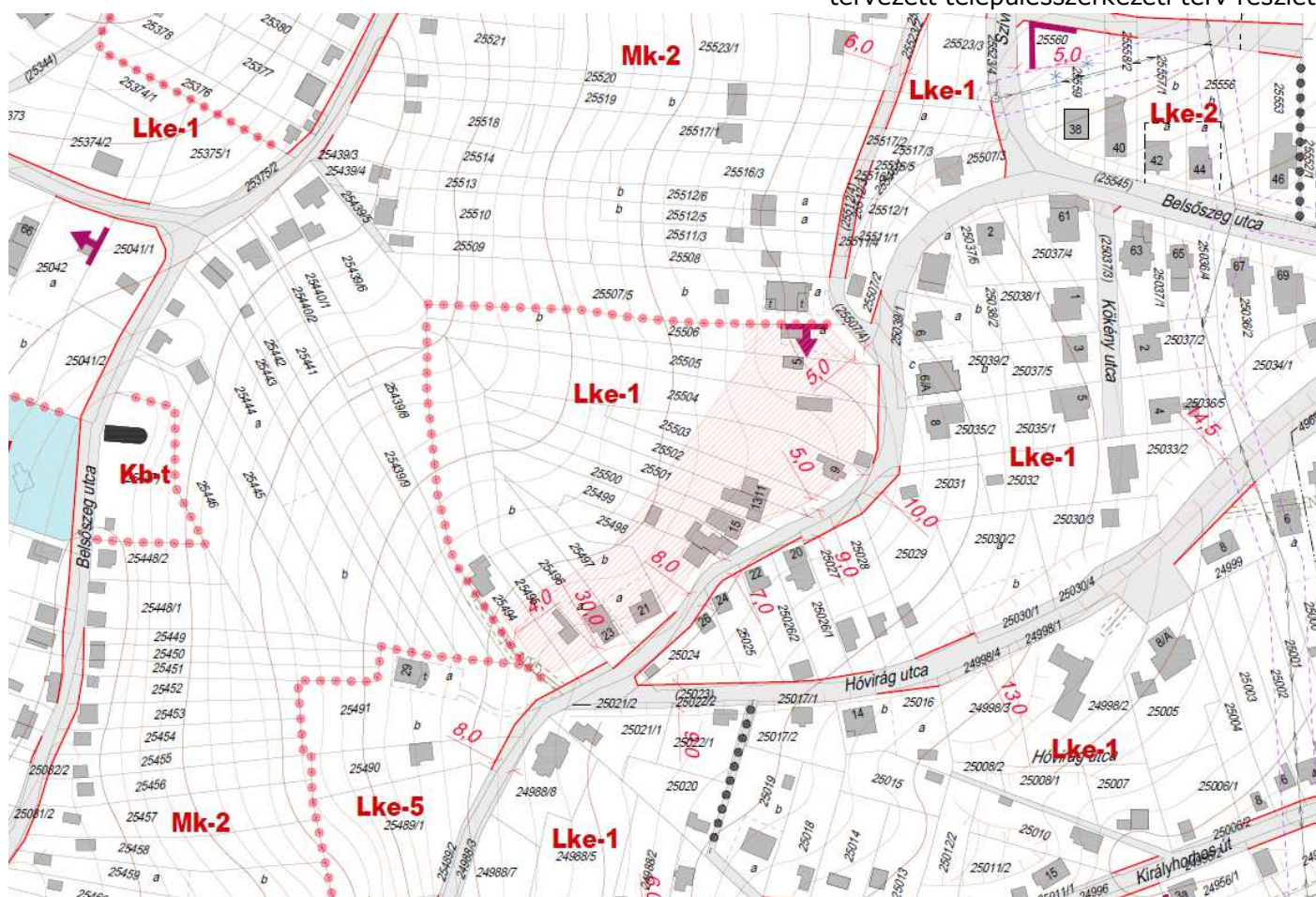
Az érintett ingatlan megközelíthető az északi oldalról is a 25439/5 hrsz.-ú útról, mely azonban alig több mint 3 méteres szélességével nem felel meg lakóterület feltárásához. Az út szélesítése a kialakult beépítés miatt nem lehetséges. A kérelmező által tervezett gazdasági épület elhelyezése a szabályozás szándékaival nem ellentétes, mivel a Kishegyi út mentén már kialakult beépítéshez illeszkedve tervezik az épületet elhelyezni, a meglévő épületek pedig a Belsőszeg utca mentén jelölt építési sáv területén helyezkednek el.

tervezett módosítás

Javasoljuk a telket Mk-2 jelű övezetbe sorolni, mely művelés alatt álló telek esetén 10%-os beépíthetőséget biztosít, melyből lakóépülettel 5% építhető be. A telek területe 3232 m², melyen a jelenlegi ingatlan-nyilvántartás szerint 212 m²-nyi terület van beépítve, ebből 131 m² lakóépületként nyilvántartott. A telek teljes területének beépítettsége így jelenleg 6,5%. A fennmaradó beépíthetőség keretein belül elhelyezhetik a tervezett gazdasági épületüket.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.5.Posta utca nyugati oldalán a Hegyi úttól északra lévő beépítésre szánt területek szabályozásának felülvizsgálata

módosítási program

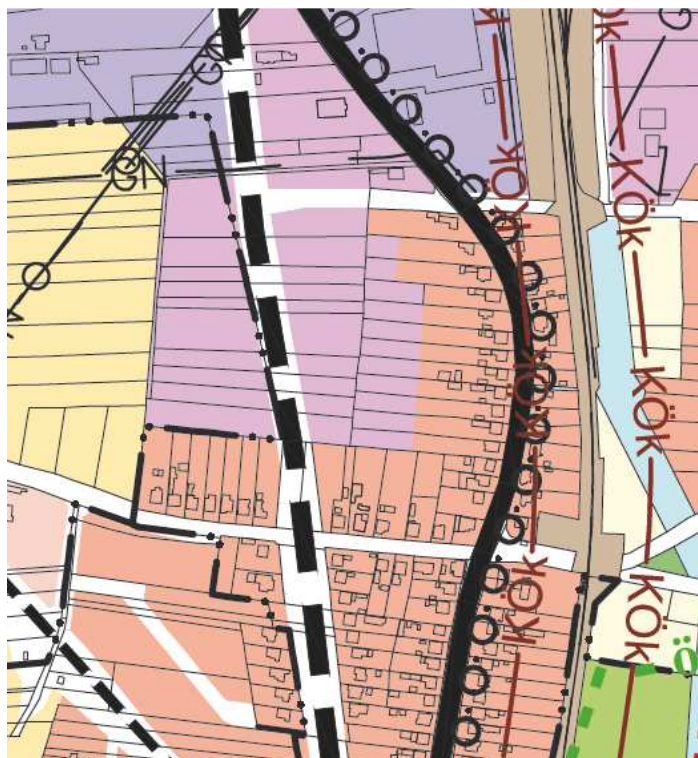
A Főépítési Osztály kezdeményezésére vizsgálni szükséges a Posta út és a Hegyi út kereszteződésétől észak-nyugatra elhelyezkedő területek szabályozását annak érdekében, hogy a gazdasági fejlesztési területek és a lakóterületek között húzódó övezethatár ne legyen gátja a lakóterületek fejlődésének. A módosítás során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy a majdani gazdasági fejlesztés területe fennmaradjon, az ne kerülhessen lakóterületi funkcióval beépítésre.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

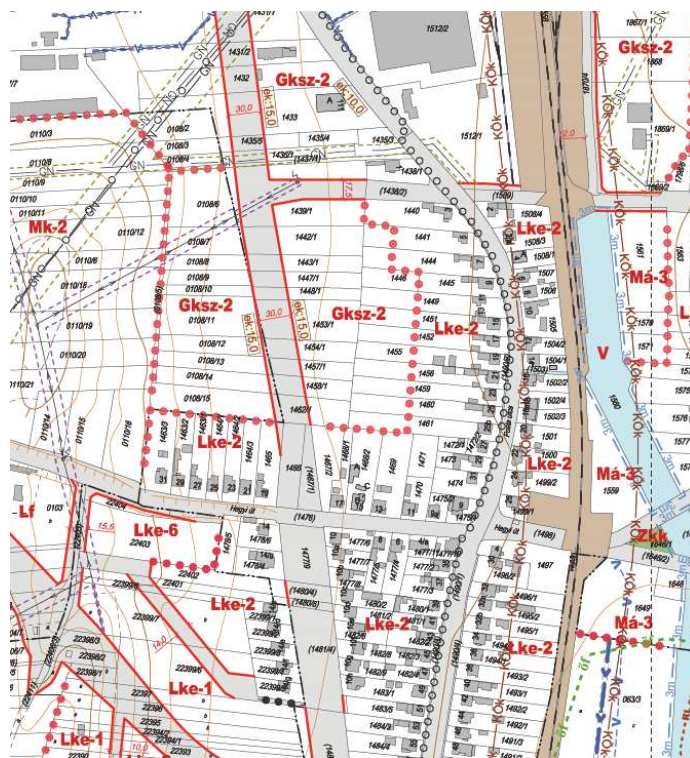
A módosítással érintett terület Zalaegerszeg iparterületeinek déli részén helyezkedik el a Posta út mentén. Az érintett telkek kertvárosias lakóterületek a településszerkezeti terv szerint, melyet a szabályozási terv az Lke-2 jelű övezethez sorol. Az övezettől nyugatra a hatályos tervek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeket jelölnek, melynek övezeti besorolása Gksz-2. A gazdasági területek feltárására a településrendezési tervek közlekedési területet szabályoztak ki 30 méter szélességben, mely a jelenleg beépítetlen fejlesztési területek feltárása mellett a tőle északra és délre lévő gazdasági területek feltárását is biztosítani hivatott, így tehermentesítve a Posta utcát.

A tervezett út nyomvonala a valóságban még nem alakult ki, továbbá a területen gazdasági fejlesztések sem indultak meg. Elmondható azonban, hogy a gazdasági fejlesztés kijelölése jelenlegi helyzetében korlátozó hatással van a lakótelkekre, mivel az övezethatár a legtöbb telket keresztülszeli. Ennek megfelelően a lakótelkeken elhelyezkedő épületek bővítése esetén ki kell alakítani a szabályozási terv szerinti telekalapot, így le kellene választani a telkek hátsó részét az övezethatár mentén. A telekalakítás azonban nem hajtható végre, mert a kialakuló telkek, melyek a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területhez tartoznának, nem rendelkeznek útkapcsolattal.

Az elkerülő út megépítése, illetve az azzal kapcsolatos telekhatár-rendezés megvalósulásának ideje bizonytalan. Mindennek okán szükségessé vált a településrendezési eszközök felülvizsgálata.



hatályos településszerkezeti terv részlet

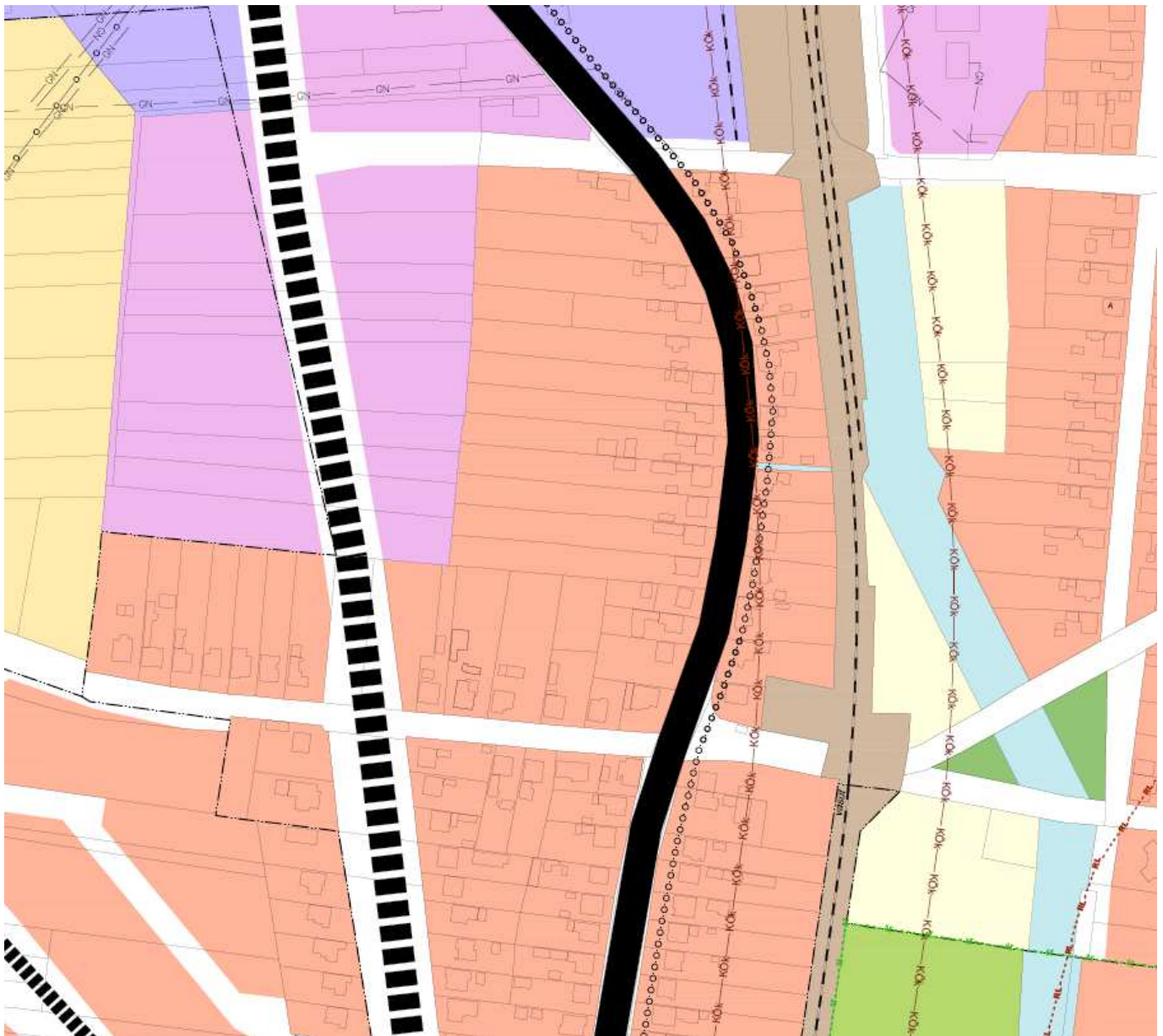


hatályos szabályozási terv részlet

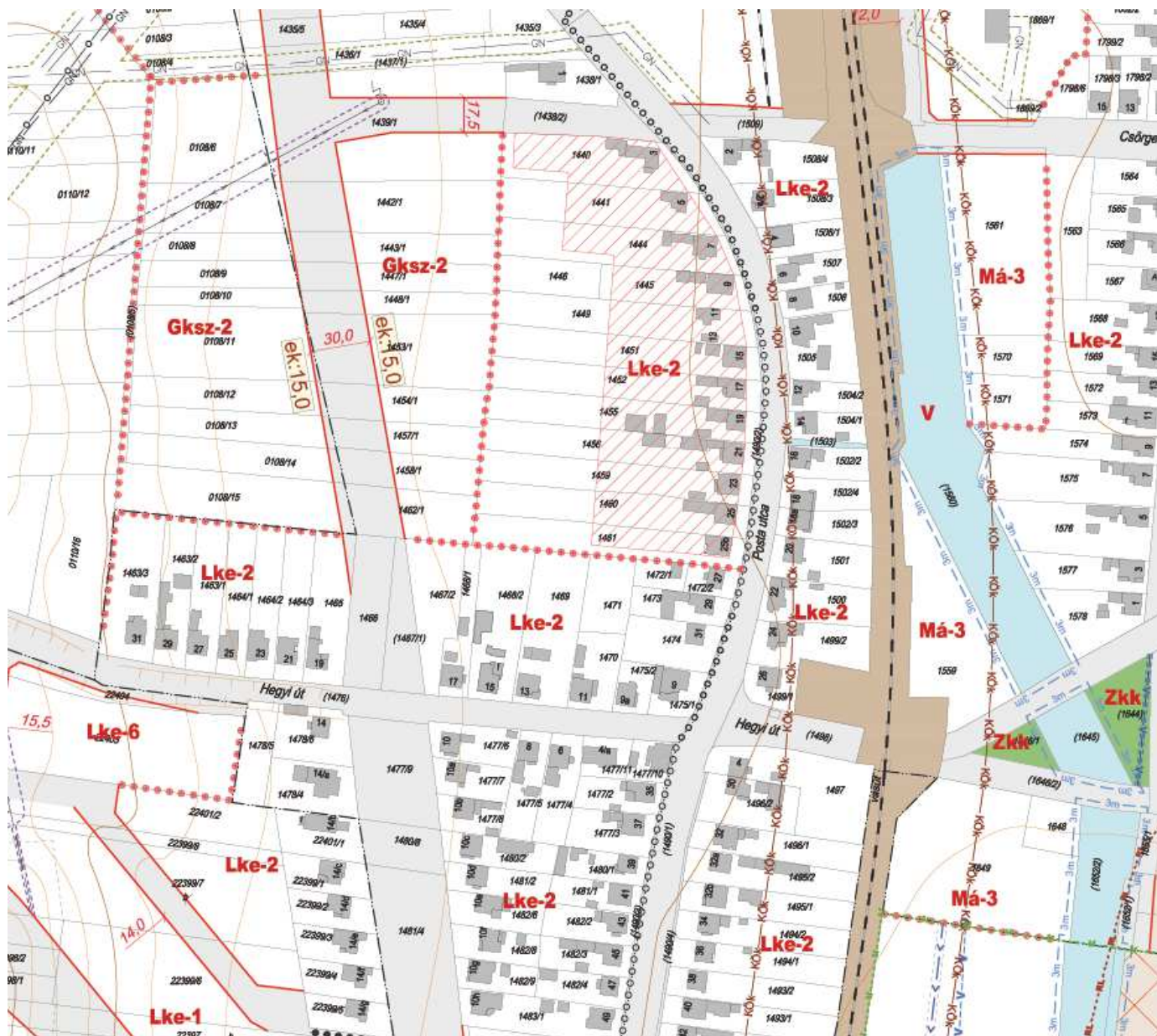
tervezett módosítás

Javasolt az érintett lakótelkekre vonatkozó korlátozás megszüntetése a településrendezési eszközök módosításával. A tervezett módosítás során az kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és a kertvárosias lakóövezetek között húzódó övezethatár nyugatabbra, a telekhatárra helyeződik át. Ezzel a lakótelkek fejlesztése telekalakítás nélkül is megvalósítható.

A területen a gazdasági fejlesztés szándéka továbbra is fenntartandó, így szükséges annak biztosítása, hogy majdani gazdasági területek lakóterületi funkciókkal ne épülhessenek be. Ennek érdekében a lakótelkeken építési sáv jelölése szükséges. Az építési sáv a hatályos szabályozási terv szerinti övezethatárhoz igazodva, attól hat méterre – a hátsókert területét elhagyva – kerül kijelölésre. Az építési sáv a Posta utca felől a meglévő épületek által meghatározott vonalat követi, az északi oldalon az oldalhatárra elhelyezve a telekhatártól 0 méterre, míg a déli oldalon az 5 méteres oldalkert elhagyásával.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

4. Közlekedési területek szabályozásának felülvizsgálata, módosítása

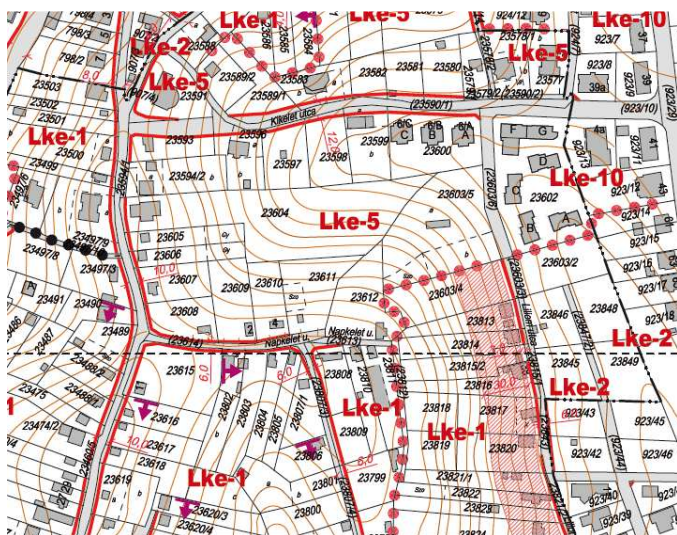
4.1. Kikelet, Napkelet, Liliom és Jánkahegyi utak által határolt terület feltárásával kapcsolatos szabályozás kialakítása

módosítási program

Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a Kikelet-Liliom- Napkelet és Jánkahegyi utcák által határolt tömbre vonatkozó szabályozást annak érdekében, hogy a 23604 és a 23603/5 hrsz.-ú telkek által alkotott tömbbelső több lakótelek kialakítására alkalmas legyen, továbbá a tömbbelső feltárása megoldottá váljon.

hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület Jánkahegy városrész területén helyezkedik el. Az érintett tömb kertvárosias lakóterület területfelhasználású, az Lke-5 jelű kertvárosias lakóövezetbe sorolja a hatályos szabályozási terv. A terület egykor zártkertként funkcionált, a város terjedésével azonban lakóterületté fejlődött. A tömb területének nagy része jelenleg nem beépítetlen, szintkülönbség tapasztalható, a valóságban az érintett telkeken jelenleg fás növényzet látható, egy északi lejtő, a tömb mélyvonalában helyezkedik el. A hatályos szabályozás e terület feltárására nem adott megoldást akkori igények hiányában, így a tömbbelső feltárását, illetve lakótelkeként történő felosztásának javaslatát nem tartalmazza a szabályozás.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

A hatályos szabályozási terv az övezetre vonatkozóan az alábbi normatív előírásokat határozta meg:

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

Közmű munkarész

1. Vízellátás:

Meglévő állapot:

A Kikelet utcában D160/KPE vízvezeték, míg a Liliom utcában DN80/KM-PVC ágvezeték üzemel. A Jánkahegyi tárolóról van a vizsgált terület ellátva. A hálózati nyomás 6 bar feletti.

Javaslat:

Az érintett ingatlanok ellátásához szükséges a Liliom utcai szakasz összekötése a Kikelet utcai gerincvezetékkel, így a kialakult körvezetékes szakasz biztosítja a megfelelő vízminőséget és nyomást. A tüzi víz ellátáshoz DN100 átmérő szükséges.

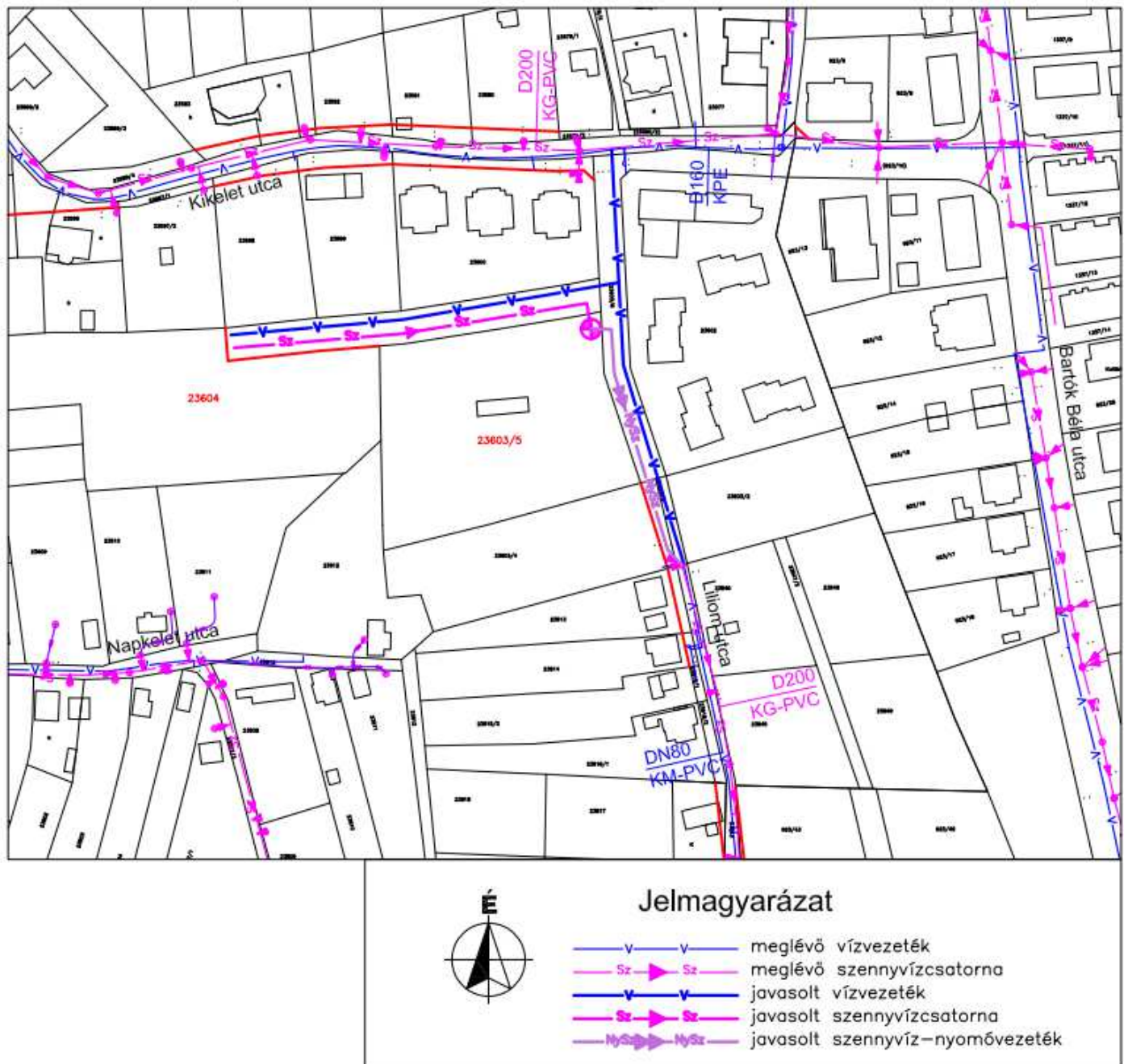
2. Szennyvízelvezetés:

Meglévő állapot:

A Szállítók útján és a Liliom utcában is kiépített D200/KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna üzemel.

Javaslat:

A gravitációs beköthetőséget a feltárást biztosító út magassági vonalvezetése fogja meghatározni. Amennyiben nyomott rendszert kell kiépíteni, az átemelőt a terület mélypontján kell elhelyezni, és a szennyvizet nyomóvezetéken keresztül a Liliom utcai hálózatba vezetni.



3. Csapadékvíz-elvezetés:

Meglévő állapot:

A területnek észak-keleti irányban 5-20% között változó lejtése van. Kiépített csapadékvíz-elvezető rendszer nem található a területen. A beépítésre és felosztásra szánt terület jelenleg fás (erdős) művelésű. A beépítést követően a csapadékvíz-lefolyás jelentősen megnövekszik. Eddig a csapadékvíz-elvezetési kérdés a fás terület, illetve a terület mélypontján végzett mezőgazdasági művelés miatt nem jelentkezett.

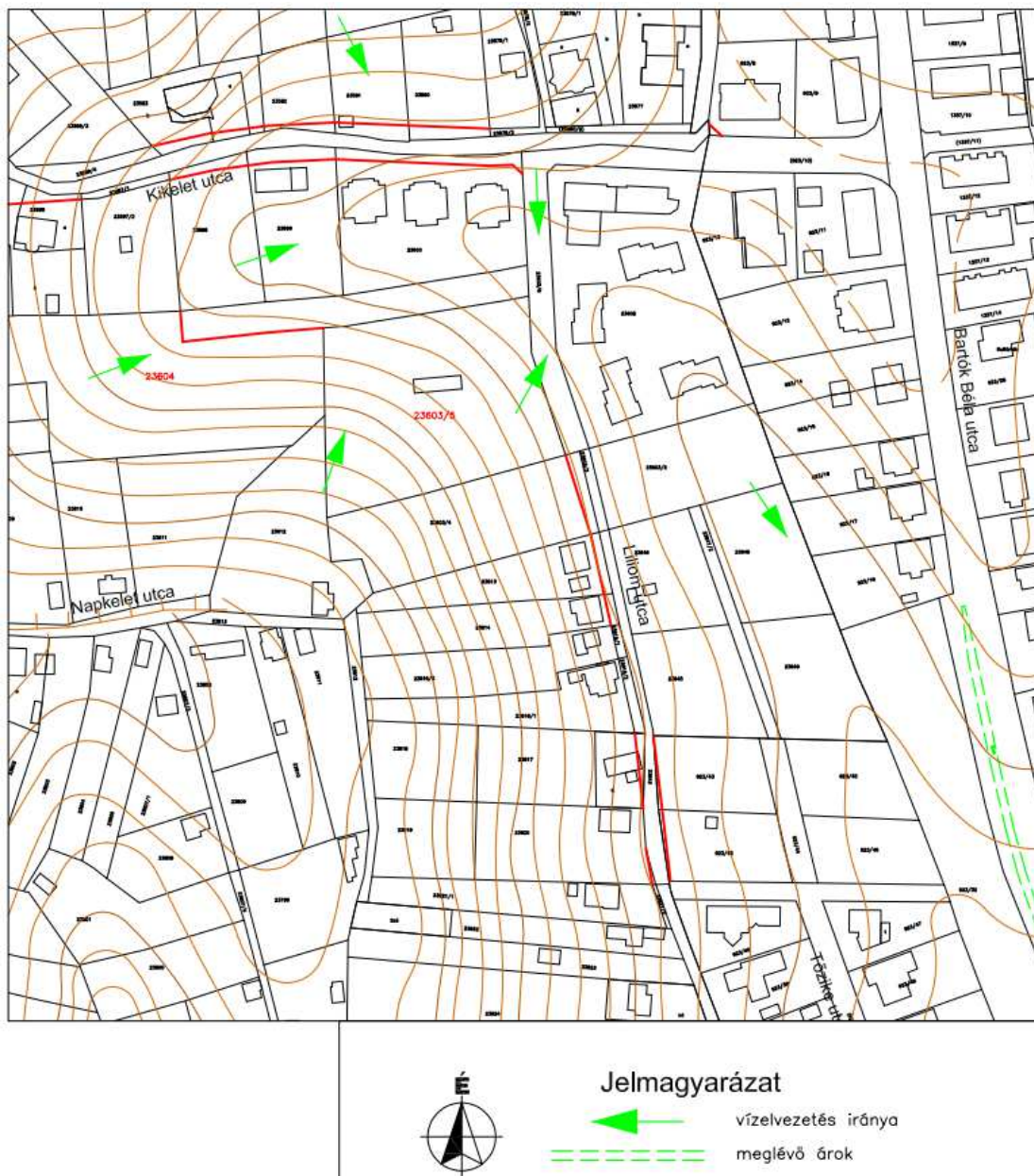
Javaslat:

A területről lefolyó csapadéknak jelenleg kiépített befogadója nincs. Legközelebbi befogadóként a Bartók Béla utcai, Szállítók útjától északra lévő útarcai vehetők figyelembe.

Az ingatlanokon keletkező csapadékvizeket befogadó hiányában a telkeken belül kell elszikkasztani vagy tározni, szomszédos ingatlanra nem vezethetők.

Az út területén lefolyó csapadékvizeket a domb felőli oldalon kialakított folyókéval lehet összegyűjteni, és egy, a mélyponton elhelyezett átemelőbe vezetni. Az átemelőből a továbbvezetés csak idegen területek igénybevételével lehetséges, melyekre vízvezetési szolgalmat kell bejegyezni.

A csapadékvíz elvezetés műszaki megoldására a vízgyűjtőterület egészére kiterjedő hidrológiai-hidraulikai vizsgálattal alátámasztott tervet kell készíteni. A csapadékvíz elvezető rendszer kiépítése csak vízjogi létesítési engedély birtokában kezdhető meg.

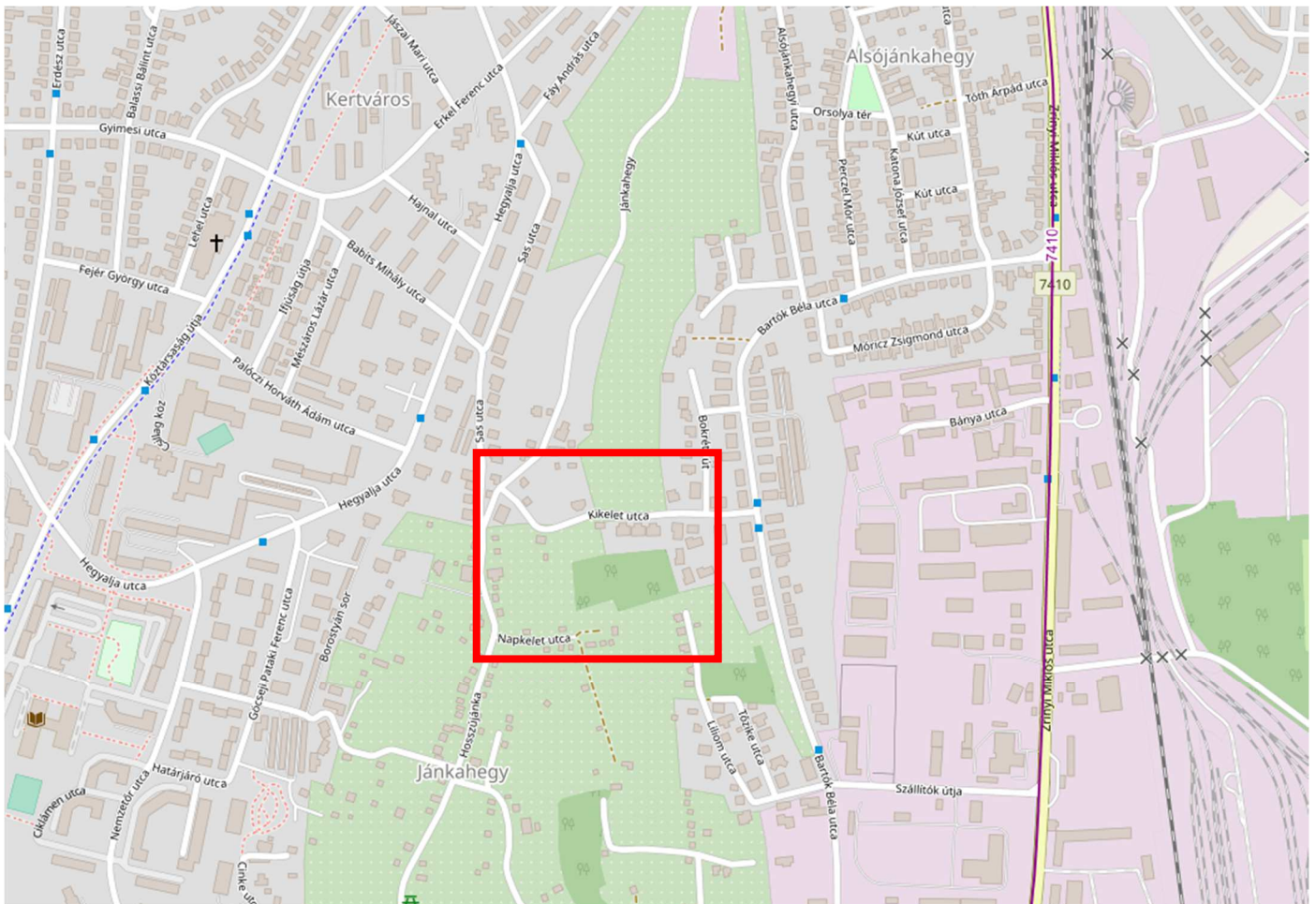


csapadékvíz-elvezetés helyszínrajza

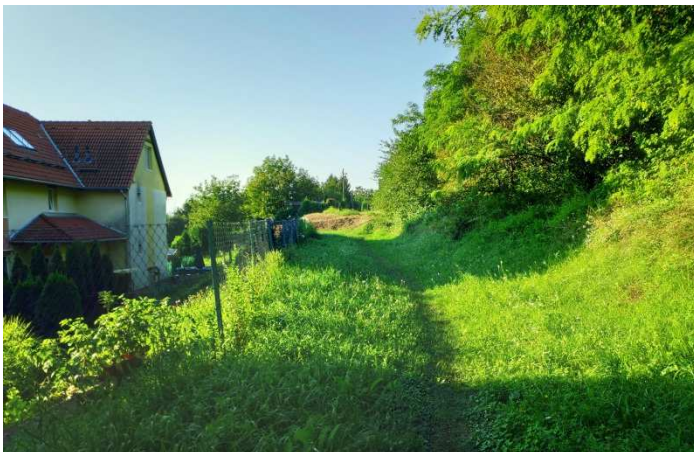
Közlekedési munkarészek – meglévő állapot

A módosítással közvetlenül kettő közlekedési elem érintett:

- A vizsgált tömböt északról határoló Kikelet utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az út hálózati funkcióját tekintve belterületi kiszolgáló út — lakóútca. Az út a keleti végén a Bartók Béla utcához, nyugati végén a Jánkahegyi úthoz csatlakozik. Teljes hosszán szilárd aszfalt burkolattal kiépített, szélessége 2.5m-6m.
- Az észak-déli tengelyű Liliom utca szintén önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az útszakasz déli szakasza a Szállítók útjától mintegy 270m hosszon szilárd aszfalt burkolattal kiépített, a 23813 hrsz.-ú telek és a Kikelet utca közötti szakasza azonban nincs kiépítve, illetve gépjárművel nem járható. Az út hálózati funkcióját tekintve belterületi kiszolgáló út — lakóútca. A tömb területének nagy része jelenleg beépítetlen, a domborzati viszonyokat tekintve jelentős szintkülönbség tapasztalható.

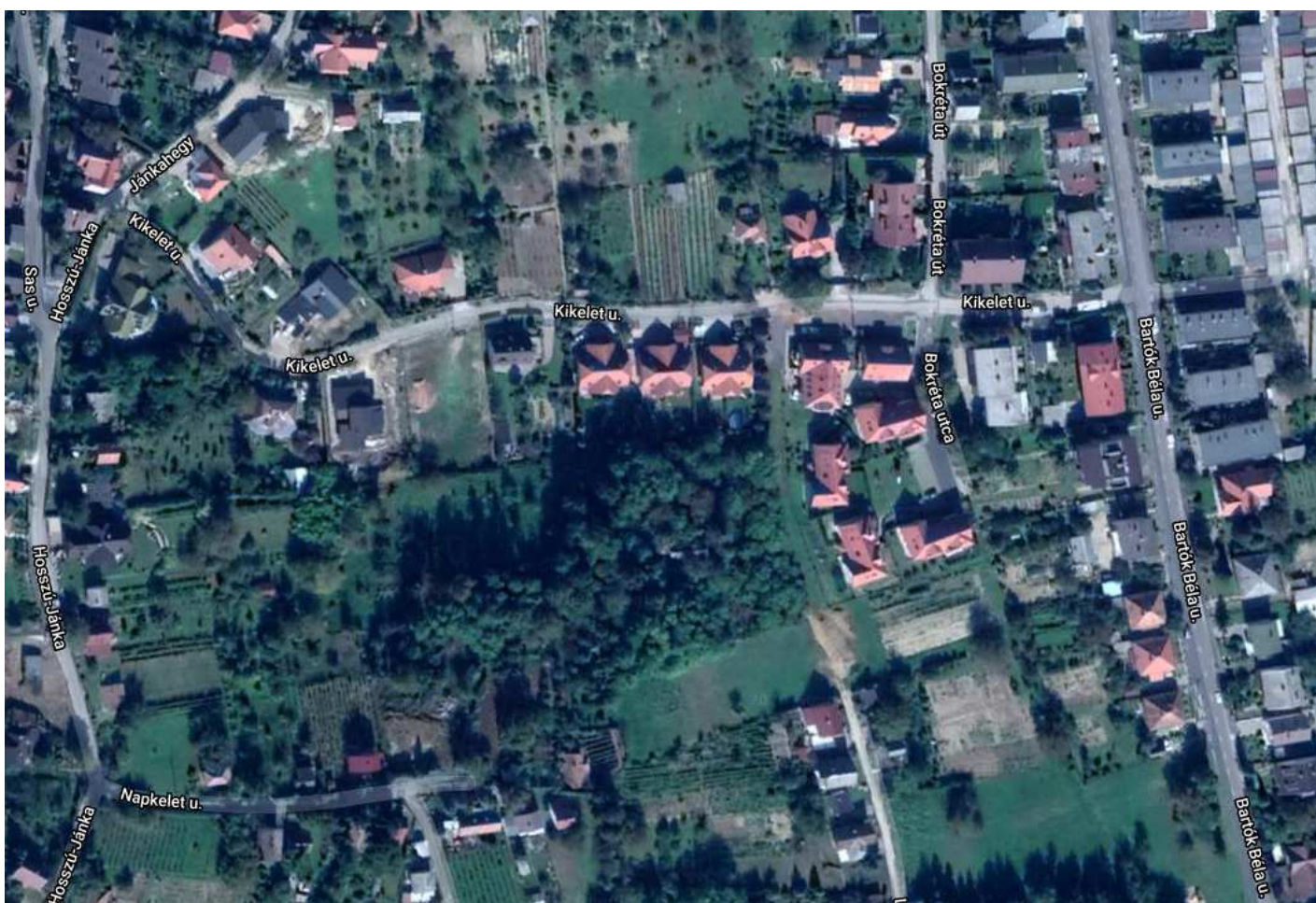


a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)





helyszíni felvételek



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (Google MAP)

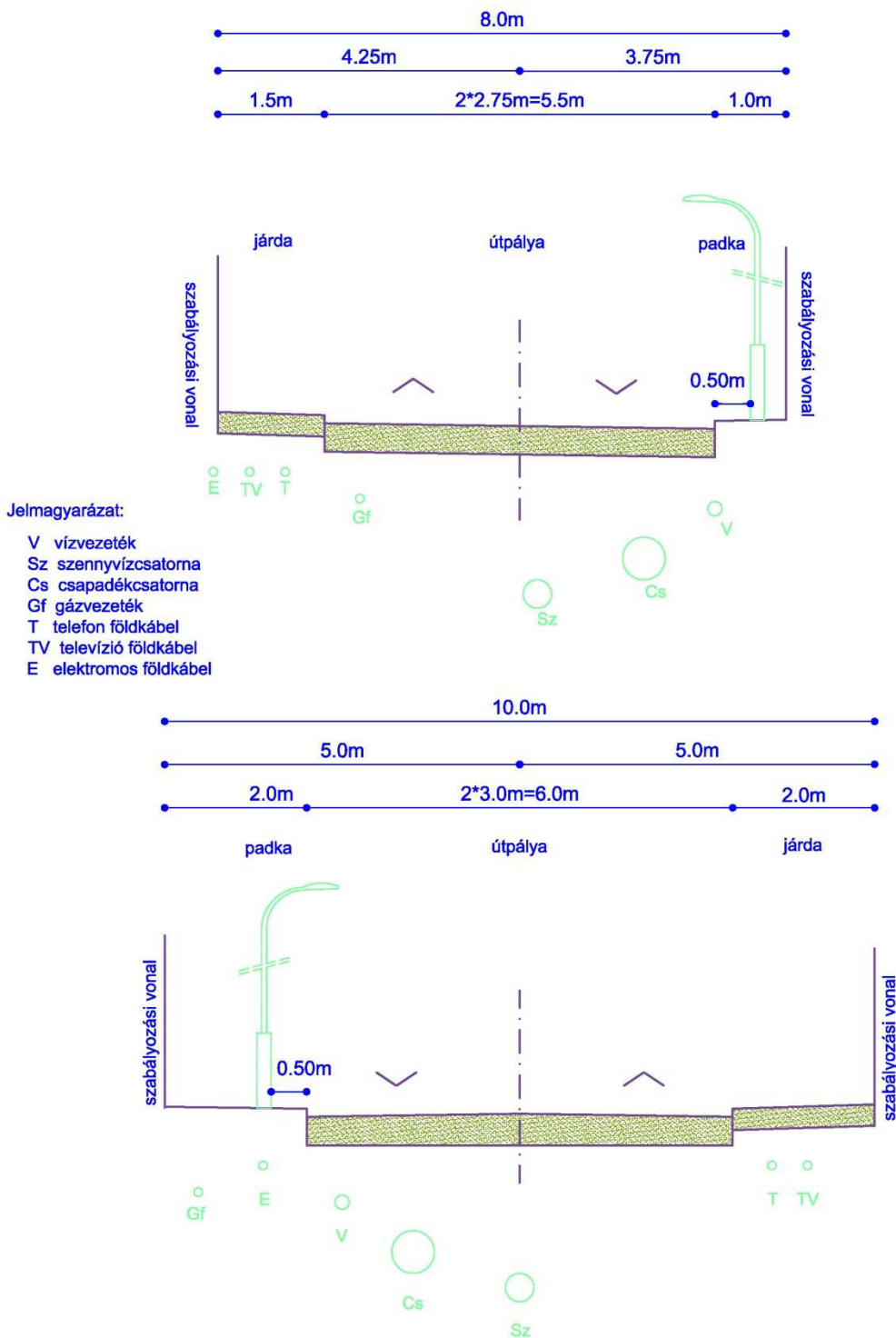
hatályos szabályozás közlekedési elemei

A vizsgált területen a hatályos szabályozási terv a Liliom utca bővítését nem, a Kikelet utca szélesítését viszont előírta 12m-ben. Utóbbi a feltárandó belső területen lévő területet közvetlenül nem érinti. A Liliom utca érintett szakaszán (23603/6 hrsz.) az útterület kialakult szélessége 8m. A hatályos szabályozás a célterület feltárára (akkori igények hiányában) nem adott megoldást, így a tömbbelső úthálózatának kialakítása, illetve lakótelkeként történő felosztása nem történt meg.

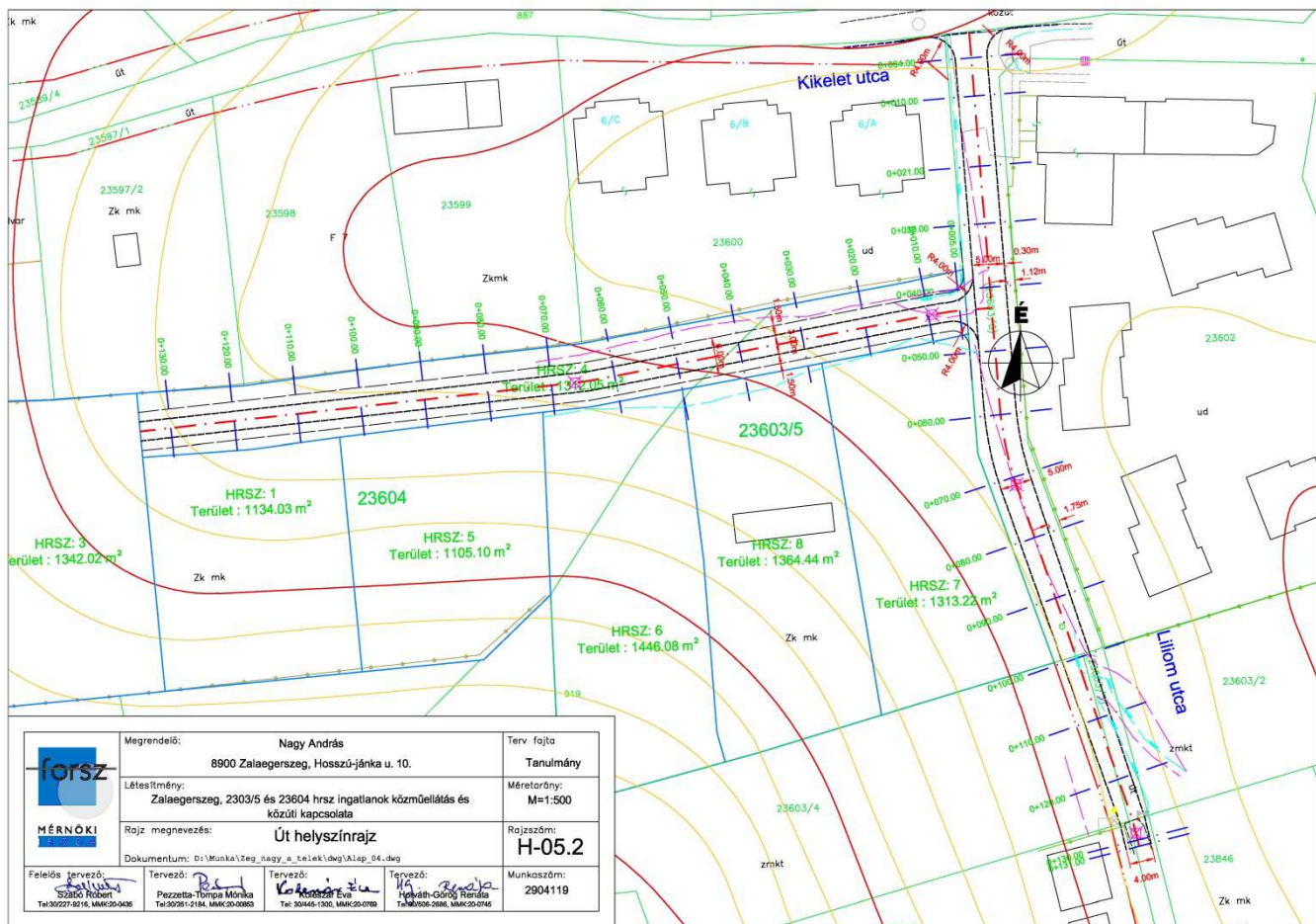
közlekedési javaslat

A tömbbelső területének feltárása a domborzati viszonyok és a kialakult épített környezet adottságainak figyelembe vételével a keleti oldalról valósítható meg a Liliom utca irányából. A terület infrastruktúra hálózatának kiépítésére (útépítés és közműellátás) a Forsz Mérnöki Iroda készített tanulmánytervet, amelyet a szabályozás meghatározásánál figyelembe vettünk. A terület feltárására 10m szélességű közlekedési terület jelöltünk ki, amelynek nyugati vége személygépkocsi forduló megvalósításához 12m-re szélesedik.

Kiszolgáló utak belterületi szakaszai (kétrányú forgalmi renddel)



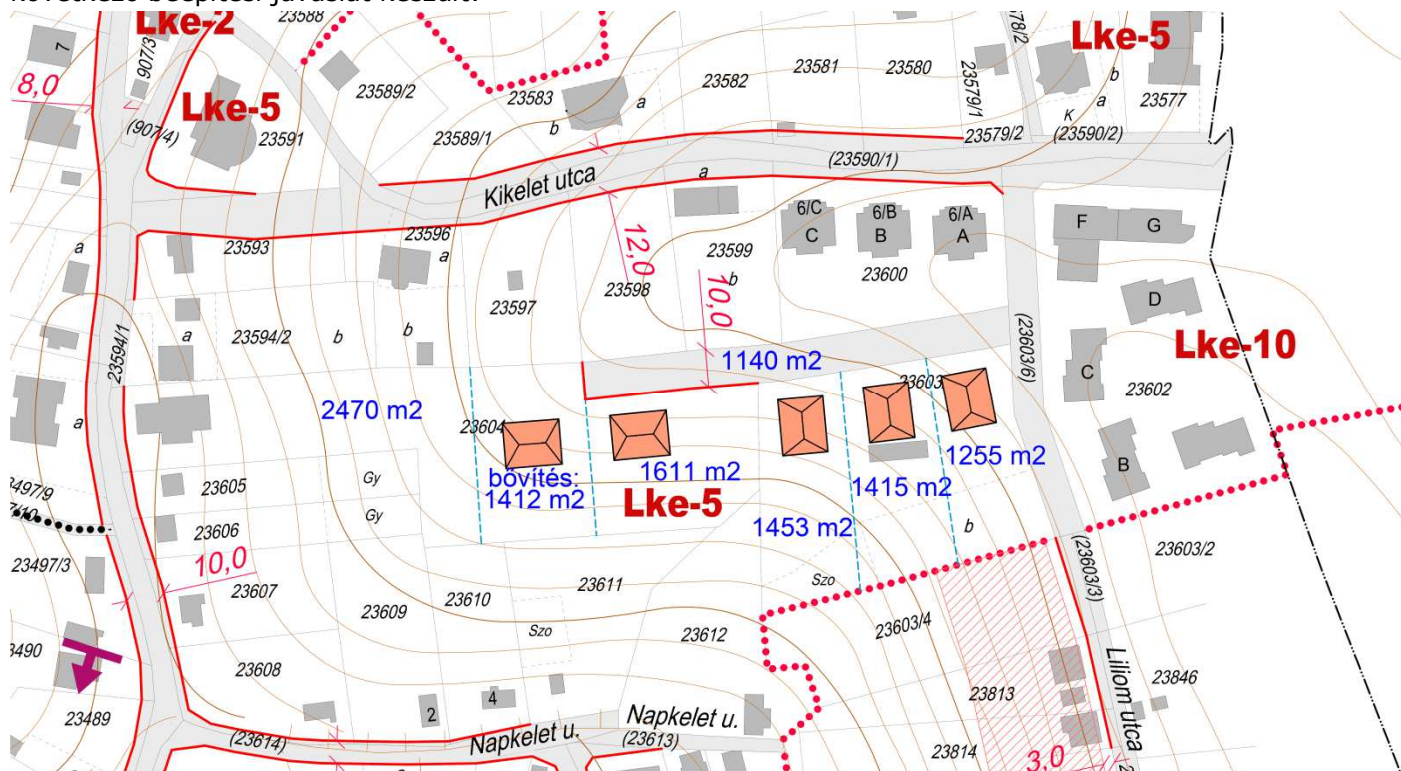
javaslat az útszakaszok keresztmetszéni kialakítására



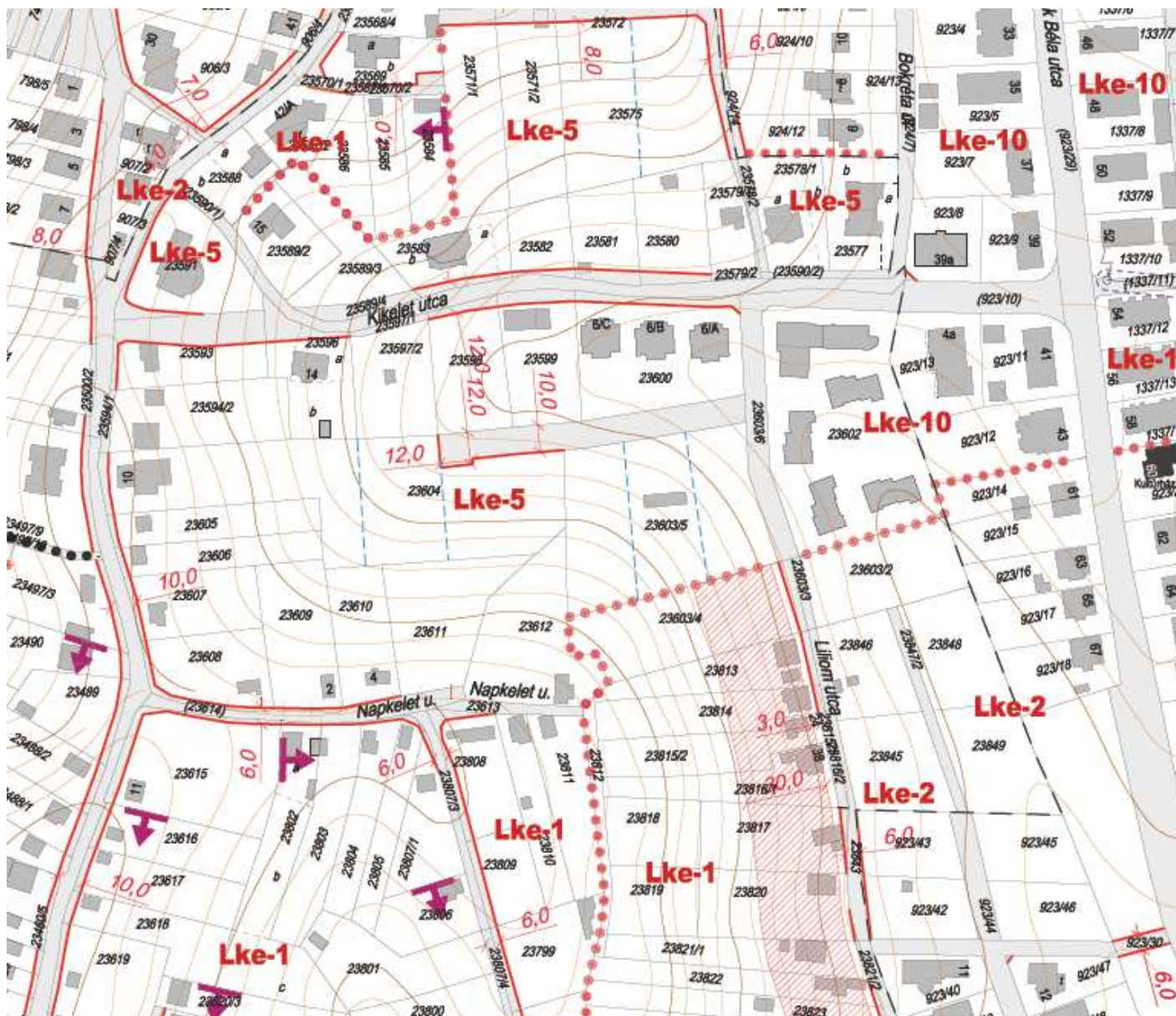
a Forsz Mérnök Iroda tanulmányterve

tervezett módosítás

Az övezetre vonatkozó normatív előírásokat, illetve a terület domborzati adottságait figyelembe véve a következő beépítési javaslat készült:



A tervezett módosítás során javasolt a településrendezési terveken közlekedési területet jelölni a tömbbelső feltárásának biztosítására, ennek helye a beépítési javaslat alapján kerül kialakításra. A beépítési terv javasolt telekosztása a szabályozási terven is feltüntetésre kerül.



tervezett szabályozási terv részlet

4.2. Besenyő, Öreghegyi kápolna területén közösségi funkció elhelyezése érdekében a szabályozás felülvizsgálata

módosítási program

Civil kezdeményezésre vizsgálni és módosítani szükséges a Besenyő városrészhez tartozó Öreghegyi kápolna területének szabályozását új közösségi épület elhelyezhetőségének érdekében. Vizsgálni szükséges továbbá az útszabályozás módosítását annak érdekében, hogy a telek déli része a 22492 hrsz.-ú útról megközelíthető legyen.

hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület Besenyő Öreghegyi kápolna területe. A kápolna a 22479 hrsz.-ú telken helyezkedik el, mely a Besenyő és Öreghegy Polgárőr Egyesület tulajdonában áll.

A hatályos településrendezési tervek a területet kertés mezőgazdasági területfelhasználásba sorolják, mely a szabályozási terven az Mk-2 jelű övezetbe tartozik. Az övezetre vonatkozóan az alábbiakat írja elő a helyi építési szabályzat:

Kertes mezőgazdasági terület 36/A. §

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

(2) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertés mezőgazdasági övezetben lakóépületet elhelyezni

a) a művelés alól kivett,

b) a művelés alatt álló telkek esetében legalább 3000 m² szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területtel rendelkező,

c) bármely művelési ágú, 6000 m²-nél nagyobb telken lehet.

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

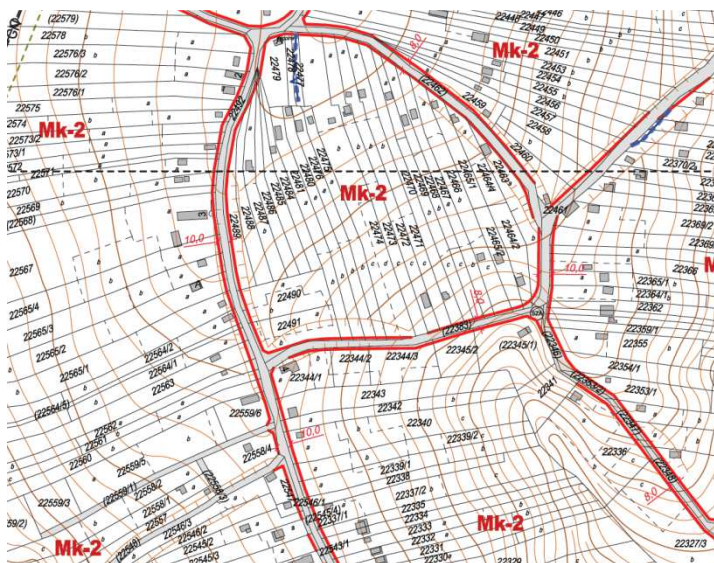
(4) Az „Mk-1” és „Mk-2” jelű kertés mezőgazdasági övezetben birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület elhelyezhető.

(5) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertés mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

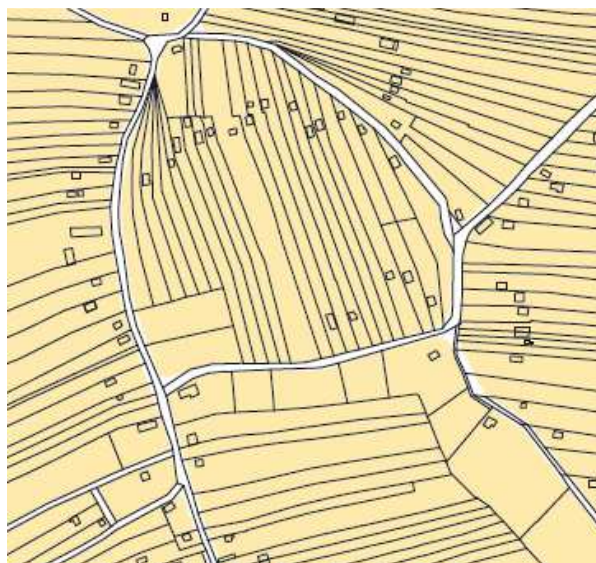
Övezet jele		Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén

Mk-2	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) b) és c) pontok szerinti	oldal-határon álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság:	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság:
------	----------------------------	-----------------------------	---------------------------	--------------------------------------	--------------------	--	---	---

				terület		terület összesen: 10 %	4 m	5 m
Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m2	9 m 720 m2	16 m 1100 m2	oldal- határon álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m	
Birtok- központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal- határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾		



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

A hatályos szabályozás alapján a területen közösségi épület nem helyezhető el a meghatározott, elhelyezhető rendeltetések okán.

Az egyesület a területen minden évben sok érdeklődőt vonzó rendezvényeket tart, ehhez szeretnének kiépíteni egy közösségi teret. Ehhez a következő telekalakítást hoznák létre, melynek területe a szabályozás leválasztását követően kb. 950 m² lesz:

A jobb oldali ábrán zölddel jelölt alakzat jelöli a kialakítani kívánt telket. E területen hoznák létre a közösségi teret, melyet a rendezvények megtartására terveznek használni. A terület déli részén jelölt piros vonal a telek déli irányú feltárását biztosító út elhelyezkedését ábrázolja a tervezettek szerint. A telekre az összevonást követően egy kb. 80 m²-es pajtaszerű épületet helyeznének el vizes blokkal, mely a rendezvények megtartása során kerülne használatra.

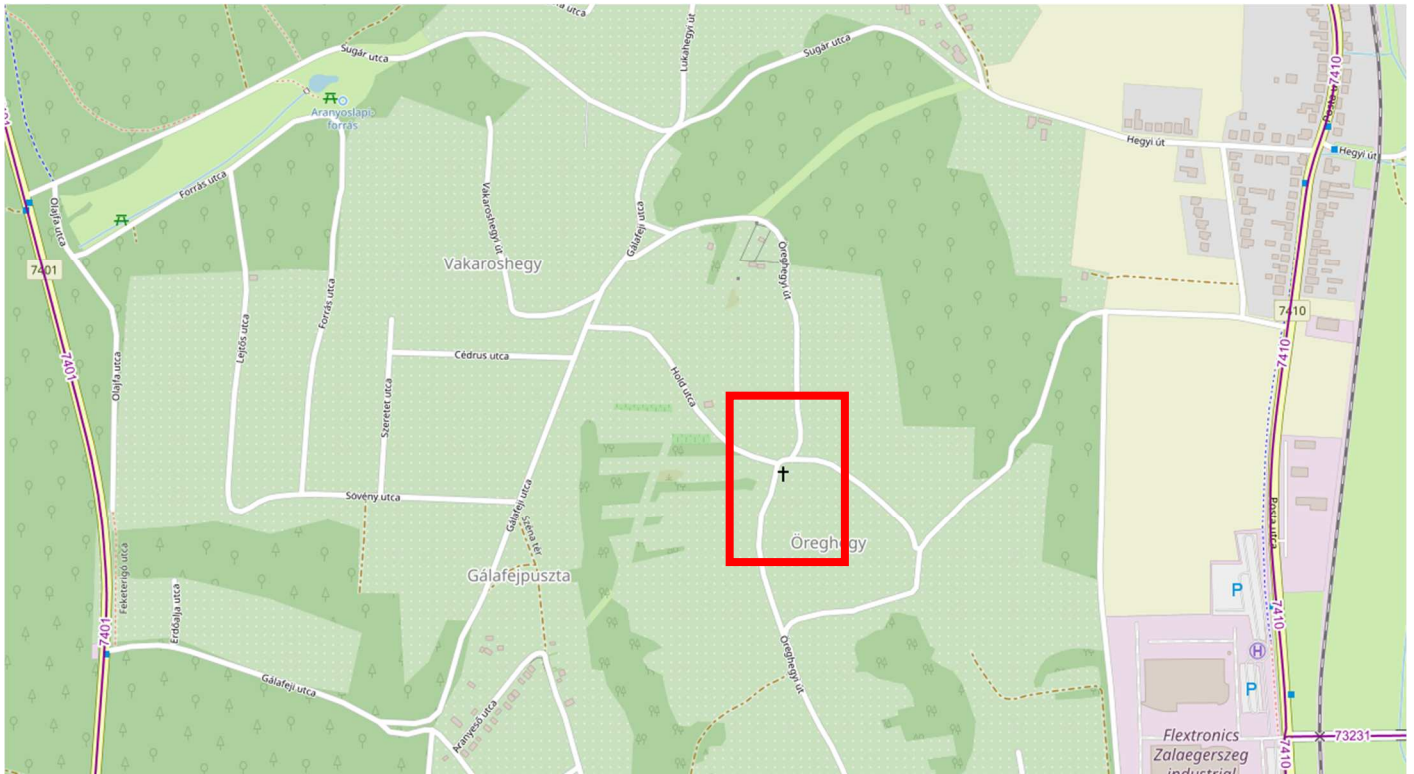


Közlekedési munkarész

Meglévő állapot

A módosítással közvetlenül kettő közlekedési elem érintett:

- A vizsgált tömböt északról határoló Hold utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. A külterületi mezőgazdasági út szilárd aszfalt burkolattal kiépített, szélessége 2.5m. Bővítése az útkorona vonatkozásában, valamint a vízvezetés létesítményei számára is indokolt.
- A vizsgált tömböt nyugatról határoló Öreghegyi utca szintén önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. A külterületi mezőgazdasági út szilárd aszfalt burkolattal kiépített, szélessége ugyancsak 2.5m. Bővítése az útkorona vonatkozásában, valamint a vízvezetés létesítményei számára is indokolt.



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (Google MAP)

a hatályos szabályozás közlekedési elemei

A vizsgált területen a hatályos szabályozási terv mindkét érintett zártkerti útszakaszt egyaránt egységesen bővíti — a Hold utcát 8m-re, az Öreghegyi utcát 10m-re. Az utak bővítése a 22479 hrsz.-ú saroktelek északi és nyugati oldalát érinti.



tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a területet különleges beépítésre nem szánt övezetbe sorolni. A tervezett telekalakítás a tervezett épület elhelyezésével beépítésre szánt terület elhelyezését kívánná meg. A kertes mezőgazdasági területek környezetében új beépítésre szánt terület kijelölése nem javasolt, így különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése tervezett, ahol a megengedett legnagyobb beépíthetőség 10% lesz. Mivel a kérelmező által tervezett telekalakítás, illetve ez elhelyezni kívánt épület a 10%-os beépíthetőségbe nem fér bele, javasolt az övezet területét kiegészíteni keleti irányba a 22477 és a 22478 hrsz.-ú telkekkel. A terület számára új övezet kialakítása szükséges, mely a különleges beépítésre nem szánt közösségi tér övezet lesz Kb-kt jelöléssel. Az övezetre vonatkozóan a következő előírásokat tervezett meghatározni:

Különleges beépítésre nem szánt övezet 37/B. §1

(1) A különleges beépítésre nem szánt övezetekben azok rendeltetéséhez tartozó építmények és a rendeltetést kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek helyezhetők el, illetve az övezet területe e rendeltetés szerint hasznosítható. A különleges beépítésre nem szánt övezetek szabályozási tervben szereplő jele és rendeltetése a következő:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés és építményei
----------------	--

¹ A 27/2018. (X.19.) önk. rend. 2. § mód.

Kb-bá	bánya
Kb-kk	közösségi kert, és a kapcsolódó raktár és szociális építményei
Kb-kb	kavicsbánya roncsolt területeinek helyreállítására és extenzív-természetközeli fenntartására szolgáló építményei
Kb-sp Kb-sp-2	sportépítmény, valamint a hozzá kapcsolódó szociális, raktár, kereskedelemi, vendéglátó és szálláshely szolgáltató építményei
Kb-t	temető és kiszolgáló építményei
Kb-v	vadászattal kapcsolatos közösségi, vendéglátó, szállás jellegű és tároló építményei
Kb-kt	közösségi tér, kapcsolódó közösségi és szociális építmények

(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
Kb-bá	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	3 %	nem korlátozott	nem korlátozott
Kb-kk	övezet területe	övezet területe	szabadon álló	1 %	Homlokzatmagasság: 4,0 m Épületmagasság: 4,0 m	80 %
Kb-kb	(3) bekezdés b) pontja szerint	kialakult	szabadon álló	telkenként legfeljebb 90 m ² hasznos alapterülettel	Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m	állandó vízzel nem borított terület 90 %
Kb-sp	övezet területe	2000 m ²	szabadon álló	5 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m	a sportpályák területén túl 20 %
Kb-sp-2	övezet területe	kialakult	Szabadon álló	10 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾	nem korlátozott
Kb-t	övezet területe	kialakult	szabadon álló	2 %	nem korlátozott	nem korlátozott
Kb-v	övezet területe	kialakult	szabadon álló	10 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	70 %
Kb-kt	övezet területe	kialakult	szabadon álló	10%	Homlokzatmagasság: ág:	60%

					4,0 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 4,0 m ⁽¹⁾	
--	--	--	--	--	---	--

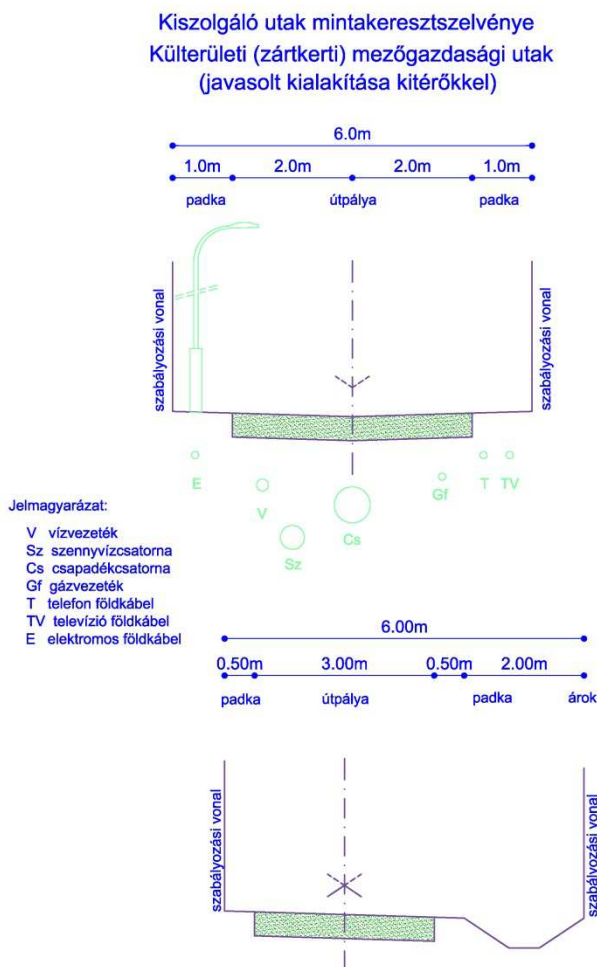
(1) Műtárgyak és szakrális építmények magassága nem korlátozott.

(3) A „Kb-kb” jelű övezet területén

- A vízfelületek geometrikus formáit lágyítani, harmonizálni, a vízfolyások lágy, meanderező formáit újra ki kell alakítani. A harmonikus formák és a tájra jellemző évezredes terepviszonyok helyreállításával törekedni kell a terület természetes önfenntartó egyensúlyának előmozdítására. Az egyensúly tartós létrejöttét követően tilos a tavakon meszezés és kotrási munkálatok végzése.
- A jelenlegi telekalakulatot megváltoztató első telekalakításra kizárólag a teljes övezet összes ingatlanára vonatkozó eljárás keretében együttesen kerülhet sor, melynek keretében a minimálisan kialakítható telekterület a használati megosztás szerint alakulhat, minden további telekalakítás során a minimálisan kialakítható telekméret min. 1 ha. A telekalakítás során a feltárási utak kialakítását - meglévő kerítések környezetének kivételével - a minta-keresztmetszelvek figyelembevételével kell megvalósítani.
- Az övezetben a fenntartáshoz szükséges, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló létesítmények - gazdasági épület, tároló, kezelési létesítmény stb. - helyezhető el, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület nem létesíthető.
- Az övezetben felszín alatti építmény vagy épületrész - pince, verem és más terepszint alatti építmény - a közműaknak kivételével nem alakítható ki.
- Napkollektorok, szélkerekek és más tájképet zavaró műszaki létesítmények építése 4 méter teljes magasságot meghaladó mérettel tilos.
- Zavaró lég-, zaj- és fényszennyező tevékenység a területen nem folytatható.
- Az épületek legalsó padlószintjét a mértékadó árvízszint fölött min. 30 cm-rel magasabban kell kialakítani.
- Az épület - az áramlásviszonyok zavartalanítása érdekében - kizárólag cölöpalapokkal készülhet, épületenként egy rámpa- és egy előlépcső alaptestének kivételével.

Közlekedési javaslat

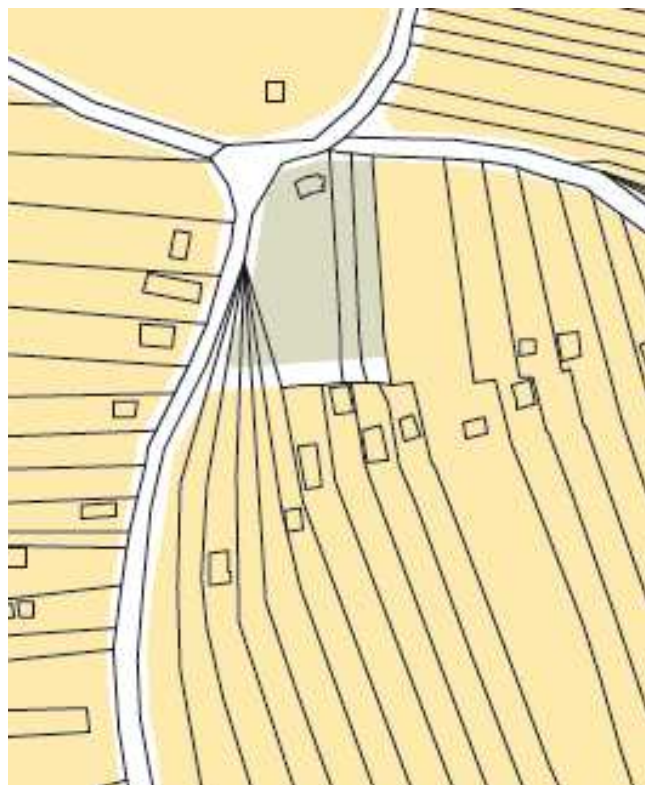
A 22479 hrsz.-ú saroktelek mezőgazdasági kertes övezetből más funkcióba való átsorolása közlekedési érdekeket nem sért, az ingatlan a két határoló utcáról a továbbiakban is megközelíthető lesz. Az egységes telekkialakítás és optimális terület felhasználás érdekében a dél-keletről beékelődő ingatlanok (22484-22489 hrsz.) északi végét a telekkel javasolt összevonni, a délről szomszédos területek megközelítésére pedig egy új útszakaszt célszerű létesíteni kelet-nyugati tengellyel. Az új nyomvonalú út a 22479 hrsz. déli tekehatárához igazodik, 9 darab zártkerti ingatlant tár fel, szélességét 6m-ben határoztuk meg.



javaslat az útszakaszok keresztmetszelvei
kialakítására



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett szerkezeti terv részlet

4.3. Botfa, Öreghegy településrészen a 29225 hrsz.-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata a valós állapotok figyelembevételével

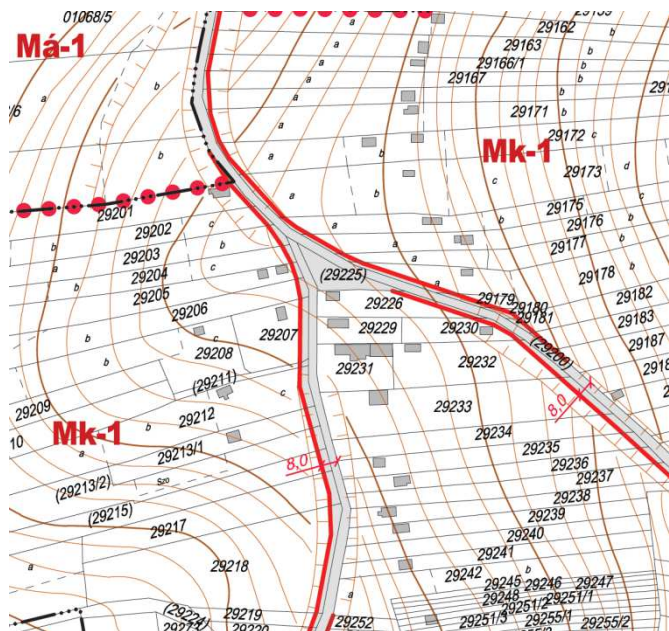
módosítási program

Lakossági kérelem érkezett az önkormányzathoz, melyben a 29225 hrsz.-ú telekre vonatkozó útszabályozás felülvizsgálatát, valamint lehetőség szerint a valós állapotnak megfelelő szabályozás kialakítását kéri.

hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület Botfa, Öreghegy településrészen található. A 29225 hrsz.-ú telek a hatályos szabályozás alapján közlekedési és közmű-elhelyezési területfelhasználású. A 29226 hrsz.-ú telek tulajdonosa a területének bővítése céljából megvásárolta a 29225 hrsz.-ú telket, melyre mobilgarázst tervez elhelyezni.

A vételt követően szembesültek azzal, hogy a településrendezési tervek a területet közlekedési területbe sorolják, így nem építhetnek rá, illetve nem vonhatják össze a másik tulajdonukat képező 29226 hrsz.-ú telekkel.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

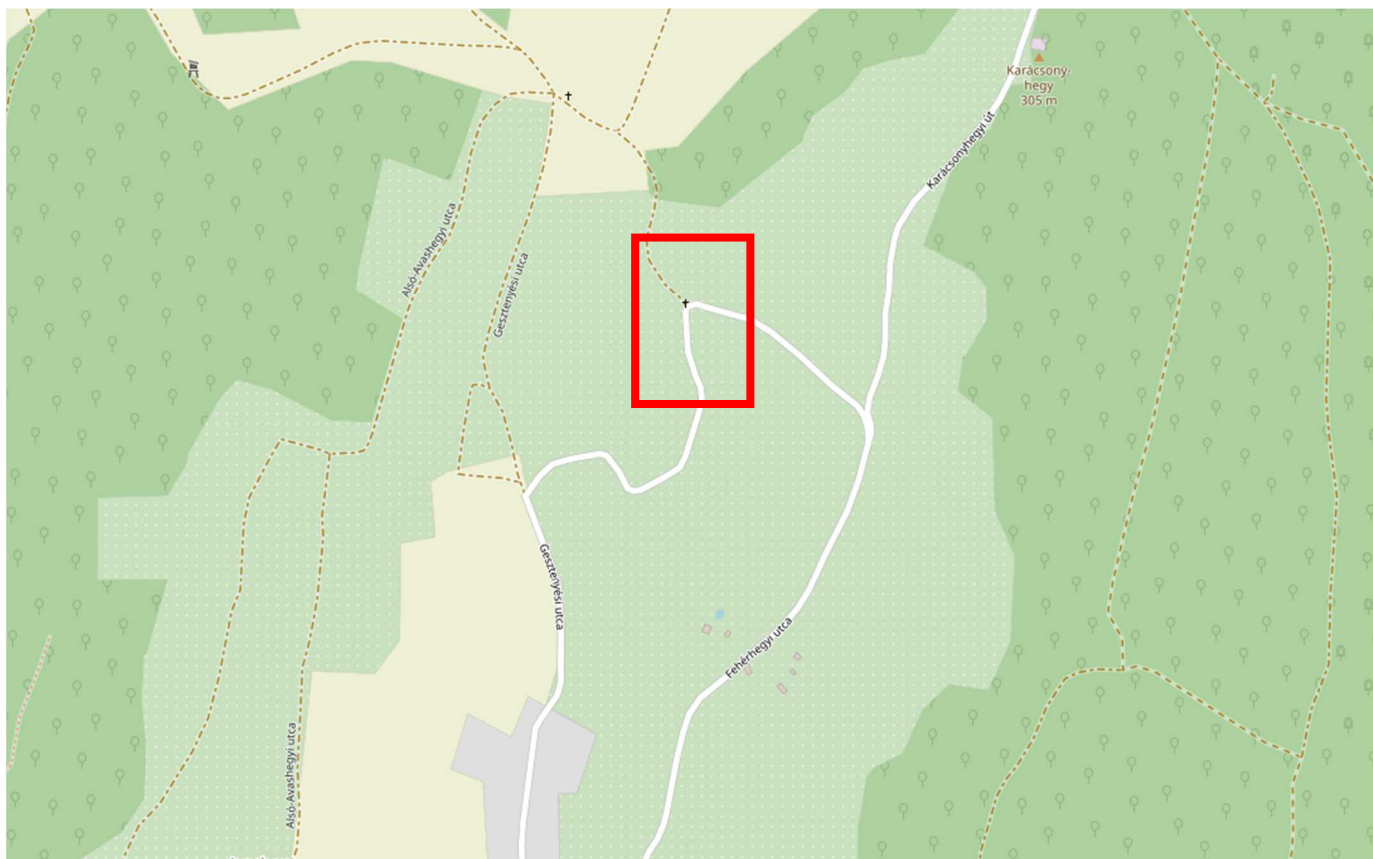
A helyszíni bejárás tapasztalatai, illetve a műholdfelvétel tanúsága alapján elmondható, hogy a telek teljes területének közlekedési területhez sorolása a valóságban nem szükséges. Ennek megfelelően a területről geodéziai felmérés készült, mely a következő:



Közlekedési munkarész- meglévő állapot

A módosítással közvetlenül kettő közlekedési elem érintett:

- A vizsgált tömböt északról és keletről határoló 29200 helyrajzi számú út önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. A külterületi mezőgazdasági út szilárd aszfalt burkolattal kiépített, szélessége 2.5m. Bővítése az útkorona vonatkozásában, valamint a vízelvezetés létesítményei számára is indokolt.
- A vizsgált tömböt nyugatról határoló 29224 helyrajzi számú út szintén önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. A külterületi mezőgazdasági út szilárd aszfalt burkolattal kiépített, szélessége ugyancsak 2.5m. Bővítése az útkorona vonatkozásában, valamint a vízelvezetés létesítményei számára is indokolt.



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (Google MAP)

hatályos szabályozás közlekedési elemei

A vizsgált területen hatályos szabályozási terv mindkét érintett zártkerti útszakaszt egyaránt egységesen 8m-re bővíti, továbbá a 29255 hrsz.-ú saroktelket teljes egészében közlekedési övezetbe sorolja.

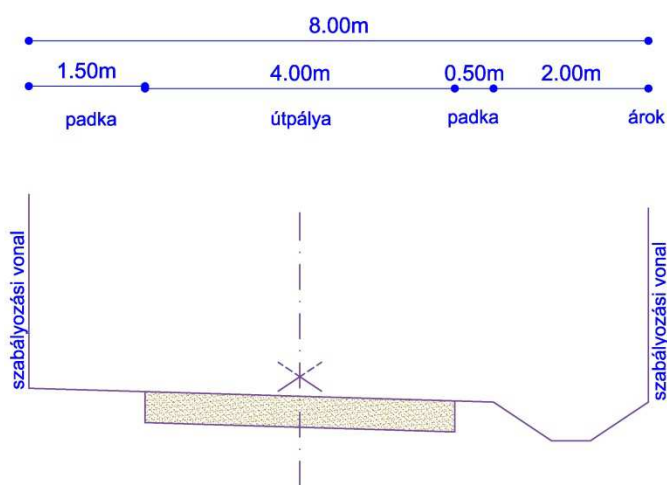


közlekedési javaslat

A helyszíni bejárás tapasztalatai, illetve a geodéziai felmérés adatai alapján a 29225 hrsz.-ú ingatlan teljes területének igénybevétele nem szükséges még abban az esetben sem, ha az útburkolat szélesítése, illetve vízelvezető árok kialakítása igényként jelentkezik. Javaslatunk szerint a környező közlekedési elemeket úgy szükséges rendezni, hogy az egyes útszakaszok, illetve útcsatlakozások, csomópontok átlátható és biztonságos hálózatot alkossanak igazodva a kialakult épített környezethez.

Ennek értelmében azon területrészeket, melyek ténylegesen szükségesek a területen lévő közlekedési elemek (útszakaszok és kereszteződés) kialakításához, továbbra is javasolt közlekedési terület felhasználásban tartani. A telek fennmaradó részének egyéb övezetbe való átsorolása közlekedési érdekeket nem sért.

Kiszolgáló utak mintakeresztmetszévénye Külterületi (zártkerti) mezőgazdasági utak (javasolt kialakítása kitérőkkel)

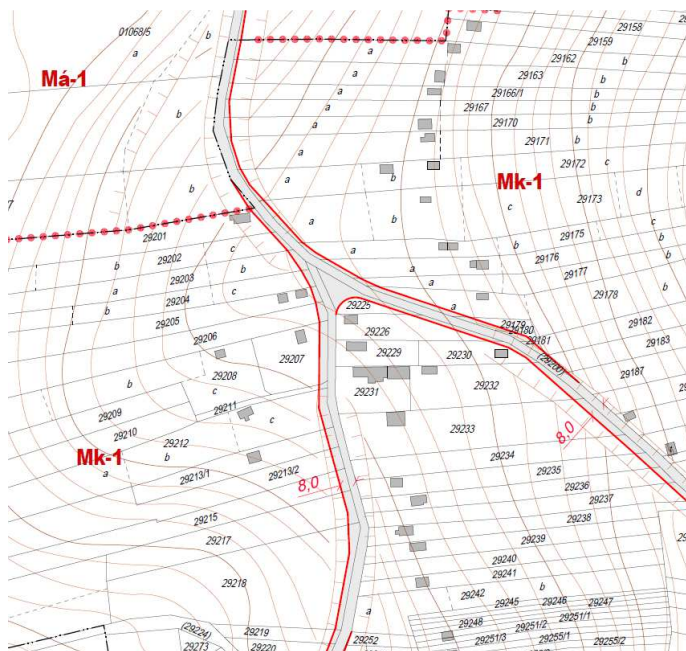


javaslat az útszakaszok keresztmetszévi kialakítására

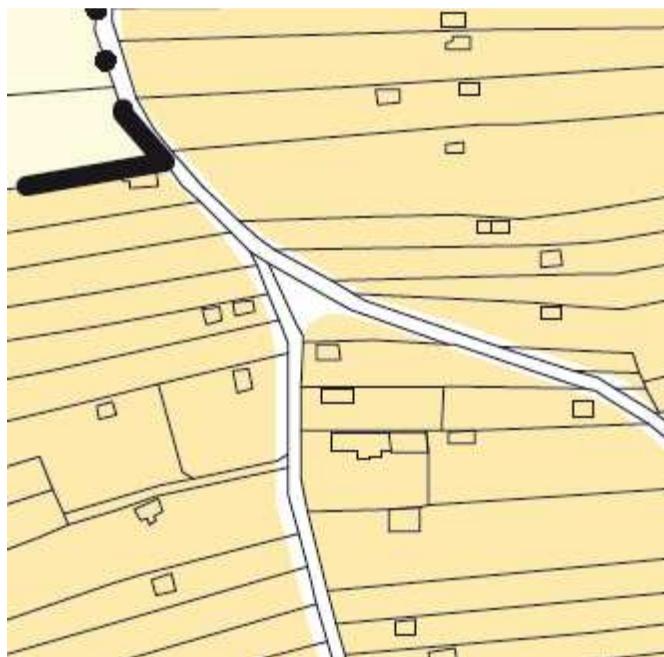
tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasolt a geodéziai felmérés alapján a 29225 hrsz.-ú telek területfelhasználását megosztani. Így azon területeket, melyek a közlekedési javaslat alapján ténylegesen szükségesek a területen lévő kereszteződés kialakításához, továbbra is javasolt közlekedési

területfelhasználásba tartani. A telek fennmaradó részét javasolt az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági területhez sorolni, így a 29226 hrsz.-ú telekkel összevonhatóná válik.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

4.4. A Flórián utca dél-keleti oldalán a szabályozásmódosítás vizsgálata parkoló terület kialakíthatósága érdekében

módosítási program

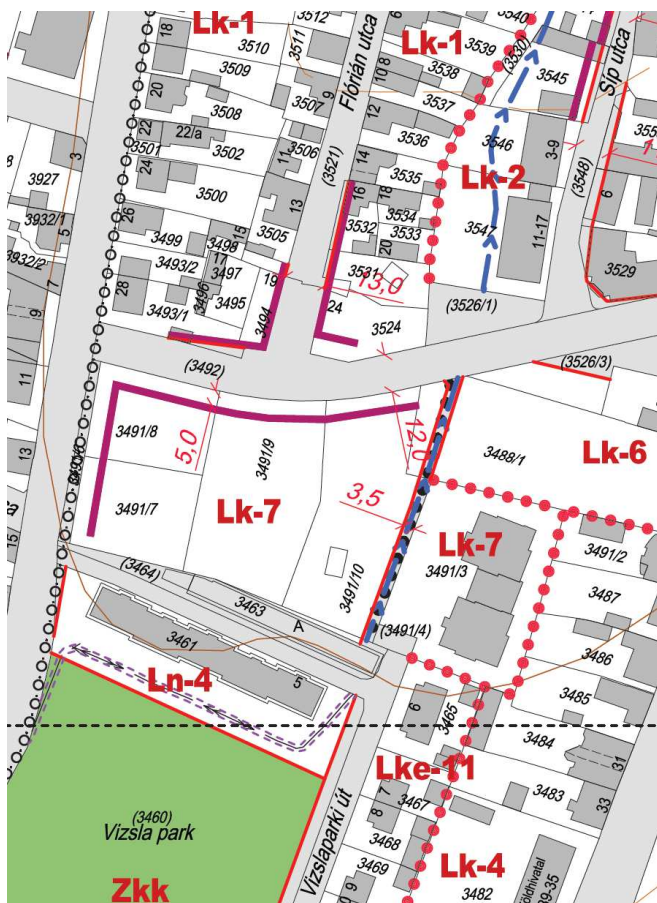
A Főépítési Osztály és a Műszaki Osztály kezdeményezésére vizsgálni és módosítani szükséges a Kerámia utcától északra, a Síp és a Flórián utcák közötti tömb déli részére vonatkozó szabályozást parkoló kialakítása, illetve a terület fejlesztése céljából.

Vizsgálni és módosítani szükséges továbbá a Kerámia lakóegység fejlesztési területétől délre lévő 3460 hrsz.-ú telek északnyugati részén parkoló kialakítás céljából a területre vonatkozó szabályozást, ezzel összefüggésben a meg kell határozni az Arany János utca mentén lévő tervezett kerékpárút és járda területigényét.

hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület a Vizsla-parktól északra található a Kerámia utca mentén. A terület a hatályos településrendezési tervek szerint kisvárosias lakóterület területfelhasználású, a szabályozási terv a Kerámia utcától délre Lk-7, attól északra Lk-1 és Lk-2 jelű övezeteket jelöl. A hatályos szabályozás szerint a 3516/1 hrsz.-ú telek közlekedési területként jelölt. A Flórián utca és a Kerámia utca kereszteződésében a hatályos terv lakótelkeket jelöl, melyen kötelező építési vonal szabályozza az épület elhelyezést.

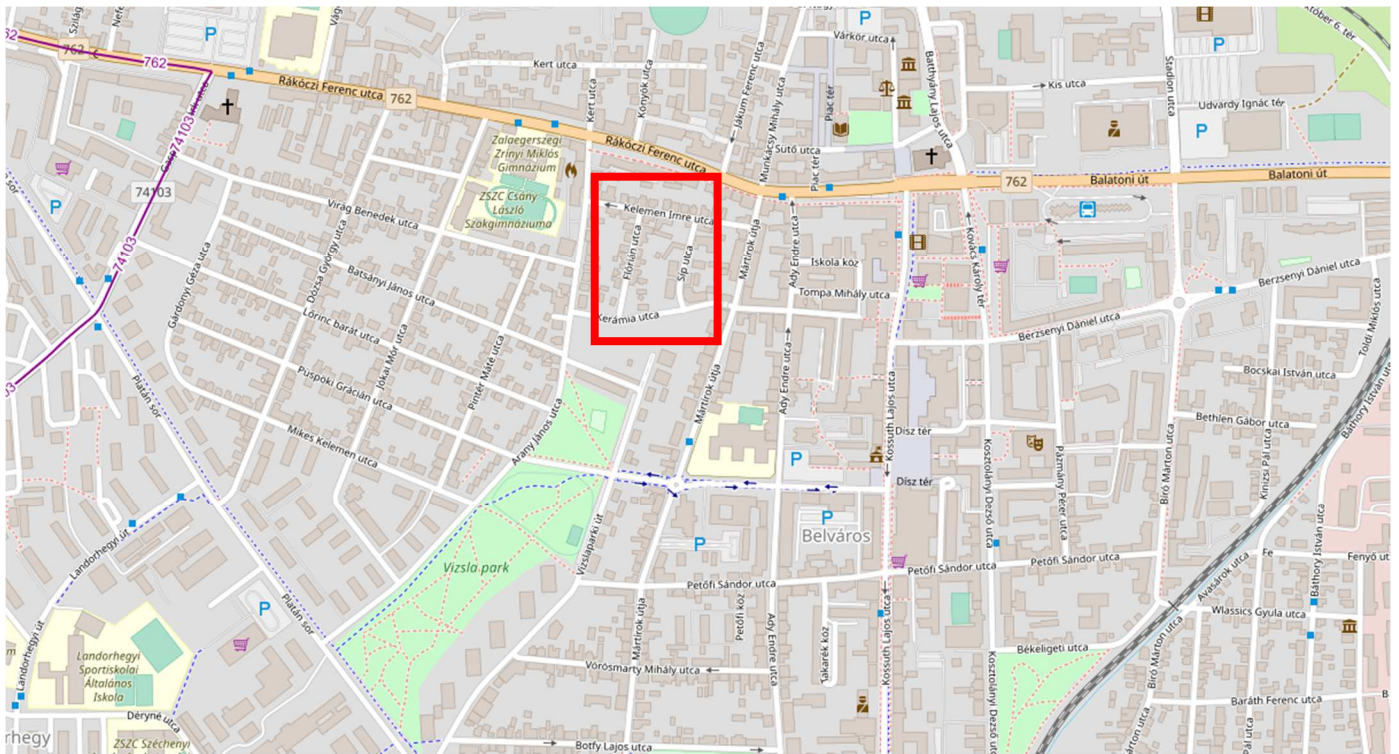
A területen új, nagyméretű lakóépületek épülnek, melyek megnövekedett gépjármű elhelyezési igényeket fognak generálni. Ebből adódóan több parkolóhely, illetve a területen teresedés kialakítása érdekében javasolt a szabályozás módosítása.



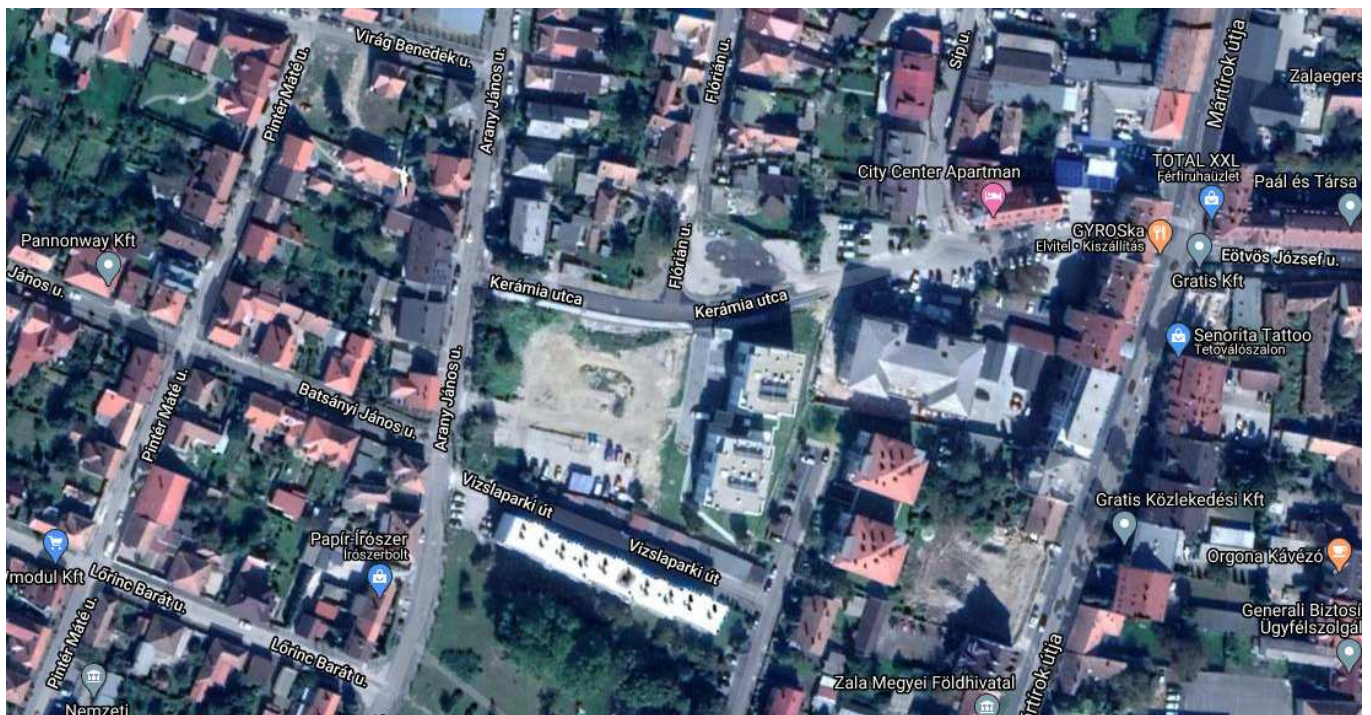
közlekedési munkarészek - jelenlegi állapot

A módosítással közvetlenül négy közlekedési elem érintett:

- A vizsgált tömböt délről határoló Kerámia utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az út szilárd aszfalt burkolattal kiépített, paraméterei a vonatkozó előírásoknak megfelelnek — bővítése nem indokolt. Az út-hálózati szerepét tekintve belterületi gyűjtőút kétirányú forgalmi renddel.
- A keletről határoló Síp utca szintén önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az útszakasz egyirányú forgalmi renddel üzemel déli irányba. Úthálózati szerepét tekintve belterületi lakóutca — kiszolgáló út.
- A nyugatról határoló Flórián utca ugyancsak önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az útszakasz egyirányú forgalmi renddel üzemel északi irányba. Úthálózati szerepét tekintve belterületi lakóutca — kiszolgáló út.
- A 3526/1 hrsz.-ú telken két önálló blokkban személygépkocsi várakozóhelyek vannak kiépítve szilárd térkő burkolattal. Mindkét egységet külön utcátlakozás tár fel közvetlenül a Kerámia utcáról. A parkolók száma jelenleg 6db + 11db, összesen 17 darab.



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (Google MAP)

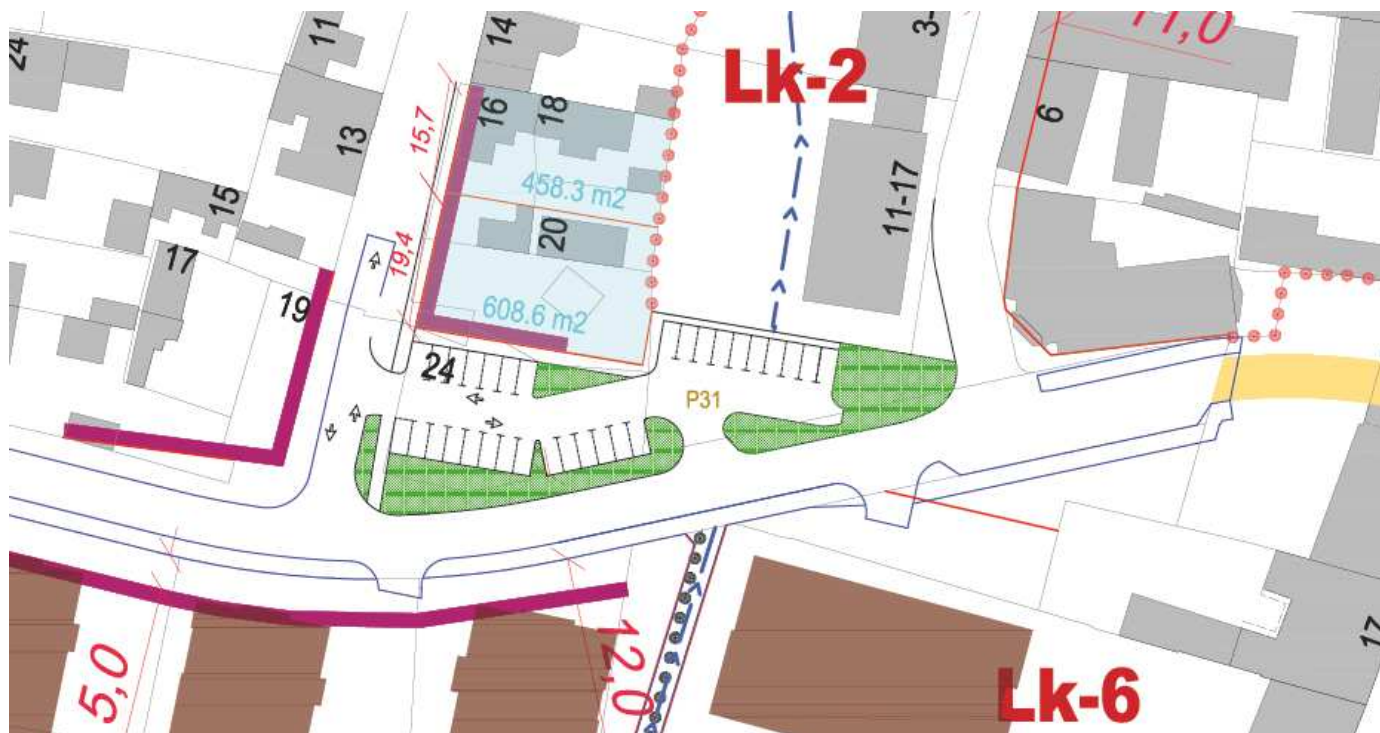
A vizsgált területen a meglévő útszakaszok közül a Síp utca és a Flórián utca szélesítése előirányozott, de ezek a javaslatok a 3524 hrsz.-ú telek beépítésének vonatkozásában nem relevánsak. A Kerámia utca a közelmúltban épült ki, kismértékű bővítését a terv csak a Flórián utca csatlakozásának nyugati oldalán tartalmazza. Az utak közlekedési területe mellett a 3526/1 hrsz.-ú parkolók telke van még közlekedési övezetbe sorolva. A Flórián utca és a Kerámia utca kereszteződésében lévő 3524 hrsz.-ú ingatlanon a hatályos terv lakótelkeket jelöl.



tervezett módosítás – közlekedési javaslat

A célterület környezetében a közelmúltban jelentős mértékű lakóövezeti fejlesztések valósultak meg, melyek további bővítése a jövőben is várható. A társasházi beépítés kapcsán, illetve a belváros közelségére való tekintettel a gépjárművek elhelyezésére utaló igények mértéke jelentősen megnövekedett. E parkolási szükségletek kielégítésére részben megoldás lehet a 3524 hrsz.-ú ingatlanon személygépkocsi parkolóhelyek létesítése (megjegyezzük, hogy jelenlegi is így működik – csak rendezetlen körülmények között).

A Kerámia utca városi gyűjtőút, melynél fontos a kapcsolati funkció prioritása a szomszédos területek feltárása előtt. Ennek tükrében a 3524 hrsz.-ú területen parkolók létesítéséhez a meglévő két blokkot (3526/1 hrsz.) is be kell vonni, és egységes közúti kapcsolat kialakítása javasolt. A két telken összesen megközelítően 30-31 darab személygépkocsi várakozóhely alakítható ki.

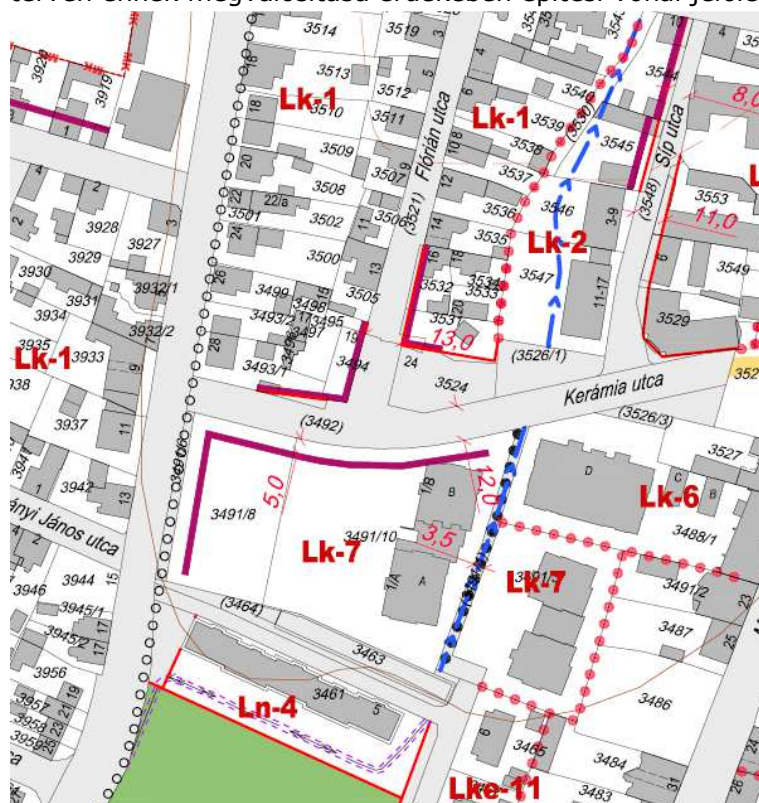


beépítési javaslat

A beépítési javaslat szerint a Flórián utca és a Síp utca közötti tömb déli végén egy teresedés lett kialakítva, mely parkoló területet is tartalmaz. Megjelenik továbbá egy kisebb méretű zöldterület is, mely a lakóterületek zöldterület igényét részben kielégítheti. Nagyobb zöldterület kialakítása a Vizsla park közelsége okán nem szükséges, azonban egy kisebb zöldfelület kellemesebb lakókörnyezetet eredményez.

A beépítési tervben foglaltak megvalósítása érdekében szükséges a szabályozási terv módosítása, mely során a 3531 hrsz.-ú telek egy része, és a 3524 hrsz.-ú telek közlekedési és közmű-elhelyezési övezetbe sorolása javasolt. Ezzel a parkoló területigénye biztosítottá válik.

A terület hosszú távú fejlődése érdekében javasolt a Flórián utca déli végén a térfalak rendezése. Ez a beépítési terven is szerepel az utca végében két oldalon megjelenő épületek formájában. A szabályozási terven ennek megvalósítása érdekében építési vonal jelölése tervezett.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

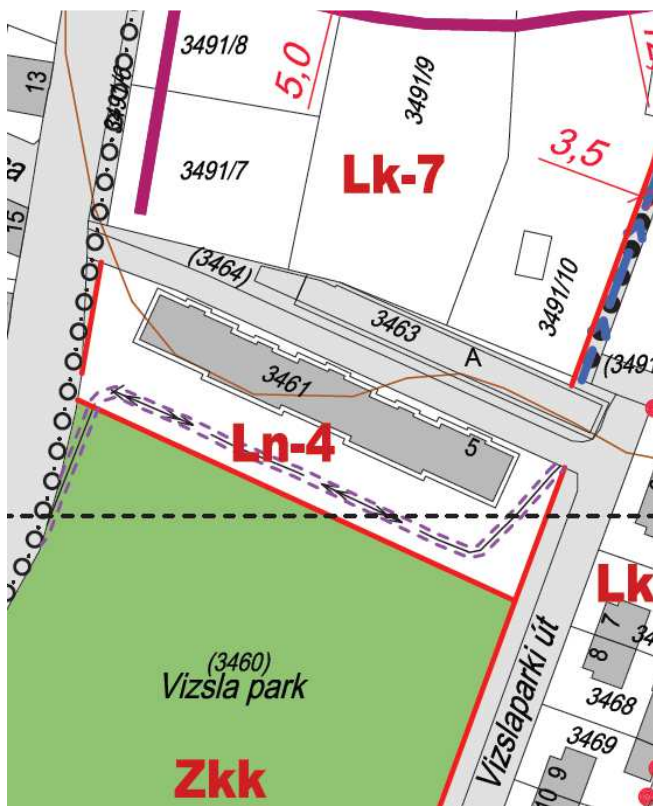
4.5. Az Arany János utca mentén, a Vizsla parktól észak-keletre parkoló terület kialakítása érdekében a szabályozás felülvizsgálata

módosítási program

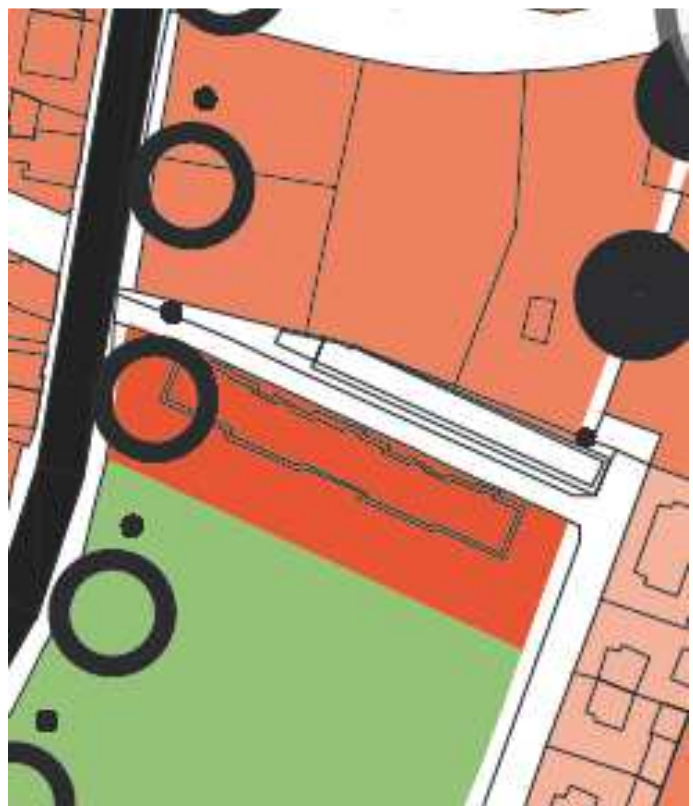
A Műszaki Osztály kezdeményezésére felül kell vizsgálni a Vizsla park északi részén kiszabályozott nagyvárosias lakóövezet területét, mivel a 3461 hrsz.-ú úszótelektől nyugatra parkoló kialakítása tervezett.

hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület az Arany János utca mentén helyezkedik el a Vizsla park északi részén. Az Arany János utca adott szakaszán a településrendezési tervek kerékpárutat is jelölnek. A terület a 3460 hrsz.-ú telekhez tartozik, melyből szabályozással kerül leválasztásra a nagyvárosias lakóterület övezete. Az övezet területén egy épület helyezkedik el úszótelken, mellette az Arany János utca felőli oldalon murvázott, parkolóként használt terület található. . E területen tervezett szilárd burkolatú parkoló kiépítése. A megvalósítani kívánt beruházás szempontjából szükséges az, hogy a településrendezési tervekben a terület közúti közlekedési és közmű területen helyezkedjen el, így szükséges a szabályozás módosítása.



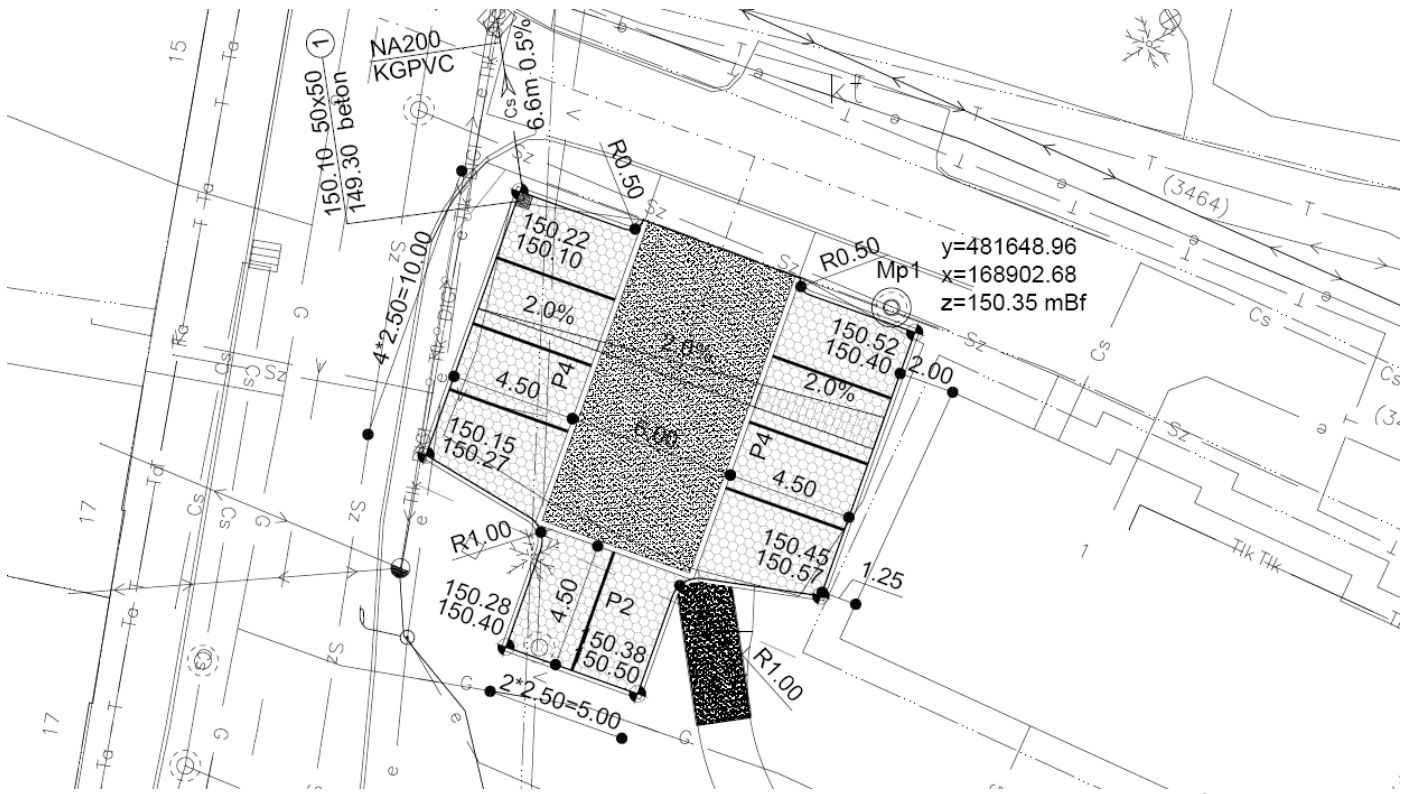
hatályos szabályozási terv részlet



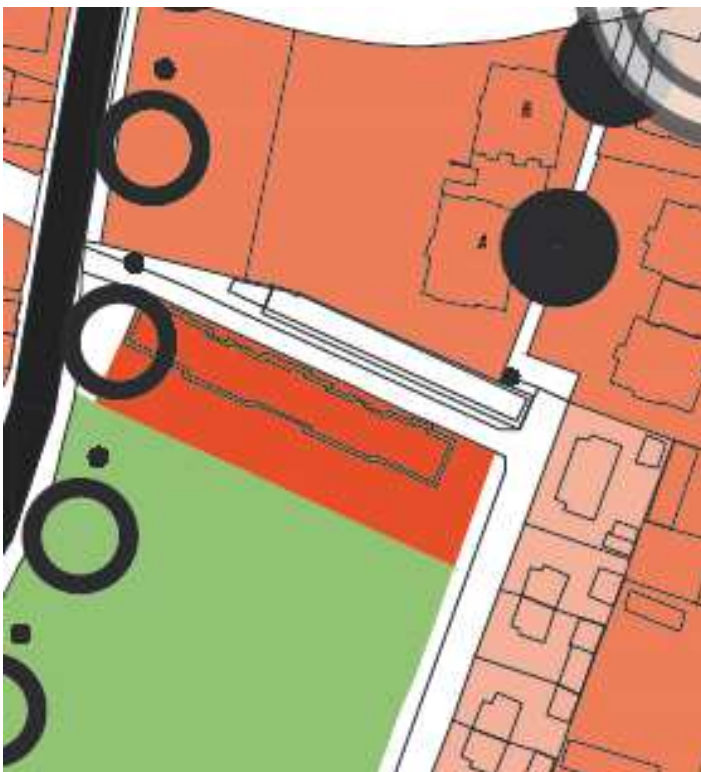
hatályos településszerkezeti terv részlet

tervezett módosítás

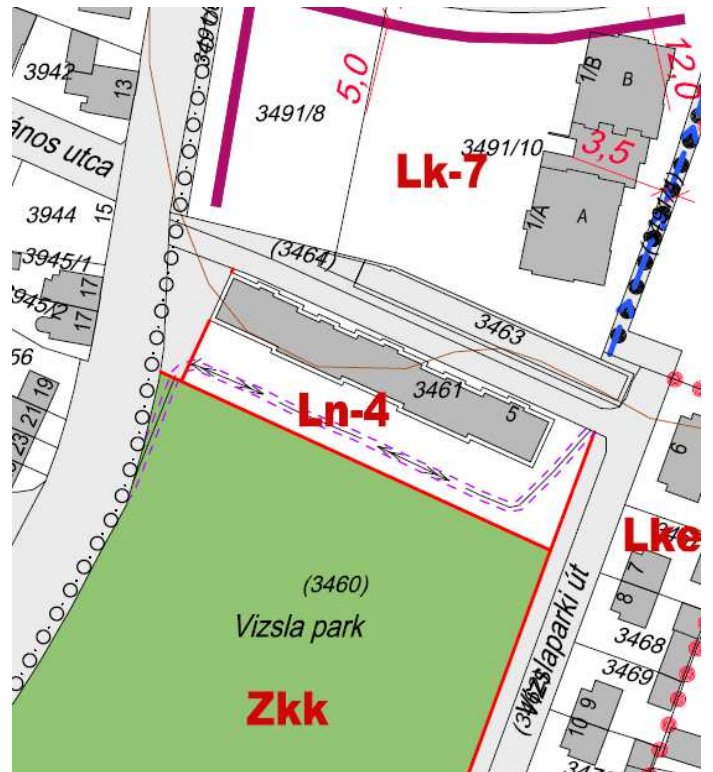
A módosítás során javasolt a szabályozás módosítása az elkészült parkoló tervek alapján. A parkoló tervek szerint szükséges területeket javasolt közúti közlekedési és közműterület övezetbe sorolni, mely területet a nagyvárosias lakóterülettől szabályozási vonal választ el.



parkolóterv a területre



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

4.6. Holdfény utca szabályozásának felülvizsgálata

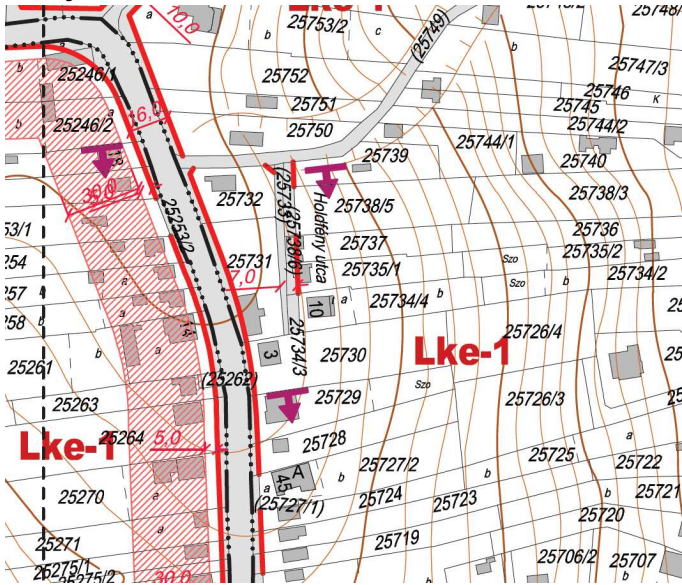
módosítási program

A Műszaki Osztály kezdeményezésére vizsgálni és módosítani szükséges a Holdfény utca szabályozását annak érdekében, hogy az utcára fűződő, kertvárosias lakóövezetbe tartozó telkek gépjárművel megfelelően megközelíthetőek legyenek.

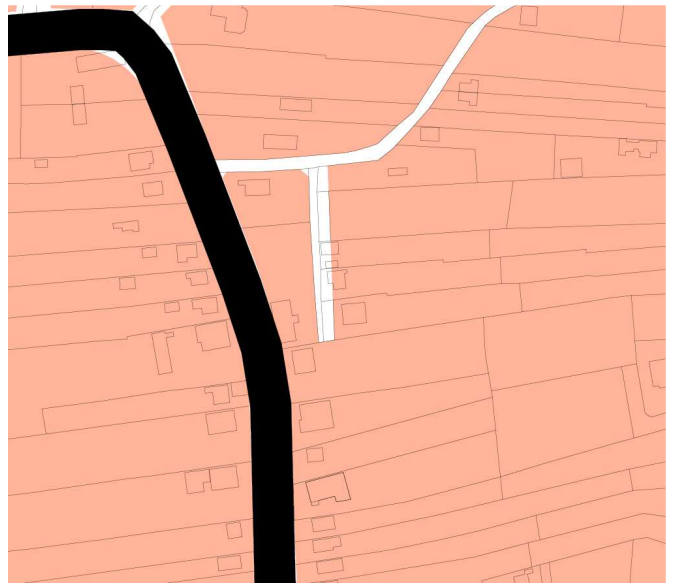
hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület egykori zártkerti részen, Kápolnahegy városrész területén helyezkedik el. Nagy szintkülönbség tapasztalható a területen, mely erősen lejt a keleti irányba. A Holdfény utca a szintvonalakkal párhuzamosan alakult ki.

A terület kertvárosias lakóterület területfelhasználású, melyet a szabályozási terv az Lke-1 jelű övezetbe sorolja.



hatályos szabályozási terv részlet



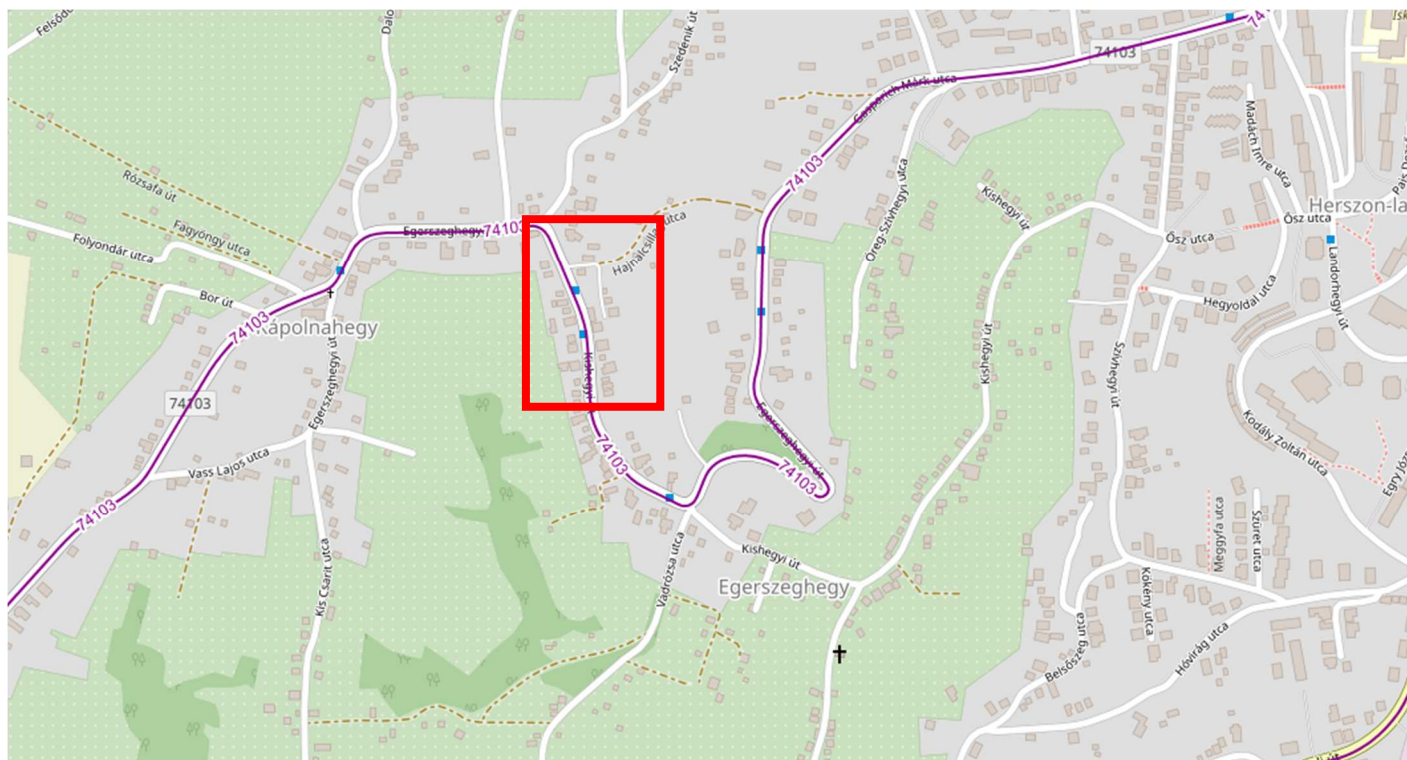
hatályos településszerkezeti terv részlet

közlekedési munkarész - meglévő állapot

A módosítással közvetlenül kettő közlekedési elem érintett:

- A vizsgált tömböt északról határoló Hajnalcsillag utca önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az út hálózati funkcióját tekintve belterületi kiszolgáló út — lakóútca. Az út a nyugati végén a Kishegyi úthoz csatlakozik, első 50m-es szakasza a Holdfény utcáig szilárd beton burkolattal kiépített, szélessége 2.5m-3m, hossz-esése 10% feletti. A burkolat vápás kialakítású, egyben vízvezetési funkciót is ellát.
- A vizsgálat tárgyát képező Holdfény utca szintén önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az útszakasz jelenleg csak zúzottkővel stabilizált, szilárd burkolattal nem rendelkezik. Az út hálózati funkcióját tekintve belterületi kiszolgáló út — lakóútca.





a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (Google MAP)

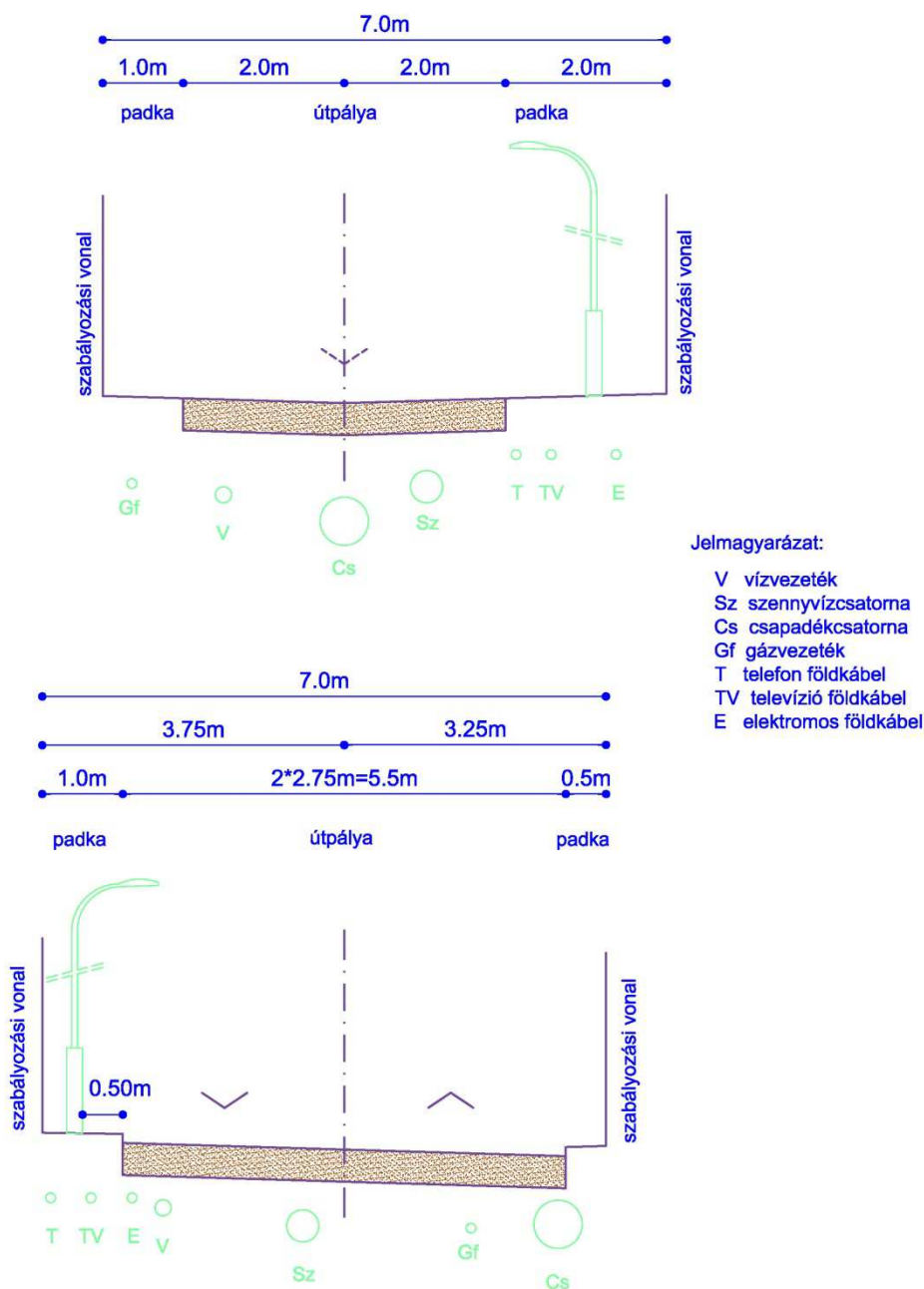
hatályos szabályozás közlekedési elemei

A vizsgált területen a hatályos szabályozási terv a Hajnalcsillag utca bővítését nem, a Holdfény utca szélesítését viszont előírta 7 méterben. Utóbbi útszakasz mellett a keleti oldalon a telekrészek leválasztása kettő ingatlannál már meg is történt. A Holdfény utca szabályozása az északi végén a kanyarodások biztosítása céljából érinti továbbá a 25732 hrsz.-ú telket is.

Közlekedési javaslat, tervezett módosítás

A Holdfény utca hatályos tervben lévő szabályozását megfelelőnek tartjuk, további bővítés a 4 darab telek feltárása céljából indokolatlan volna. A helyszínen tapasztalt domborzati adottságok, és az épített környezet adta kedvezőtlen viszonyok a Hajnalcsillag utca és a Holdfény utca csatlakozásánál okoznak problémát — a meredek szakaszra való ráfordulás kapcsán az ív bővítése indokolt. A jelenlegi szabályozást ennek tükrében felülvizsgáltuk és a 25732 hrsz.-ú ingatlan észak-keleti sarkát érintő szabályozási vonalat $R=8m$ sugarú ív kialakításához szükséges mértékben megnöveltük.

Vegyes forgalmú utak mintakeresztmetszései Kiszolgáló utak belterületi szakaszai



javaslat az útszakaszok keresztmetszéni kialakítására

- a) kereskedelmi, szolgáltató, és szállás,
 - b) gépjármű tároló, illetve parkolóház,
 - c) üzemanyagtöltő állomás
- rendeltetést tartalmazhat.

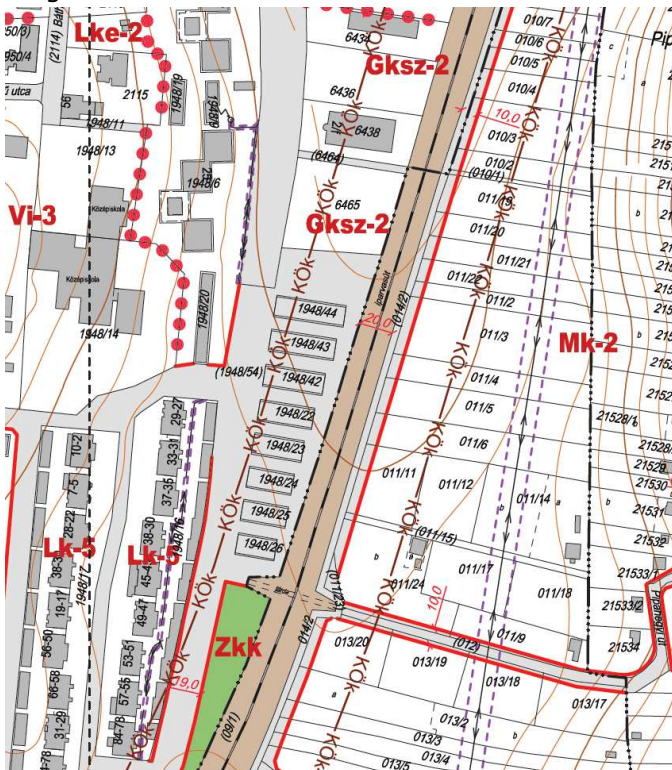
(4) A közúti közlekedési és közmű övezetben építési sávval nem jelölt területen legfeljebb földszintes, 30 m² beépített területtel rendelkező épület alakítható ki. 30 m² beépített területnél nagyobb, vagy földszintesnél magasabb épület a szabályozási tervben e célra építési sávval jelölt területen valósítható meg.

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

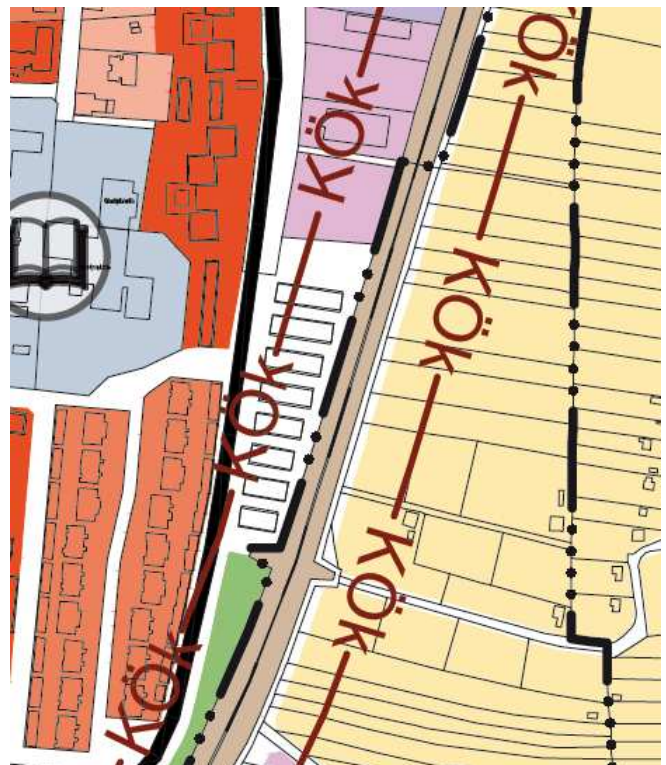
(5) A közműhálózatok és létesítmények számára az előírások szerint védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával folytatható.

A szabályozási terv a területen építési sávot nem jelöl, így maximum 30 m² beépített területtel rendelkező földszintes épület helyezhető el. A többi területen elhelyezkedő garázsépület területe 250-430 m², így annak a többi épülethez illeszkedő garázs elhelyezését a jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé.

A meglévő garázsépületek is közlekedési és közmű-elhelyezési területen találhatók, úszótelekként jelennek meg az övezet területén.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet



helyszíni felvétel

1. Vízellátás:

Meglévő állapot:

A Baross Gábor utca keleti oldalán a garázssor előtt üzemel a Páterdomb vízellátását biztosító DN350/ac vízvezeték. A páterdomb vízellátásával jelenleg a magasabban fekvő területeken nyomásproblémák vannak. Ezek megoldására szükséges egy központi nyomásfokozó állomás építése. A nyomásfokozó elhelyezésére a garázssortól északra, a jelenlegi közműelhelyezésre szolgáló területen van lehetőség.

Javaslat:

A nyomásfokozó és a hozzá szükséges kiszolgáló út helyigényét figyelembe véve javasoljuk az építési hely határát 7-m-re a nyugati telekhatártól kijelölni.

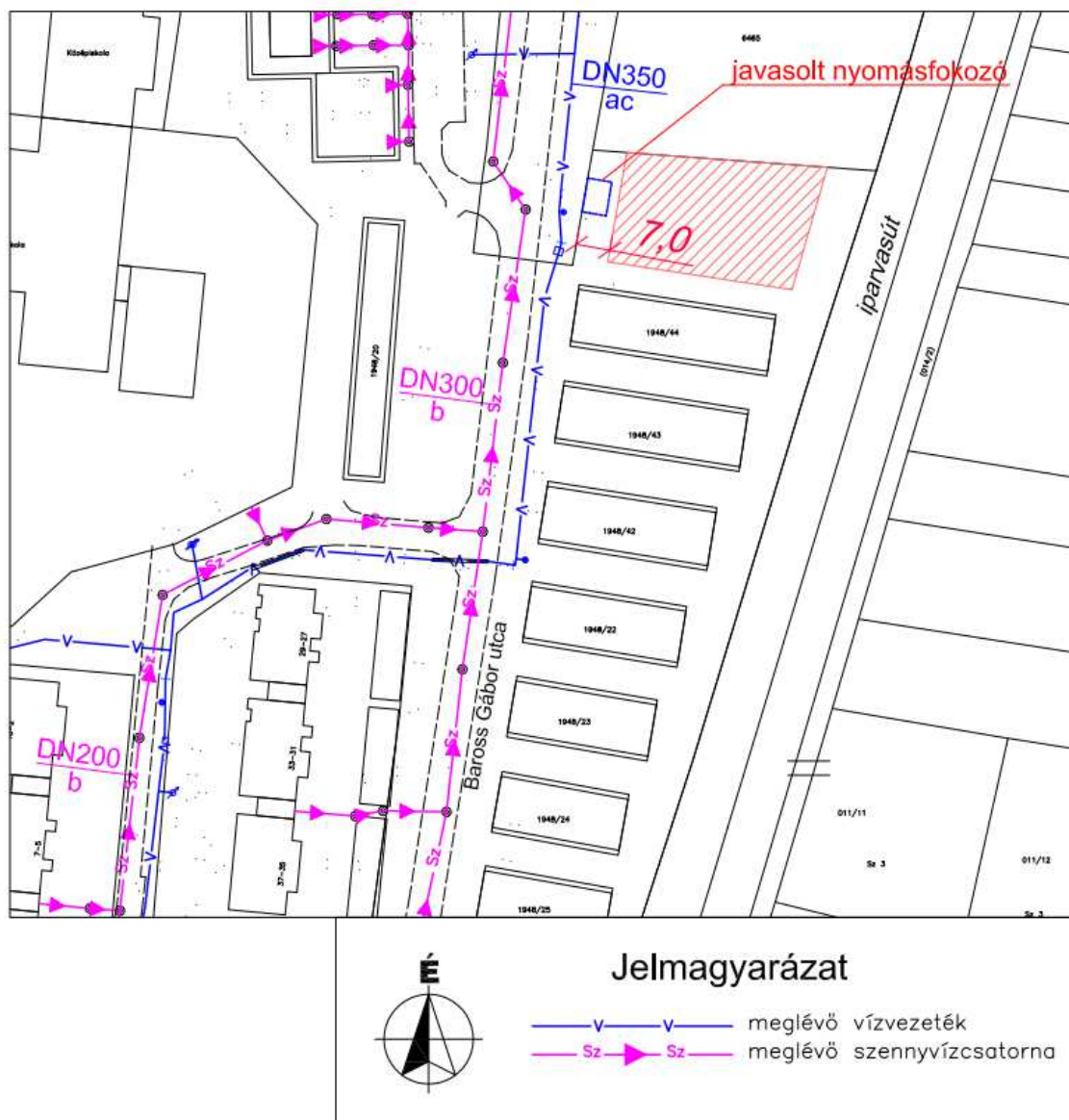
2. Szennyvízelvezetés:

Meglévő állapot:

A Baross Gábor utca burkolatában DN300/beton gravitációs szennyvízcsatorna üzemel.

Javaslat:

A garázssor építése nem érinti a meglévő csatornahálózatot.



3. Csapadékvíz-elvezetés:

Meglévő állapot:

A Baross Gábor utca nyugati oldalán DN600/beton csapadékcsonk üzemel.

Javaslat:

A garázssor építése során a keletkező csapadékvíz elvezetése szempontjából a meglévő DN600/beton csapadékcsonk figyelembe vehető, mint befogadó.

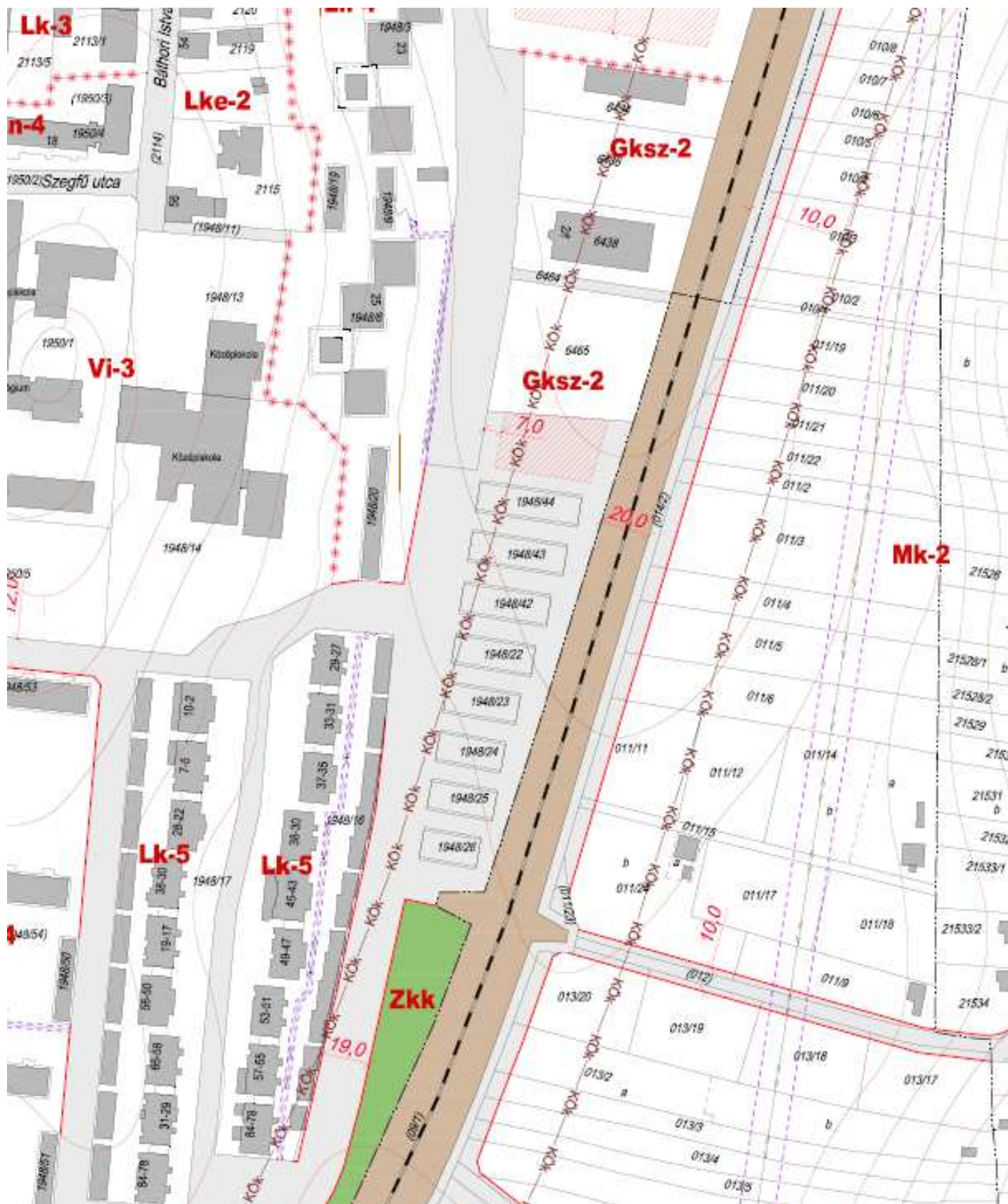


csapadékvíz-elvezetés helyszínrajza

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasolt az érintett területen építési sáv jelölése, annak érdekében, hogy új garázsépületet lehessen elhelyezni. Ezzel a többihez illeszkedő méretű garázst lehet elhelyezni a területen, mely hozzájárul a környező területeken élők parkolási igényei kielégítésének javításához.

Az építési hely kijelölése során figyelemmel kell lenni arra, hogy a területen közmű műtárgy elhelyezése is szükségessé válik, melynek helyét a területen kell biztosítani. Ennek megfelelően az építési helyet a Baross Gábor utca telekhatárától 7 méterrel vissza kell léptetni. Az építési helyet javasolt az északi telekhatárig húzni, hogy többféle lehetőség is rendelkezésre álljon a garázssorok elhelyezésére.



tervezett szabályozási terv részlet

6. Építési övezet szabályozásának módosítása

6.1. A Zengő utca - Lankás utca – Hegybíró utca által határolt tömbben a beépítési mód szabályozásának felülvizsgálata

módosítási program

Az Építéshatósági Osztály észrevételei alapján szükséges felülvizsgálni a Zengő – Lankás – Hegybíró és a 25952/2 hrsz.-ú utcák által határolt tömbben a beépítési módot a kialakult állapotok figyelembe vételével.

hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület Gógánhegy városrész területén helyezkedik el, egykori zártkerti területből kialakult lakóterületnek tekinthető. A tömb területe a hatályos településszerkezet szerint a kertvárosias lakóterület területfelhasználású, melyet a szabályozási terv az Lke-5 jelű övezetbe sorol. Az övezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzat az alábbiak szerint rendelkezik:

Kertvárosias lakóövezet

26. §

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

(2) A kertvárosias lakóterületek „Lke-1”- „Lke-13” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

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

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

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

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

b) terepszint alatti építmény.

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

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

(6) Az „Lke-1”- „Lke-13” jelű kertvárosias lakóövezetek 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	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-5	22 m, 1100 m ²	16 m ⁽¹⁾ , 700 m ² ⁽¹⁾	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %

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

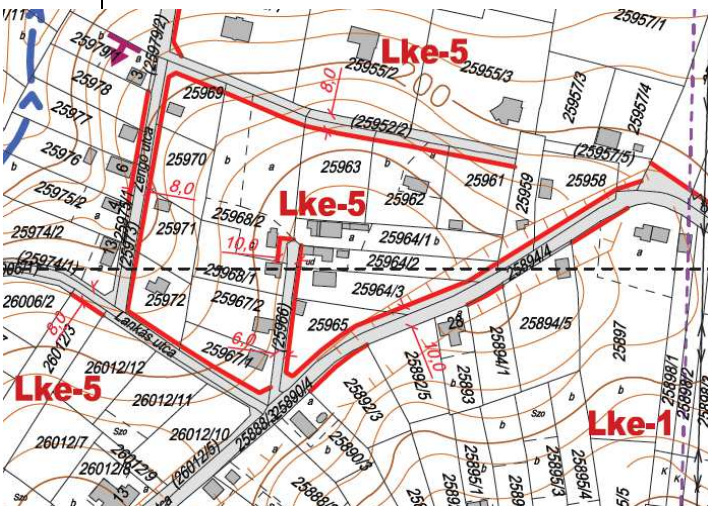
⁽²⁾ A 24931/1-2 hrsz-ú kiszolgáló úthoz északi oldalon közvetlenül csatlakozó telek abban az esetben is beépíthető, ha a területe a kötelező útsabályozás végrehajtása következtében 700 m² alá csökken.

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

- a) 5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 4 méternél,
- b) 6,5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 5 méternél nem kisebb.

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

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



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

A fenti előírások alapján láthatjuk, hogy az övezetre vonatkozóan a beépítési mód egységesen szabadon állóként lett meghatározva. A terület jelenlegi beépítését vizsgálva elmondható azonban, hogy a tömb déli részén a legtöbb meglévő beépítés az oldalhatáron álló beépítési módhoz igazodik. A tömb északi részén elhelyezkedő teleksoron néhány beépített telek azonban szabadon álló beépítési módú, így a tömb esetében a valós állapotoknak nem megfelelő az egységesen szabadon állóként meghatározott beépítési mód, annak megosztása szükséges.

tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a tömb meglévő beépítések figyelembe vételével történő szabályozása. Ennek megfelelően a terület északi részén szabadon álló, míg a déli részén oldalhatáron álló beépítési mód meghatározása javasolt. A tömb északi részén a továbbiakban is megfelelő az Lke-5 jelű kertvárosias övezet, mely szabadon álló beépítési módú. A tömb déli részét javasolt az Lke-1 jelű övezetbe sorolni. Az övezetre vonatkozóan az alábbi normatív előírások kerültek meghatározásra:

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

Az Lke-1 és az Lke-5 övezetek normatív előírásait összehasonlítva láthatjuk, hogy a terület szabályozása az alábbi pontokban változik:

- a kialakítható legkisebb telekszélesség 22 méterről 20 méterre csökken
- a beépíthető legkisebb telekszélesség 16 méterről 14 méterre csökken

A terület meglévő telekstruktúrája beállt, indokolatlan enyhítés ezzel nem jelentkezik a szabályozásban.

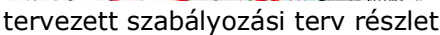
A területen elhelyezkedő telkek telekszélessége minden esetben eléri a 14 méter szélességet, így mindegyik beépíthetőnek tekinthető. A korábbi szabályozás alapján a 16 méterben meghatározott beépíthető legkisebb telekszélesség a 25968/1 és a 25967/1 hrsz.-ú telkek esetében korlátozást jelentett.

- a beépítési mód szabadon állóról oldalhatáron állóra módosul
- az oldalkert legkisebb mértéke 2,5 méterről 5 méterre növekszik

A telkek meglévő beépítése minden esetben megfelel az oldalhatáron állónak, szabadon állónak kevésbé, így a módosítás a meglévő állapotokhoz igazodik.

Az oldalkert mértékének növekedése korlátozást jelent, azonban a meglévő beépítéseknél minden esetben biztosított az 5 méter oldalkert.

A 25966 hrsz.-ú út mentén a telkek jellemző beépítése oldalhatáron álló. A tömb északi oldala északi irányú lejtő, mely területen a domborzati viszonyokat és a tájolhatóságot figyelembe véve javasolt a szabadon álló beépítés szabályozása. Elfogadva a kérelemben rögzítetteket, annka megfelelően két részre osztjuk a tömböt. A tömb délkeleti része oldalhatáron álló, az északkeleti része Lke-5 jelű szabadon álló övezet.



tervezett szabályozási terv részlet

6.2. Fűzike utca keleti oldalán a szabályozás felülvizsgálata

módosítási program

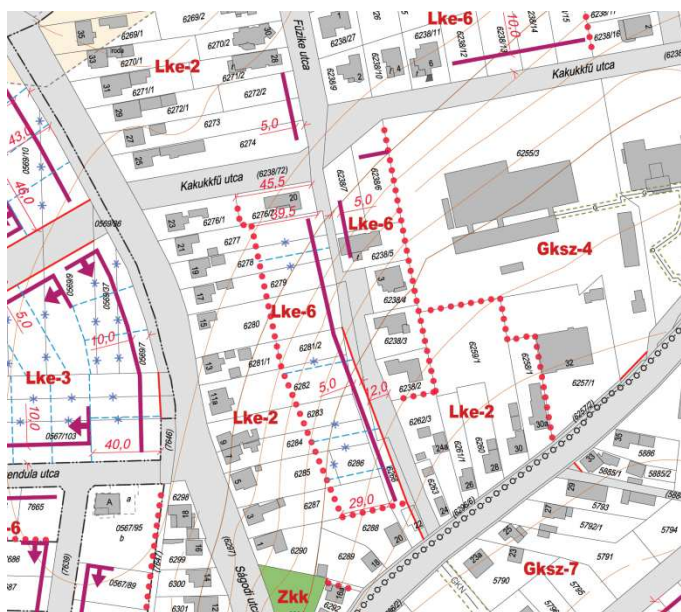
Az Építéshatósági Osztály kezdeményezése alapján szükséges felülvizsgálni a Fűzike utca keleti oldalán az eltérő beépítési móddal rendelkező övezetek közti határ módosításának lehetőségét.

Vizsgálni szükséges továbbá az övezet északi részén a beépítetlen területre kötelező építési vonal által történő szabályozásának szükségességét.

hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület Kaszaháza városrészben a Fűzike utca keleti határán helyezkedik el. Az utca menti területek a településszerkezeti terv alapján kertvárosias lakóterület területfelhasználásúak. Az utca keleti oldalának északi részén a szabályozási terv Lke-6 jelű, a déli részén Lke-2 jelű övezetet jelöl. Az övezetekre vonatkozóan az alábbi normatív előírások kerültek meghatározásra a város helyi építési szabályzatában:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-2	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	400 m ² telekterületig 40 %, 400-720 m ² telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m ² -nél nagyobb telek esetén 30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %
Lke-6	22 m, 720 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

A 6238/2 és a 6262/3 hrsz.-ú telkek között húzódó telekhatár módosítására telekalakítási vázrajz készült. A vázrajz és a telekalakítási engedély alapján a telekhatár kialakult, ezzel az övezethatár délebbre helyezése szükséges.

A tömb északabbra eső részén a 6238/7 és a 6238/6 hrsz.-ú telkeken a hatályos szabályozás kötelező építési vonalat jelöl. A hatályos szabályozási terv, illetve a helyszíni bejárás tapasztalatai is mutatják, hogy a terület erősen lejt a délkeleti irányba. Ez a terület beépítését a jelölt kötelező beépítési vonallal jelentősen korlátozza.

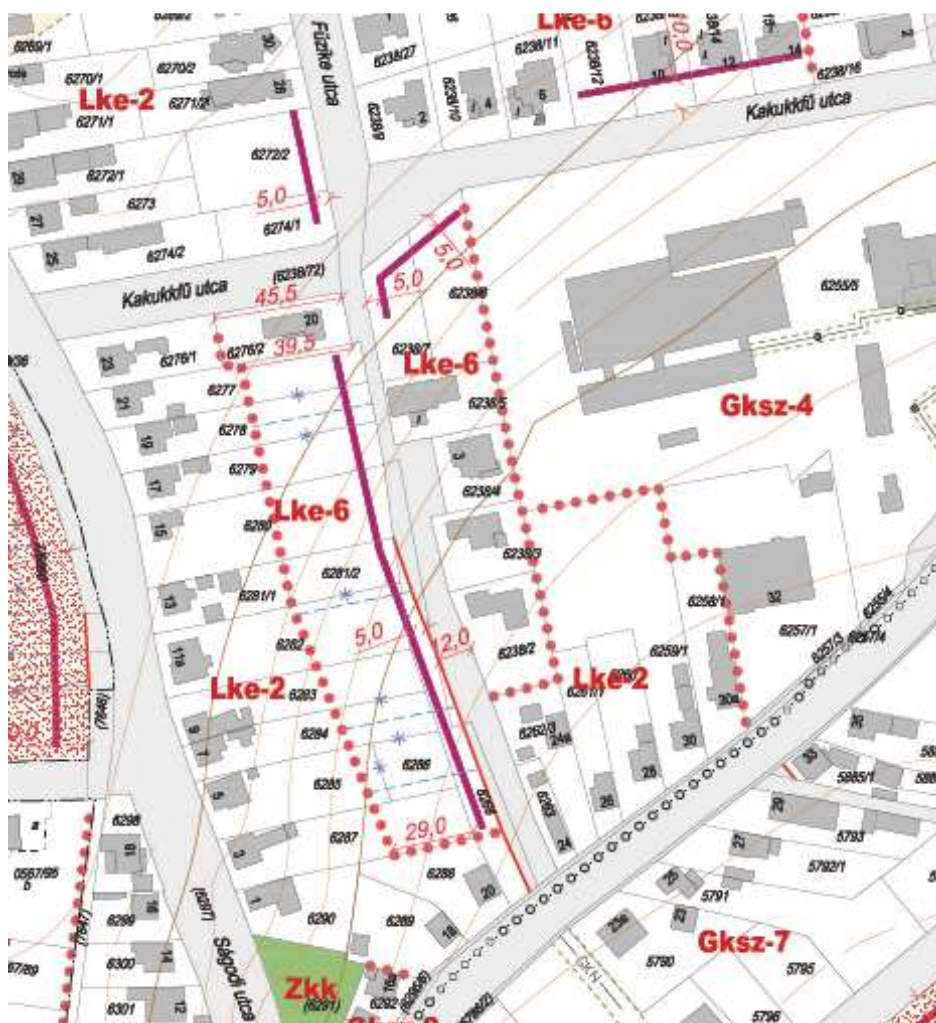
tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a 6238/2 és a 6262/3 hrsz.-ú telek között húzódó övezethatárt a kialakult telekalakulatoknak megfelelően módosítani szükséges annak érdekében, hogy a két övezet között húzódó határ a valós állapotokat figyelembe véve, a meglévő telekalakítás alapján szerepeljen.

A 6238/7 és a 6238/6 hrsz.-ú telkek területén jelölt kötelező építési vonal törlése javasolt a szabályozási tervről, mivel az a terepviszonyokkal együtt túl nagy korlátozást jelent a telek beépítésére. Elmondható továbbá, hogy az utcában nincsen olyan kialakult térfal, amelyhez való igazodást építési vonallal szabályozni szükséges lenne.

A 6238/5 hrsz.-ú telek nyugati előkertjében terepszint alatti építményként kialakított garázs található, melyet a térkép épületként tüntet fel. A Fűzike utca mentén a gyalogút szakasz keleti oldalán kötelező építési vonal törlésre kerül. A Fűzike utca alsó és felső szakasza között jelentős szintkülönbség van, mely területeket lépcsősor köt össze. A jelentős szintkülönbség miatt a lépcsősor keleti oldalán rendezett térfal nem alakítható ki.

A jelenlegi szabályozás a 6238/7 és /6 hrsz.-ú telkek telekhatár-rendezésével számolt, mely a tulajdonviszonyok miatt nem jött és nem jöhet létre. A rendezett térfalat a tömb északi felén a Kakukkfülű utca felől lehet kialakítani, melyhez szükséges kötelező építési vonalat a terv jelöli.

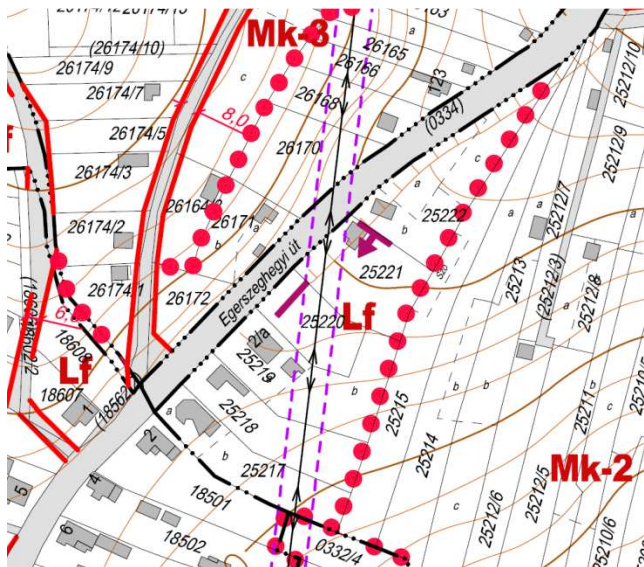


tervezett szabályozási terv részlet

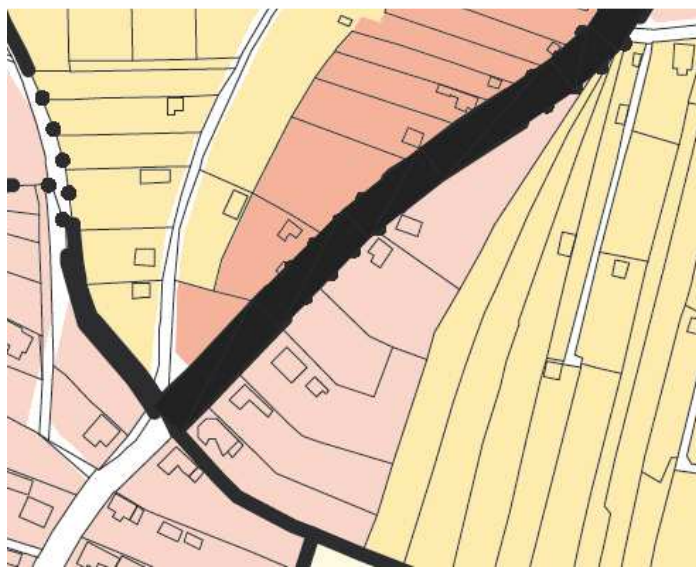
6.3.Egerszeghegyi út 25220 hrsz.-ú ingatlanon a szabályozás felülvizsgálata

módosítási program

A módosítással érintett terület Egerszeghegy városrész területén található az Egerszeghegyi út mentén. A településrendezési tervek módosítási lehetőségeit magánszemély által beadott kérelem alapján szükséges vizsgálni, aki a telken jelölt kötelező építési vonal felülvizsgálatát kérelmezi a kedvezőbb beépítési lehetőségek elérése érdekében.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

hatályos szabályozás ismertetése

Az érintett 25220 hrsz.-ú telek a hatályos településrendezési eszközök alapján falusias lakóterület területfelhasználású, melyet a szabályozási terv az Lf jelű övezetbe sorol. Az övezetre vonatkozóan az alábbi előírások kerültek meghatározásra a helyi építési szabályzatban:

27. §

(1) A falusias lakóövezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóövezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb 2 lakás. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) mező- és erdőgazdasági, a 2. mellékletben meghatározott feltételekkel gazdasági célú haszonállattartásával kapcsolatos, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - g) sport,
- rendeltetést is tartalmazhatnak.

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

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

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

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

(4) Az „Lf” jelű falusias lakóövezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lf	20 m, 1100 m ²	14 m	Oldalhatáron álló	30 %	Lakó, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sportépület és az ezekkel egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m Különálló gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 7,0 m Épületmagasság: 6,0 m	40 %

(5) A falusias lakóövezetben a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.

(6) A falusias lakóövezetben a főépületet és a hozzá kapcsolódó másodlagos rendeltetésű épületet azonos tetőfedő anyaggal kell ellátni.

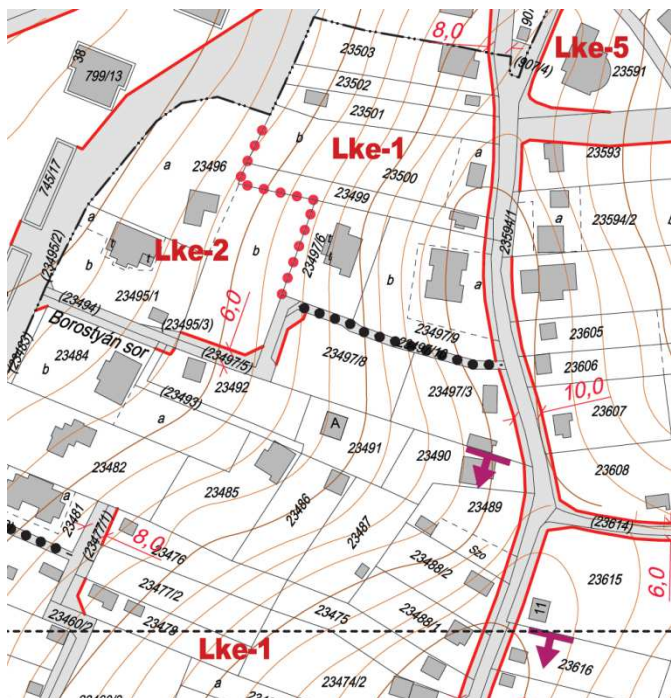


A 25220 hrsz.-ú telek beépíthetőségét korlátozza a felette keresztül haladó közép feszültségű elektromos vezeték. Ez a vezeték, illetve védőtávolsága a szabályozási terveken is jelölésre kerültek. Ebből látható, hogy ezek a telek építési helyének nagy részét lefedik, mely a telek beépítési lehetőségeit jelentősen korlátozza. A telek építési helyét tovább csökkenti a hatályos szabályozási terven jelölt kötelező építési vonal, mely a telek utcafront felőli határától 8,5 méterre került meghatározásra, mely a területtől délre elhelyezkedő telken álló épülethez való illeszkedést célozta meg térfal kialakítása érdekében.

6.4. Jánkahegyen a 23497/8 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata az intenzívebb beépítés lehetővé tétele érdekében

módosítási program

Magánszemély által beadott kérelem alapján vizsgálni szükséges a Jánkahegyen elhelyezkedő 23497/8 hrsz.-ú telket is magába foglaló tömbre vonatkozó szabályozás módosításának lehetőségeit. A kérelmező tulajdonában álló telkekre vonatkozóan 2004-ben jogerős építési engedélyt kapott a tervezett társasházának megépítésére. Az időközben bekövetkező gazdasági válság az építési munkálatoknak gátat szabott, az építési engedély lejárt. Az építési engedély megújítását 2019-ben kezdték meg, mely azonban a jelenlegi szabályozás alapján nem lehetséges. Annak érdekében, hogy a tervezett társasház megvalósítható legyen, szükséges a tömbre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

hatályos szabályozás ismertetése

A tervezési terület Jánkahegy városrész területén helyezkedik el, mely egykori zártkertből átalakuló, a hatályos településszerkezeti terv szerint kertvárosias lakóterület. A területet a hatályos szabályozási terv az Lke-1 jelű övezetbe sorolja, melyre vonatkozóan az alábbi előírások kerültek meghatározásra a város helyi építési szabályzatában:

Kertvárosias lakóövezet

26. §

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

(2) A kertvárosias lakóterületek „Lke-1”- „Lke-13” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

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

....

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

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

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

b) terepszint alatti építmény.

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

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

(6) Az „Lke-1”- „Lke-13” jelű kertvárosias lakóövezetek 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	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-1	20 m, 1100 m ²	14m ⁽¹⁾ 700 m ² ^(1,2)	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %

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

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

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

a) 5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 4 méternél,

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

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

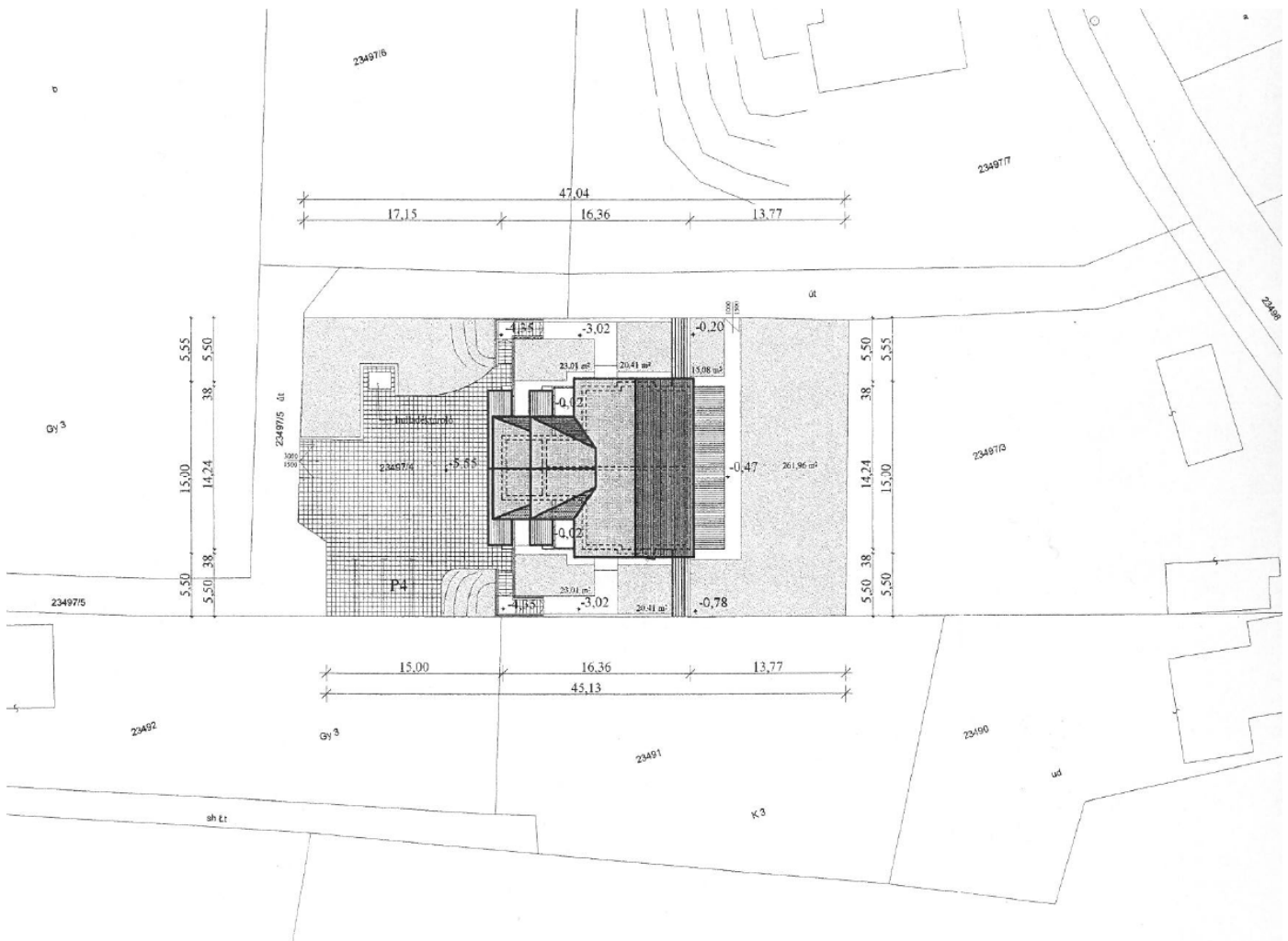
(9) „Lke-11” jelű övezetben meglévő ikres beépítésű épület tömegének, utcafronti megjelenésének változása esetén csak akkor bővíthető vagy alakítható át, ha az ikres beépítés párját képező szomszédos épület átalakítása építészetiileg összehangoltan történik.

A kérelmező négylakásos társasház építését tervezi, erre volt korábban építési engedélye. A négylakásos társasház elhelyezése a jelenlegi övezeti előírások alapján nem lehetséges, mivel az telkenként legfeljebb 2 lakást engedélyez.

Az kertvárosias övezetek közül telkenként 4 lakás elhelyezését az Lke-4 és az Lke-9 jelű övezet engedélyezi, melyek közül az Lke-9 jelű határoz meg a beruházáshoz megfelelő épületmagasságot. Ezen övezetekre vonatkozó normatív szabályok a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
--	--	--	---------------	---	---	-----------------------------	--

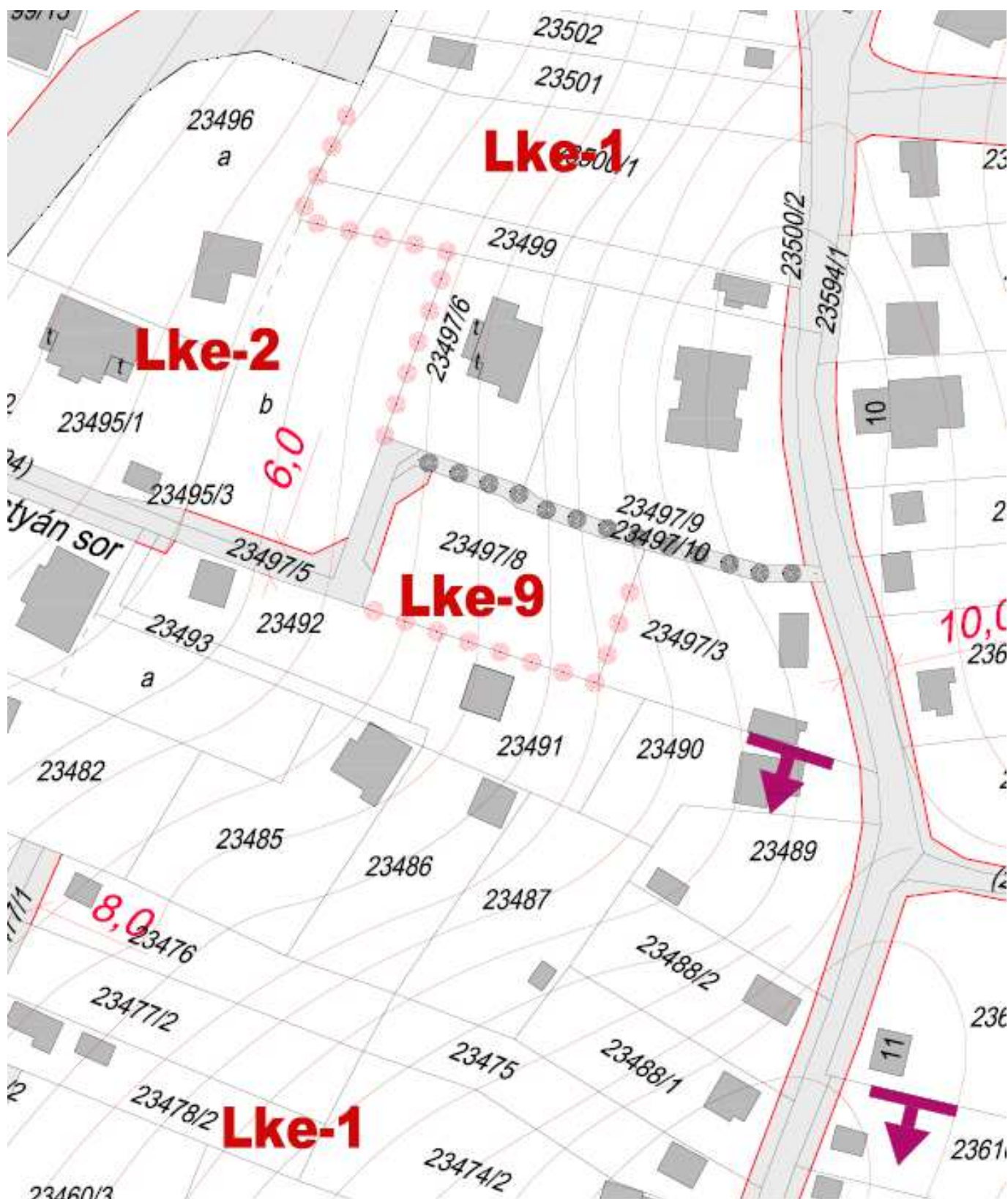
Lke-9	24 m, 1500 m ²	22 m, 1200 m ²	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	3,5 m	60 %
--------------	------------------------------	------------------------------	---------------	------	---	-------	------



tervezett beépítés helyszínrajza

tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a területet a Lke-9 jelű kertvárosias lakóterületekhez sorolni, mellyel lehetővé válik a megkezdett beruházás befejezése. Az önkormányzatnak nem célja, illetve városépítészeti szempontból sem támogatható a területen további nagyméretű társasház megjelenése, ezért az építési övezetet csak egy telekre határozza meg, arra amely korábban építési engedéllyel rendelkezett a társasház megépítésére. Ezzel a megkezdett beruházás befejezhetővé válik, azonban új hasonló épület nem kerülhet elhelyezésre a területen.

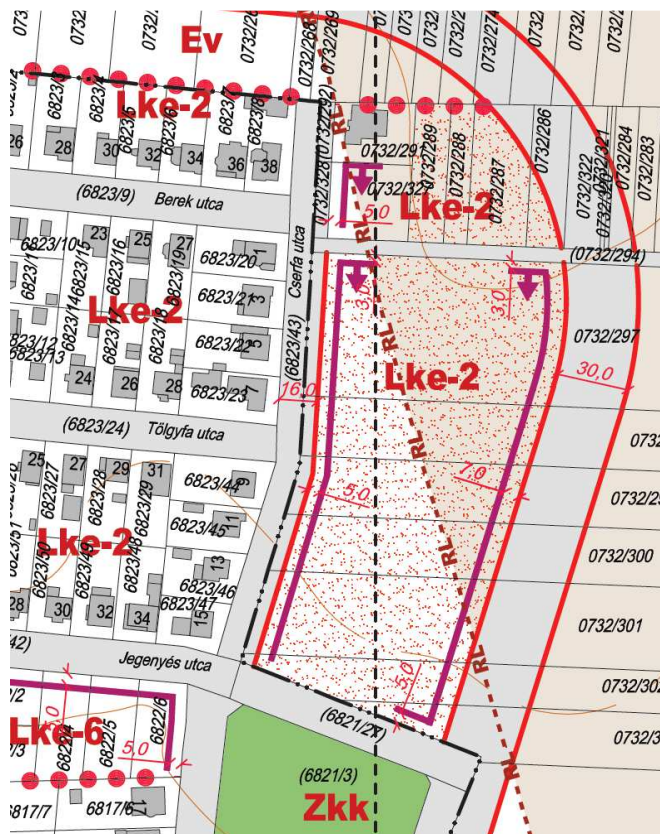


tervezett szabályozási terv részlet

6.5. Andrásida, Cserfa utca 6823/55 (volt 0732/334) hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálata

módosítási program

Magánszemély által beadott kérelem alapján felül kell vizsgálni az Andrásida városrész területén a Cserfa utca mentén elhelyezkedő 6823/55 hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozást annak érdekében, hogy a telek kedvezőbb feltételek mellett épülhessen be.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület Andrásida városrész területén helyezkedik el a Cserfa utca és a hatályos tervben szereplő, Andrásidát elkerülő út közötti területen. A területen a hatályos terv alaptérképéhez képest telekalakítás történt, mely során a 0732/334 hrsz.-ú telek felosztásra került. A telekfelosztás eredményeként három építési telek jött létre a Cserfa utcai utcafronton.

A terület a hatályos településszerkezeti terven kertvárosias lakóterület területfelhasználású, melyet a szabályozási terv az Lke-2 jelű övezetbe sorol. Az Lke-2 jelű övezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzat a következőket írja elő:

Kertvárosias lakóövezet

26. §

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

(2) A kertvárosias lakóterületek „Lke-1”- „Lke-13” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés
----------------	--------------------------

	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-	szállás jellegű-
Lke-2	telkenként legfeljebb 2 lakás	igen			

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

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

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

b) terepszint alatti építmény.

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

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

(6) Az „Lke-1”- „Lke-13” jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

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

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

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

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

a) 5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 4 méternél,

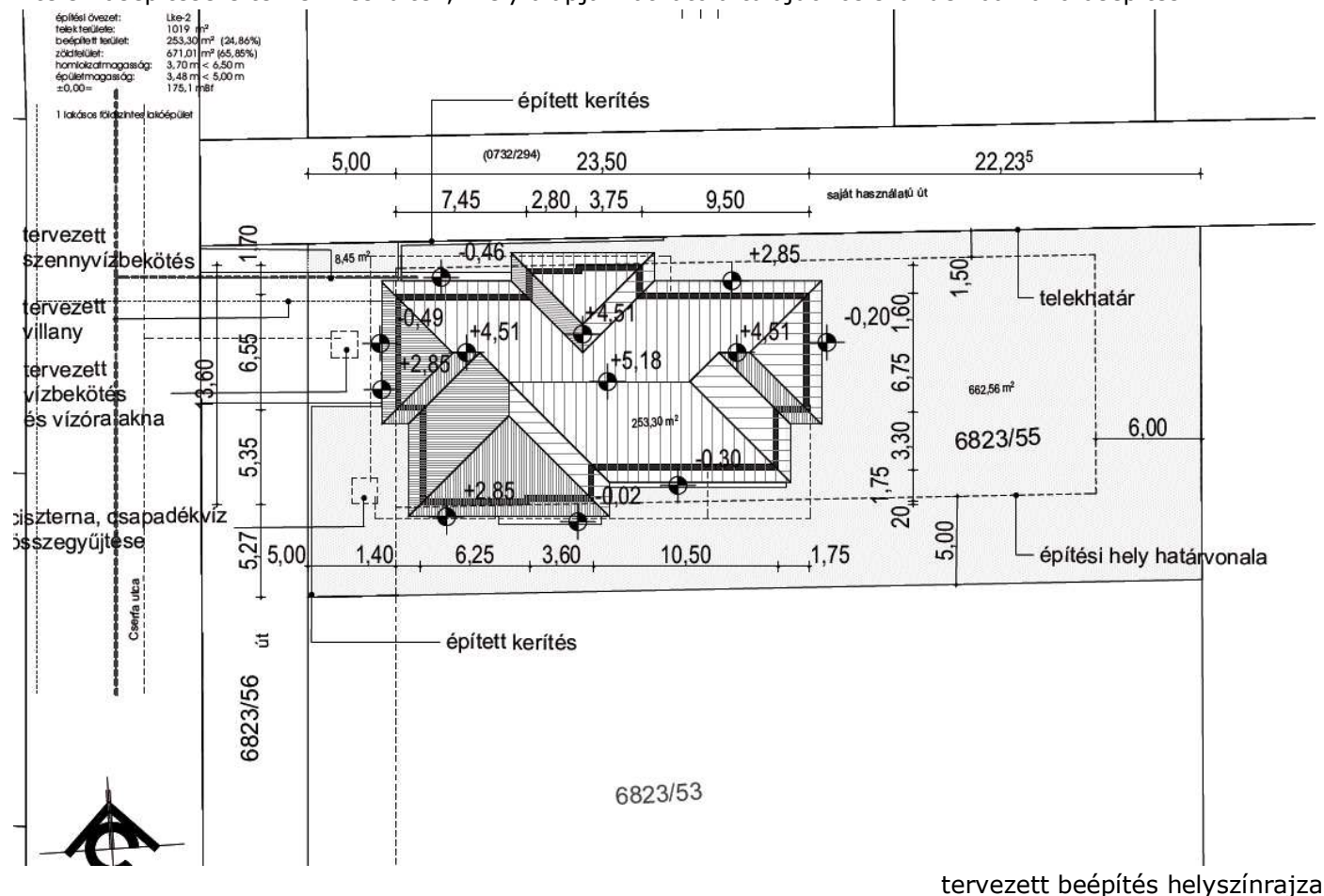
b) 6,5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 5 méternél nem kisebb.

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

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

A Cserfa utca szélesítése előirányzott a településrendezési tervekben, melynek szélessége ezt követően 16 méterben kerül meghatározásra. A hatályos szabályozási terven a Cserfa utca keleti oldalán kötelező beépítési vonal került jelölésre az útszakasz szélesítésének szabályozási vonalától számított 5 méterre. A 6823/55 hrsz.-ú saroktelek északi részén jelölt előkert kötelezően 3 méterben került meghatározásra. A telekosztás után kialakult telek esetében ez a kötelező építési vonal aránytalanul csökkenti a 20 méter széles telek építési helyét, illetve rontja a telek használhatóságát, mivel az értékes déli udvarból von el területet. Elmondható tehát, hogy a hatályos terv szerinti telekalakulatoknak az északi előkert jelölés megfelelőnek bizonyult, a telekosztás nem kedvezően valósult meg, a felosztott telkek esetében ez indokolatlan korlátozást okoz.

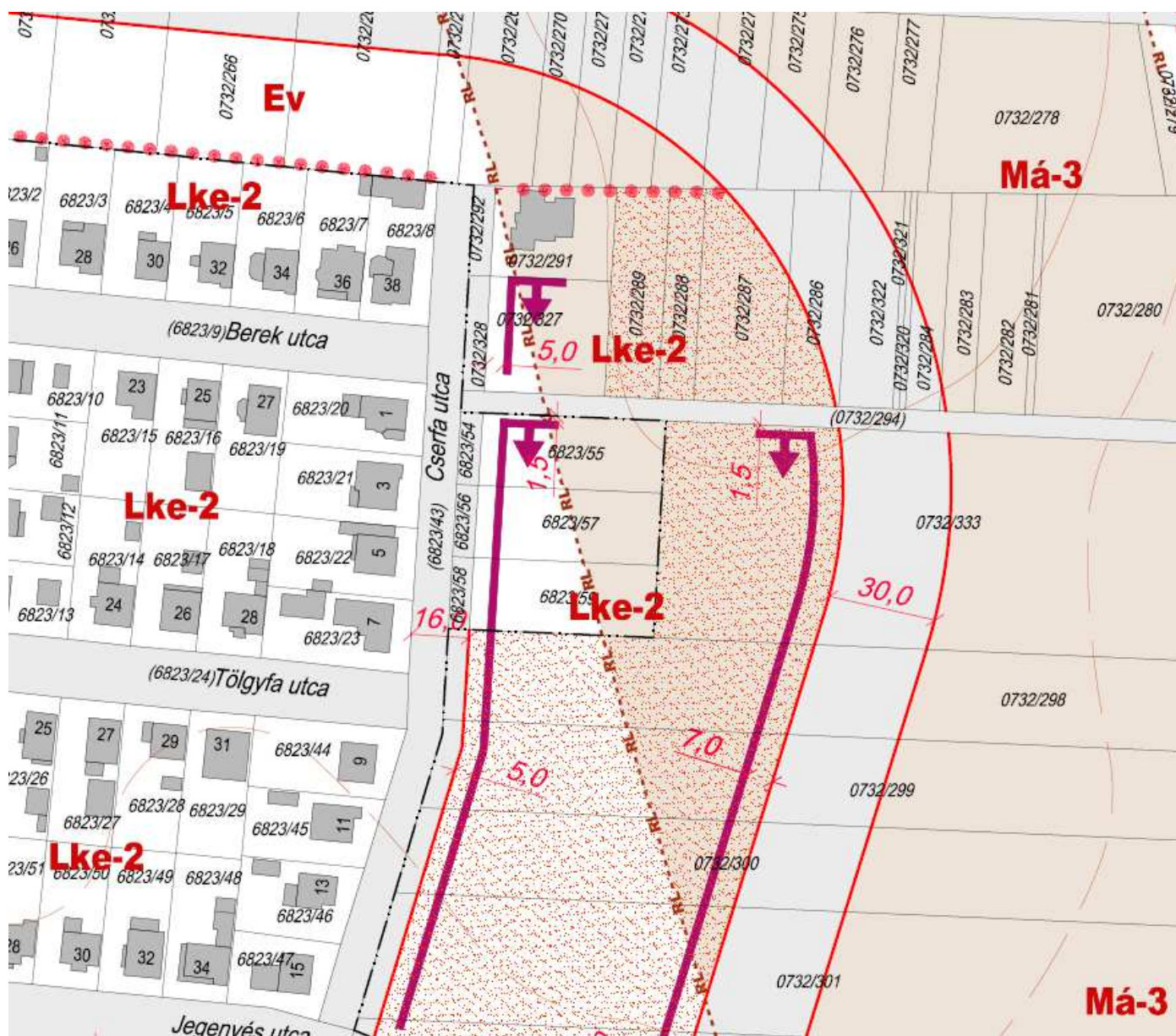
A telek beépítésére tervek készültek, mely alapján látható a tulajdonos szándékában álló beépítés.



tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a 6823/55 hrsz.-ú telken jelölt kötelező építési vonallal jelölt előkert 3 méterről 1,5 méterre történő csökkentése annak érdekében, hogy a kedvezőbb beépítési feltételek mellett a telek használata is kedvezőbb lehessen.

A telek északi részén elhagyandó 1,5 méter előkert a területtől északra elhelyezkedő mezőgazdasági út 6 méteres szélessége mellett a biztonságos használathoz elegendő.

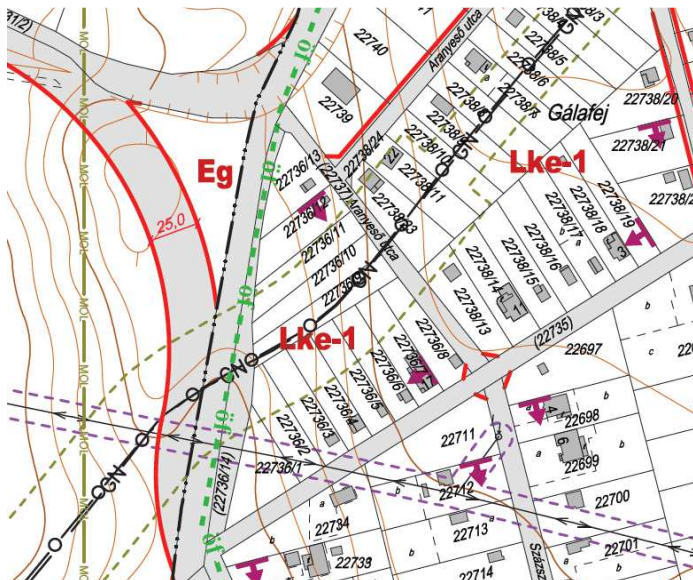


tervezett szabályozási terv részlet

6.6. Gálafejen az Aranyeső utcától dél-nyugatra lévő tömb szabályozásának felülvizsgálata a kialakult telekszélességekre való tekintettel

módosítási program

Magánszemélyek által beadott kérelem alapján vizsgálni szükséges a Ligetszépe utca északi részén elhelyezkedő 22736/3-6 hrsz.-ú telkeket tartalmazó tömbre vonatkozó szabályozást. A kérelmet benyújtók számára problémát jelent, hogy bár területüket lakóterületté minősítették át, az övezet előírásaiban meghatározott 14 méteres telekszélesség miatt nem lehetséges az ingatlanuk beépítése. Ez okból kifolyólag kérelmezik a településrendezési eszközök felülvizsgálatát, lehetőség szerint annak módosítását.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület a város déli részén, Gálafej településrészen található. Az érintett telkek a Ligetszépe utca északi részén helyezkednek el. A terület egykor zártkerti településrész volt, mely kertvárosias lakóterületté került átsorolásra. A hatályos településszerkezeti terv a területet kertvárosias lakóterület területfelhasználásba sorolja, melyet a szabályozási terv Lke-1 jelű övezetként jelöl. A város helyi építési szabályzata az övezetre vonatkozóan a következőket határozta meg:

Kertvárosias lakóövezet 26. §

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

(2) A kertvárosias lakóterületek „Lke-1”- „Lke-13” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

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

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

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

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

b) terepszint alatti építmény.

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

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

(6) Az „Lke-1”- „Lke-13” jelű kertvárosias lakóövezetek 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	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-1	20 m, 1100 m ²	14m ⁽¹⁾ 700 m ² ^(1,2)	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %

.....

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

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

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

a) 5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 4 méternél,

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

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

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

A hatályos településrendezési terv alapján elmondható, hogy a területet több közművezeték is érinti. A telkek észak-nyugati végében gáz és olajvezeték található, melynek védőtávolsága lefedi a telkek északnyugati harmadát. A tömb területe csak a déli oldalon épült be, az Aranyeső utca mentén beépítetlen. A kérelemben szereplő telkek a beépíthető legkisebb telekszélességet bár kis eltéréssel, de nem érik el. Ennek oka valószínűleg hibás telekfelosztásból adódik, mivel a különbségek fél méteren belüliek.

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasolt az utcát új övezetbe sorolni, mivel nem szándék más területeken csökkenteni a beépíthető legkisebb telekszélesség mértékét. Az új övezetet ott javasolt bevezetni, ahol már kialakult beépítés található, tehát az Aranyeső utca mentén a jelenlegi szabályozás fenntartása javasolt. E területeken telekalakítással szükséges megfelelő méretű lakótelkeket létrehozni.

Az új övezet az Lke-14 jelű kertvárosias lakóövezet lesz, melyre a következő elírások meghatározása javasolt:

Kertvárosias lakóövezet

26. §

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

(2) A kertvárosias lakóterületek „Lke-1”- „**Lke-14**” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés					
	lakó-	helyi ellátását, kereskedelmi-, szolgáltató-	lakosság szolgáló	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-	szállás jellegű-
Lke-1	telkenként legfeljebb 2 lakás	igen				
Lke-2	telkenként legfeljebb 2 lakás					
Lke-3	telkenként legfeljebb 2 lakás					
Lke-4	telkenként legfeljebb 4 lakás					
Lke-5	telkenként legfeljebb 2 lakás					
Lke-6	telkenként legfeljebb 2 lakás					
Lke-7	telkenként legfeljebb 2 lakás					
Lke-8	telkenként legfeljebb 2 lakás					
Lke-9	telkenként legfeljebb 4 lakás					
Lke-10	telkenként legfeljebb 6 lakás					
Lke-11	telkenként legfeljebb 1 lakás					
Lke-12	telkenként legfeljebb 2 lakás					
Lke-13	telkenként legfeljebb 2 lakás					
Lke-14	telkenként legfeljebb 2 lakás					

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

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

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

b) terepszint alatti építmény.

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

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

(6) Az „Lke-1”- „Lke-14” jelű kertvárosias lakóövezetek 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	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-1	20 m, 1100 m ²	14m ⁽¹⁾ , 700 m ² ^(1,2)	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %
Lke-2	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	400 m ² telekterületig 40 %, 400-720 m ² telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m ² -nél nagyobb telek esetén 30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %
Lke-3	20 m, 720 m ²	20 m, 720 m ²	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %
Lke-4	24 m, 1500 m ²	20 m, 1200 m ²	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	60 %
Lke-5	22 m, 1100 m ²	16 m ⁽¹⁾ , 700 m ² ⁽¹⁾	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %
Lke-6	22 m, 720 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %
Lke-7	20 m,	kialakult	oldalhatáron	30 %	Homlokzatmagasság	5 m,	50 %

	720 m ²		álló		g: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	
Lke-8	22 m, 720 m ²	20 m, 720 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: g: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	3,25 m	50 %
Lke-9	24 m, 1500 m ²	22 m, 1200 m ²	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: g: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	3,5 m	60 %
Lke-10	22 m, 1100 m ²	18 m, 800 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: g: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	3,5 m	50 %
Lke-11	20 m, 720 m ²	kialakult,	ikres	400 m ² telekterületig 40 %, 400-720 m ² telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m ² -nél nagyobb telek esetén 30 %	Homlokzatmagasság: g: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	3,5 m	50 %
Lke-12	24 m, 1500 m ²	20 m, 1100 m ²	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: g: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	6,5 m	50 %
Lke-13	14 m, 600 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: g: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %
Lke-14	20 m, 1100 m ²	kialakult, 700 m ²	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: g: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %

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

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

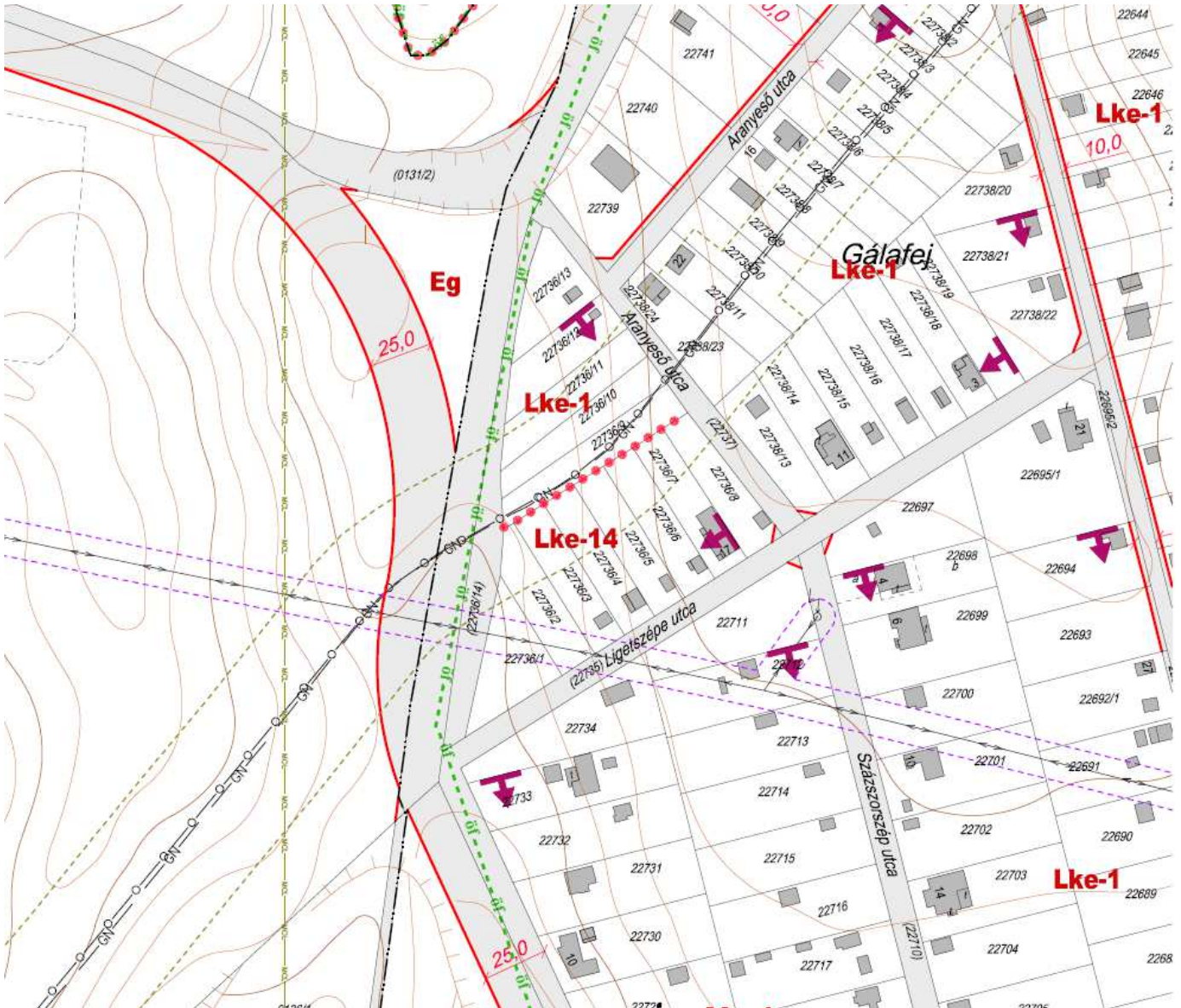
(7) A kertvárosias lakóövezetekben oldalhatáros beépítési mód esetén a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha a meglévő oldalkert

- 5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 4 méternél,
- 6,5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 5 méternél nem kisebb.

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

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

(10)

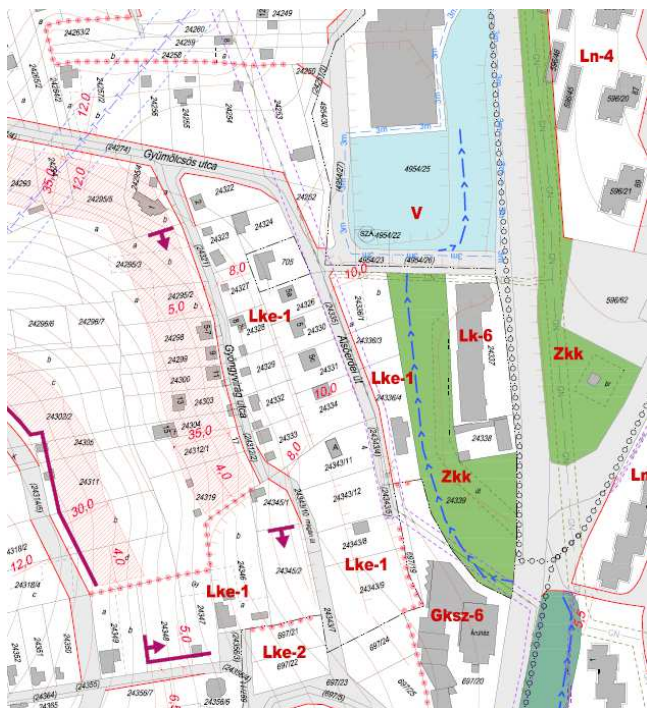


tervezett szabályozási terv részlet

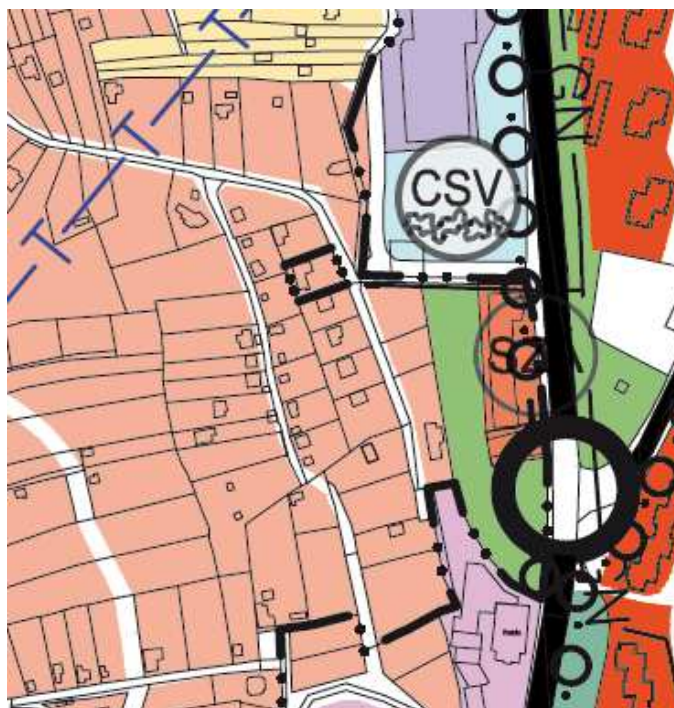
6.7. Gyöngyvirág utca nyugati oldalán szabályozás felülvizsgálata

módosítási program

Az önkormányzathoz beérkezett lakossági megkeresés alapján szükséges vizsgálni a Gyöngyvirág utca nyugati oldalán jelölt építési sáv módosításának lehetőségeit. A kérelmező tulajdonában álló 24319 hrsz.-ú telken lévő épületét kívánja bővíteni, azonban ennek gátat szab a Gyöngyvirág utca nyugati oldalán jelölt építési sáv.



hatályos szabályozási terv részlet



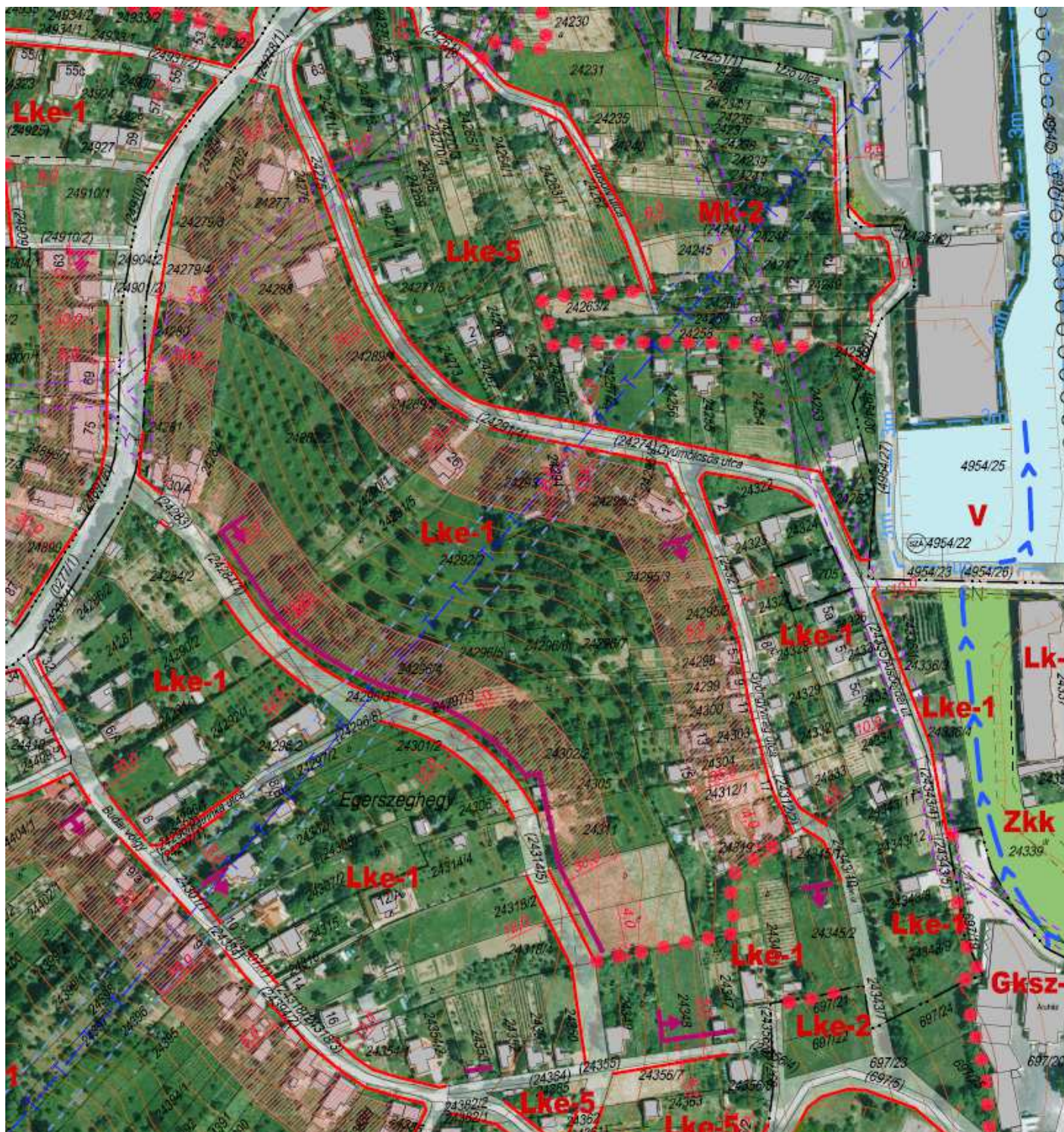
hatályos településszerkezeti terv részlet

hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület a hatályos településszerkezeti terv alapján kertvárosias lakóterület területfelhasználású, melyet a szabályozási terv az Lke-1 jelű övezethez sorol. A szabályozási terv a területre építési sávot határoz meg. Az érintett telek meglévő beépítésének egy része jelenleg is az építési sávon kívül helyezkedik el, mely látható a következő ábrán, melyen a szabályozási elemek kerültek összevetésre a meglévő állapottal.



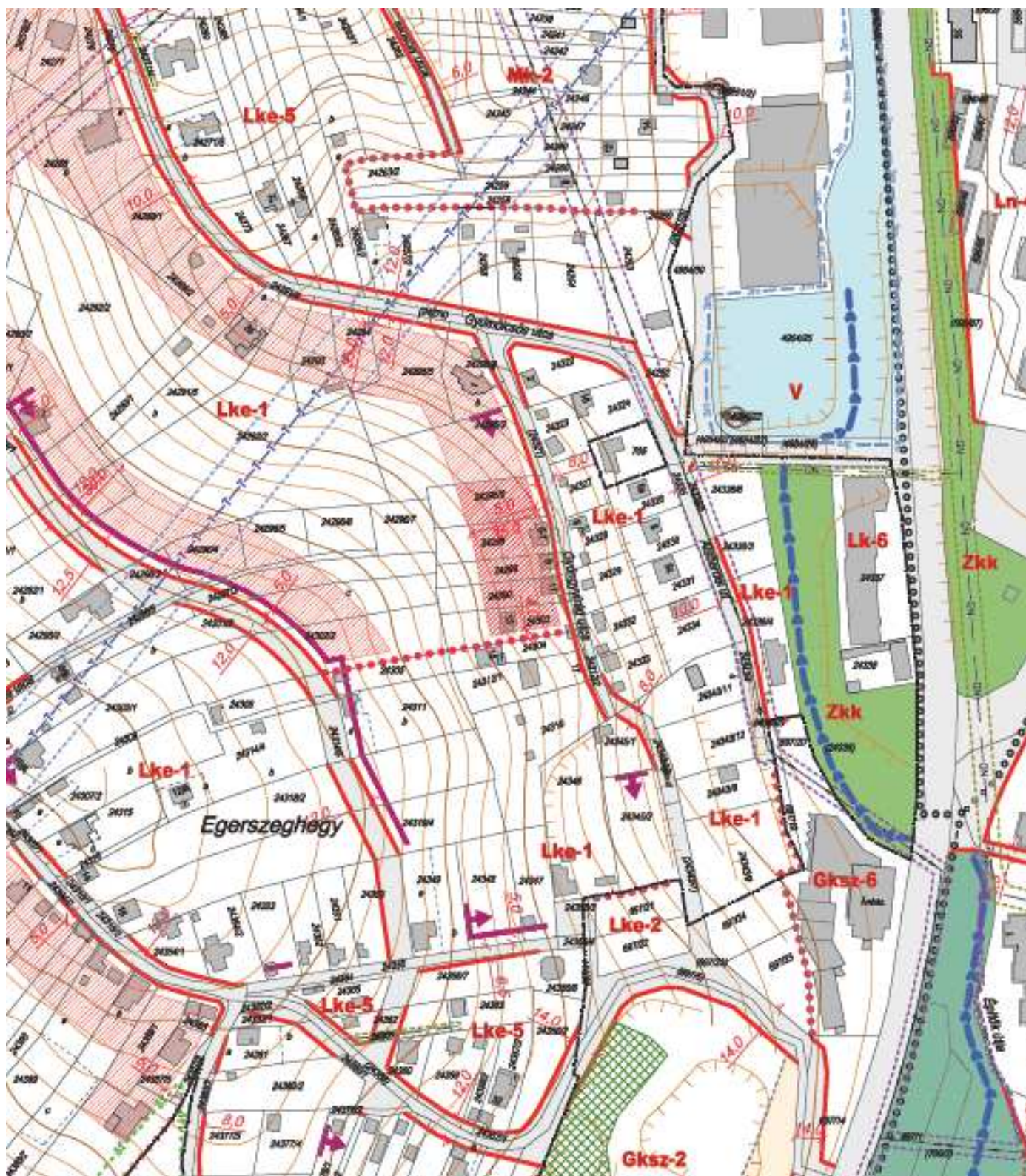
A tömb teljes területét vizsgáló hasonló ábrán látható, hogy azon a területen, ahol szélesebb a tömb, a tömbbelső beépítetlen. A tömb déli részén azonban, ahol az érintett telek is elhelyezkedik, több esetben található az építési sávon kívüli beépítés.



az építési sáv és a meglévő beépítések viszonya

tervezett módosítás

A teljes tömb területét vizsgálva elmondható, hogy az építési sávot azokon a területeken indokolt csak fenntartani, ahol a tömb kiszélesedik és jelenleg is beépítetlen tágas tömbbelsővel rendelkezik. Mindennek megfelelően övezethatárt javasolt jelölni és azokról a területekről, ahol a tömb beszűkül, törölni az építési sáv okozta korlátozást.



tervezett szabályozási terv részlet

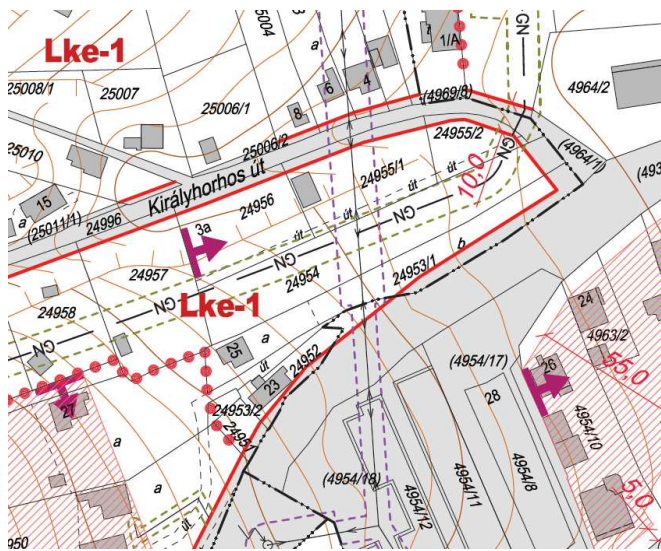
6.8.Becsali városrészben a 24954 hrsz.-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

módosítási program

Lakossági kérelem alapján felül kell vizsgálni a 24954 hrsz.-ú telekre vonatkozó szabályozást. A vizsgálat során ki kell térni a telket érintő gázvezeték és védőtávolságának korlátozó hatásaira, valamint a gázvezeték helyének pontosítására.

hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület Becsali városrészben található, a Becsali út és Királyhorhos utca kereszteződésénél. Az érintett telek kertvárosias lakóterület területfelhasználású a hatályos településszerkezeti terv alapján, melyet a szabályozási terv az Lke-1 jelű övezethez sorol.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

Az ingatlan lakóövezeti hasznosítását korlátozza a rajta keresztül haladó nagynyomású gázvezeték. A vezeték, illetve annak 5-5 méteres védőtávolsága a telek nagy részét lefedi, ezzel ellehetetlenítve a telek beépítését. A telket észak-déli irányba keresztülszeli továbbá egy közép feszültségű villamos vezeték is, mely tovább korlátozza a telek beépíthetőségét. A telek keleti részét útszabályozás érinti, mely 10 méter szélességűre növeli a Királyhorhos utcát.

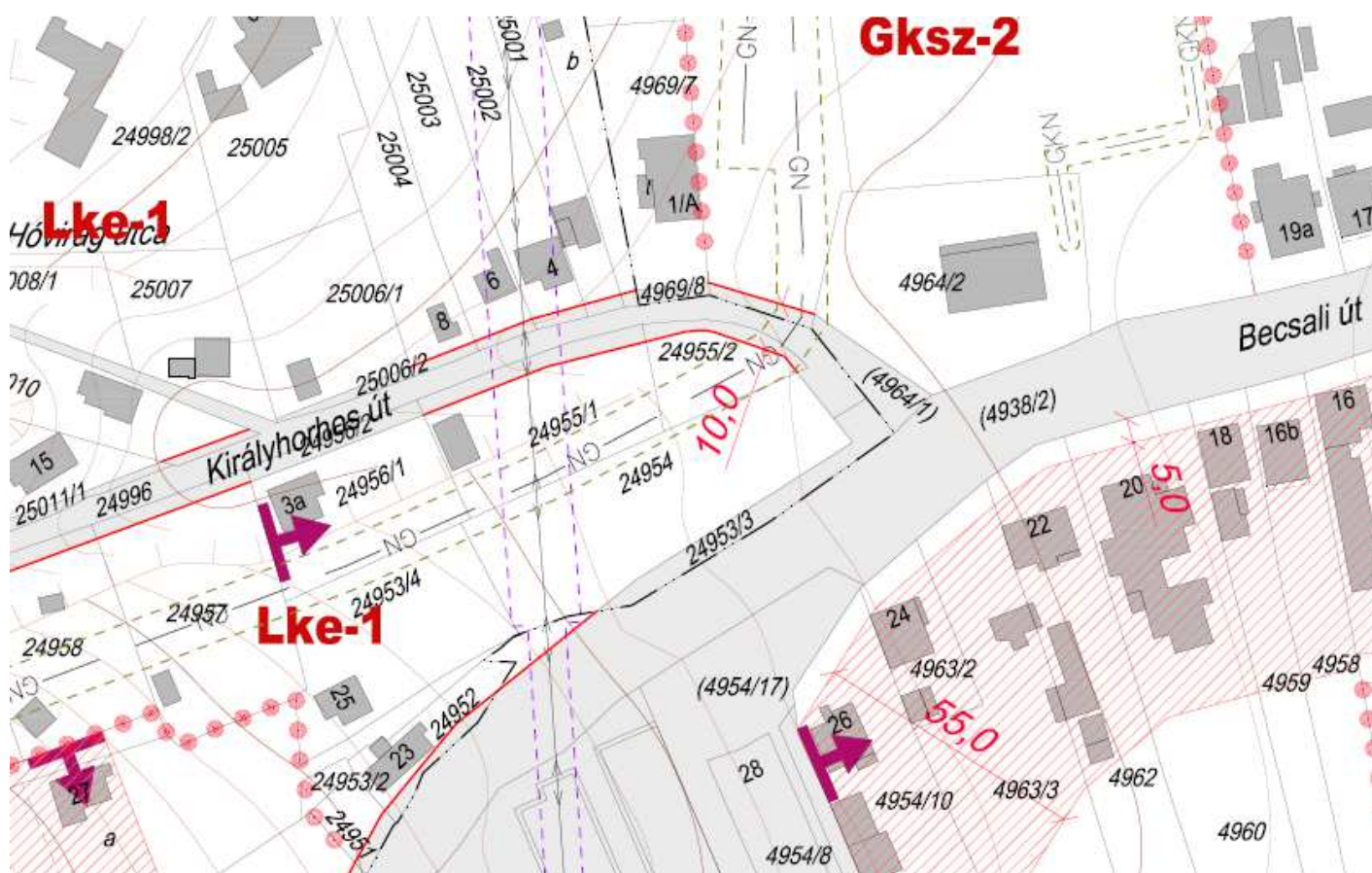
A tulajdonos által benyújtott kérelemben az szerepel, hogy az EON adatszolgáltatása alapján a telkén jelölt gázvezeték nem ott halad, ahol azt a településrendezési terv jelöli. Ez okból kifolyólag javasolt az adott szakaszon a gázvezetékek felülvizsgálata.

tervezett módosítás

A módosítás során javasolt módosítani a gázvezeték helyét és védőtávolságát, és azt a valóságnak megfelelő helyen jelölni a településrendezési terveken. Az érintett területen felmerült problémához kapcsolódóan javasolt felülvizsgálni és módosítani a város egész területére kiterjedően a gázvezetékeket és azok védőtávolságát. A felülvizsgálat alapját az E.ON által a városnak szolgáltatott adatbázis adja.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

6.9.Jánkahegy 23568/1 hrsz.-ú ingatlant érintő útszabályozás és az övezeti előírások felülvizsgálata

módosítási program

Lakossági kérelem alapján felül kell vizsgálni a 23561/7, 23561/3, 23562, 23563, 23564 hrsz.-ú telkeket érintő útszabályozás mértékét, tekintettel a felépített garázs miatt kialakult helyzetre. Kérelmezik továbbá az ingatlan domborzati adottságaira és a telekalakulatára tekintettel a telekre meghatározott építési hely és az övezeti előírások felülvizsgálatát a 23568/1 hrsz.-ú telek esetében, elsősorban az előkert és a kialakítható legkisebb zöldfelület vonatkozásában.

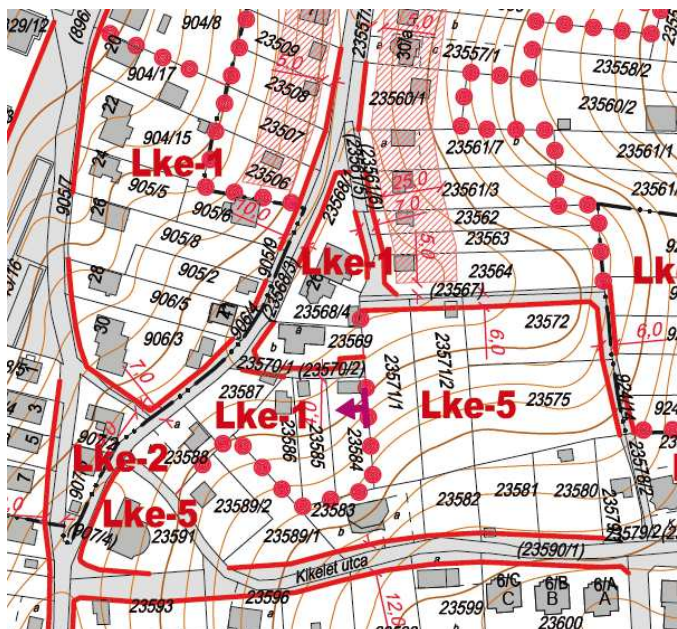
hatályos szabályozás ismertetése

A módosítással érintett terület Jánkahegy városrészben található a Kikelet utcától északra elhelyezkedő településrészen. Az érintett telket a valóságban korlátozza az út területére engedély nélkül felépített garázs. A garázs miatt a 23568/1 hrsz.-ú területen alakult ki a valóságban használt út, melyet a szabályozási terv a keletebbre, a garázst is érintve szabályoz ki.

A módosítással érintett telek az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet területén helyezkedik el, melyre vonatkozóan a következő normatív előírások kerültek meghatározásra a helyi építési szabályzatban:



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

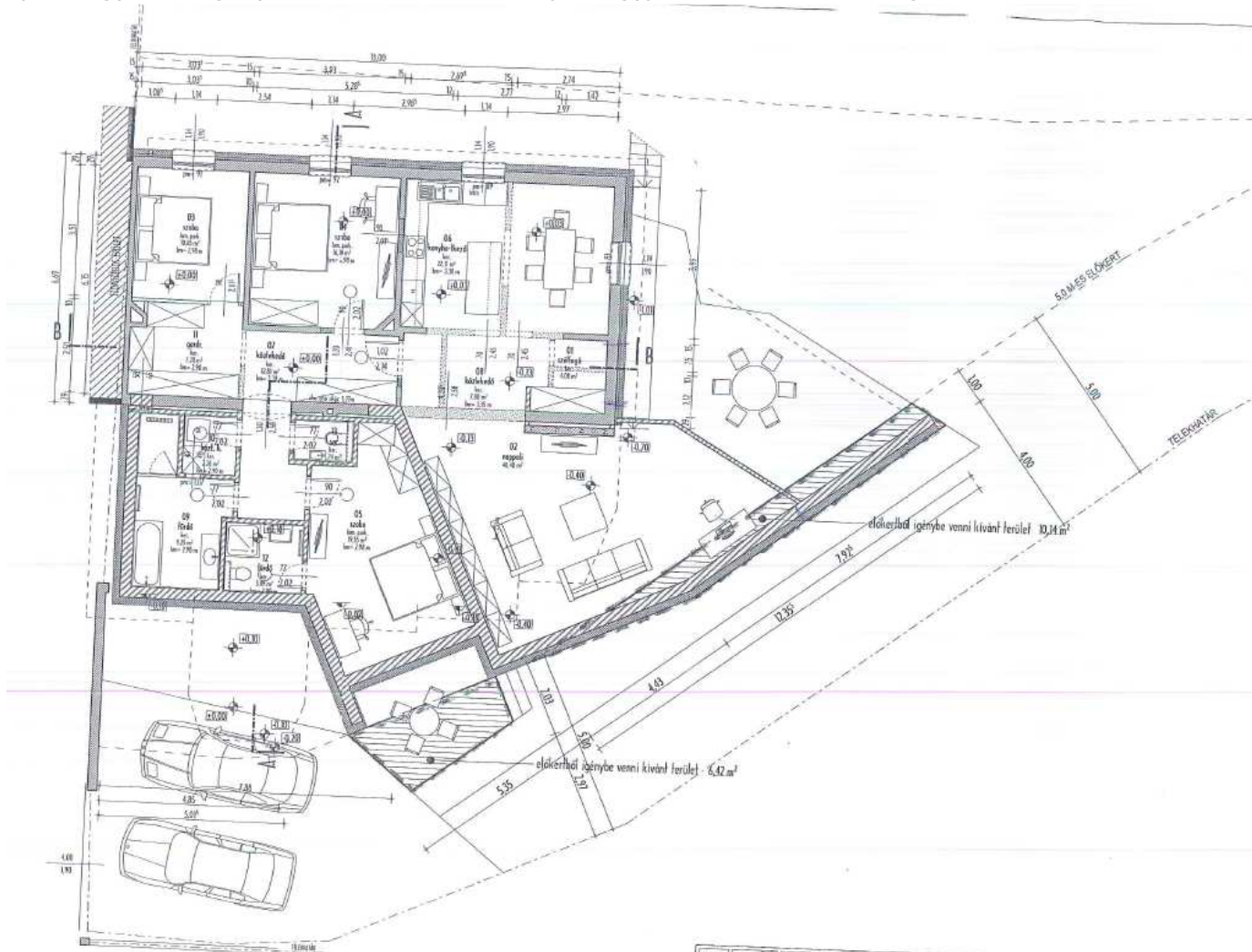


hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

A 23568/1 hrsz.-ú telek beépítésére, bővítésére tervek készültek már. A terven látható, hogy a tervezett épület egy része igénybe venné a telek előkertjét nagyjából 1 méter szélességben.

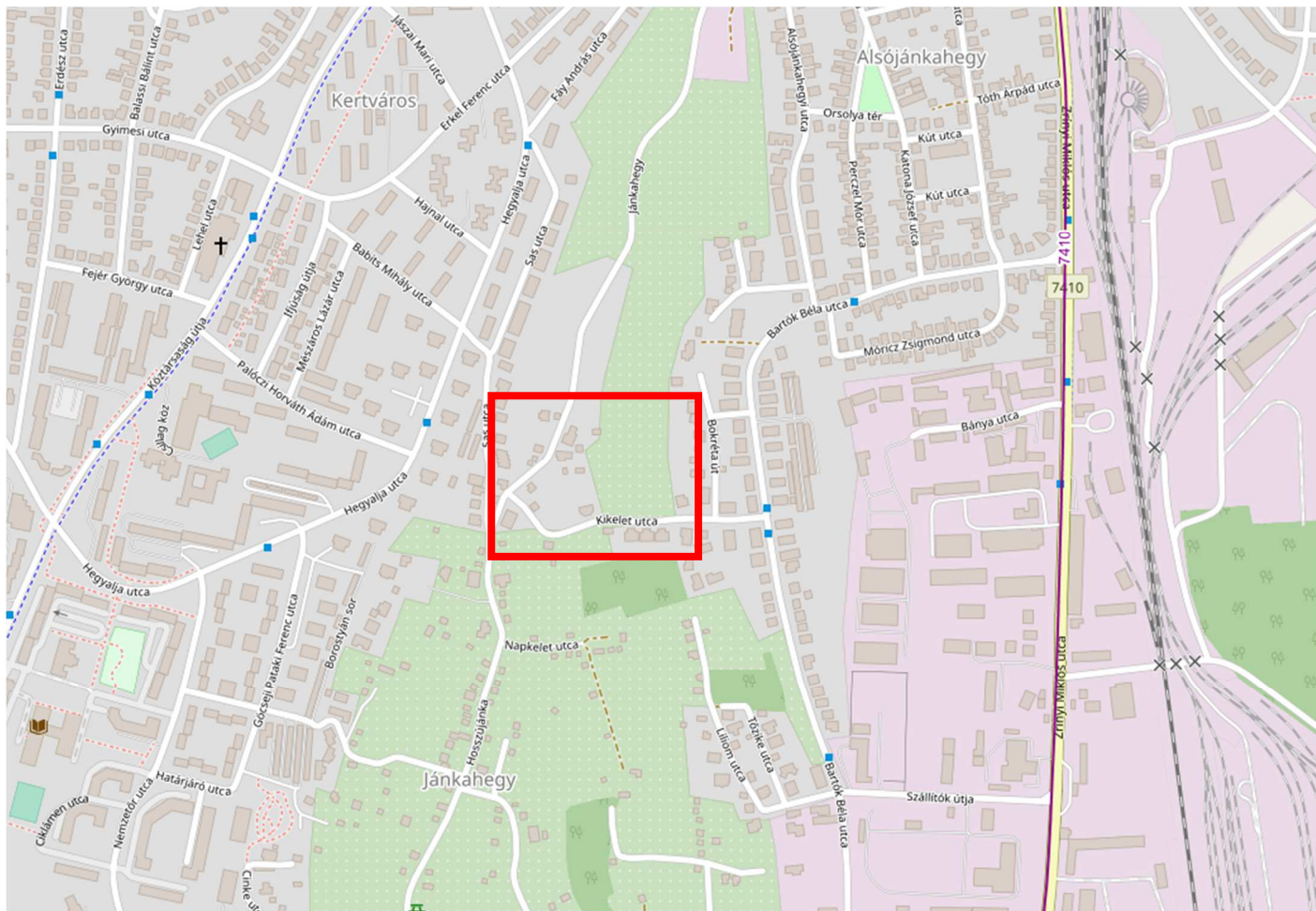


tervezett beépítés

közlekedési munkarész – jelenlegi állapot

A módosítással közvetlenül kettő közlekedési elem érintett:

- A 23561/5 hrsz.-ú út önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az út az északi végén a Jánkahegyi úthoz csatlakozik, szélessége 2.5m - 3m. Az útszakasz jelenleg csak zúzottkővel stabilizált, szilárd burkolattal nem rendelkezik. Az út hálózati funkcióját tekintve belterületi kiszolgáló út — lakóutca.
- A 23567 hrsz.-ú út szintén önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. Az út tulajdonképpen a 23561/5 hrsz.-ú útnak a keleti irányú folytatása. Az útszakasz nyugati vége egy rövid szakaszon zúzottkővel stabilizált, ettől keletre nincs út funkciója jelenleg (nem útként használt). Az út hálózati funkcióját tekintve egyébként belterületi kiszolgáló út — lakóutca.



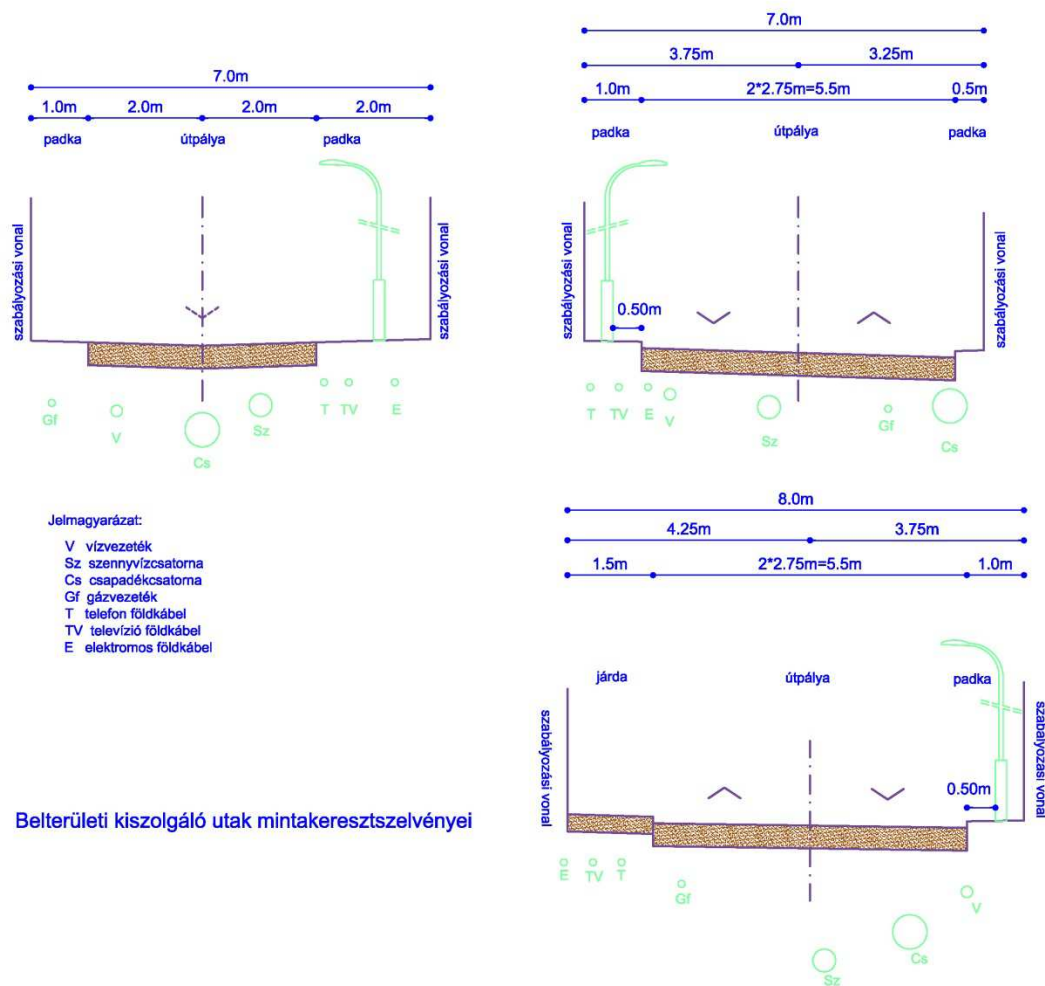
a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (Google MAP)

közlekedési javaslat

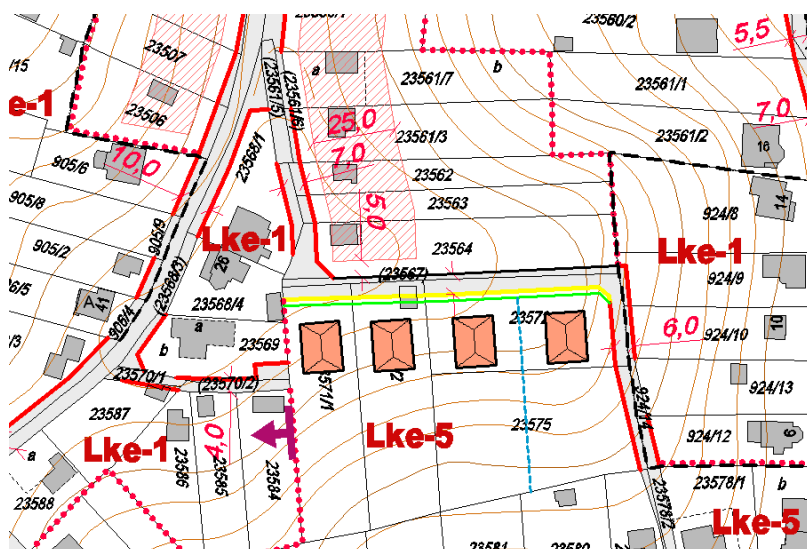
A tömbbelső területének feltárása a domborzati viszonyok és a kialakult épített környezet adottságainak figyelembe vételével a jelenlegi úthálózaton a Jánkahegyi út felől megoldható. A 23561/5 hrsz.-ú út környezetében — figyelembe véve a kialakult beépítést — a 7m-es közlekedési sáv további bővítését nem tartjuk szükségesnek. A 23567 hrsz.-ú út hatályos terv szerinti 6m-es szélesítését viszont javasoljuk 8m-re bővíteni, mivel az útszakasz mellett telekalakítást követően újabb lakóépületek megjelenése várható.



javaslat az útszakaszok keresztmetszévi kialakítására

tervezett módosítás

A terület hosszú távú fejlesztése érdekében a szabályozás módosítása nem javasolt az útsabályozás tekintetében. Elmondható, hogy a kiszabályozott út a jövőben potenciálisan 4 lakótelek feltárását fogja biztosítani, mely terület más irányból nem megközelíthető. Ennek alátámasztásaként egy javasolható beépítés a következő:



A módosítás során javasolt az érintett 23568/1 hrsz.-ú telket Lke-2 jelű övezetbe átsorolni, mellyel a következőképpen módosulnak az építési előírások:

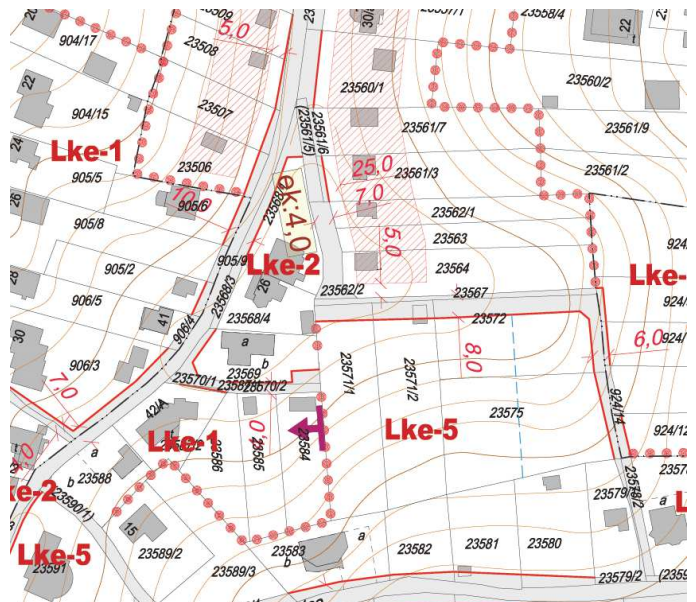
	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-2	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron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

A telket a következő normatív előírás változások érintik:

- A kialakítható és beépíthető legkisebb telekméret esetében az érintett telekre vonatkozóan érdemi változás nem történik.
- A beépítési mód változatlan marad.
- A megengedett legnagyobb beépíthetőség 25%-ról növekszik a lépcsős szabályozásnak megfelelően. Jelenleg a 199, 67 m² –t építhet be, a szabályozás módosításával ez 239,6 m²-re növekszik.
- Az előkert mérete 5 méterről a szabályozási tervre jelöltek alapján 4 méterre csökken
- A kialakítható legkisebb zöldterület mértéke nem módosul, továbbra is 50%. Bár a kérelemben az szerepel, hogy lehetőség szerint a kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke is csökkenjen, erre kertvárosias lakóterületen az OTÉK nem ad lehetőséget.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

6.10. Botfán a 14153 hrsz.-ú ingatlanon meglévő lakóépület bővíthetősége érdekében az Lf jelű övezet beépíthető telek legkisebb szélességére vonatkozó korlátozás felülvizsgálata

módosítási program

Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges annak lehetőségét, hogy a Botfa városrészben az Avashegyi utca mentén elhelyezkedő 14153 hrsz.-ú telket érintő beépíthető legkisebb telekszélességre vonatkozó korlátozás feloldásra kerüljön annak érdekében, hogy az ingatlan bővítése megvalósítható legyen.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett terület Botfa városrészben az Avas hegyi út mentén található. A terület a hatályos településrendezési tervek szerint Lf jelű falusias lakóövezethez tartozik. Az övezetre vonatkozóan a következők kerültek meghatározásra a település helyi építési szabályzatában:

Falusias lakóövezet

27. §

(1) A falusias lakóövezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóövezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb 2 lakás. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) mező- és erdőgazdasági, a 2. mellékletben meghatározott feltételekkel gazdasági célú haszonállattartásával kapcsolatos, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - g) sport,
- rendeltetést is tartalmazhatnak.

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

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

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

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

(4) Az „Lf” jelű falusias lakóövezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lf	20 m, 1100 m ²	14 m	Oldalhatáron álló	30 %	Lakó, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási,	40 %

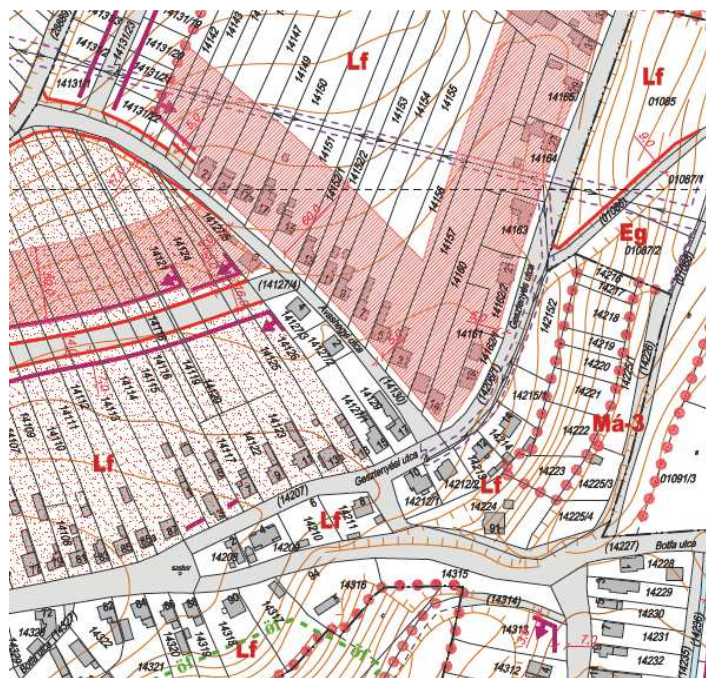
					egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sportépület és az ezekkel egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m Különálló gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 7,0 m Épületmagasság: 6,0 m	
--	--	--	--	--	---	--

(5) A falusias lakóövezetben a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.

(6) A falusias lakóövezetben a főépületet és a hozzá kapcsolódó másodlagos rendeltetésű épületet azonos tetőfedő anyaggal kell ellátni.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

Az építési szabályzat alapján látható, hogy a beépíthető legkisebb telekszélesség 14 méterben került meghatározásra. Az érintett telken már meglévő beépítés található, a telek szélessége 12 méter. A telek szélessége kisebb, mint a beépíthető legkisebb telekszélesség, így az ingatlan nem bővíthető. Az érintett tömb beépítése már kialakult, a telek szélességének telekalakítással történő növelésére nincsen lehetőség, mivel mindkét oldalról meglévő, lakóházzal beépített telek határolja.

A jelenlegi szabályozási szándék az, hogy a zártkertből falusias lakóterületbe sorolt területek esetében a 14 méternél keskenyebb telkek lakótelekként ne lehessen beépíteni. Ennek célja elkerülni azt, hogy rosszul használható és hosszú távon értékét veszítő lakótelkek, fejlesztések jöjjenek létre.

tervezett módosítás

Régóta lakóterületként használt, belterületi tömbök esetében a 14 méternél szűkebb telkek is lakótelekként alakultak ki korábban. Javasoltjuk ezért, hogy belterületen a beépíthető telekszélesség a kialakult legyen. A jelenleg nem belterületi, de falusias lakóterületbe sorolt telkek esetében, azok belterületbe vonásánál az önkormányzatnak mérlegelési le lehetőség van arra, hogy a telek belterületbe vonható-e vagy sem, ezzel megakadályozva a keskeny, beépíthetetlen telkek belterületbe vonását.

Mindennek megfelelően javasolt a helyi építési szabályzat falusias lakóövezetekre vonatkozó normatív előírásainak módosítása a beépíthető legkisebb telekszélességre vonatkozóan, mely során a külterületen és

a zártkertekben továbbra is 14 méterben kerül meghatározásra az érték, míg a belterületen a kialakult telekszélesség a beépíthető.

Falusias lakóövezet

27. §

(1) A falusias lakóövezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóövezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb 2 lakás. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) mező- és erdőgazdasági, a 2. mellékletben meghatározott feltételekkel gazdasági célú haszonállattartásával kapcsolatos, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - g) sport,
- rendeltetést is tartalmazhatnak.

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

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

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

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

(4) Az „Lf” jelű falusias lakóövezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lf	20 m, 1100 m ²	külterületen és zártkertben 14 m, belterületen a kialakult	Oldalhatáron álló	30 %	Lakó, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sportépület és az ezekkel egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m Különálló gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 7,0 m Épületmagasság: 6,0 m	40 %

(5) A falusias lakóövezetben a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.

(6) A falusias lakóövezetben a főépületet és a hozzá kapcsolódó másodlagos rendeltetésű épületet azonos tetőfedő anyaggal kell ellátni.

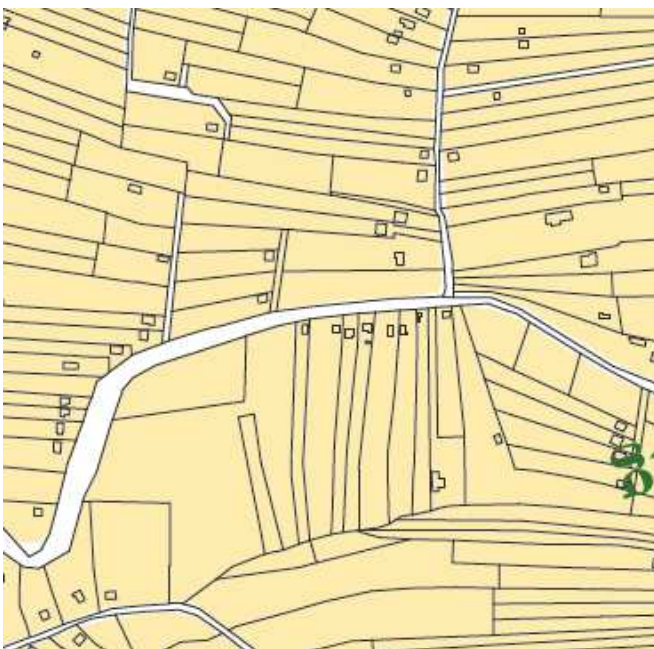
6.11. Bozsok 21055/3-5 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása Mk-1 ről Mk-2 jelű övezetre meglévő épület lakóházzá történő átminősítése érdekében

módosítási program

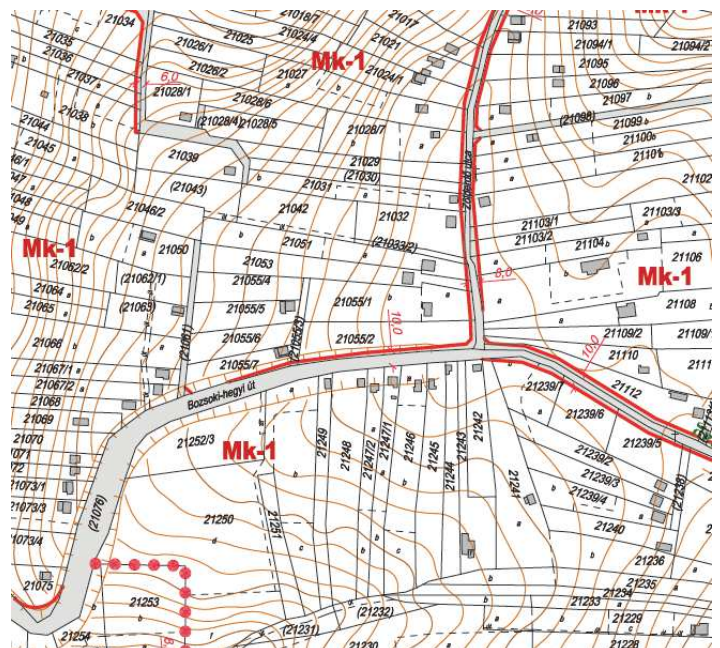
Lakossági kérelem alapján vizsgálni és lehetőség szerint módosítani szükséges a Bozsoki- hegyi-út mentén elhelyezkedő 21055/3-5 hrsz.-ú telekre vonatkozó szabályozást annak érdekében, hogy a területen elhelyezkedő épületüket lakóépületté minősíthessék át.

hatályos településrendezési tervek ismertetése

A módosítással érintett terület a Bozsoki-hegy zártkerti részén helyezkedik el a Bozsoki- hegyi-út mentén. A terület a hatályos településszerkezeti terven kertes mezőgazdasági terület, melyet a szabályozás terv az Mk-1 jelű övezetbe sorol a telek környezetében elhelyezkedő területekhez hasonlóan. Az Mk-1 jelű övezetben művelés alól kivett területek esetén kevésbé kedvező beépítési feltételek kerültek meghatározásra, mint az Mk-2 jelű övezetben. Ennek oka, hogy város településrendezési eszközeinek 2016-ban történt teljes felülvizsgálatakor a szabályozás koncepciója az volt, hogy az alacsonyabb beépítési százalékkal rendelkező Mk-1 jelű övezetbe a város tájképvédelmi övezettel érintett területei kerültek, míg az Mk-2 jelű övezetbe azok, ahol a tájképvédelem szükségessége nem áll fenn.



hatályos településszerkezeti terv részlet



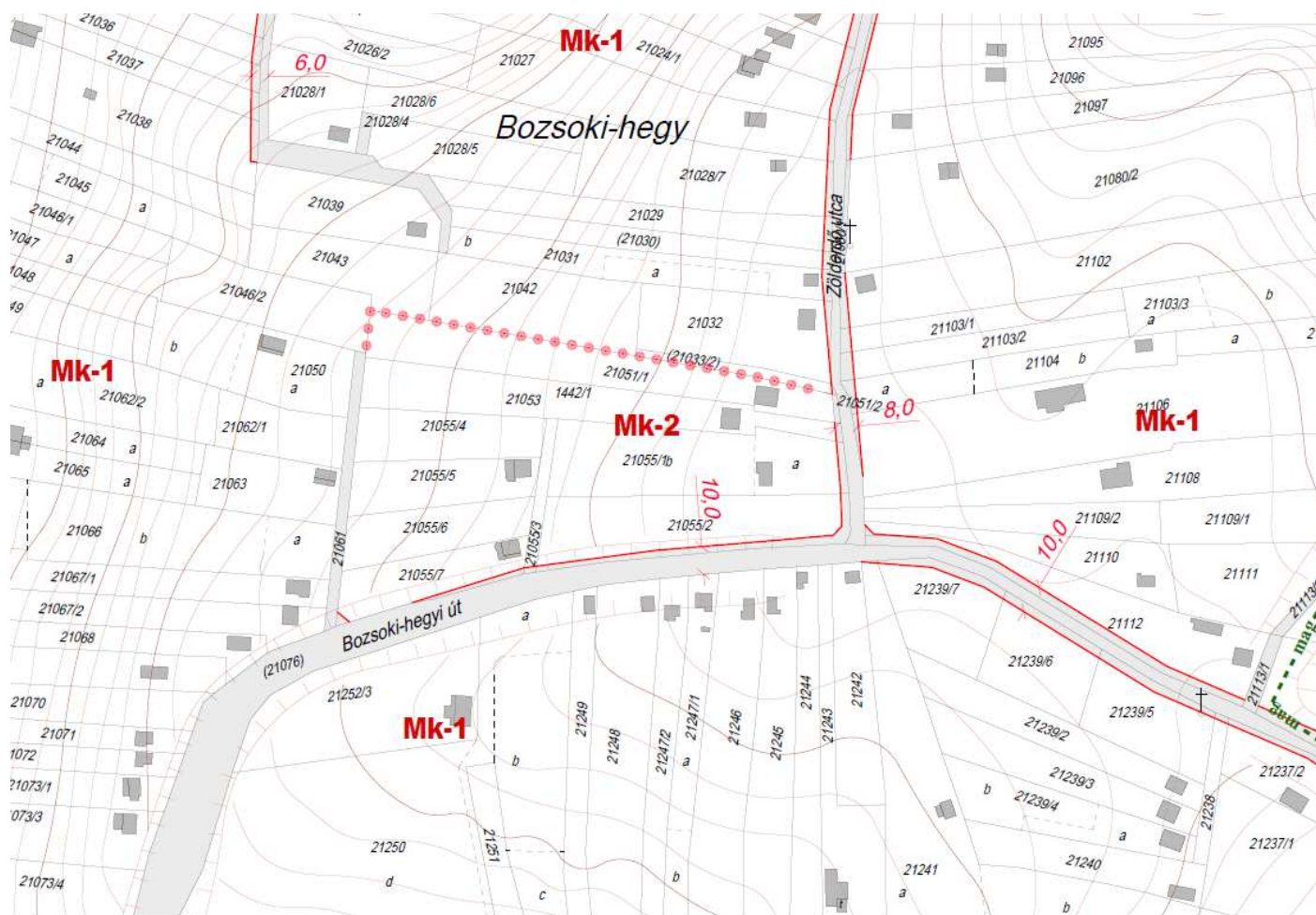
hatályos szabályozási terv részlet



helyszíni kép

tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a területet átsorolni az Mk-2 jelű övezethez. A terület közművekkel ellátott, valamint a tömb területének nagy része művelés alól kivett terület. A tervezett intenzívebb beépítési lehetőségek mellett a területre továbbra is vonatkoznak a településképi rendeletben meghatározott tájképvédelmi terület előírásai. Az előírások korlátozzák a tervezett beépítések milyenségét, így a tájképvédelmi érdekek érvényesülése biztosítható a továbbiakban is.



tervezett szabályozási terv

6.12.Boffa 01108/31 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálata

Jelen módosítási ponttól a véleményezési szakasz során beérkezett észrevétel alapján az önkormányzat visszalépett.

7. Egyéb szabályozási elemek

7.1. MOL terület veszélyességi övezetének szabályozási terven történő ábrázolása

módosítási program

A Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság kezdeményezésére szerepeltetni kell a MOL Nyrt. Zalai Finomítójának veszélyességi övezetét a településrendezési terveken.

környezetvédelmi munkarész

A munkarész célja

A MOL Nyrt. Zalai Finomítóval kapcsolatban a jelenlegi szabályozás felülvizsgálata a jogszabályi megfelelés és az aktuális, meglévő állapot dokumentálása érdekében, valamint a veszélyességi övezet településrendezési terveken történő ábrázolása.

Elhelyezkedés

A MOL Rt. Zalaegerszegi finomítója Zalaegerszeg különböző besorolási övezetekkel határolt területén helyezkedik el.

A kérdéses területet:

É-i irányból kereskedelmi, szolgáltató és kertes mezőgazdasági funkciójú,

D-i irányból védelmi erdő és korlátozott funkciójú mezőgazdasági,

K-i irányból közlekedési,

Ny-i irányból vasút és kereskedelmi, szolgáltató funkciójú területek határolják.

Tevékenység bemutatása

A Finomító a területén az alábbiakban felsorolt tevékenységet végez:

Alaptevékenységek:

- fáradtolaj-feldolgozás (atmoszférikus és vákuumdesztillációval)
- bitumenfúvatás (bitumenfúvatás, modifikált és gumibitumen gyártás)

Kiegészítő tevékenységek:

- gőztermelés
- tárolás (olaj, bitumen, stb)
- szállítás (vasúti)
- vízellátás és tárolás
- ipari szennyvíztisztítás

A Zalai Finomító tevékenységéhez kapcsolódóan rendelkezik a Vas Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály által VA/KTF/4-14/2016. számon kiadott (időközben többször módosított) egységes környezethasználati engedélyével (továbbiakban: IPPC engedély). A telephely a Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság által jóváhagyott üzemi kárelhárítási tervvel is rendelkezik. A létesítmény üzemeléséből eredő környezeti hatásokat és vonatkozó előírásokat az IPPC engedély alapján foglaljuk össze.

Légszennyezés, levegőtisztaság-védelem

A közlekedési eredetű légszennyezőanyag-kibocsátás mellett Zalaegerszeg város környezeti levegőminőségének egyik jelentős meghatározója az érintett területen működő olajfinomító.

Az olajfinomító által kibocsátott légszennyező anyagok közül meghatározóak a CO, NO_x, SO_x. szilárd nem toxikus por, szerves anyagok, melyek a telep területén található több légszennyező pont- és diffúz forrásokból származnak. A bitumenfúvató üzem területén és a telephely déli kerítésénél szagcsökkentő rendszer található, melyet rendkívüli bűzkibocsátás esetén üzemeltetnek. A flotáló (bitumenfúvató szennyvíz

előtisztító berendezése) berendezésnél keletkező bűzös levegőt égéslevegőként használják fel az egyik kemencénél. A pontforrások kibocsátásait (mennyiség és összetétel tekintetében) időszakos mérésekkel ellenőrzi az üzemeltető.

Zajterhelés, zajvédelem

Zajkibocsátás tekintetében domináns üzemrészek és tevékenységek a telepen belül a következők:

- a telephely déli oldalán elhelyezkedő bitumenfúvató üzem,
- a dél-nyugati saroknál található záportározó és szennyvíztisztító, melynek zajkibocsátását a szabadban üzemelő szivattyúk határozzák meg,
- az üzem belsejében működő kazánház,
- az üzem belsejében található desztillációs üzem, melyben fáradtolaj feldolgozást végeznek,
- modifikált- és gumibitumen gyártás,
- tartálpark, gázfogadó, transzformátorház, szivattyúház.
- közúti közlekedés és tankautó töltés-ürítés,
- vasúti közlekedés és töltés-ürítés.

Az IPPC engedély részét képezi a zajkibocsátási-határérték határozat, mely határértékek betartása esetén a környezetet káros mértékű zajterhelés nem éri. A határozat a Zalaegerszeg-Zalabesenyő városrész Besenyő u., Cseresnyés-szeri u. és Esze T. u. egy-egy részére vonatkozik.

Talaj- és földtani közeg védelme

A földtani közeg védelmének biztosítása érdekében az üzem területén elfolyásból származó szennyező anyagok talajba jutásának megakadályozására részben beton térburkolat létesült. A burkolat mélypontjain víznyelők vannak, amelyeken keresztül a szennyező anyag az ipari olajos vagy a csapadékvíz csatornába jut.

Az üzem területén kommunális és ipari szennyvizek is keletkeznek. A kommunális jellegű szennyvizeket a kommunális szennyvízcsatorna hálózat gyűjti össze és vezeti egy műanyag szennyvízátemelő aknába, majd a városi közcsontra hálózatra. Az üzem területén ipari szennyvíz a bitumenfúvató gázmosójában, a fáradtolaj feldolgozás, víztelenítés; kazántápvíz előkészítés, valamint a gépek és berendezések mosatása és vizes hűtők üzemeltetése során keletkezik. Az ipari szennyvizeket és felszíni vizeket az Avas-árok, illetve az ipari szennyvíztisztító irányába vezetik.

Vízvédelem és kármentesítés

Az üzem az IPPC engedély és vonatkozó vízjogi engedélyek alapján működteti a létesítményeit (vízellátás, szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés).

A telephelyen 44 db figyelőkút kialakítására került sor.

Az üzem területén 2004. évtől kezdődően kármentesítési munkálatok folynak. A jelenleg érvényes 530-5/6/2014. számú határozat alapján a területen önálló fázisú szénhidrogén lefölözés mellett in situ levegőztetés, illetve drénszivárgóval történő talajvíz-kitermelés folyik.

Környezeti biztonság

A rendelkezésre álló információk szerint az érintett ingatlan(ok) környezeti állapotfeltárása jelentős részben megtörtént. Mivel a területen korábban és jelenleg üzemeltetett technológia jelentős környezeti hatásokkal bírt, és a fennálló környezeti paramétereknek az illetékes környezetvédelmi hatóság van birtokában, javasoljuk, hogy a területen végezni kívánt építéssel járó beruházás építési engedélyezés eljárásába az illetékes környezetvédelmi hatóságot szakhatóságként vonják be.

Az IPPC engedély a Zalai Finomító üzemi tevékenységével kapcsolatban védelmi övezet kijelölést nem tartalmaz. Környezetvédelmi szempontból egyéb korlátozó intézkedésről nincs információnk.

Iparbiztonság

A MOL Zalai Finomító felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, azaz olyan üzem, ahol a jelen lévő veszélyes anyagok mennyisége a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni

védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. melléklet alapján meghatározható felső küszöbértéket eléri vagy meghaladja.

A Rendelet alapján a MOL Zalai Finomító elkészítette a biztonsági jelentését, mely meghatározza a működésének feltételeit. A Finomító külső védelmi tervvel is rendelkezik.

A biztonsági jelentés (és egyéb vonatkozó dokumentum) alapján a Finomító részére a Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (továbbiakban: hatóság) 37000/733-25/2017.ált. iktatási számú határozattal az Üzemeltető Telephelye vonatkozásában a veszélyes tevékenység végzésére vonatkozó engedélyt feltételek nélkül megadta. A Hatóság 37000/733-27/2017.ált. határozatával (annak mellékletében) módosította a Finomító veszélyességi övezetének határait. (A határozatot és mellékletét tájékoztatásul csatoljuk.)

A településrendezési tervezés során a veszélyességi övezethez kapcsolódóan szükséges alkalmazandó intézkedéseket, illetve szabályozást a Rendelet 28. § és 29. § (és a 7. melléklet 2. pontja) tartalmazzák.

A Rendelet fenti előírásai alapján (tájékoztatásul az alátámasztó munkarész szempontjából releváns előírások):

- a veszélyességi övezetet a településszerkezeti tervben fel kell tüntetni, (ld melléklet)
- a veszélyességi övezet határán belüli területen történő esetleges fejlesztések során figyelembe kell venni a veszélyességi övezet határait, és a fejlesztésekről a fejlesztés engedélyezése előtt a környezetvédelmi, természetvédelmi, népegészségügyi, valamint bányászati hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, vízvédelmi hatóság, vízügyi hatóság, továbbá a fejlesztéssel érintett települési önkormányzat képviselőiből bizottság létrehozása szükséges,
- a tervezett fejlesztésről az érintett nyilvánosság vélemény-nyilvánítási lehetőségét biztosítani kell,

A zónákban történő fejlesztésekről kialakított állásfoglalások meghozatala során a katasztrófavédelmi hatóság az alábbiakat veszi figyelembe (Rendelet 7. melléklet 2.2 és 2.3 táblázatok alapján):

	Az építmény jellege	Belső zóna	Középső zóna	Külső zóna
A.	Lakóház, szálloda, nyaralók	A fejlesztés nem ajánlott.	Az engedélyezés a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.	A fejlesztés megengedett.
B.	Munkahelyek, parkolók	Az engedélyezés a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.	A fejlesztés megengedett.	A fejlesztés megengedett.
C.	Kiskereskedelmi üzletek, kis közösségi létesítmények, szabadidőközpontok	Az engedélyezés a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.	Az engedélyezés a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.	A fejlesztés megengedett.
D.	Tömegtartózkodásra	A fejlesztés	Az engedélyezés a	Az engedélyezés a halálozás

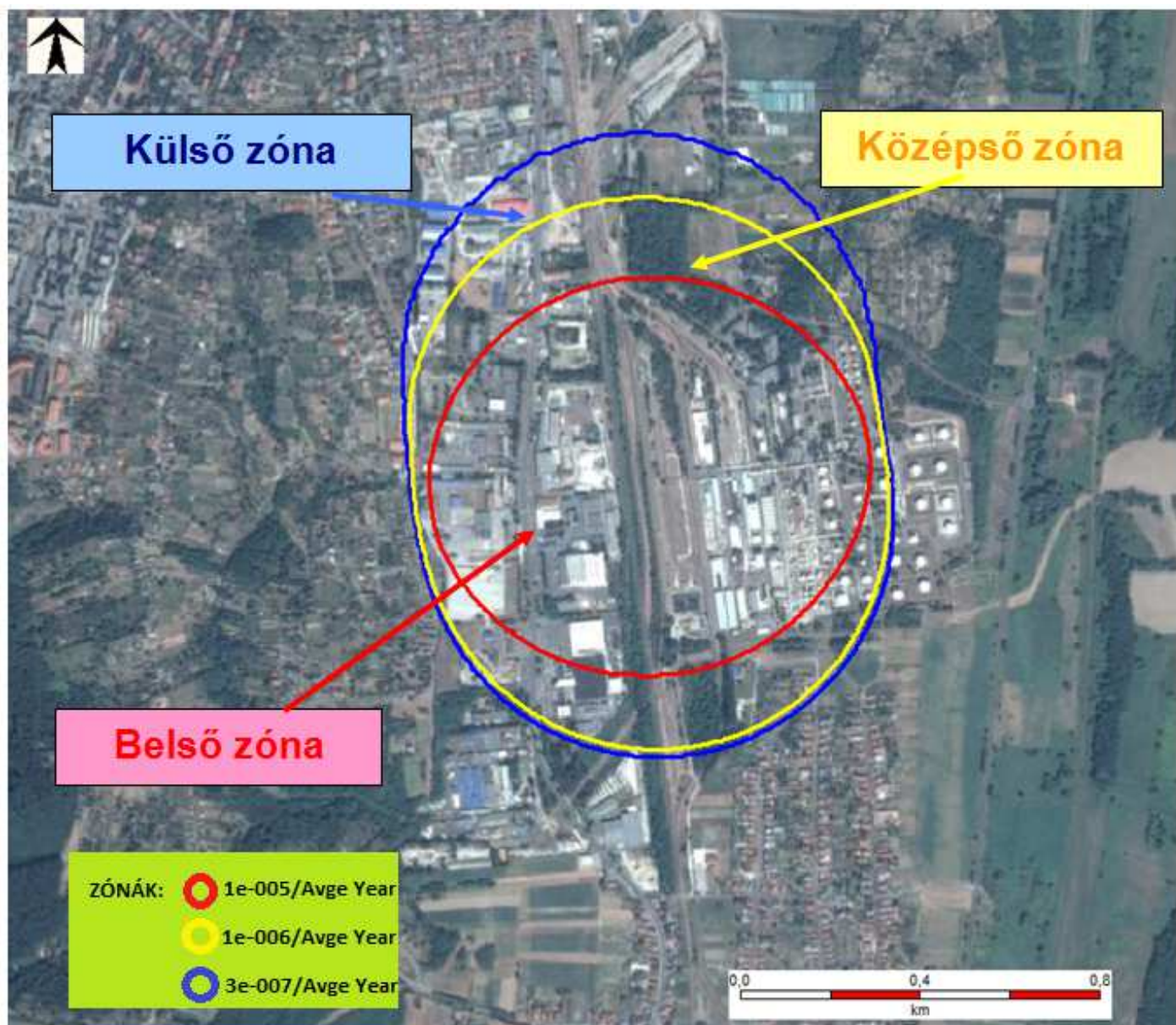
	szolgáltató építmények	nem ajánlott.	halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.	társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.
E.	Közterületek, főközlekedési útvonalak	Az engedélyezés a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.	Az engedélyezés a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.	A fejlesztés megengedett

A felsorolt építmények és a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek között megfelelő távolságot kell biztosítani.

A fenti csoportosítás alól az alábbi kivételeket kell figyelembe venni:

	Az építmény jellege	Kivételek
A.	Lakóépület, kereskedelmi szálláshely, nyaraló	- Ha a lakóház háromnál kevesebb lakást foglal magába vagy ha kereskedelmi szálláshely 10 főnél kisebb férőhelyes, a B. kategóriába kell sorolni. - Idős vagy fogyatékos személyeknek épült lakóházakat, közösségi otthonokat a C. kategóriába kell sorolni. - Ötszintes vagy magasabb házakat a D. kategóriába kell sorolni.
B.	Munkahely, parkoló	- Ha 200 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű a parkoló vagy más létesítmények tartoznak hozzá, a C. kategóriába kell sorolni. - A 100 főnél több személyt befogadó, vagy 3 szintesnél magasabb kereskedelmi vagy ipari épületet, munkahelyet, vagy mozgássérülteknek készült ipari vagy kereskedelmi építményeket, munkahelyeket a C. kategóriába kell sorolni.
C.	Kiskereskedelmi üzlet, kis befogadóképességű közösségi létesítmény, szabadidős létesítmény	- A 250 m²-nél kisebb kisipari célú, 100 m²-nél kisebb közösségi épületek és szabadidőközpontok a B. kategóriába tartoznak. - Az 5000 m²-nél nagyobb épületek a D. kategóriába tartoznak. - A nyitott terű létesítmények, ahol alkalmanként 1000-nél több ember lehet jelen (piac, stadion stb.), a D. kategóriába tartoznak.

Ha a tervezett fejlesztés jellege nem szerepel a táblázatban, akkor a hatóság által összehívott bizottság dönt arról, hogy az jellegében, érzékenységeiben mely kategóriához áll a legközelebb.



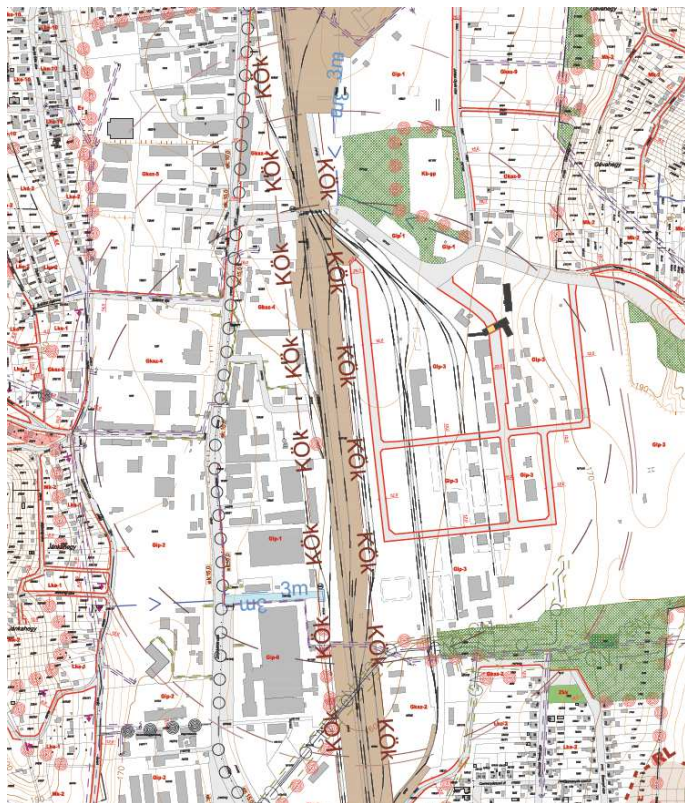
veszélyességi övezetek

tervezett módosítás

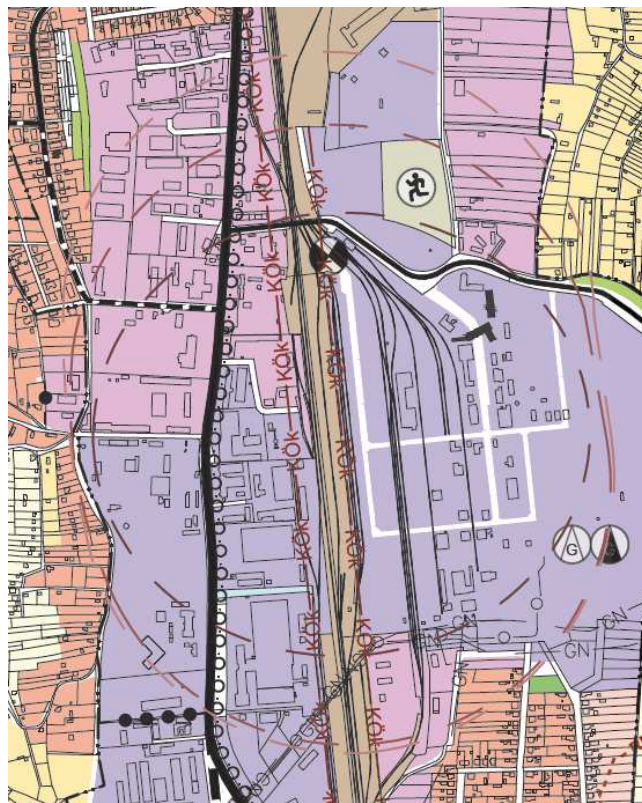
A tervezett módosítás során a veszélyességi övezetek jelölésre kerülnek a településrendezési terveken. A módosításhoz kapcsolódóan a helyi építési szabályzat kiegészül a következő előírásokkal:

Iparbiztonsági veszélyességi övezet 15/B.§

(1) A szabályozási terven jelölt iparbiztonsági veszélyességi övezetben (belső, középső, külső védelmi zónák) területein tervezett fejlesztések esetében a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

7.2. Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréjéből adódó területfelhasználási és szabályozási változások

A Főépítési Osztály kezdeményezésére szükségessé vált a város településrendezési tervein az alaptérkép cseréje. Az alaptérkép a Lechner Tudásközpont által 2020. februárjában szolgáltatott adatbázis alapján frissül a város teljes közigazgatási területén.

Jelen módosítási pontban részletesen azokon a területeken végrehajtott módosítás kerül bemutatásra, melyeken az alaptérkép cseréjéből adódóan változik a szabályozás is. A további területeken az alaptérkép cseréjéből adódóan csapán olyan változások történnek, melyek az adott ingatlanokra vonatkozó szabályozást nem módosítják, így azok új korlátozást nem jelentenek. Ilyen változás például a szabályozási vonal mentén végrehajtott telekalakítást követően a szabályozási vonal törlése, telekmegosztásokat követően a pontosított telekhatárok átvezetése stb.

A változások a módosító rendelet és határozat mellékletét képező tervlapokon nyomon követhetők.

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.

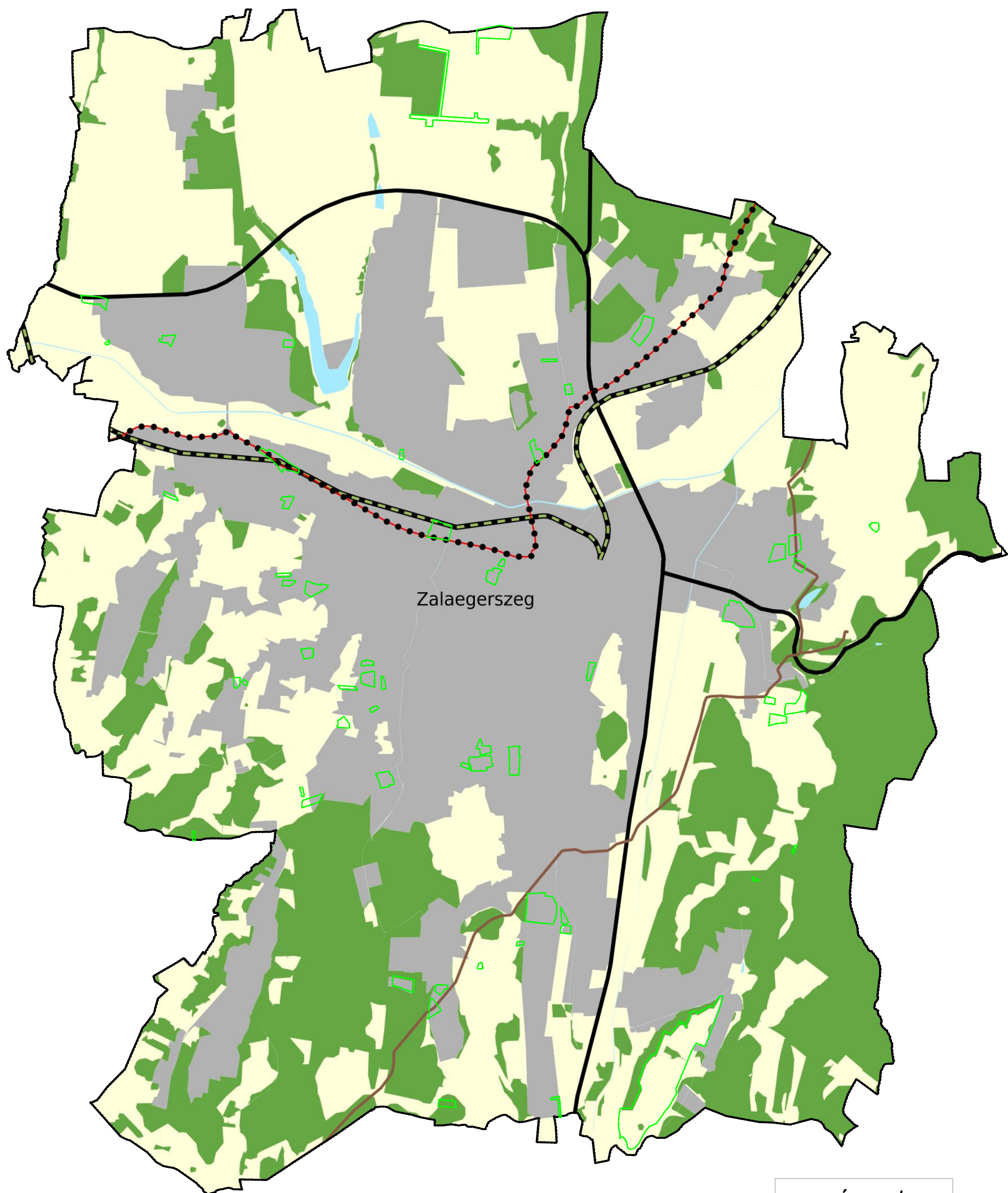
A 17.§ (3) bekezdés alapján a **földgázszállító vezeték** nyomvonala az országos szerkezeti tervvel szinkronban van, ugyanis az a település közigazgatási területét érintve valósult meg.

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

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

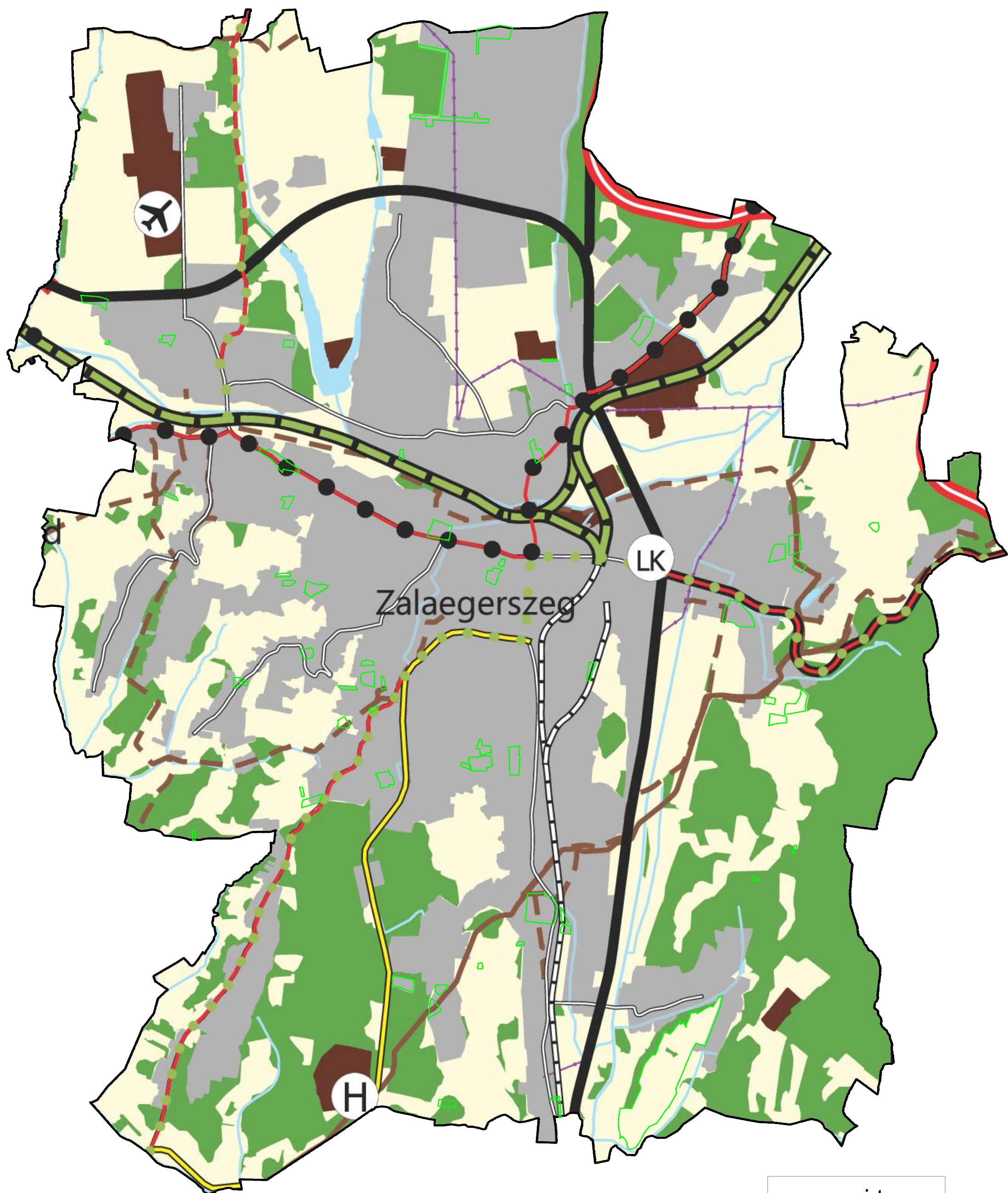
A megyei infrastruktúra elemek a településrendezési terveken jelölve vannak. A módosítás során a gázhálózat helyének pontosítása történt. A további módosítások az infrastruktúra hálózat egyéb elemeit nem érintik. Az településrendezési tervek infrastruktúra hálózata a területrendezési terveken szereplővel szinkronban van.

A következő oldalakon az országos és a megyei terv szerkezeti tervén láthatóak az infrastruktúra hálózatok, valamint a térségi területfelhasználási kategóriák.



Zalaegerszeg

országos terv



megyei terv

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

6. Térségi területfelhasználási kategóriák

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

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

(2) A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákat a 36. § határozza meg,
- b) a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákat az 49. § határozza meg.

(3) A megyei területfelhasználási kategóriák a következők:

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

7. A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a 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;

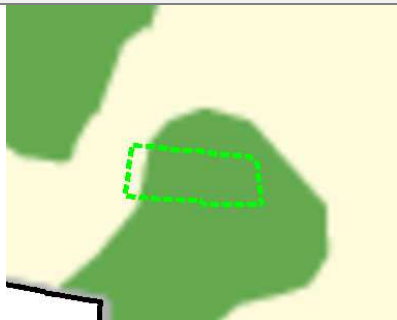
c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, 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.

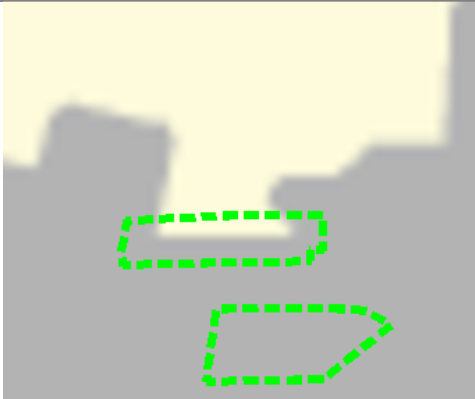
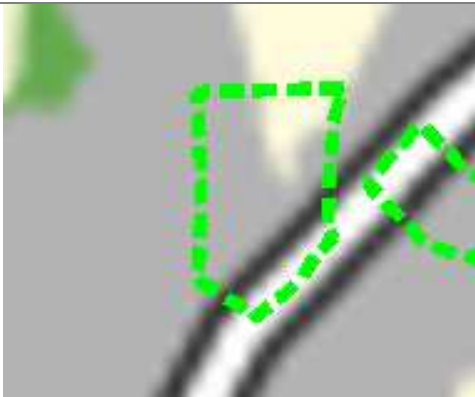
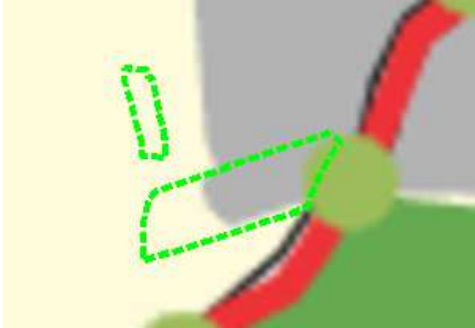
1. Erdőgazdálkodási térség

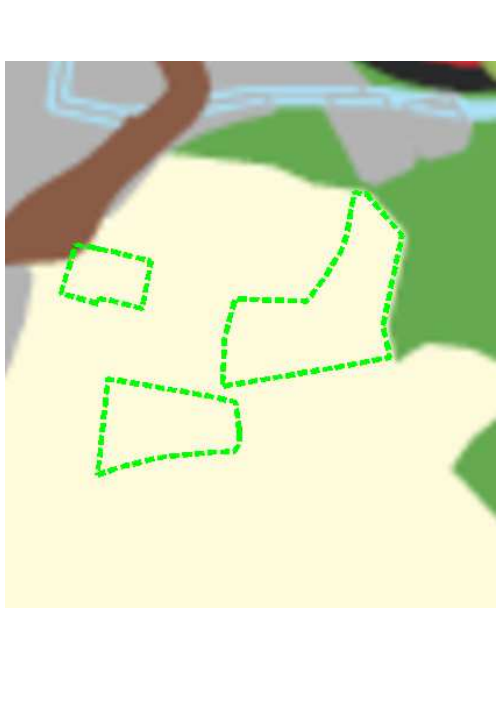
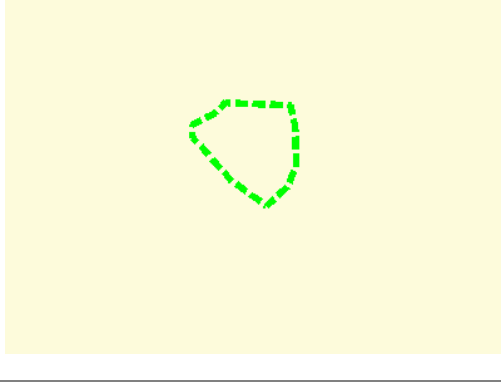
Erdőgazdálkodási térség területével a következő módosítási pontok érintettek:

érintett módosítási pont elnevezése	kivágat a megyei szerkezeti tervből	indoklás
7.2. Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréjéből adódó területfelhasználási és szabályozási változások 16. A 22164/1 hrsz.-ú telket érintő szabályozás módosulása		A módosítás során az alaptérkép változása miatt útkorrekció történt. A területen erdő terület változására nem kerül sor, így az összhang biztosított.

2. Mezőgazdasági térség

Mezőgazdasági térség területén a következő módosítási pontok helyezkednek el:

érintett módosítási pont elnevezése	kivágat a megyei szerkezeti tervből	indoklás
7.2. Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréjéből adódó területfelhasználási és szabályozási változások - 5. A Zala menti kerékpárút számára kialakult telkek átvezetése a településrendezési tervekbe		A módosítás során az alaptérkép változása következtében a kerékpárút számára kialakult telkek feltüntetése történik, mely közlekedési területfelhasználásba kerül átsorolásra. A tervezett módosítás nem ellentétes a törvényi előírásokkal.
2.9. Akácfa sor mentén új beépítésre szánt terület kijelölésének vizsgálata a 26267, 26268 hrsz.-ú telkeket érintően		A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mely során kertes mezőgazdasági terület kerül átsorolásra kertvárosias lakóterületbe. A törvényi előírásokkal nem ellentétes a módosítás, ezt a későbbiekben számítás is igazolja.
2.8.Egerszeghegyen új beépítésre szánt terület kijelölésének vizsgálata a 26174/1 hrsz.-ú telket érintően		A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mely során kertes mezőgazdasági terület kerül átsorolásra falusias lakóterületbe. A törvényi előírásokkal nem ellentétes a módosítás, ezt a későbbiekben számítás is igazolja.
7.2. Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréjéből adódó területfelhasználási és szabályozási változások - 8. A 24701 hrsz.-ú út szabályozásának módosulása 2.5.Csáfordhegyen 24713-24718 hrsz.-okat érintő telekcsoporthoz újraosztás érdekében a szabályozás felülvizsgálata		A területrészt két tervezési terület is érinti. Az észak-nyugati részen található pont módosítása során az alaptérkép cseréjéből adódó útkorrekció történt. A nagyobb tervezési területen a kertvárosias lakóterület kibővítése történik a kertes mezőgazdasági terület rovására. Elmondható azonban, hogy a módosítás nem érinti közvetlenül a mezőgazdasági térséget, az a terület, ahol a konkrét módosítás lezajlik települési térség területén helyezkedik el. A fentiek alapján az összhang biztosított.

5.2. Besenyő, Öreghegyi kápolna területén közösségi funkció elhelyezése érdekében a szabályozás felülvizsgálata		A módosítás során a terület területfelhasználása kertes mezőgazdasági területfelhasználásról különleges beépítésre nem szánt közösségi tér területfelhasználásra módosul. A törvényi előírásokkal nem ellentétes a módosítás, ezt a későbbiekben számítás is igazolja.
7.2. Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréjéből adódó területfelhasználási és szabályozási változások- • 11. A Bozsoki-hegy területén a 21018/1 hrsz.-ú utat és a 21024/3 hrsz.-ú telket érintő szabályozás módosulása • 12. A településrendezési tervek 21080/2 hrsz.-ú telek kialakulásából adódó módosulásai 4.1. Bozsok 21055/3-5 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása Mk-1 ről Mk-2 jelű övezetre meglévő épület lakóházzá történő átminősítése érdekében		A módosítások közül a két északabbra fekvő területrészt tekintve az alaptérkép változásából adódó útkorrekció történik. A délebbi területen történő módosítás nem okoz területfelhasználás változást, mivel csupán kertes mezőgazdasági területeken belüli övezethatár módosítás történik.
7.2. Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréjéből adódó területfelhasználási és szabályozási változások- 10. Csács városrészben a 20258 hrsz.-ú telket érintő szabályozás módosulása		A során az alaptérkép változásából adódó útkorrekció történik. A tervezett módosítás nem ellentétes a törvényi előírásokkal.

A Zala Megyei Területrendezési Tervben szereplő mezőgazdasági térség területe Zalaegerszegen 3731,69 hektár. Ebből mezőgazdasági – általános vagy kertes - területfelhasználásba sorolt 3034,58 hektár, a teljes térség 83,3 %-a. A nem mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek aránya a térségen 18,7 hektár, 697,11 hektár, így a törvényi megfelelés biztosított.

Mezőgazdasági térsége területe

3731,69 ha

Mezőgazdasági térségen Má / Mk területfelhasználású terület



3034,58 ha

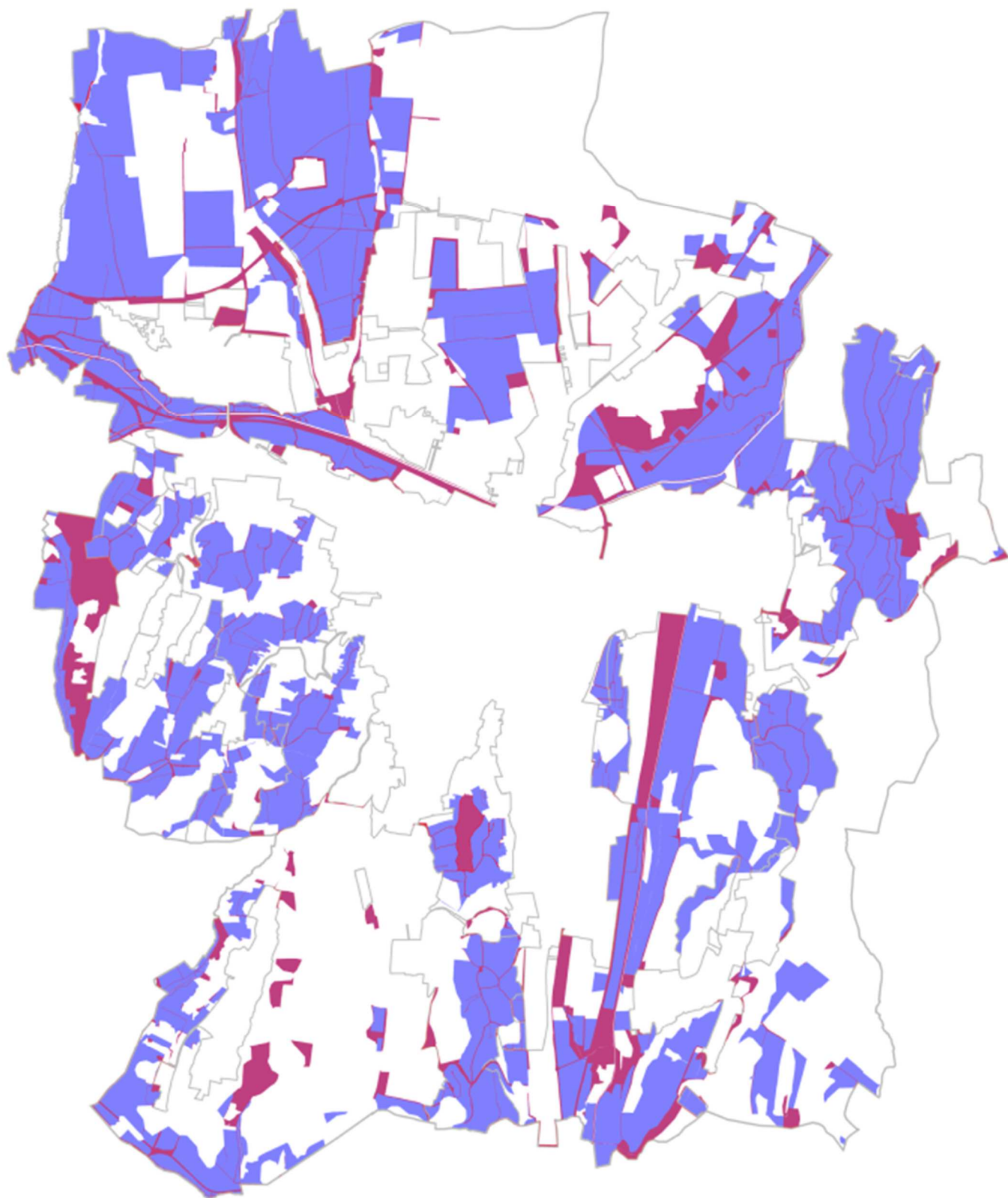
81,3 %

Mezőgazdasági térségen nem Má / Mk területfelhasználású terület



697,11 ha

18,7 %



3. Vízgazdálkodási térség

A vízgazdálkodási térség területe a módosítás során nem érintett.

4. Települési térség

A fentebb be nem mutatott pontok a települési térség területén helyezkednek el, mely az átnézeti térképen látható. Mivel a térségi területfelhasználás területén bármely területfelhasználás kijelölhető, a módosítások az előírásokkal nem ellentétesek.

5. Sajátos területfelhasználású térség

Sajátos területfelhasználású térség a településrendezési terv módosítás során nem érintett.

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) ^{*} 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 településrendezési eszközök módosítása során több esetben volt szükséges új beépítésre szánt terület kijelölése. Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek mindegyike megfelel a 12.§ (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározottaknak. Az (1) bekezdés c) pontjában meghatározottak nem minden esetben biztosíthatóak, azonban a tulajdonviszonyok, helyhez kötöttség, illetve aránytalanul nagy költségek miatt erre sokszor szükség van. Több esetben az új beépítésre szánt terület útszabályozás módosításához, útkorrekcióhoz köthető. Ezen esetekben a fentiek vizsgálata nem releváns.

A (3) bekezdésben meghatározott zöldterület, vagy véderdő kijelölési kötelezettséget minden esetben az adott helyzetnek megfelelően, szakmai szempontokat figyelembe véve kerül teljesítésre.

A módosítás során az alábbi pontok esetében került sor új beépítésre szánt terület kijelölésére:

módosítási pont megnevezése	Mi az oka a kijelölésnek?	Mennyi új beépítésre szánt terület került kijelölésre? (m ²)	Az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan mennyi zöldterületet kell kijelölni? (m ²)
2.1. A Hock János utca 0517/10 és a 0517/14 hrsz.-ú ingatlanok gazdasági területbe sorolása, továbbá a felhagyott vasúti nyomvonal kerékpárútként történő hasznosításának vizsgálata	A területen új beépítésre szánt területként gazdasági terület kijelölésére kerül sor a terület jövőben fejlesztésének érdekében. A közlekedési területek felülvizsgálatával meghatározásra kerültek a közlekedés számára ténylegesen szükséges területek, melyből adódóan több esetben megszüntethető közlekedési területek új hasznosításáról kellett dönteni. A terület elhelyezkedése illetve környező a környező területfelhasználások vizsgálata alapján a jövőbeni hasznosításra a gazdasági rendeltetés megfelelő. A területhez kapcsolódóan kijelölésre került egy nagyobb zöldterület is, mely a jövőben egy rendezett városkapu kialakításához biztosíthat helyet.	77,94	3,90
2.2. Rómer Flóris utcától keletre elhelyezkedő 0987/12 hrsz.-ú ingatlan rendeltetésének módosítása	A módosítás során megváltozott a kertvárosias lakó és a kertes mezőgazdasági területek közötti területfelhasználás határ, mely alkalmával a valós állapot került lekövetésre. Így az eddig a lakótelek részeként használt területeket keresztülszelő övezethatárt a valós használathoz igazítottuk, mely kis mértékű kertvárosias lakóterület kijelölését eredményezte.	2703,04	135,15
2.3. Gógánvölgy területén a Harmat utcától keletre lévő 26449 hrsz.-ú területet érintő útszabályozás és zöldterület kialakítás szabályozásának módosítása	A módosítás során felülvizsgálatra került a terület közlekedési hálózata, illetve a meghatározott területfelhasználási célok. A terület jövőben hasznosítására új igények merültek fel. A telkek magántulajdonban vannak, az önkormányzat pedig nem tudja kisajátítani őket. A tulajdonosi szándék a területre vonatkozóan új lakótelek kialakítása, így kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.	2100,71	105,04
2.4. Szívhegyi út, Belsőszeg utca, Szüret utca által határolt tömbben a belső tömbfeltárási út szabályozásának felülvizsgálata	A módosítás során lakótelek közötti útszabályozás módosítás történt, melynek következtében elkerülhetetlenül sor került új beépítésre szánt terület kijelölésére	93,84	4,69

2.5.Csáfordhegyen 24713-24718 hrsz.-okat érintő telekcsoporthoz újraosztás érdekében a szabályozás felülvizsgálata	A terület egykori zártkertekből kialakult lakóterület, mely őrzi még az egykori telekalakulatokat. A terület fejlesztése megindult, a telkek tulajdonosai telekcsoporthoz újraosztást készülnék végrehajtani. Annak érdekében, hogy kedvezőbb lakótelkek alakulhassanak ki, szükséges további kertés mezőgazdasági területek bevonása, mely új beépítésre szánt terület kijelölésével jár.	1607,38	80,37
2.6. Kelemen Imre utca 10. szám alatti 3544 hrsz.-ú ingatlan érintő szabályozás felülvizsgálata	A módosítás során útszabályozás változása miatt elkerülhetetlenül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.	60,84	3,04
2.7.Neszele városrészben a 6421/7 hrsz.-ú ingatlan déli irányú bővíthetősége érdekében övezethatár módosítás vizsgálata	A módosítás során meglévő lakótelek kiegészítése miatt kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, mely kiegészítés a meglévő, valós állapotok alapján történik.	434,87	21,74
2.8.Egerszeghegyen új beépítésre szánt terület kijelölésének vizsgálata a 26174/1 hrsz.-ú telket érintően	A módosítás során kertés mezőgazdasági terület kerül falusias lakóterületbe átsorolásra, mely új beépítésre szánt terület kijelölésével jár. A tervezett módosítás helyhez kötöttséggel igazolható, mivel a terület valós hasznosításnak megfelelően kerül átsorolásra, illetve az Egerszeghegyi út mentén meglévő falusias lakóterületi sáv kiegészítéseként szolgál.	769,60	38,48
2.9. Akácfa sor mentén új beépítésre szánt terület kijelölésének vizsgálata a 26267, 26268 hrsz.-ú telkeket érintően	A módosítás során meglévő lakóterület kiegészítésre kerül sor. A területen telekösszevonást terveznek kedvezőbb lakótelkek kialakítása érdekében.	2745,00	137,25
2.10. Ebergényi út szabályozásának felülvizsgálata	A módosítás során nem használt útterület törlésére kerül sor, mely a környező területfelhasználásoknak megfelelően lakóterületi besorolást kap, ezzel új beépítésre szánt terület kijelölése történik.	240,71	12,036
2.11. Hegyoldal utca déli végén a gyalogút útszabályozásának felülvizsgálata, valamint a 4987/63 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a beépítési előírások felülvizsgálata	A módosítás során felülvizsgálatra került a településrendezési terveken jelölt gyalogút szükségessége, melynek eredményeként törlésre került az. A helyén a környező lakóterületek területfelhasználásának megfelelően kertvárosias lakóterület került kijelölésre, mely új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezi.	440,50	22,025

2.13. Vorhotán a 28044/1 hrsz.-ú telekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata	A módosítás során a meglévő, azonban kedvezően be nem építhető falusias lakótelek kiegészítésének lehetővé tétele történik, mely során a szomszédos, jelenleg kertes mezőgazdasági terület igénybevételére kerül sor, így új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A kertes mezőgazdasági területek átsorolásával kedvezőbb lakótelek alakul ki.	530,29	26,51
2.14. Csács városrészben a 0997/87 hrsz.-ú telekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata	A módosítás során felülvizsgálatra került a telek keleti végében kiszabályozásra került vízgazdálkodási terület, mely a tervezettek szerint törölhető, csupán a vízelvezetés nyomvonala szükséges. Az árok helyén kertvárosias lakóterület került jelölésre a környező területfelhasználásoknak megfelelően, mely új beépítésre szánt területet jelent.	196,33	9,82
2.15. Egerszeghegyen a Cserhegyi út – Kápolnahegyi út csomópontjától keletre található tömb szabályozásának felülvizsgálata	A módosítás során a kertvárosias lakóterület kerül kiegészítésre egy tömbbel, melynek hatályos terv szerinti besorolása kertes mezőgazdasági. A terület jelenlegi hasznosítását illetve a domborzati viszonyokat nézve ez a tömb a lakóterületi egység északi határa, így a tömbbel való kiegészítés indokolt.	3559,85	177,99
2.16. Csács városrészben a Szivárvány téri tagóvoda tervezett sportpályájának kialakíthatósága érdekében a szabályozás felülvizsgálata	A módosítás során a meglévő óvoda telkének kiegészítése történik közlekedési és közmű elhelyezési terület igénybevételével, mely során intézmény területfelhasználás kijelölése okoz új beépítésre szánt területet. A telek kiegészítés miatt a közlekedési területek igénybevétele indokolt, máshol nem megvalósítható.	543,09	27,15
2.17. Nefelejcs utca szabályozásának felülvizsgálata 3825-3827 hrsz.-ú telkek övezeti besorolásának módosítása	A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére az útsabályozás módosítása miatt kerül sor, mely a Nefelejcs utca esetében indokolt.	142,02	7,10
Alaptérképi változások miatti területfelhasználás változás		4452,17	222,61
összesen:		20698,17	1034,91

A fenti táblázat alapján látható, hogy az esetek többségében szórványosan, illetve kis mértékben került sor új beépítésre szánt terület kijelölésére. A városszerkezet egységének megőrzése érdekében nem cél elaprózott, nehezen fenntartható kisméretű zöldterületek kijelölése, ezért – ahogy erre a törvényi előírás is lehetőséget ad – egy nagy zöldterület kijelölése tervezett.

Ennek helye a Hock János utca mellett javasolt, a kijelölt zöldterület $6457,5 \text{ m}^2$, mely jóval meghaladja a törvényben meghatározott kötelező mértéket. Mint ahogy az már korábban is említésre került, a terület potenciálisan egy rendezett városkapu kialakításához biztosíthat helyet a jövőben.

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

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

(2) A kiemelt térségi övezetek a következők:

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

(3) A megyei övezetek a következők:

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

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

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

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

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

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

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

A tervezett módosítások a következő övezetek területét érintik:

Országos övezetek:

- Országos ökológiai hálózat magterületének övezete
- Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántó
- Jó termőföldi adottságú szántó
- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Megyei övezetek:

- ásványi nyersanyagvagyon övezete
- földtani veszélyforrás terület övezete
- egyedileg meghatározott gazdaságfejlesztési és innovációs megyei övezet

Országos ökológiai hálózat magterületének övezete

13. Ökológiai hálózat magterületének övezete

25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy 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 magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

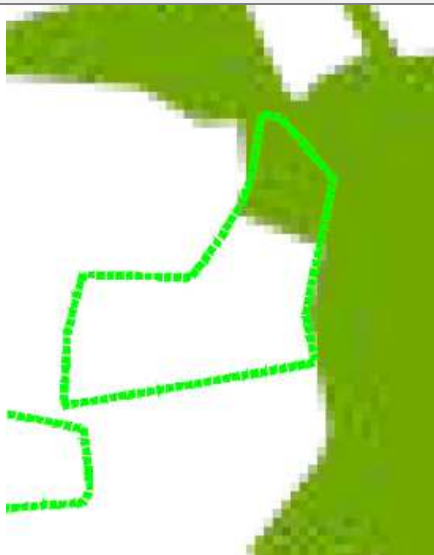
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület 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 magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a 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 magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

érintett módosítási pont elnevezése	kivágat a megyei övezeti tervlapból	megjegyzés
7.2. Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréjéből adódó területfelhasználási és szabályozási változások-21080/2 hrsz.-ú telket érintő alaptérképi változás		A módosítási program az alaptérképi változás átvezetése a tervekbe, mely során beépítésre nem szánt területek között történik területfelhasználás változás. A módosítás nem ellentétes az országos ökológiai hálózatra vonatkozó előírásokkal.

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

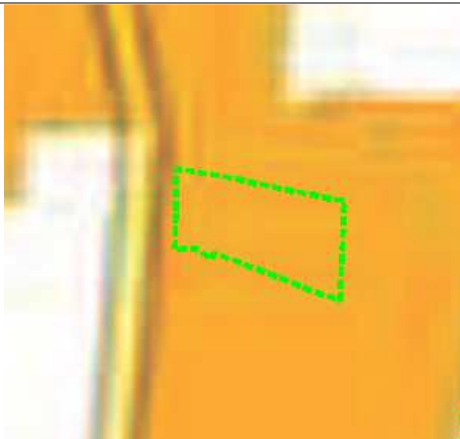
a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

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.

érintett módosítási pont elnevezése	kivágat a megyei övezeti tervlapból	megjegyzés
7.2. Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréjéből adódó területfelhasználási és szabályozási változások- 5. A Zala menti kerékpárút számára kialakult telkek átvezetése a településrendezési tervekbe		A módosítási program az alaptérképi változás átvezetése a tervekbe, mely során közlekedési terület kijelölésére kerül sor. A módosítás nem ellentétes az országos ökológiai hálózatra vonatkozó előírásokkal.
7.2. Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréjéből adódó területfelhasználási és szabályozási változások- 13. A 0230/23, 22624/1 hrsz.-ú közlekedési területek szabályozásának módosulása		A módosítási program az alaptérképi változás átvezetése a tervekbe, mely során útkorrekcióra kerül sor. A módosítás nem ellentétes az országos ökológiai hálózatra vonatkozó előírásokkal.

6.12. .Botfa 01108/31 hrsz.-ú
ingatlan övezeti besorolásának
felülvizsgálata

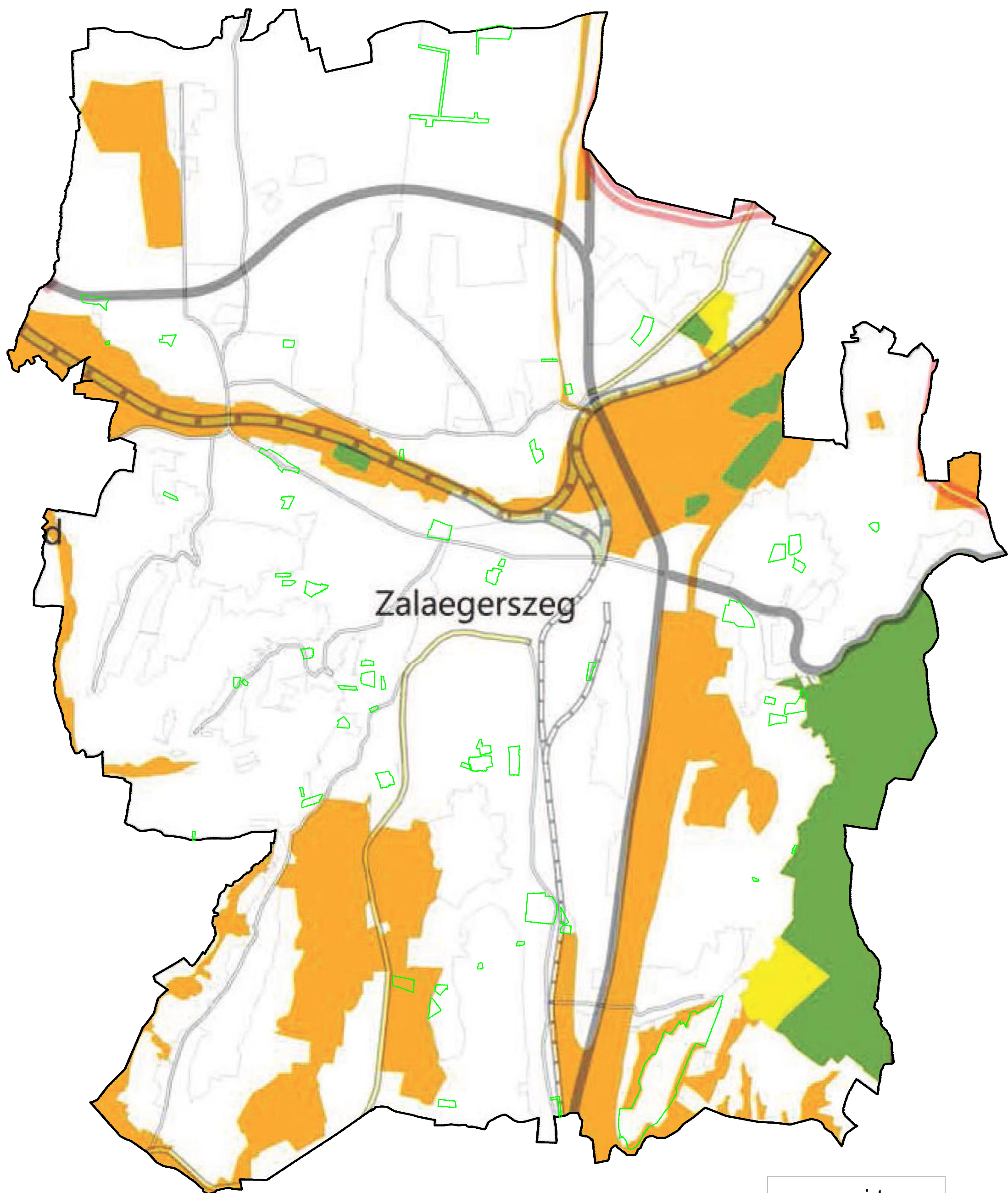


A módosítás során
területfelhasználás változásra nem
kerül sor, csupán egy valamelyest
kedvezőbb beépítési lehetőségekkel
rendelkező általános mezőgazdasági
övezetbe kerül átsorolásra a terület.
Az ökológiai folyosó csak a terület
széleit érinti.

A módosítás nem ellentétes az
országos ökológiai hálózatra
vonatkozó előírásokkal.

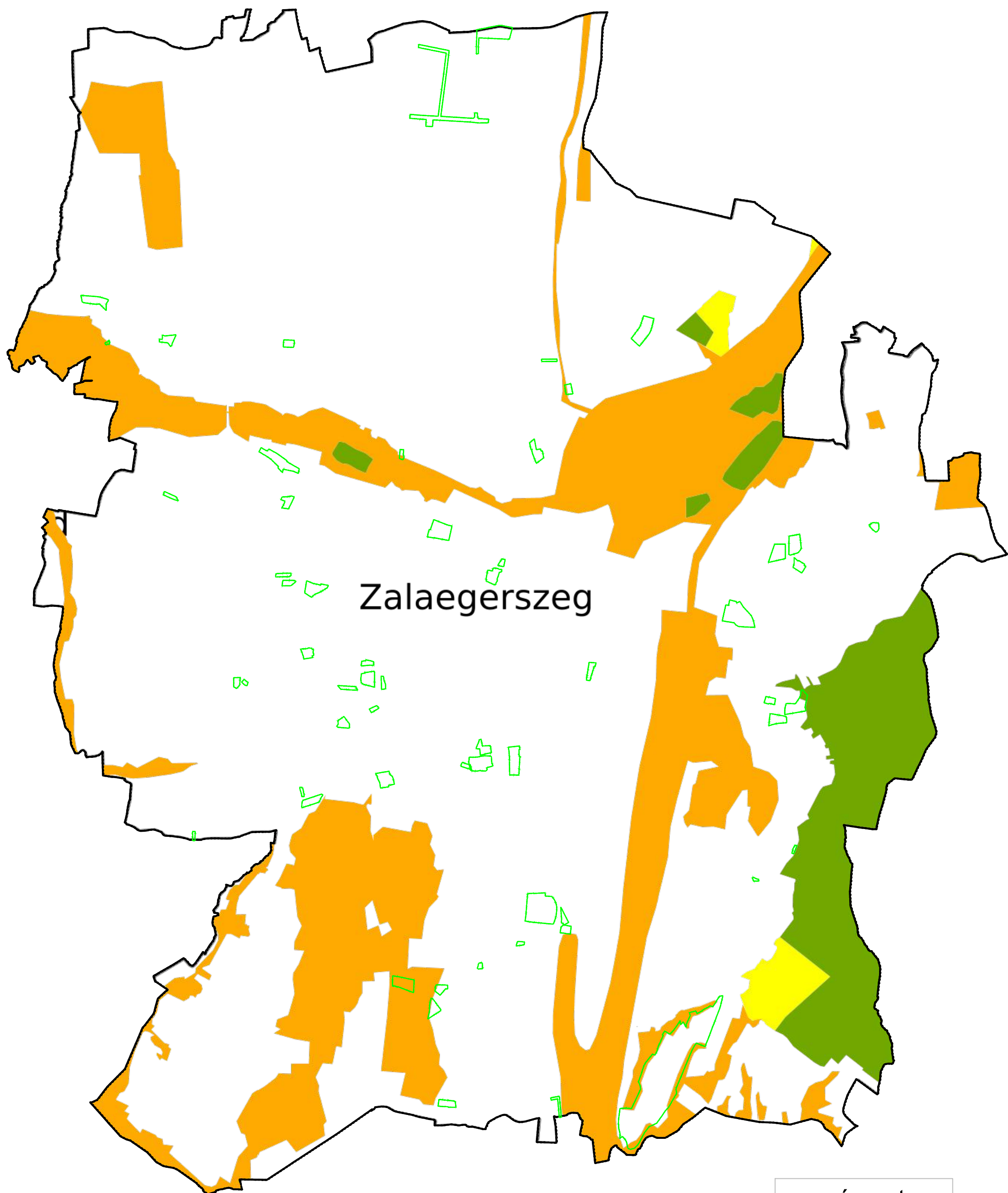
Az országos és megyei övezeti terv ökológiai hálózatra vonatkozó átnézeti térkép a város területét érintően a következő oldalakon látható jelen dokumentáció módosítási programjának tervezési területeivel.

Megemlítjük, hogy a dokumentáció 1.3. pontjában bemutatottaknak megfelelően a város területén az ökológiai hálózat területe a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkkal egyeztetve pontosításra került, így a településrendezési terveken már a frissített pontosított állomány szerepel.



Zalaegerszeg

megyei terv



Zalaegerszeg

országos terv

Kiváló termőhelyi adottságú szántó

16. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

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

érintett módosítási pont elnevezése	kivágat a megyei övezeti tervlapból	megjegyzés
6.12. Boffa 01108/31 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálata		A módosítás során területfelhasználás változásra nem kerül sor, csupán egy valamelyest kedvezőbb beépítési lehetőségekkel rendelkező általános mezőgazdasági övezetbe kerül átsorolásra a terület. A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület csak a terület nyugati részét érinti. A módosítás során nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére illetve bányanyitásra, így az az előírásokkal szinkronban van.

Jó termőhelyi adottságú szántó

2. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

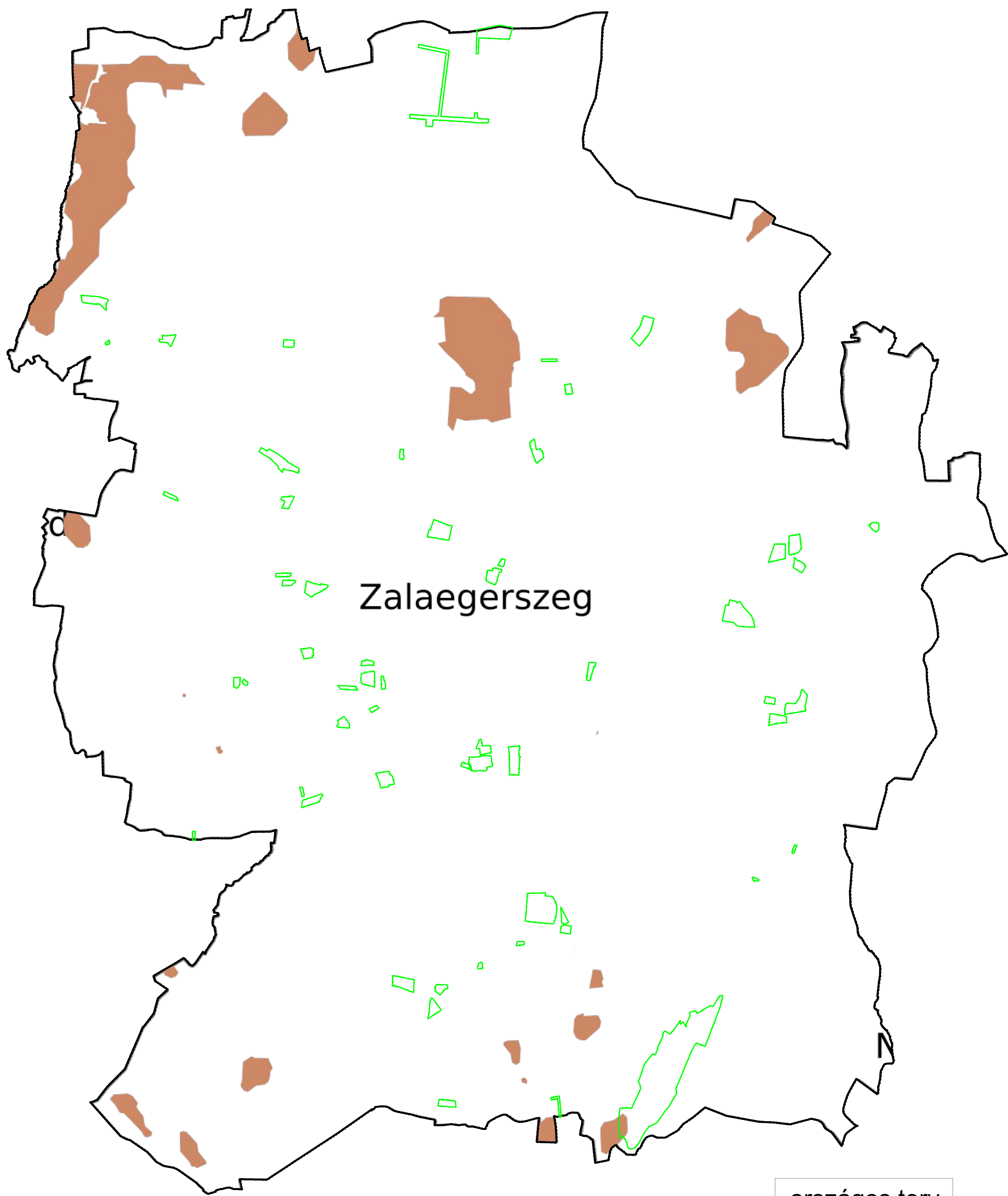
2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

(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.

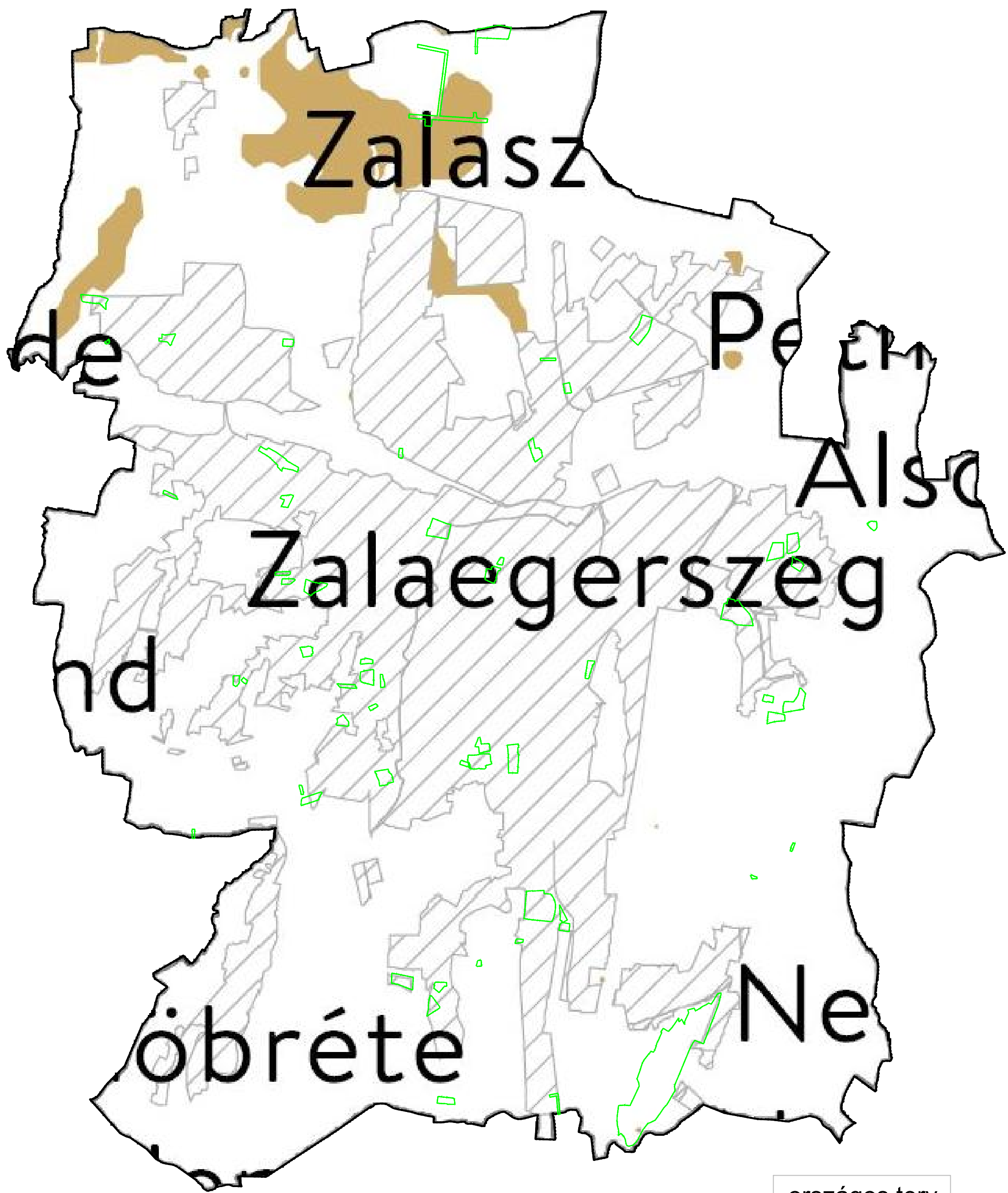
érintett módosítási pont elnevezése	kivágat a megyei övezeti tervlapból	megjegyzés
7.2. Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréjéből adódó területfelhasználási és szabályozási változások- 2. A 0779/9 hrsz.-ú telek feltárását biztosító közlekedési terület nyúlványának jelöléséből adódó módosulás		A módosítás során az alaptérkép változásából adódó útkorrekcióra kerül sor. A módosítás nem ellentétes az övezet előírásaival.

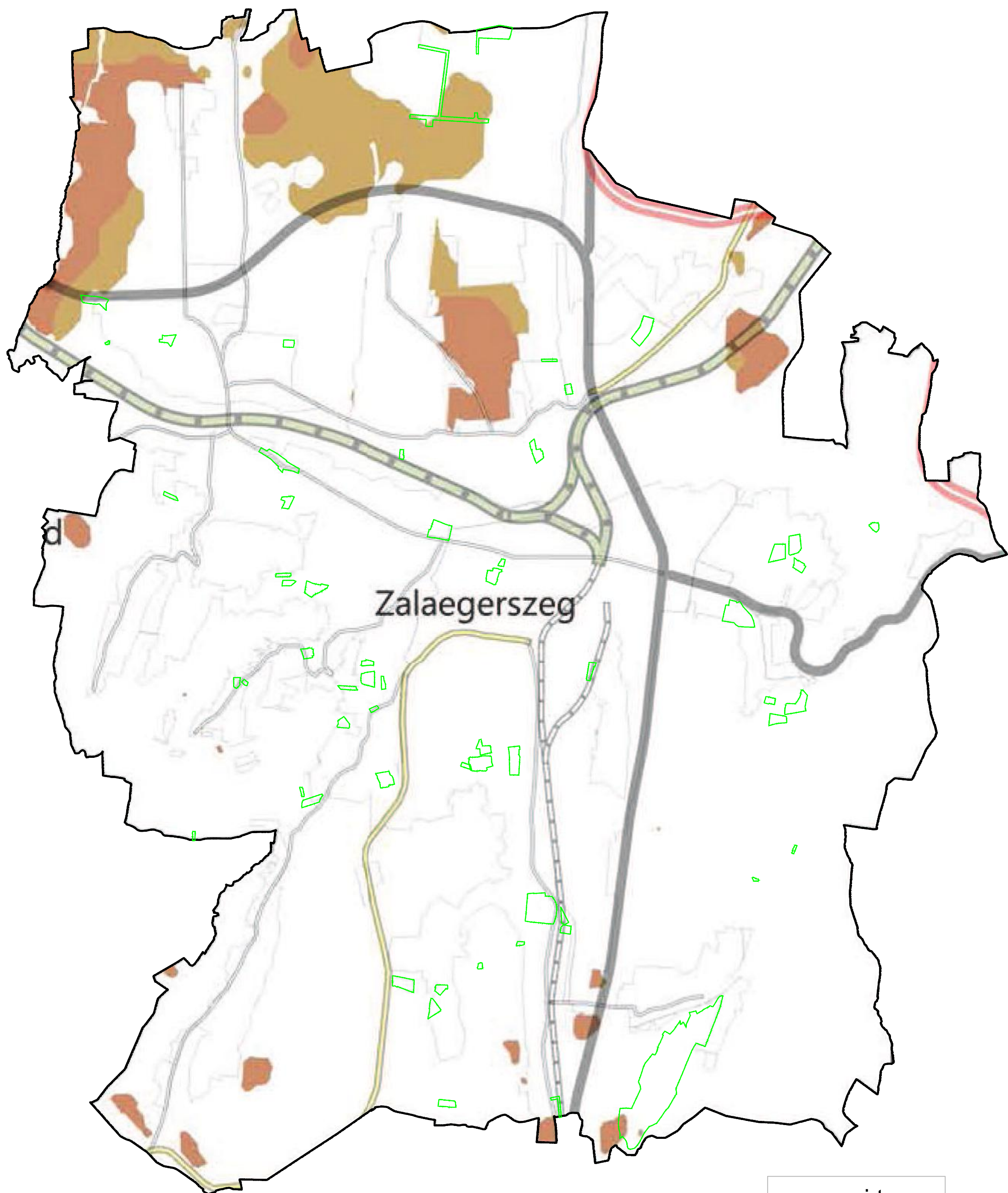
Az országos és megyei övezeti terv kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterületeire vonatkozó átnézeti térkép a város területét érintően a következő oldalakon látható jelen dokumentáció módosítási programjának tervezési területeivel.



Zalaegerszeg

országos terv





Zalaegerszeg

megyei terv

Erdők 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 bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

érintett módosítási pont elnevezése	kivágat a megyei övezeti tervlapból	megjegyzés
7.2. Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréjéből adódó területfelhasználási és szabályozási változások- 15.Útszabályozás módosulása a 29096 hrsz.-ú telket érintő szakaszon		A módosítás során útkorrekcióra kerül sor, az alaptérkép változásából adódóan. A tervezett módosítás így nem ellentétes az övezet előírásaival, a területfelhasználás változás pedig mértékéből adódóan nem releváns.

Erdőtelepítésre javasolt terület 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.

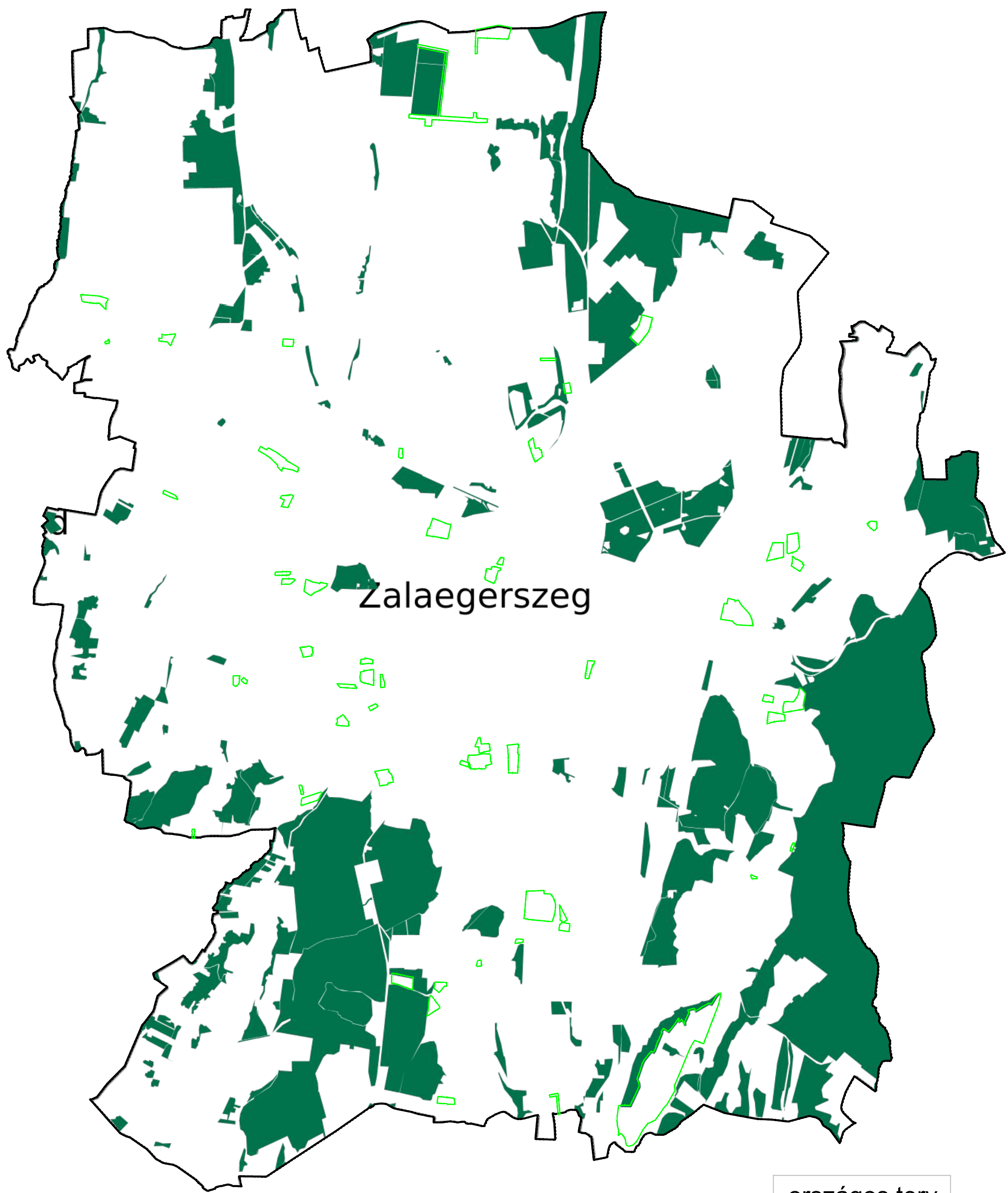
(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

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

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

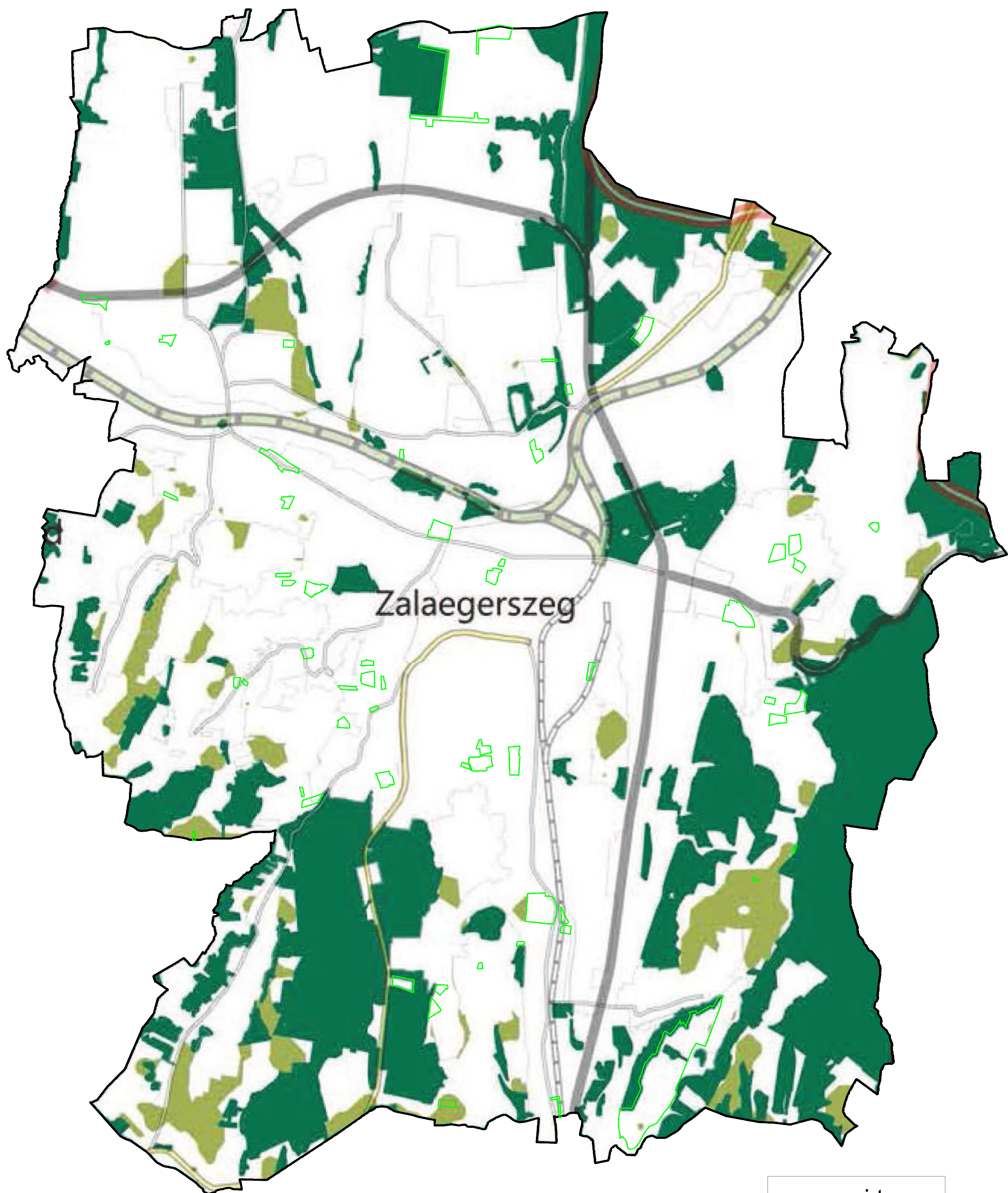
érintett módosítási pont elnevezése	kivágat a megyei övezeti tervlapból	megjegyzés
2.10. Botfa, Öreghegy településrészen a 29225 hrsz.-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata a valós állapotok figyelembevételével		A módosítás során a kertés mezőgazdasági területek minimális bővülésére kerül sor útszabályozás módosítás kapcsán, mely a valós állapotokat figyelembe véve geodéziai felmérés alapján történt. A módosítási program nem ellentétes az övezeti előírásokkal.

Az országos és megyei övezeti terv erdők övezetére és erdőtelepítésre javasolt területekre vonatkozó átnézeti térkép a város területét érintően a következő oldalakon látható jelen dokumentáció módosítási programjának tervezési területeivel.

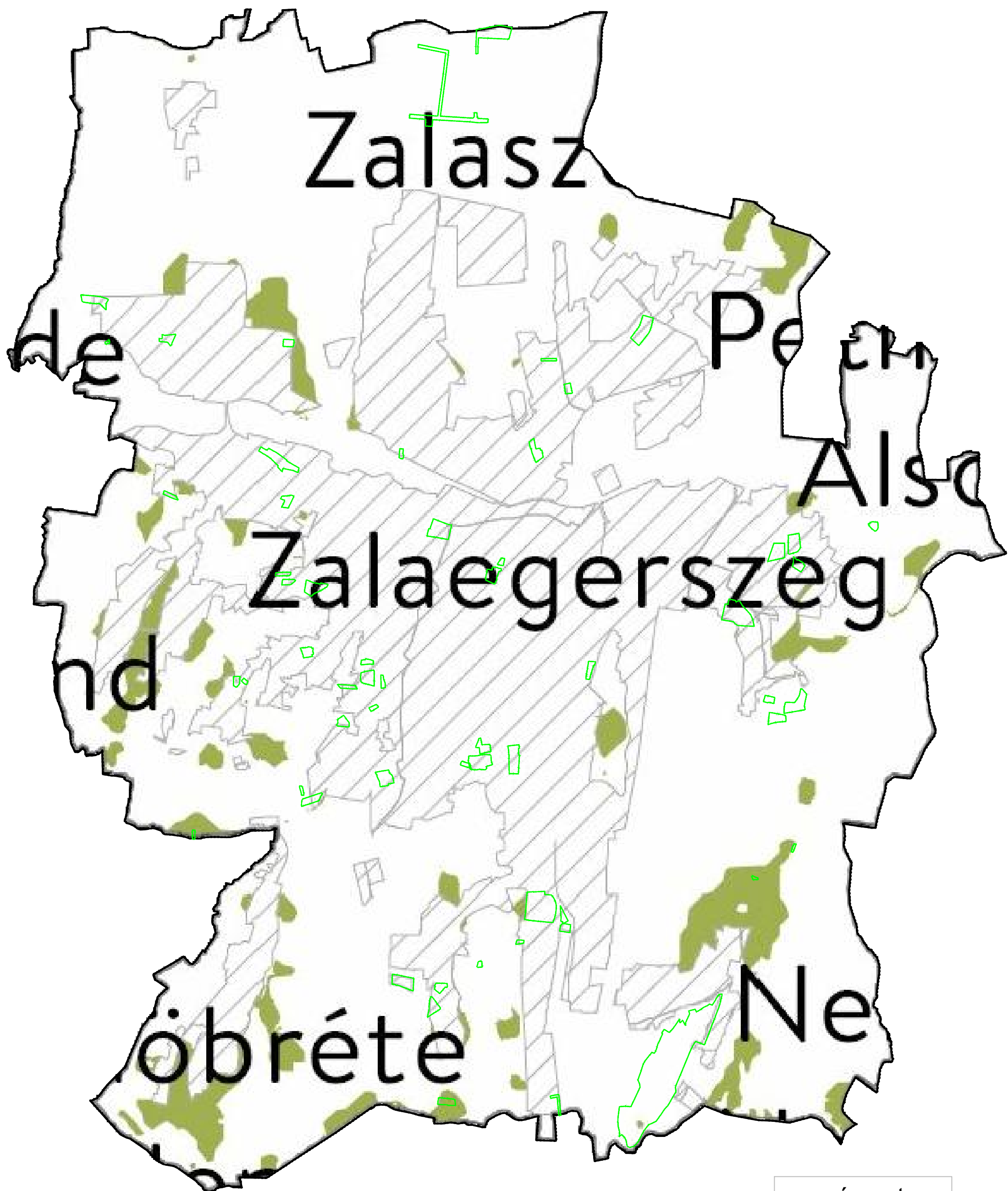


Zalaegerszeg

országos terv



megyei terv



Tájképvédelmi terület 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.

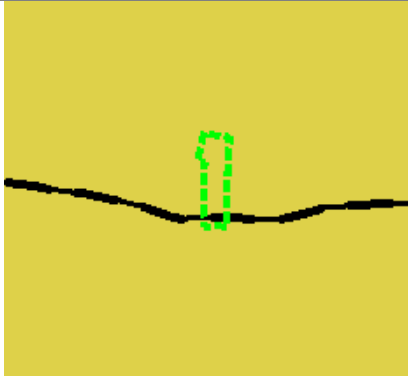
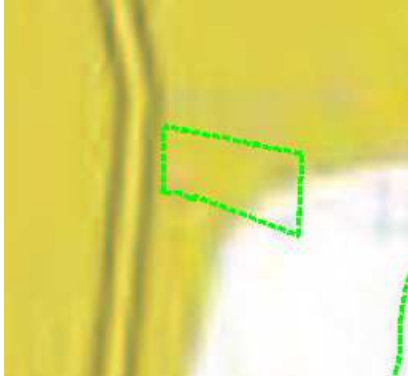
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell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

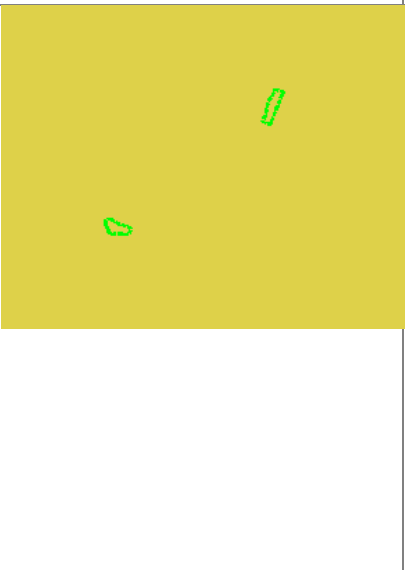
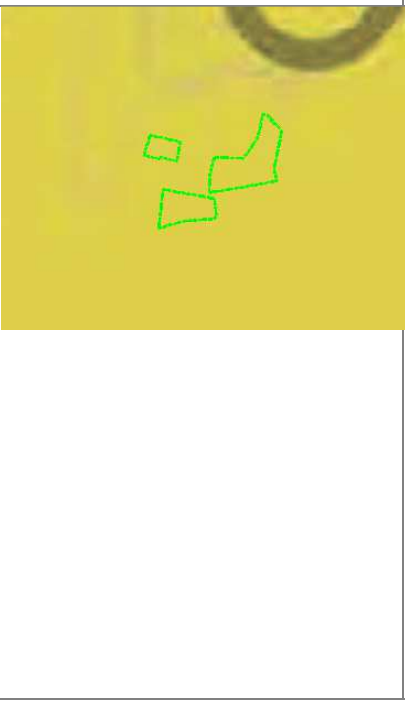
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

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

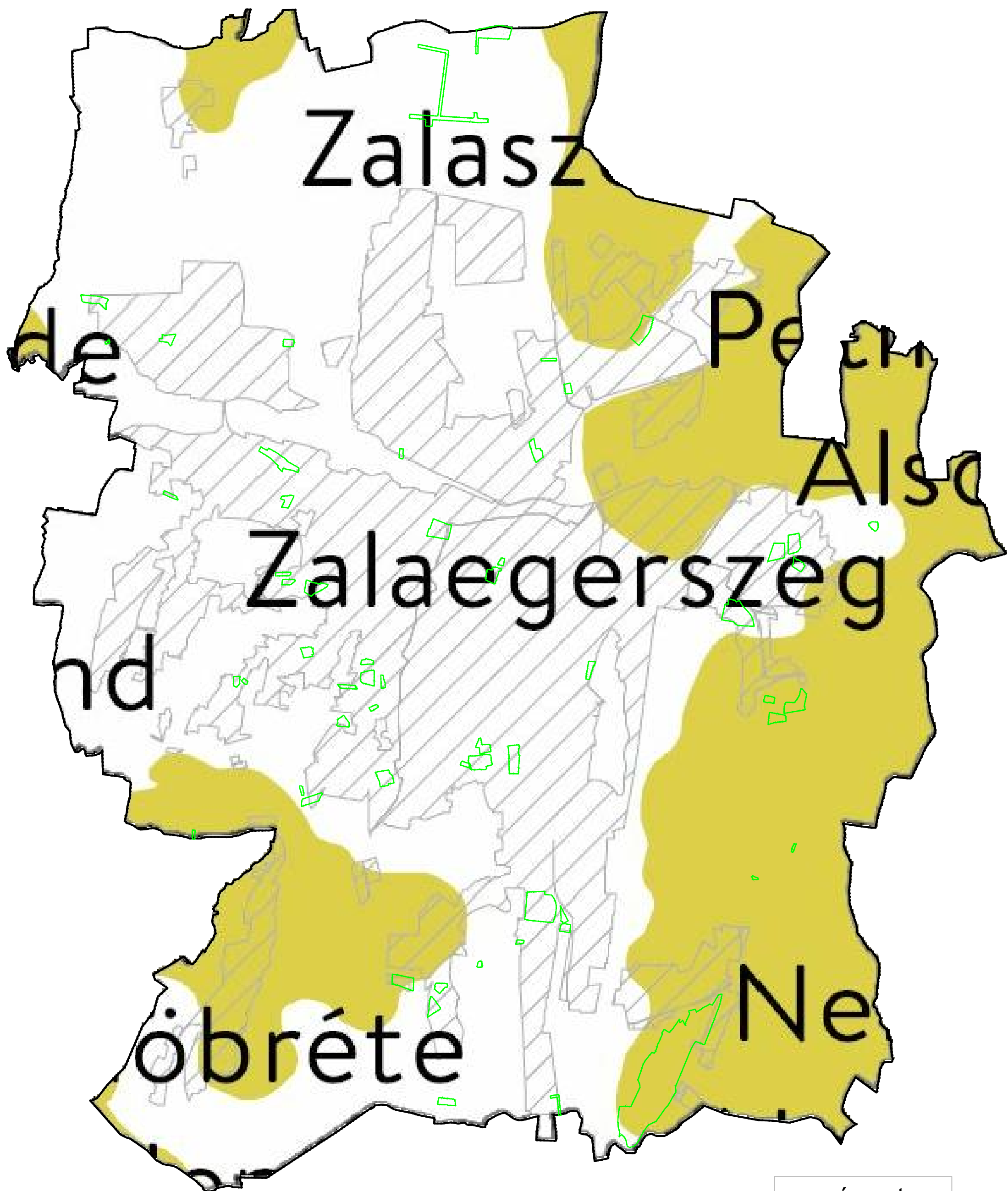
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

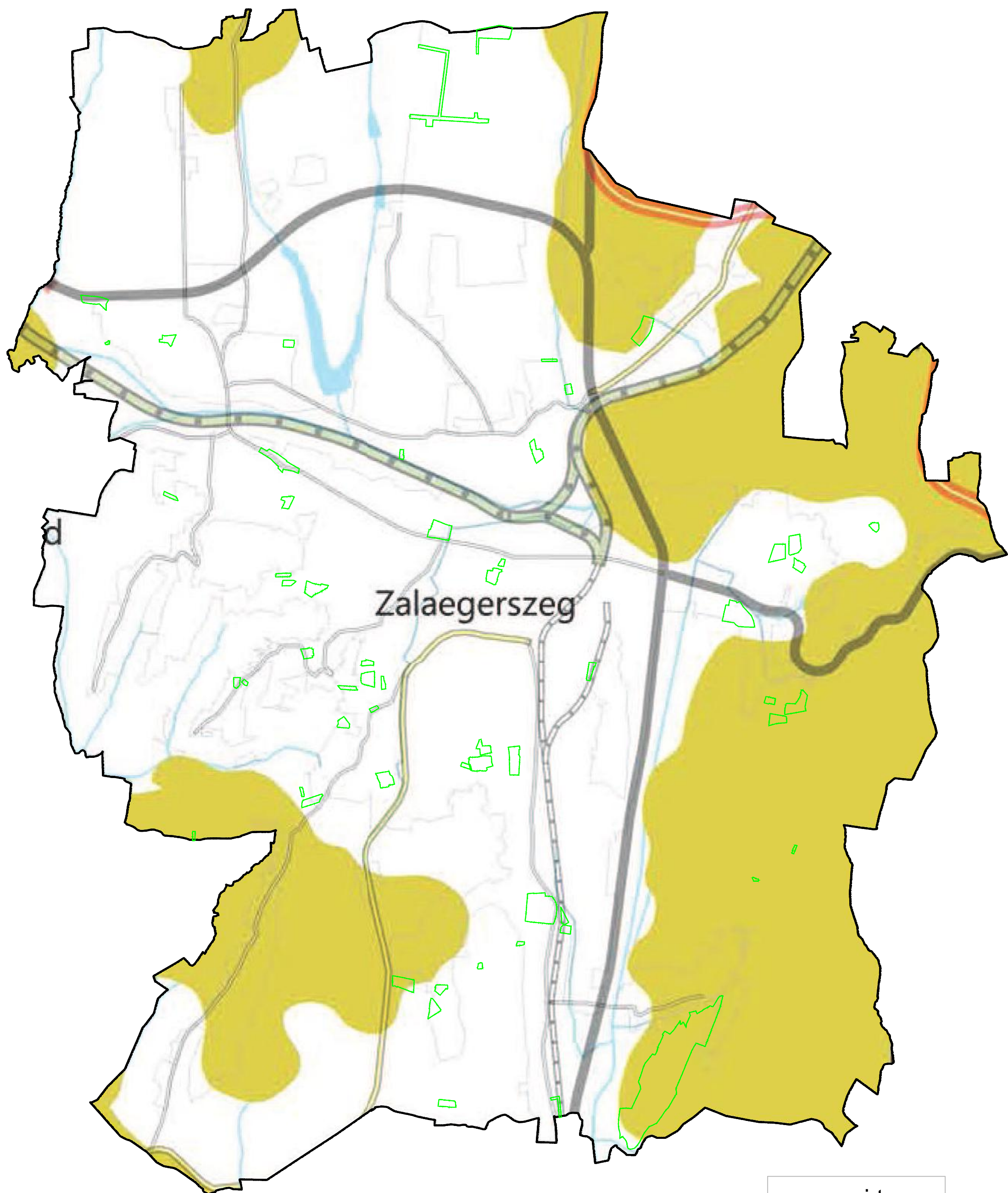
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

érintett módosítási pont elnevezése	kivágat a megyei övezeti tervlapból	megjegyzés
3.2. Pózva, Felsőerdő utca déli oldalán lakóövezet módosításának vizsgálata		A módosítás során Pózva városrészben kerül sor kertvárosias lakó területfelhasználásról falusias lakó területfelhasználásra való módosítás. A terület jellege a valóságba is inkább falusias, így nagy változások nem várhatóak a beépítés jellegét illetően, melyre vonatkozóan a város településképi rendelete is tesz kikötéseket. A tervezett módosítás a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal nem ellentétes.
7.2. Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréjéből adódó területfelhasználási és szabályozási változások- 7. A város délnyugati határa mentén a 28467/1 hrsz.-ú út szabályozásának módosulása a telekalakításokhoz igazodva		A módosítási program az ingatlan-nyilvántartás cseréjéből adódó útkorrekció, mely nem ellentétes a tájképvédelmi övezet területének előírásaival.
7.2. Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréjéből adódó területfelhasználási és szabályozási változások- 13. A 0230/23, 22624/1 hrsz.-ú közlekedési területek szabályozásának módosulása		A módosítási program az ingatlan-nyilvántartás cseréjéből adódó útkorrekció, mely nem ellentétes a tájképvédelmi övezet területének előírásaival.

6.12..Botfa 01108/31 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálata		A módosítás során általános mezőgazdasági területek közötti övezetmódosításra kerül sor, mely során a területre kedvezőbb beépítési feltételek mellett lehet építkezni. Bár a terület intenzívebb beépítését segíti elő e módosítás, elmondható, hogy a tájképvédelmi területre a településképi rendeletben meghatározott előírások a továbbiakban is biztosíthatják a tájkép védelmét.
7.2. Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréjéből adódó területfelhasználási és szabályozási változások- 15. Útszabályozás módosulása a 29096 hrsz.-ú telket érintő szakaszon 2.10. Botfa, Öreghegy településrészen a 29225 hrsz.-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata a valós állapotok figyelembevételével		Az északkeleti területen tervezett módosítás során az alaptérkép változásából adódó útkorrekcióra kerül sor, mely nem releváns, illetve ellentétes az övezet előírásaival. A délnyugati területen tervezett módosítás során a kertes mezőgazdasági területek minimális bővülésére kerül sor útszabályozás módosítás kapcsán, mely a valós állapotoknak megfelelően geodéziai felmérés alapján történt. E módosítás szintén nem ellentétes az övezetre vonatkozó előírásokkal.
7.2. Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép cseréjéből adódó területfelhasználási és szabályozási változások- 11. A Bozsoki-hegy területén a 21018/1 hrsz.-ú utat és a 21024/3 hrsz.-ú telket érintő szabályozás módosulása 12. A településrendezési tervek 21080/2 hrsz.-ú telek kialakulásából adódó módosulásai 4.1. Bozsok 21055/3-5 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása Mk-1 ről Mk-2 jelű övezetre meglévő épület lakóházzá történő átminősítése érdekében		A térképi részleten látható két északi területen tervezett módosítás során az alaptérkép változásából adódó útkorrekcióra kerül sor, mely nem releváns, illetve ellentétes az övezet előírásaival. A déli részen kertes mezőgazdasági területek közötti övezetmódosításra kerül sor, mely módosítás a tömb intenzívebb, lakóházzal történő beépítését teszi lehetővé. Bár a terület intenzívebb beépítése tájképvédelmi szempontból nem szerencsés, elmondható, hogy a településképi rendeletben meghatározott korlátozások a területen továbbra is fenntarthatják a tájképvédelmi érdekeket. A tervezett módosítás a törvényi előírásokkal nem ellentétes.

Az országos és megyei övezeti terv tájképvédelmi területére vonatkozó átnézeti térkép a város területét érintően a következő oldalakon látható jelen dokumentáció módosítási programjának tervezési területeivel.





megyei terv

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

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

Vízminőség-védelmi terület övezete

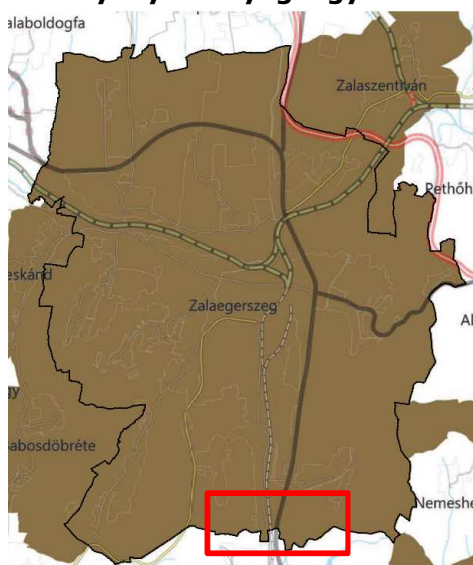
A vízminőség-védelmi terület övezete a teljes települést, így a tervezési területeteket is érinti.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5 §. (2) bekezdése alapján „a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.” A vízvédelemmel érintett területek a 2016-ban készült teljes felülvizsgálat során lehatárolásra kerültek, 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



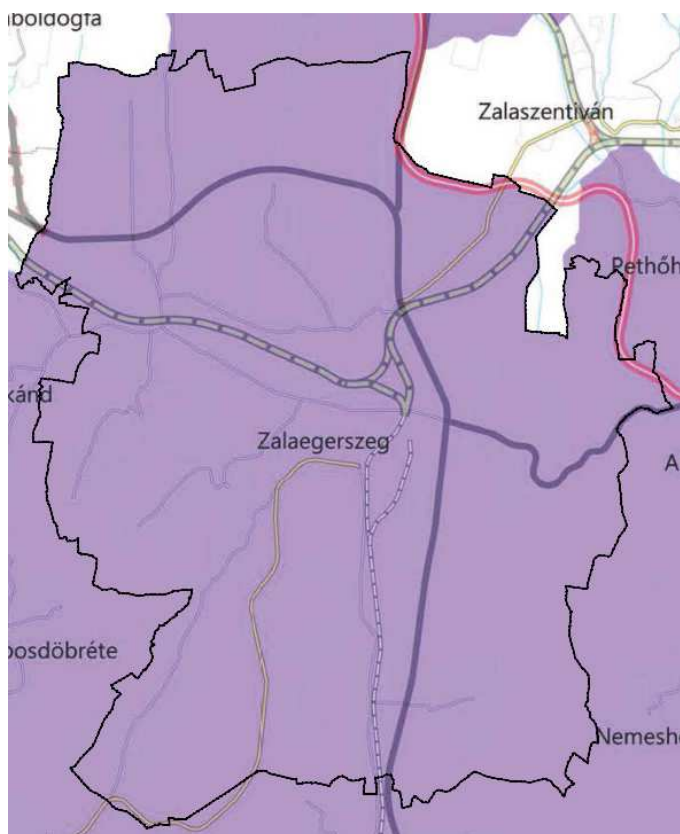
8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(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 3 területet érint, melyek alaptérképi elem változásából adódó módosítások, azonban egyik módosítási program sem lehetetleníti el az ásványi nyersanyagvagyon kitermelését, így a tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak. A térképen jelölt 4. helyszín a véleményezési szakasz során törlésre került a módosítási programból.



Földtani veszélyforrás terület övezete



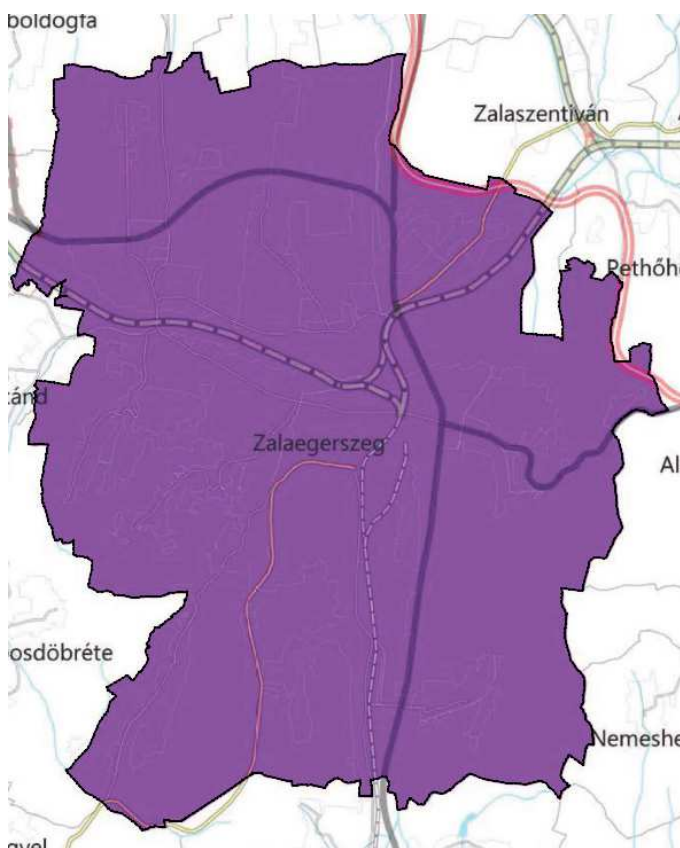
11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(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 pufferterületének övezete, kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, erdők övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, nagyvízi meder övezete.

A tervezett módosítások a megyei terv rendelkezéseivel nem ellentétesek.

5. A területi mérleg és a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása

Az egyes módosítási pontokhoz kapcsolódóan a következő táblázatokban bemutatott területi mérleg változások történtek.

[illegible]

	4.4.	2.10.	2.11.	4.2.	4.6.	3.4.	2.13	2.14.	2.15.	2.16.	2.17.	3.5.	7.2.
Lf							530,3						
Lke		240,7	287,0		-3,6	-3253,4		196,3	3559,9			8600,8	750,093
Lk	-644,7										-103,9		
Ln													
Vi										543,1			
Vt											1776,4		
Gip													-384,15
Gksz											-1931,0	-8601,0	1909,74
Gá													
Üü													
K													-10197
Kök													
Köu	644,8	-240,7	-287,0		3,6					-543,1	258,5		6231,37
Köl													
Eg													-1,8452
Ek													-147,31
Ev													
Má													-1,8878
Mk						3253,4	-530,2		-3559,9				2026,96
Tk													
V								-196,3					880,964
Zkk													28,3469
Zkp													
Kb													-1090,5

A biológiai aktivitásérték a következők szerint változott a fenti területi mérleg változásoknak megfelelően:

	Területfelhasználás változás	Biológiai aktivitásérték változás
Falusias lakóterület	3,32	7,970
Kertvárosias lakóterület	-1,51	-4,085
Kisvárosias lakóterület	0,13	0,160
Nagyvárosias lakóterület	-0,02	-0,014
Intézményi vegyes terület	0,05	0,027
Településközpont vegyes terület	0,18	0,089
Ipari gazdasági terület	-0,28	-0,110
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	-1,24	-0,496
Általános gazdasági terület	0,00	0,000
Üdülőházas üdülőtérület	0,00	0,000
Különleges beépítésre szánt terület	-1,02	-2,247
Vasúti közlekedési terület	0,00	0,000
Közúti közlekedési és közműterület	0,93	0,561
Légi közlekedési terület	0,00	0,000
Gazdasági erdőterület	-0,03	-0,226
Közjóléti erdőterület	-0,01	-0,133
Védelmi erdőterület	0,00	0,000
Általános mezőgazdasági terület	-0,00	-0,001
Kertes mezőgazdasági terület	-0,79	-3,929
Természetközeli terület	0,00	0,000
Vízgazdálkodási terület	0,06	0,379
Zöldterület - közkert	0,45	2,724
Zöldterület - közpark	0,00	0,000
Különleges beépítésre nem szánt terület	0,03	-0,214

összesen:

0,135

A módosítás során a város biológiai aktivitásértéke csökkent. A csökkenés a város tartalékértékéből kompenzálható, melyet a 233/2020. (X.15.) közgyűlési határozat 21,521 értékben rögzített. A módosítást követően a biológiai aktivitásérték tartalék értéke **21,656**-ra változik.