

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

véleményezési tervdokumentáció

2023. 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. környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése

    2.5. főépítészi feljegyzés

    2.6. partnerségi egyeztetést lezáró önkormányzati döntés

alátámasztó munkarészek

3. településrendezési javaslat – Kispest utcai garázssor területének kialakítása

4. a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

jóváhagyandó munkarészek

5. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására

    módosított településszerkezeti terv

6. rendelettervezet a szabályozási terv módosítására

    módosított szabályozási terv

1.tervezői nyilatkozat

Zalaegerszeg helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításához

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

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek
- a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvénynek
- 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

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

Kelt: Zalaegerszeg, 2023. december hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a településrendezési eszközeinek – településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv - módosítását, illetve ehhez kapcsolódóan kiemelt fejlesztési területeket jelöl ki a Kispest utca nyugati oldalán garázstömb elhelyezése érdekében.
A terv módosításának kezdeményezéséről szóló önkormányzati dömtés a következő:

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során a Kispest utcában tervezett garázssor kialakíthatósága érdekében a szabályozás felülvizsgálatát támogatja.

A Közgyűlés igazolja, hogy a tervezett beruházás számára a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, a beruházás - a környező társasházakban élő lakosság igényeinek kiszolgálása okán - helyhez kötött, emiatt a beépítésre szánt terület növelésére van szükség.
A településterv tervezett módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglalt követelményeknek megfelel.

A Közgyűlés a Kispest utcában tervezett garázssor megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az előterjesztés 1. mellékletében található lehatárolás szerinti, valamint a tervezett beruházáshoz kapcsolódóan, a biológiai aktivitás érték egyenlegének fenntartása kapcsán érintett ingatlanokat.

A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a fejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2023. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

K.m.f.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

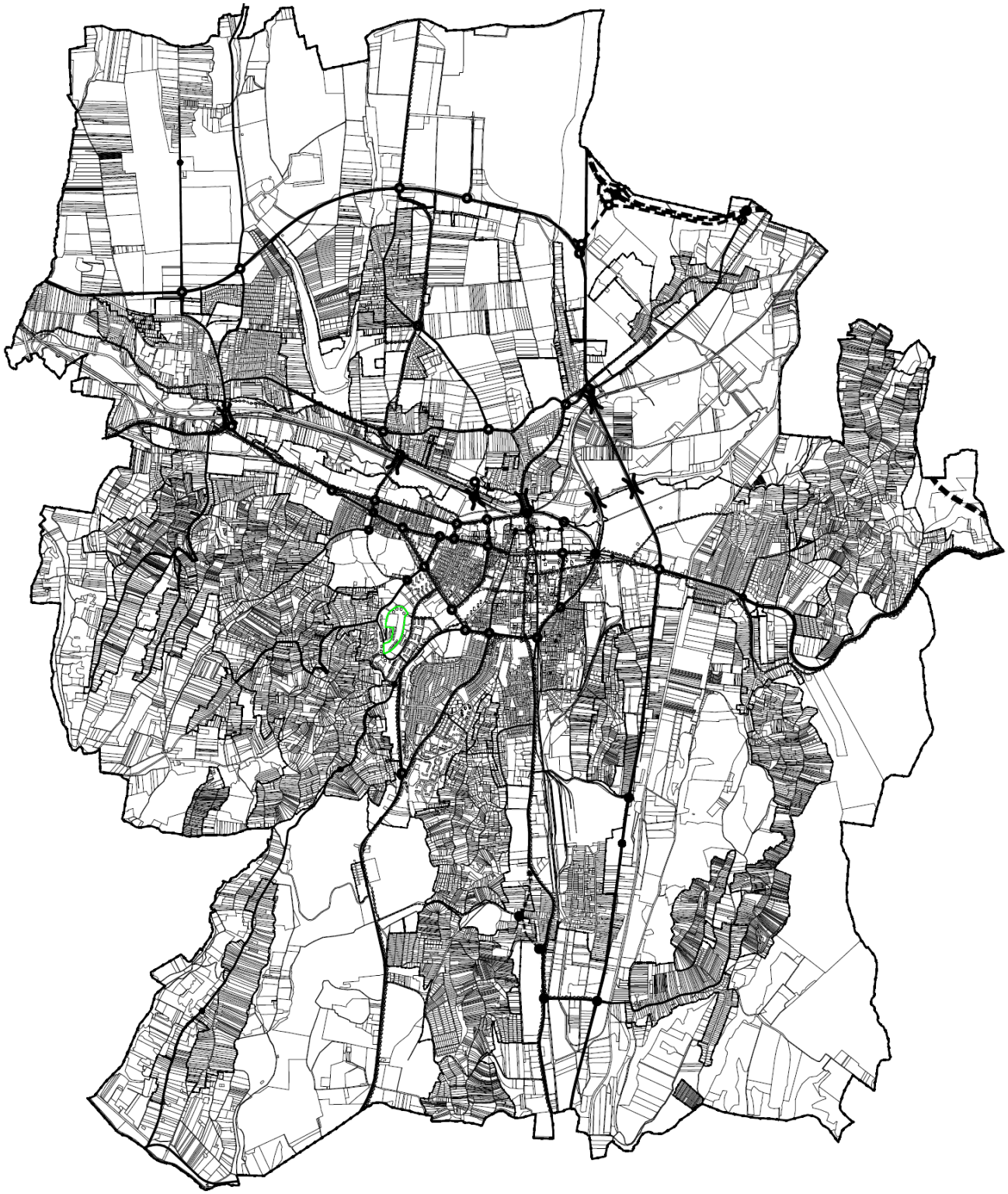
A kivonat hiteles!

Zalaegerszeg, 2023. július 26.

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA 29.

A Kispest utcai garázssor kialakításához a szabályozás módosításánka terve szereplet a 2023. XI.24- én jóváhagyott változtatás programjában. A módosításról szóló tervdokumentáció államigazgatási szervekkel történő véleményeztetése során az Állami Főépítész által összehívott egyeztető tárgyaláson az Állami Főépítész kifogásolta a Kispest utca melletti zöldterületen tervezett garázssor kialakítását, illetve az ahhoz kapcsolódó szabályozást. Az Önkormányzat az Állami Főépítész kifogását elfogadta és törölte a tervezett változtatások közül ezt a pontot. Ezt követően a helyszíni szemlén az Állami Főépítész, az önkormányzat képviselői, a beruházó és a garázstömb tervezője között egyesség született annak módosított elhelyezéséről. E megállapodás alapján kezdeményezte az önkormányzat a teleülestervek módosítását, mely módosítás a már megkezdett eljárás folytatásaként, de későbbi időpontban kerül jóváhagyásra.

A tervezett módosítással érintett terület településen belüli elhelyezkedése az alábbi:



2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

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

A fenti terveket az önkormányzat többször, a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet 2022 évben a 14/2022. (V. 19.), 18/2022 (VI.20), 26/2022. (VII.28.), 43/2022. (XI. 17.), 36/2022. (X.20.), 2023. évben a 9/2023. (III.27.), 26/2023. (VII.17.), 29/2023. (VIII.28.) és a 35/2023. (XI.24.) számú rendelettel módosította.

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatás a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását eredményezik.
A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárás mindhárom változtatási területen a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet szerinti **egyszerűsített eljárás** keretében történik, mivel az önkormányzat e területeket határozatban kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

2.4. környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése

Az Önkormányzat a tervezett módosítás programját a 2023. XI.24 –én jóváhagyott változtatási pontokkal együtt a környezeti értékelés szükségességéről szóló nyilatkozattételre megküldte az államigazgatási hivatalok felé. A hivatalok az alábbi válaszokat küldték, melyekben rögzítették, hogy környezeti értékelés készítése a tervezett módosításokhoz nem szükséges. A környezti értékeléssel kapcslatban az önkormányzat meghatalmazásából a polgármester az alábbi tájékoztatást tette közzé:

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.
Tel.: 92/502-100, Fax.: 92/311-474
E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: /2023.
Ügyintéző: Tóth Andrea
Tel.: 92/502-134
Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközök módosítása – döntés a környezeti vizsgálat szükségességéről

Valamennyi résztvevő közigazgatási szerv részére
Székhelyén

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás keretei között folyamatban van az alábbi területeket illetően:

1. Teskándi kerékpárút megvalósíthatósága érdekében a szabályozás módosítása
2. Botfai kerékpárút megvalósíthatósága érdekében a szabályozás módosítása
3. A vasútállomás felújítása érdekében a szabályozás felülvizsgálata
4. Jánkahegyen a Napkelet utcában a 23809 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
5. Kispest utcában garázssor kialakíthatósága érdekében a szabályozás felülvizsgálata
6. Honvédelmi Sportközpont létesítése érdekében a 0768/11 hrsz-ú ingatlan szabályozás felülvizsgálata
7. A város területére vonatkozóan a vízbázis védőterület felülvizsgálata
8. A 0782/2 hrsz-ú ingatlan (off-road tesztpálya) szabályozás felülvizsgálata

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét kértük, hogy várható-e jelentős környezeti hatás. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Onkormányzata által Hivatali Kapun keresztül kiküldött tájékoztató alapján a megadott határidőn belül beérkezett állásfoglalások nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2007. (II.9.) önkormányzati rendelete 65. § (15) bekezdése alapján átruházott hatáskörben a környezet védelméért felelős szervek - környezet,- vagy természetvédelem szakterületet illetően - beérkezett véleményeit **elfogadom**.

Zalaegerszeg, 2023. június 15.

Tisztelettel:

Balaicz Zoltán
polgármester

2.5. főépítészi feljegyzés

A város főépítésze a településterv módosításának tartalmára vonatkozóan az alábbi feljegyzést készítette, melyet az önkormányzat közgyűlése a terv készítésének indító határozatában elfogadott.

FELJEGYZÉS
ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása
Készült: 2023. május 2-án Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján Zalaegerszeg településrendezési tervének módosítása tervezett az alábbiakban:

- Zalaegerszeg, Napkelet utca mentén fekvő lakóterület szabályozásának felülvizsgálata
- Zalaegerszeg, Kispest utca nyugati oldalán található zöldterület szabályozásának felülvizsgálata

A Rendelet 7. §-ára és 17. § (2) bekezdésére figyelemmel, a Rendelet 1. és 2. mellékletében meghatározott tartalmi elemek közül a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete, valamint a 137/2016. (VII.06.) számú közgyűlési határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosításához szükséges megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemeit az alábbiakban határozom meg:

Megalapozó vizsgálat:
- Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések
- Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- Közlekedés
- Területrendezési követelmények (településszerkezeti terv módosítása esetén)

Alátámasztó javaslat:
- A módosítással érintett területek bemutatása
- Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
- Településrendezési javaslat
- A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása (településszerkezeti terv módosítása esetén)
- A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye (településszerkezeti terv módosítása esetén)

A Rendeletben meghatározott további tartalmi elemek a településrendezési feladatnak megfelelően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város adottságainak, a módosítási szándékok nagyságrendjének, valamint a településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével kiegészíthetőek.

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA 18

Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész

2.6. partnerségi egyeztetést lezáró önkormányzati döntés

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.
Tel.: 92/502-100, Fax.: 92/311-474
E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: G08-17/2023.
Ügyintéző: Tóth Andrea
Tel · 92/502-134
Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközök módosítása – döntés a partnerségi eljárás lezárásáról

DÖNTÉS
a partnerségi eljárás eredményének elfogadásáról

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti egyszerűsített eljárás keretei között folyamatban van a

1. A volt laktanya területét érintő lakóterületi fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a szabályozás felülvizsgálatát
2. A Kispest utca nyugati oldalán, a 4983/66 hrsz-ú telket érintően garázssor építése érdekében a szabályozás felülvizsgálatát
3. Kosztolányi és Kossuth utca közötti tömbbelső szabályozásának felülvizsgálatát (2231/8 hrsz)

illetően.

A fenti módosítások tekintetében a Korm. rendelet 65. § (3) szakasz szerint az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületén valamint lakossági fórum keretén belül partnerségi egyeztetési eljárást folytattunk le, melyre a megadott határidőig - 2023. október 29-ig észrevétel, vélemény a záródokumentációval kapcsolatosan nem érkezett. Egyeztetést nem kezdeményeztünk, emlékeztető nem készült.

A Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 6/2007.(II.9.) önkormányzati rendelete 65. § (15) bekezdése alapján átruházott hatáskörben a partnerségi egyeztetési eljárás eredményét **elfogadom**, a véleményezési dokumentáció E-TÉR felületre történő feltöltésével záró véleményezési szakaszt kezdeményezek.

Zalaegerszeg, 2023. október 30.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 1.

Balaicz Zoltán
polgármester

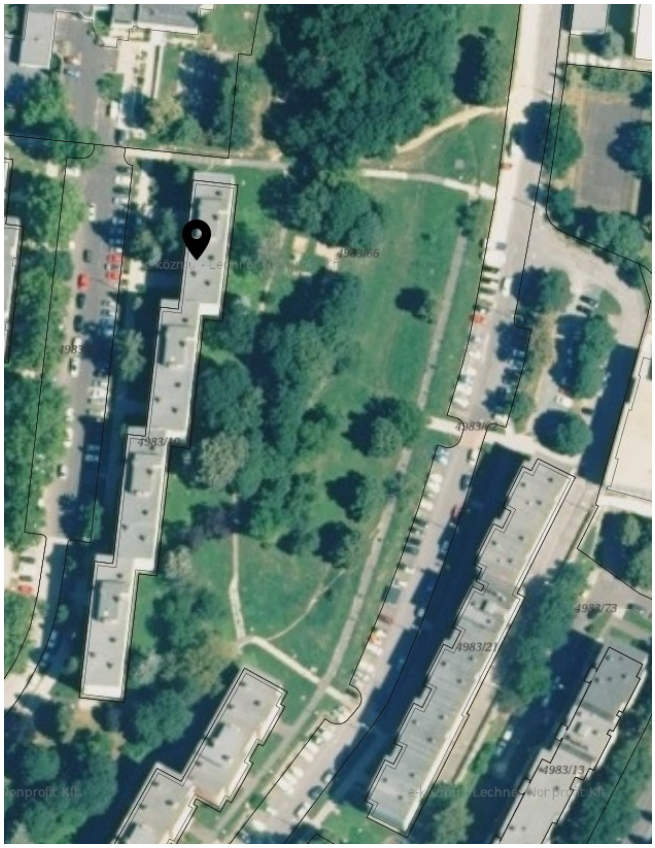
3. településrendezési javaslat – Kispest utcai garázssor területének kialakítása

módosítási program

Landorhegy városrész és azon belül a változtatással érintett Kispest utca Zalaegerszeg 1970-es években telepszerűen beépített lakóterülete, ahol a terület beépítése során a lakásokhoz kapcsolódóan a gépjárművek épületben történő elhelyezése nem valósult meg. Napjainkban jelentős igény van arra, hogy az ott élők járműveiket épületben, garázsokban tudják tárolni. Az önkormányzat két új garázssor (37 egységes garázstömb) elhelyezését kívánja lehetővé tenni a Kispest utca nyugati oldalán lévő zöldterület (Szent Kristóf liget) fás növényzettel nem fedett területén. A garázstömb kialakításához szükséges telek leválasztása és a tervezett garázsok építésének engedélyeztetése a településrendezési eszközök – szerkezeti, és szabályozási terv – módosítását teszi szükségessé.

a meglévő állapotnak és a garázstömb tervezett elhelyezésének és a hatályos településrendezési eszközöknek az ismertetése

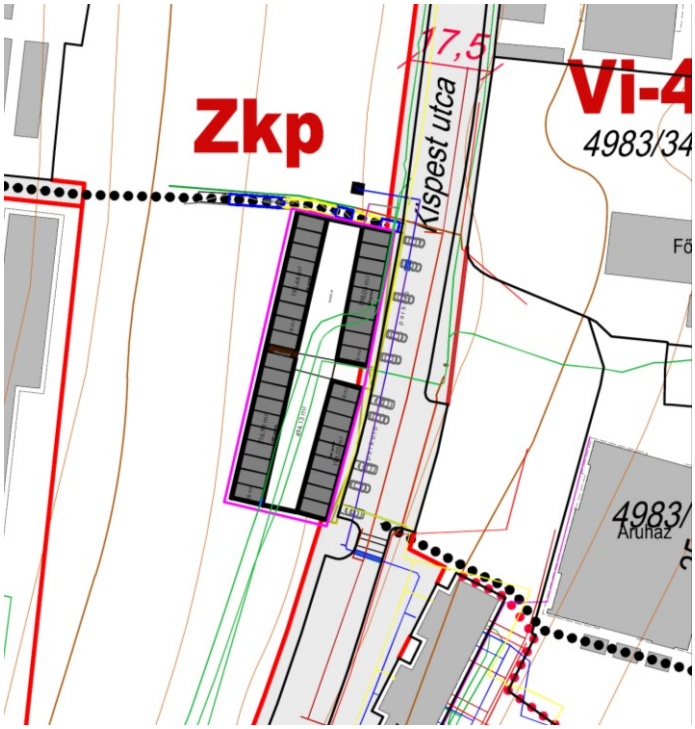
A garázstömb elhelyezése a Kispest utca nyugati oldalán lévő Szent Kristóf liget területén, az úszótelkes beépítéssel rendelkező tömb 4983/66 hrsz.-ú közterületén tervezett. Az utcától nyugat felé emelkedő terület jelentős részben fás növényzettel fedett, kiépítetlen gyalogutakkal érintett zöldterület, melynek az utcához kapcsolódó és azzal párhuzamos, a domboldalba bevágással kialakított területén valósulna meg a tervezett építés.



e-közmű térkép

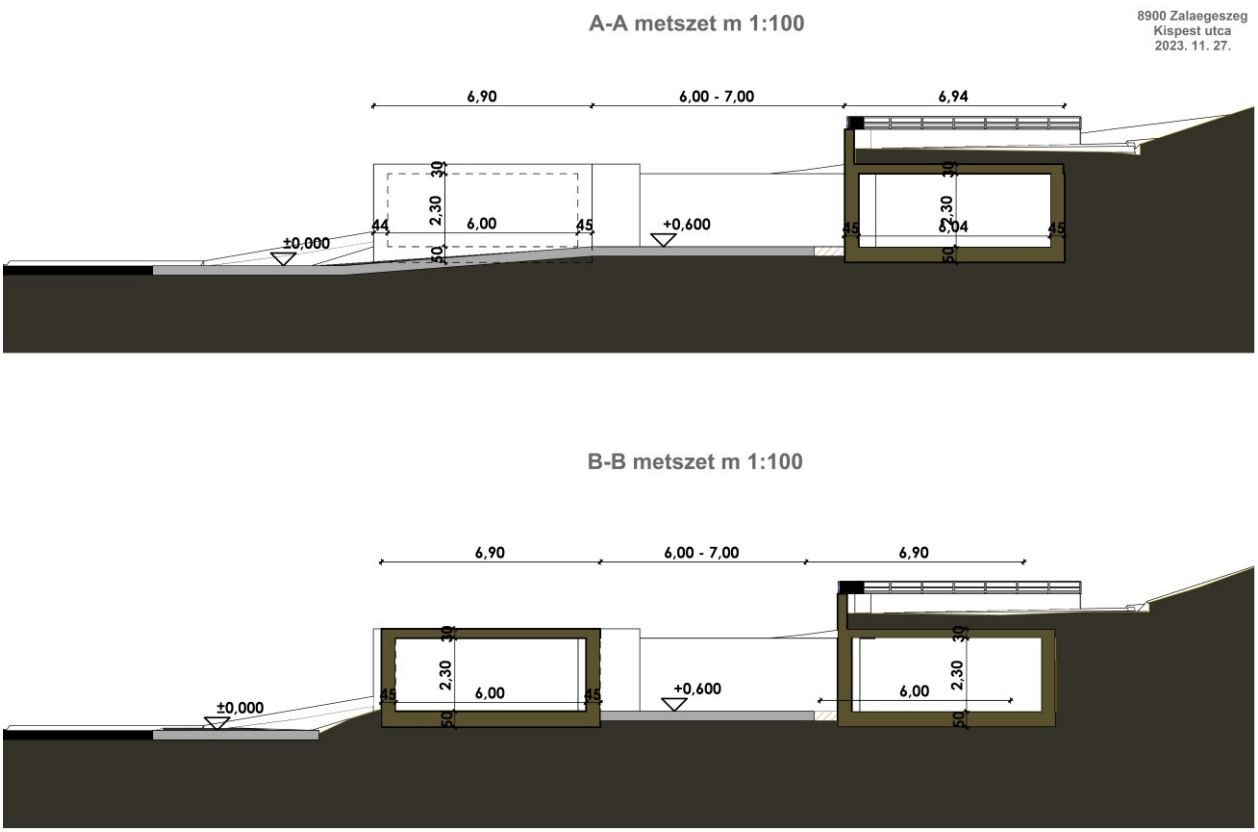


A tervezett garázssor a domboldal teraszozó kialakításában a Kispest utca szintjéhez képest magasabban helyezkedik el, melynek megközelítése a garázstömb középső részén tervezett. A garázstömb által igénybevételre terület északi szélén lépcsőszakaszokkal kialakított gyalogút vezet a dombtetőn lévő lakóépületekhez. A gyalogutat északról közvilágítás és annak földkábele, valamint ivóvízvezeték határolja. A tervezett garázstömb területén hírközlési kábelek helyezkednek el, melyeket a garázstömb építést megelőzően ki kell váltani. A tervezett garázstömb területétől keletre a meglévő felszíni parkolók nyugati szélén földgáz vezeték, a parkolók alatt ivóvíz vezeték található.



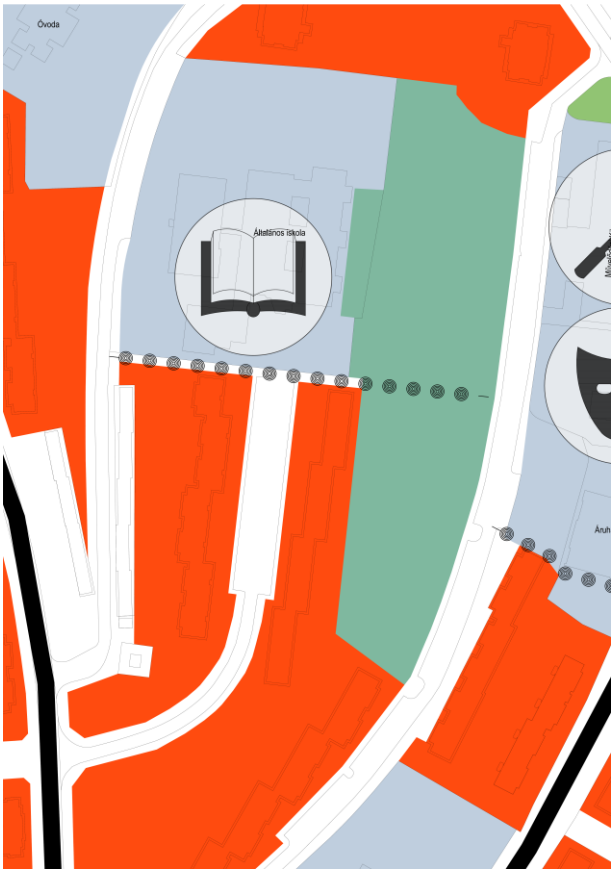
tervezett garázssor elhelyezése

A teraszozó domboldalban az út szintjéhez képest magasabban észak- dél irányban gyalogjárda található, mely a tervezett garázstömb helyén megszüntetésre kerül. A gyalogos közlekedés a tervezett garázstömb déli szélén lévő gyalogátkelőn keresztül a kispest utca keleti oldalán lévő járdán biztosított, így a megszüntetésre kerülő járda szakasz a gyalogos közlekedést nem korlátozza.

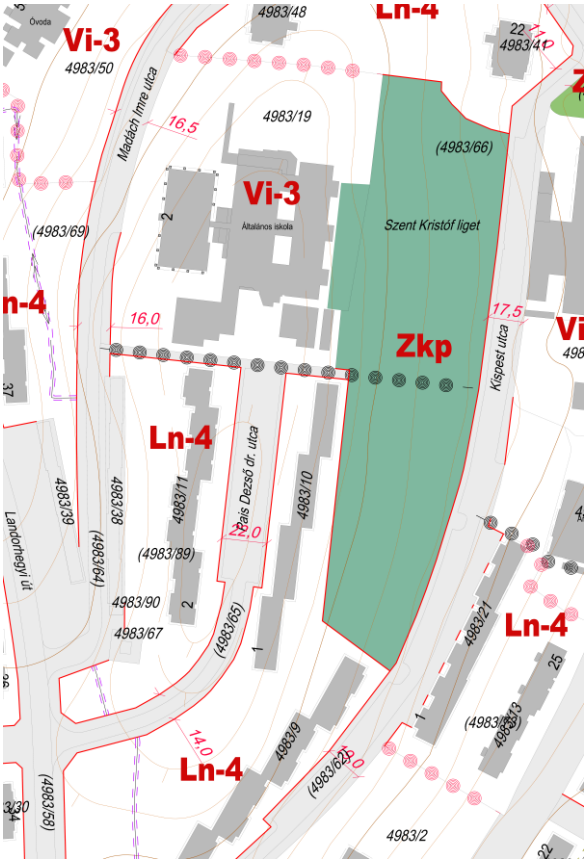


tervezett garázssor metszet

A hatályos településrendezési terv a garázstömb tervezett területét Zkp jelű közpark övezetként szabályozza, mely zöldterületet keletről a Kispest utca szabályozási vonallal lehatárolt területsávja határol. A Kispest utca ingatlan-nyilvántartásban szereplő területe, annak nyugati lehatárolása a parkoló területének határához igazodik, a tervezett szabályozás szerinti terület kiegészítés nem valósult meg. A szabályozási terv szerinti közlekedési területnek nem része az utca nyugati oldalán az utca szintjéhez képest magasabban elhelyezett járda területe.
A Szent Kristóf liget 4983/66 hrsz.-ú területe és a szabályozási tervben szereplő Zkp jelű közpark övezete nem csak a Kispest utca felől tér el egymástól az előzőekben leírtak szerint, hanem nyugati irányba a 4983/19 hrsz.-ú terület egy részét is zöldterületként jelöli a szabályozási terv.



hatályos településszerkezeti terv részlet



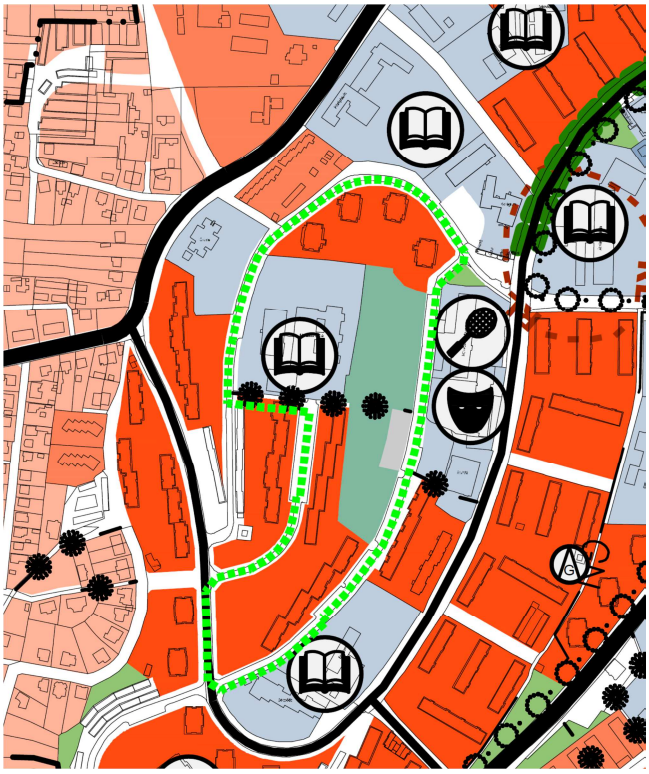
hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

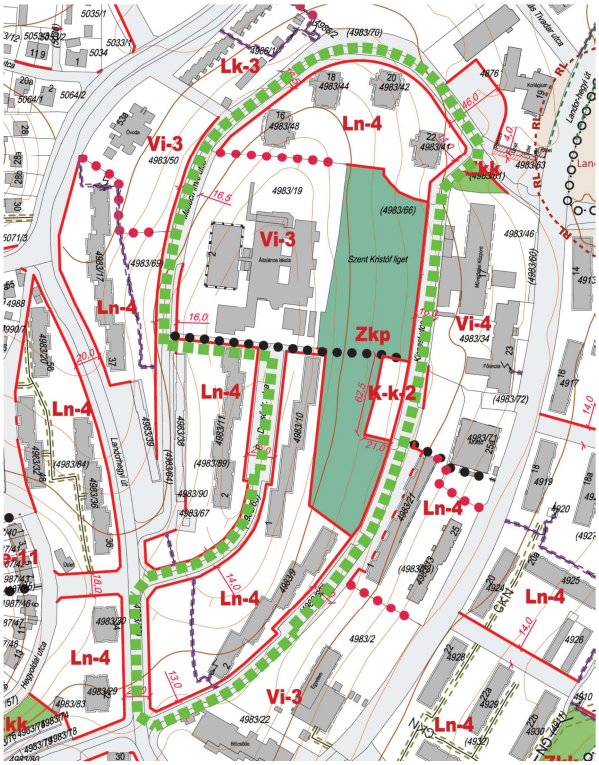
A garázstömb kialakíthatósága érdekében a tervezett garázs épületétől nyugati és déli irányba 1 méteres távolsággal, északi irányba az ott lévő járda és lépcső területéig terjedően, keleti irányba pedig a tervezett garázs épület vonalában lehatárolt területet a Zkp jelű zöldterület, közpark övezetből K-k-2 jelű beépítésre szánt különleges közlekedési övezetbe javasoljuk sorolni. A garázstömb programtervétől eltérően a nyugati, egyenes vonalú garázssort az utca íves vonalát és a keleti garázssort követően törésben javasoljuk kialakítani, így a javasolt szabályozás a garázstömb nyugati telekhatárának vonalvezetésében eltér a bemutatott programtervtől.
A garázssorok elhelyezésére szolgáló K-k-2 jelű övezet Zalaegerszeg szabályozási tervében alkalmazott, az OTÉK 2. mellékletében meghatározott követelményeknél megengedőbb szabályozással rendelkező beépítésre szánt különleges övezet, melynek normatív szabályozása a következő:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	Oldalkert mértéke
K-k-2	nem korlátozott	nem korlátozott	zártsorú	100%	épületmagasság: 4m	0%	-

A módosítás másik része a Kispest utca nyugati oldalán, a tervezett garázstömbtől északra és délre a közlekedési terület és a zöldterület határának módosítása úgy, hogy az a tervezett garázstömb keleti határával folytonos vonalat alkosson.
A módosítás harmadik eleme hibajavítás, melynek során törlésre kerül a 4983/19 hrsz.-ú területet érintő zöldterület, azaz az Vi-3 jelű övezet és a zöldterület határa a meglévő telekhatárra kerül.



tervezetett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

4. tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervével, illetve a Zala Vármegye Területrendezési tervévvel való összhang vizsgálata

Országos és vármegyei szerkezeti terv

A tervezett módosítások a területrendezési tervekben települési térségként jelölt terület-felhasználáson belül valósulnak meg. A módosítások a területrendezési terv szerkezeti tervében meghatározott infrastruktúra hálózat elemeit nem érintik. A települési térség területén a településrendezési tervekben lehatárolható települési terület-felhasználásra korlátozás nem vonatkozik, így a módosítás során történt rendeltetésváltozásokat az országos és vármegyei területrendezési terv szerkezeti terve nem korlátozza.

Országos és vármegyei térségi övezetek

A tervezett módosítások az országos és vármegyei térségi övezetek a változással érintett területeket, az ott tervezett módosításokat nem korlátozzák, a változtatással érintett területekre védelmi övezetek nem terjednek ki.

Új beépítésre szánt terület kijelölése

Az új beépítésre szánt terület kijelölését az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) b) és e) a következők szerint korlátozza:

> *„ b)* [*] *új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,*
>
> *e)* [*] *a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete – külön döntéssel igazolja.”*

A Magyarország és egyes kiemelt térségi területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (1) és (3) a következők szerint szabályoz:

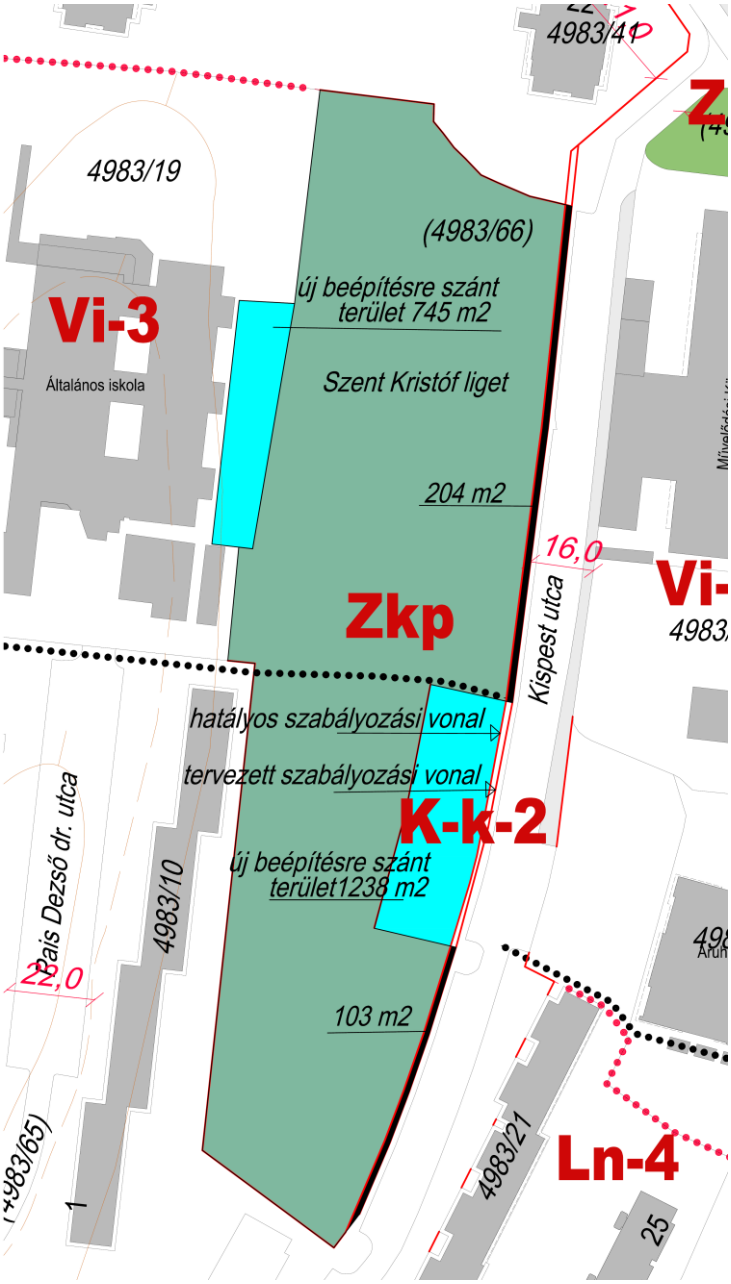
> *„* ***12. §*** *(1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:* [*]
>
> *a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*
>
> *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.*
>
> *(3)* [*] *Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”*

A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület a zöldterület rovására a következő helyeken jön létre:

- A 4983/19 hrsz.- ú területen a meglévő általános iskola telkéből az ingatlan nyilvántartási állapotnak megfelelően 745 m2 nagyságú terület zöldterületből intézményi területbe kerül átsorolásra.

- A 4983/66 hrsz.-ú Szent Kristóf-liget telkéből a garázstömb elhelyezése számára 1238 m2 nagyságú terület zöldterületből beépítésre szánt közlekedési területbe kerül átsorolásra.

Az új beépítésre szánt területek összesített nagysága: 1983 m2



Az új beépítésre szánt területek kijelölésénél a törvényi előírások a következők szerint teljesülnek:

- ÉTV 7.§ (3) b) – az új beépítésre szánt terület nagysága a törvény végrehajtására kiadott jogszabály szerinti 1 ha-nál kisebb, így a BIA szinten tartását nem kell igazolni.
- ÉTV 7.§ (3) e) – az új beépítésre szánt területek kijelölése helyhez kötött, azok más területeken nem valósíthatók meg, annak szükségességét és jogszerűségét a települési önkormányzat közgyűlése külön döntéssel igazolta
- MaTrT 12. § (1) a) - az új beépítésre szánt terület kijelölése települési területen történt
- MaTrT 12. § (1) b) - az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését
- MaTrT 12. § (1) c) - az új beépítésre szánt területek kijelölése helyhez kötött, azok más területeken nem valósíthatók meg.
- MaTrT 12. § (3) – a tervezett módosítás során a 4983/66 hrsz.-ú Szent Kristóf – liget, közpark területe a Kiserdei út irányába bővül 307 m2–t az út szabályozásának módosításával összefüggésben. A tervezett új zöldterület nagyobb, mint az új beépítésre szánt terület, (1983 m2) 5%-a (99 m2), így a jogszabályi előírás teljesül.

jóváhagyandó munkarészek
5. határozattervezet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

../2023. (……) számú határozata

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

1. E határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.

2. E határozat 2. számú mellékletét képező módosított településszerkezeti terv a mellékletekben jelölt tervezési terület határán belül elfogadásra kerül.

1. számú melléklet
a településszerkezeti terv módosításáról szóló ……../2023. (……) számú határozathoz
A településszerkezeti terv módosításának leírása:

A Landorhegy városrész nyugati szélén a Kispest utca melletti Szent Kristóf liget (egykori Kiserdő) területének egy részén garázstömb létrehozása érdekében beépítésre szánt különleges terület kerül kijelölésre, valamint a ligettel határos területen a Kispest utca nyugati határvonala, a közlekedési terület tervezett határát jelölő szabályozási vonal a tényleges területhasználatnak megfelelően kerül meghatározásra.
Módosul a zöldterület határa a 4983/19 hrsz.-ú intézmény övezet és a 4983/66 hrsz.-ú közterület közötti telekhatárnak megfelelően.

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város terület- felhasználásának területi mérlege a következők szerint változik:

Területfelhasználások	**hatályos**			**tervezett**		**változás**	
	(m2)	(ha)		(m2)	(ha)	(m2)	(ha)
Falusias lakóterület	5262859,52	526,29		5262859,52	526,29		
Kertvárosias lakóterület	8509750,94	850,98		8509750,94	850,98		
Kisvárosias lakóterület	1252479,79	125,25		1252479,79	125,25		
Nagyvárosias lakóterület	1024007,11	102,40		1024030,71	102,40	23,60	0,00
Intézményterület vegyes	932132,24	93,21		932877,66	93,29	745,42	0,07
Településközpont vegyes	506615,90	50,66		506615,90	50,66		
Ipari gazdasági terület	4514842,79	451,48		4514842,79	451,48		
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	3150861,05	315,09		3150861,05	315,09		
Általános gazdasági terület	178087,54	17,81		178087,54	17,81		
Üdülőterület	449719,48	44,97		449719,48	44,97		
Beépítésre szánt különleges terület	4629162,20	462,92		4630564,64	463,06	1402,44	0,14
Kötöttpályás közlekedési terület	844614,49	84,46		844614,49	84,46		
Közúti közlekedési terület	8172505,84	817,25		8172094,75	817,21	-411,08	-0,04
Légi közlekedési terület	923423,95	92,34		923423,95	92,34		
Gazdasági erdőterület	17747450,83	1774,75		17747450,83	1774,75		
Közjóléti erdőterület	3294387,89	329,44		3294387,89	329,44		
Védelmi erdőterület	2645053,48	264,51		2645053,48	264,51		
Általános mezőgazdasági	23952182,03	2395,22		23952182,03	2395,22		

terület							
Kertes mezőgazdasági terület	10678217,58	1067,82		10678217,58	1067,82		
Természetközeli terület	313254,86	31,33		313254,86	31,33		
Vízgazdálkodási terület	1509600,40	150,96		1509600,40	150,96		
Zöldterület (Zkk)	311772,26	31,18		310011,88	31,00	-1760,38	-0,18
Zöldterület (Zkp)	500319,97	50,03		500319,97	50,03		
Zkp-V	4110,06	0,41		4110,06	0,41		
Beépítésre nem szánt különleges terület	1254098,70	125,41		1254098,70	125,41		

Zalaegerszeg településszerkezeti terve

M=1:15.000

Jelmagyarázat:

Területhasználati egységek:

- Ln jelű nagyvárosias terület
- Lk jelű kisvárosias terület
- Lke jelű kertvárosias terület
- Lf jelű falusias terület
- Vt jelű vegyes- településközpont
- Vi jelű vegyes- intézményterület
- Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági ter.
- Gip jelű ipari gazdasági terület
- Üü jelű üdülőházas üdülőterület
- K(x) jelű különleges beépítésre szánt terület
- Kb(x) jelű különleges beépítésre nem szánt terület
- KÖk jelű kötöttpályás közlekedési terület
- KÖu jelű közúti közlekedési terület
- KÖl jelű légi közlekedési terület
- Zkk jelű közkert
- Zkp jelű közpark
- V jelű vízgazdálkodási terület
- Zkp-V jelű kétszintes közpark-vízgazdálkodási terület
- Természetközeli terület
- Általános mezőgazdaság terület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Ev jelű védelmi erdő területe
- Eg jelű gazdasági erdő területe
- Ek jelű közjóléti erdő területe

Művi értékvédelem:

- Régészeti lelőhely határa
- Műemléki környezet határa
- Műemlék
- Műemléki érték

Táj-és természetvédelem:

- NATURA 2000 terület határa
- Országos ökológiai hálózat magterület határa
- Országos ökológiai hálózat- ökológiai folyosó határa
- Országos ökológiai hálózat pufferterület határa
- Tájképvédelmi terület határa
- Helyi természetvédelmi érték
- Környezetvédelmi védőtávolság

Víz-és talajvédelem:

- Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezet
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet
- Nyilvántartott bányatelek határa
- Felszínmozgás veszélyes terület határa
- Szénhidrogén bányászat védőövezet határa
- Vízjárta terület

Iparbiztonsági védelem

- Iparbiztonsági belső védelmi övezet határa
- Iparbiztonsági középső védelmi övezet határa
- Iparbiztonsági külső védelmi övezet határa

Közlekedés:

- Gyorsforgalmi út - tervezett
- Országos főút (I-II. rendű)
- Országos mellékút
- Országos mellékút - tervezett
- Helyi gyűjtőút
- Helyi gyűjtőút - tervezett
- Kerékpárút nyomvonala (meglévő, tervezett)
- Gyalogút nyomvonala (meglévő, tervezett)
- Közút védőterület határa
- Vasút védőterület határa
- Szintbeni csomópont
- Különszintű keresztezés
- Meglévő híd, felüljáró
- Jelentős közhasználatú parkolóhely (a férőhelyszám rögzíthető)
- Jelentős közhasználatú parkoló garázs
- Autóbusz pályaudvar
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Vasútállomás

Közművek, híradás:

- Vízmű
- Vízműkút
- Víztározó
- Szennyvízátemelő
- Csapadékvíz-tározó
- 120 kV-os elektromos hálózat
- Villamos alállomás
- Villamos transzformátor állomás
- Gáz - szállítóvezeték (nagynyomású)
- Termékvezeték (olaj)
- Gázátadó állomás
- Gázfogadó állomás
- Távközlési gerincirány

Intézmények:

- Igazgatási központ (pl. hivatal, bíróság)
- Oktatási központ (pl. óvoda, iskola)
- Művelődési központ (pl. színház, könyvtár)
- Egyházi központ
- Egészségügyi központ
- Kórház
- Kereskedelmi központ
- Kiránduló központ
- Sport központ
- Szabadidő központ
- Strand
- Termál strand
- Kemping
- Temető
- Kegyeleti park

2. melléklete a .../2023. (.....) sz. határozatnak

tervezési terület határa

2023

Módosítva a 114/2022. (VII. 28.), 154/2023.(XI.16.) és a .../2023. (...) sz. határozattal

Jóváhagyva a 137/2016. (VII.06.) sz. határozattal

2023. december

6. rendelettervezet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosításáról

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekeltek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

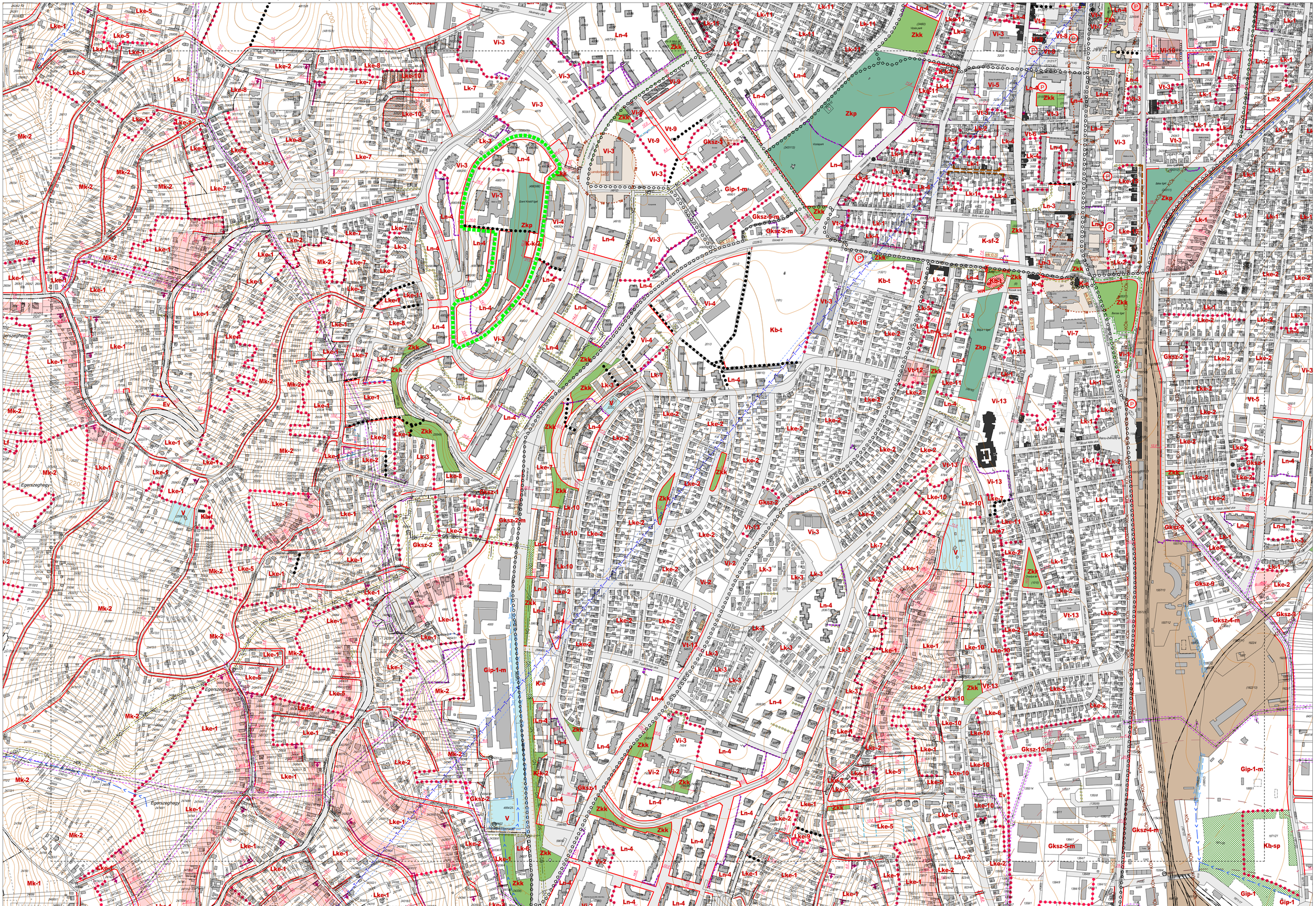
A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 33. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő ötödik napon lép hatályba.

3. §

E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni, előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.



"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2020.02.18.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."

Tervezési terület határa

ZMJV Közgyűlése 35/2023. (XI.24.) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 12 szelvénye

M=1:4 000

Zalaegerszeg településszerkezeti terve

M=1:15.000

Jelmagyarázat:

Művi értékvédelem:

- Régészeti lelőhely határa
- Műemléki környezet határa
- Műemlék
- Műemléki érték

Táj-és természetvédelem:

- NATURA 2000 terület határa
- Országos ökológiai hálózat magterület határa
- Országos ökológiai hálózat- ökológiai folyosó határa
- Országos ökológiai hálózat pufferterület határa
- Tájképvédelmi terület határa
- Helyi természetvédelmi érték
- Környezetvédelmi védőtávolság

Víz-és talajvédelem:

- Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezet
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet
- Nyilvántartott bányatelek határa
- Felszínmozgás veszélyes terület határa
- Szénhidrogén bányászat védőövezet határa
- Vízjárta terület

Iparbizonsági védelem

- Iparbiztonsági belső védelmi övezet határa
- Iparbiztonsági középső védelmi övezet határa
- Iparbiztonsági külső védelmi övezet határa

Területhasználati egységek:

- Ln jelű nagyvárosias terület
- Lk jelű kisvárosias terület
- Lke jelű kertvárosias terület
- Lf jelű falusias terület
- Vt jelű vegyes- településközpont
- Vi jelű vegyes- intézményterület
- Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági ter.
- Gip jelű ipari gazdasági terület
- Üü jelű üdülőházas üdülőterület
- K(x) jelű különleges beépítésre szánt terület
- Kb(x) jelű különleges beépítésre nem szánt terület
- KÖk jelű kötöttpályás közlekedési terület
- KÖu jelű közúti közlekedési terület
- KÖl jelű légi közlekedési terület
- Zkk jelű közkert
- Zkp jelű közpark
- V jelű vízgazdálkodási terület
- Zkp-V jelű kétszintes közpark-vízgazdálkodási terület
- Természetközeli terület
- Általános mezőgazdaság terület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Ev jelű védelmi erdő területe
- Eg jelű gazdasági erdő területe
- Ek jelű közjóléti erdő területe

Közlekedés:

- Gyorsforgalmi út - tervezett
- Országos főút (I-II. rendű)
- Országos mellékút
- Országos mellékút - tervezett
- Helyi gyűjtőút
- Helyi gyűjtőút - tervezett
- Kerékpárút nyomvonala (meglévő, tervezett)
- Gyalogút nyomvonala (meglévő, tervezett)
- Közút védőterület határa
- Vasút védőterület határa
- Szintbeni csomópont
- Különszintű keresztezés
- Meglévő híd, felüljáró
- Jelentős közhasználatú parkolóhely (a férőhelyszám rögzíthető)
- Jelentős közhasználatú parkoló garázs
- Autóbusz pályaudvar
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Vasútállomás

Közművek, híradás:

- Vízmű
- Vízműkút
- Víztározó
- Szennyvíztelep
- Csapadékvíz-tározó
- 120 kV-os elektromos hálózat
- Villamos alállomás
- Villamos transzformátor állomás
- Gáz - szállítóvezeték (nagynyomású)
- Termékvezeték (olaj)
- Gázátadó állomás
- Gázfogadó állomás
- Távközlési gerincirány

Intézmények:

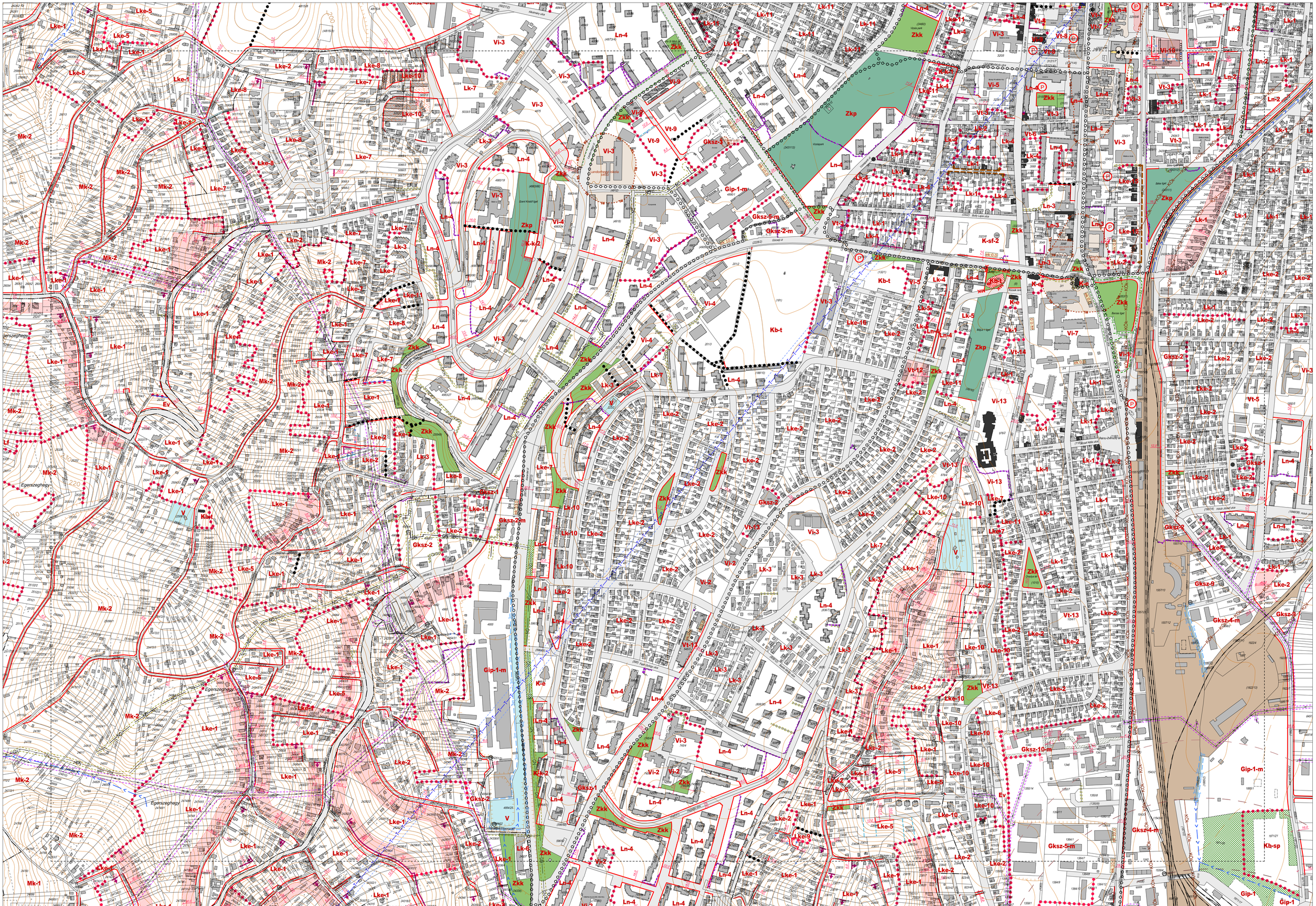
- Igazgatási központ (pl. hivatal, bíróság)
- Oktatási központ (pl. óvoda, iskola)
- Művelődési központ (pl. színház, könyvtár)
- Egyházi központ
- Egészségügyi központ
- Kórház
- Kereskedelmi központ
- Kiránduló központ
- Sport központ
- Szabadidő központ
- Strand
- Termál strand
- Kemping
- Temető
- Kegyeleti park

2023

Módosítva a 114/2022. (VII. 28.), 154/2023.(XI.16.) és a .../2023. (...) sz. határozattal

Jóváhagyva a 137/2016. (VII.06.) sz. határozattal

2023. december


Lke-1
Lke-2
Lke-3
Lke-4
Lke-5
Lke-6
Lke-7
Lke-8
Lke-9
Lke-10
Lke-11
Mk-1
Mk-2
Lk-1
Lk-2
Lk-3
Lk-4
Lk-5
Lk-7
Lk-10
Lk-11
Ln-1
Ln-2
Ln-3
Ln-4
Vi-1
Vi-2
Vi-3
Vi-4
Vi-5
Vi-7
Vi-9
Vi-13
Vt-1
Vt-2
Vt-3
Vt-5
Vt-6
Vt-7
Vt-8
Vt-9
Vt-13
Vt-14
Zkk
Zkp
Kb-t
Kb-sp
K-e
K-k-2
K-sf-2
K-c
Gksz-1
Gksz-2
Gksz-2m
Gksz-3
Gksz-4-m
Gksz-5-m
Gksz-9
Gksz-10-m
Gip-1-m
Gip-1
Ip-1
Ev
V
Egerszeghegy
Landorhegyi iskola
Szent Kristóf liget
Vízisport
Bike-park
Kálvária utca
Gönczi út
Mártírok útja
Kossuth Lajos utca
Bartók Béla utca
Ady Endre utca
Batthyány utca
Deák Ferenc utca
Kölcsey utca
Vörösmarty utca
Arany János utca
Csány László utca
Szent István utca
Szent László utca
Szent Imre utca
Szent Gellért utca
Szent Mihály utca
Szent Márton utca
Szent Orbán utca
Szent Flórián utca
Szent Vendel utca
Szent Vid utca
Szent Miklós utca
Szent Péter utca
Szent Pál utca
Szent Lőrinc utca
Szent Imre herceg utca
Szent Erzsébet utca
Szent Margit utca
Szent Ilona utca
Szent Anna utca
Szent Mária utca
Szent Katalin utca
Szent Borbála utca
Szent Cecília utca
Szent Ágnes utca
Szent Ferenc utca
Szent Antal utca
Szent Bernát utca
Szent Benedek utca
Szent Domonkos utca
Szent Ferenc utca
Szent Klára utca
Szent Terézia utca
Szent Rita utca
Szent Gertrúd utca
Szent Hedvig utca
Szent Jadviga utca
Szent Kinga utca
Szent Margit utca
Szent Ilona utca
Szent Anna utca
Szent Mária utca
Szent Katalin utca
Szent Borbála utca
Szent Cecília utca
Szent Ágnes utca
Szent Ferenc utca
Szent Antal utca
Szent Bernát utca
Szent Benedek utca
Szent Domonkos utca
Szent Ferenc utca
Szent Klára utca
Szent Terézia utca
Szent Rita utca
Szent Gertrúd utca
Szent Hedvig utca
Szent Jadviga utca
Szent Kinga utca