

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város  
településszerkezeti és szabályozási tervének és helyi  
építési szabályzatának módosítása

záró tervdokumentáció

2017. június



# tartalomjegyzék

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

## **alátámasztó munkarészek**

3. településtervezői munkarész
  - 3.1 Gébárti tó környezetének termódosítása
  - 3.2 Zala holtágainak revitalizációjával kapcsolatos termódosítás
  - 3.3 Egykori laktanya terület – duális képzési központ – termódosítása
  - 3.4 Közigazgatási terület déli irányú bővítése, a bővített terület szabályozása
  - 3.5 Településközpont övezet szabályozásának módosítása
4. Tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata
5. Biológiai aktivitásérték

## **jóváhagyandó munkarész**

6. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására
7. rendelettervezet a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására

# 1. tervezői nyilatkozat

Zalaegerszeg településszerkezeti tervének, szabályozási tervének, valamint építési szabályzatának módosításához

Alulírott tervező kijelentem, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési terveinek módosítása során az általam készített szabályozási terv és a helyi építési szabályzat megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, különösen:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvénynek,
- a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. Törvénynek,
- a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII.11.) Korm. Rendeletnek,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. Rendeletnek,
- Zala Megye közgyűlésének 22/2010.(XI.25.) számú Zala Megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló rendeletének,
- az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvénynek,
- a 314/2012. (XI.08.) Korm. Rendeletnek.

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



Kelt: Zalaegerszeg, 2017. május hó

## 2. előzmények

### 2.1. településrendezési tervek módosításának programja

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata a tartalomjegyzék 3.1-3.4. pontjaiban szereplő helyszíneket az ott tervezett beruházások jelentősége miatt kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A kiemelt fejlesztésről szóló közgyűlési döntések az alábbiak:

#### **ZMJVK 51/2017. (III.17.) sz. határozata**

- II. 1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja Gébárti tó és környékének rekreációs, szabadidős használatát elősegítő infrastruktúra fejlesztése elnevezésű, TOP-6.3.2-15-ZL1-2016-00002 támogatási szerződés számú projekt megvalósításához szükséges területet az előterjesztés 4. melléklete szerinti lehatárolásnak megfelelően.
2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Gébárti Kézművesház fejlesztése elnevezésű, a közösségi művelődési intézmény- és szervezetrendszer tanulást segítő infrastrukturális fejlesztései (EFOP-4.1.7-16) című pályázati felhívásban foglaltak megvalósításához szükséges területet az előterjesztés 5. melléklete szerinti lehatárolásnak megfelelően.
3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zöld Zala Part – Zala holtág revitalizációja és rekreációs célú vízparti sétány elnevezésű TOP-6.3.2-15-ZL1-2016-00001 támogatási szerződés számú projekt megvalósításához szükséges területet az előterjesztés 6. melléklete szerinti lehatárolásnak megfelelően.
4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Duális Szakképző Központ létrehozása Zalaegerszegen elnevezésű, az Ipari parkok, iparterületek fejlesztése (TOP-6.1.1-16) című pályázati felhívásban foglaltak megvalósításához szükséges területet az előterjesztés 7. melléklete szerinti lehatárolásnak megfelelően.

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. rendelet 42. §-ának megfelelően készíttesse el a településrendezési eszközök módosítását, és tervezés után a kidolgozott terveket terjessze elfogadásra a közgyűlés elé.

**Határidő:** 2017. július 31.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Az önkormányzat a tartalomjegyzék 3,5 pontja szerinti, a településközpont övezetek normatív szabályozásáról szóló 28. § (3) bekezdésben szereplő hiba javítását határozta el. Az építési szabályzat e szakaszának hibajavításként történő módosításának szándékáról a közgyűlés az alábbi határozatot hozta:

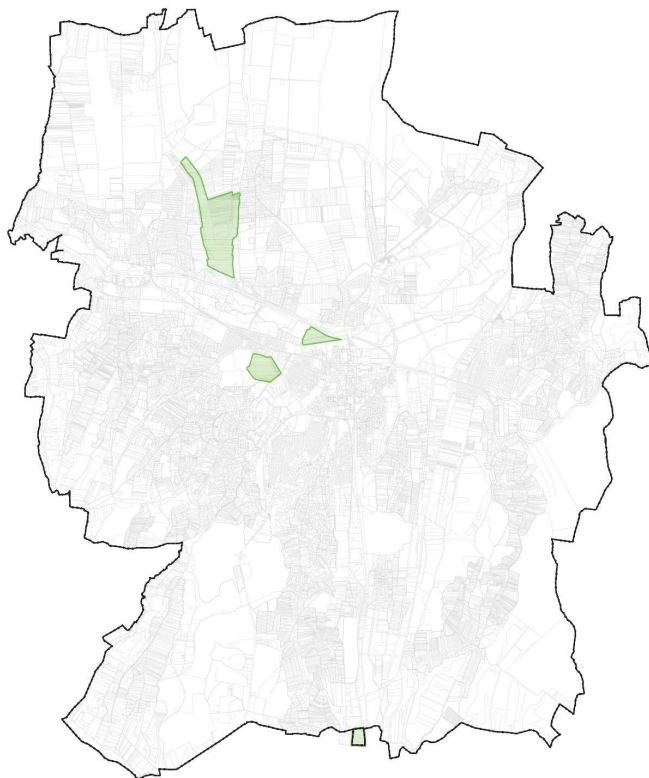
## 2.2. hatályos településrendezési eszközök ismertetése

A város területére vonatkozóan 2016 és 2017 évben a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata készült el, mely tervezési folyamat lezárásaként a módosított településszerkezeti és szabályozási terveket valamint helyi építési szabályzatot a város közgyűlése az 51/2017. (III.17.) számú határozattal illetve a 9/2017. (III.17.) számú rendelettel hagyta jóvá.

E módosítással egyidejűleg zajlik a 76-os főközlekedési út szélesítésével kapcsolatosan a tervek korrekciója, mely folyamat jelenleg a véleményezési szakaszban tart. E dokumentációban szereplő kiinduló adatok - a szerkezeti tervi mérleg illetve biológiai aktivitás-érték - a főközlekedési út által indukált módosítás szerint szerepelnek.

A hatályos településszerkezeti és szabályozási terv valamint a helyi építési szabályzat a dokumentáció digitális mellékletét képezi.

A módosítás helyszíneinek térképi ábrázolása a következő:



# 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 kötélpályás közlekedési terület
	KÖu jelű közúti közlekedési terület
	KÖl jelű légi közlekedési terület
	Zkk jelű közkert
	Zkp jelű közpark
	V jelű vízgazdálkodási terület
	Természetközeli terület
	Általános mezőgazdaság terület
	Kertes mezőgazdasági terület





### meglévő / tervezett

		Ev jelű védelmi erdő területe
		Eg jelű gazdasági erdő területe
		Ek jelű közjóléti erdő területe




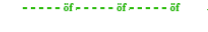

## Egyéb területi jelölések:

	Vízjárta terület
---	------------------


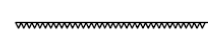




## Művi értékvédelem:

	Régészeti lelőhely határa
	Műemléki környezet határa
	Műemlék
	Műemléki érték






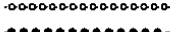









## Táj-és természetvédelem:

	NATURA 2000 terület határa
	Országos ökológiai hálózat magterület határa
	Országos ökológiai hálózat- ökológiai folyosó határa
	Országos ökológiai hálózat puffertérület határa
	Tájképvédelmi terület határa










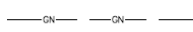



## Víz-és talajvédelem:

	Vízbázis belső védőövezet határa
	Nyilvántartott bányatelek határa
	Felszínmozgás veszélyes terület határa
	Közút védőterület határa
	Vasút védőterület határa
	Szénhidrogén bányászat védőövezet határa

## Közlekedés:

	Országos főút (I-II. rendű)
	Országos mellékút
	Országos mellékút - tervezett
	Helyi gyűjtőút
	Helyi gyűjtőút - tervezett
	Kerékpárút nyomvonala (meglévő, tervezett)
	Gyalogút nyomvonala (meglévő, tervezett)
	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
	Szennyvízáttemelő
	Csapadékvíz-tározó
	120 kV-os elektromos hálózat
	Villamos alállomás
	Villamos transzformátor állomás
	Gáz - szállítóvezeték (nagy nyomású)
	Termékvezeték (olaj)
	Gázátadó állomás
	Gázfogadó állomás
	Távközlési gerincirány





























## Intézmények:












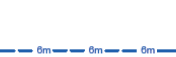





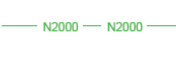












	Igazgatási központ (pl. hivatal, bíróság)
	Oktatási központ (pl. óvoda, iskola)
	Művelődési központ (pl. színház, könyvtár)
	Egyházi központ
	Egészségügyi központ
	Kórház
	Kereskedelmi központ
	Kiránduló központ
	Sport központ
	Szabadidő központ
	Strand
	Termál strand
	Kemping
	Temető
	Kegyeleti park

# Jelmagyarázat:

Építési övezet,  
övezet jele, kódja:

**Lk-5**

-  Kötőpályás közlekedési terület
-  Közúti közlekedési terület
-  Zkk jelű közkert
-  Zkp jelű közpark
-  V jelű vízgazdálkodási terület
-  Építési sáv
-  Átjárási szolgalmi jog területe
-  Későbbi fejlesztési terület
-  A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége
-  Műemlék telke
-  Műemlék (azonosító számmal)
-  Műemléki érték
-  Régészeti lelőhely területe
-  Helyi jelentőségű védett érték
-  Telken belüli kötelező fásítás
-  NATURA 2000 területe
-  Vízjárta terület
-  Meglévő természetes állapot kötelező megtartása
-  Villamos alaphálózat és védőterülete
-  Villamos elosztóhálózat és védőterülete
-  Termékvezeték és védőterülete
-  Nagy-középnomású gázvezeték és védőterülete
-  Középnomású gázvezeték és védőterülete
-  Kisnyomású gázvezeték és védőterülete
-  Távközlési gerinc és védőterülete
-  Közút védőterülete
-  Javasolt telekhatár
-  Javasolt megszüntető jel

-  Szabályozási vonal
-  Területfelhasználási övezet határa
-  Kötelező építési vonal
-  Kijelölt oldalhatár
-  Előkert mértéke (m)
-  Műemléki környezet határa
-  Régészeti lelőhely határ és kód
-  Vasút védőterület határa
-  Csapadékvíz elvezetés szolgalmi jog
-  Régi várfal kontúrvonala
-  Felszíni víz parti sávjának határa (állami)
-  Felszíni víz parti sávjának határa (önkormányzati)
-  Nyilvántartott bányatelek határa
-  Felszínmozgás veszélyes terület
-  Védett fasor
-  Vízbasisz belső védőövezet határa
-  Kerékpárút
-  Gyalogút
-  NATURA 2000 terület határa
-  Tájékvédelmi terület határa
-  Országos ökológiai hálózat magterület határa
-  Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa
-  Országos ökológiai hálózat pufferterület határa
-  Helyi természetvédelmi érték
-  Vizes élőhelyek védőtávolsága
-  Utcaképi védelem
-  Egyedi tájérték
-  Jelentős parkoló, parkolóház
-  Szennyvíz-átemelő
-  Vízműkút

## 2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tartalomjegyzék 3.1-3.4 szerinti tervezett változtatások területét az önkormányzat 2.1. fejezetben megfogalmazott határozatokkal kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A fejlesztések területének kiemelté nyilvánítása miatt a településrendezési eszközök módosításának véleményezése és jóváhagyása a 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet 32. § (6) c) bekezdése szerint tárgyalásos eljárás keretében zajlik.

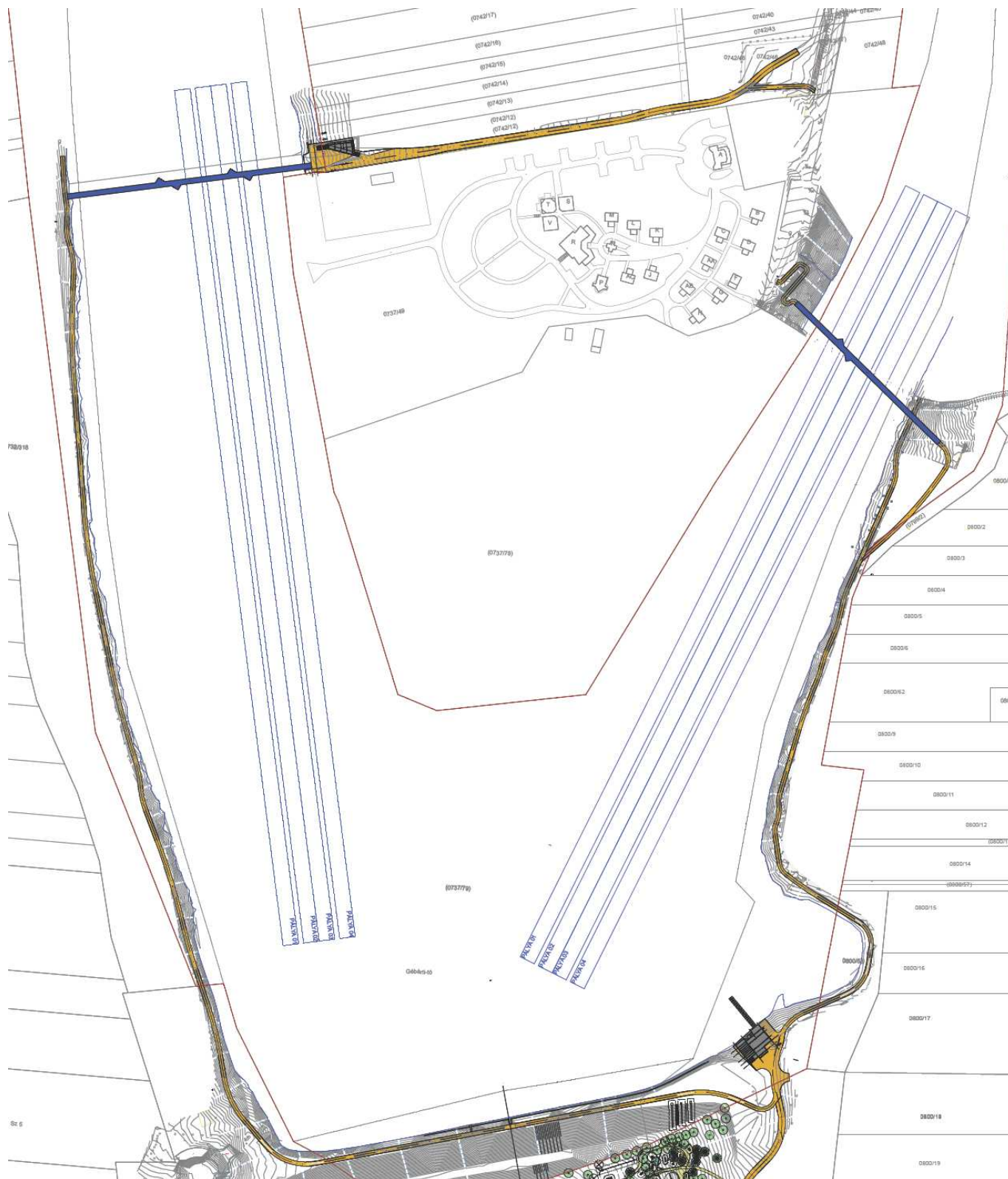
A tartalomjegyzék 3.5 szerinti módosítása a változtatás ismertetésében leírt előzmények okán hibajavításnak minősül, ezért az önkormányzat a rendelet módosítását állami főépítési eljárás keretében kívánja megvalósítani.

## alátámasztó munkarészek

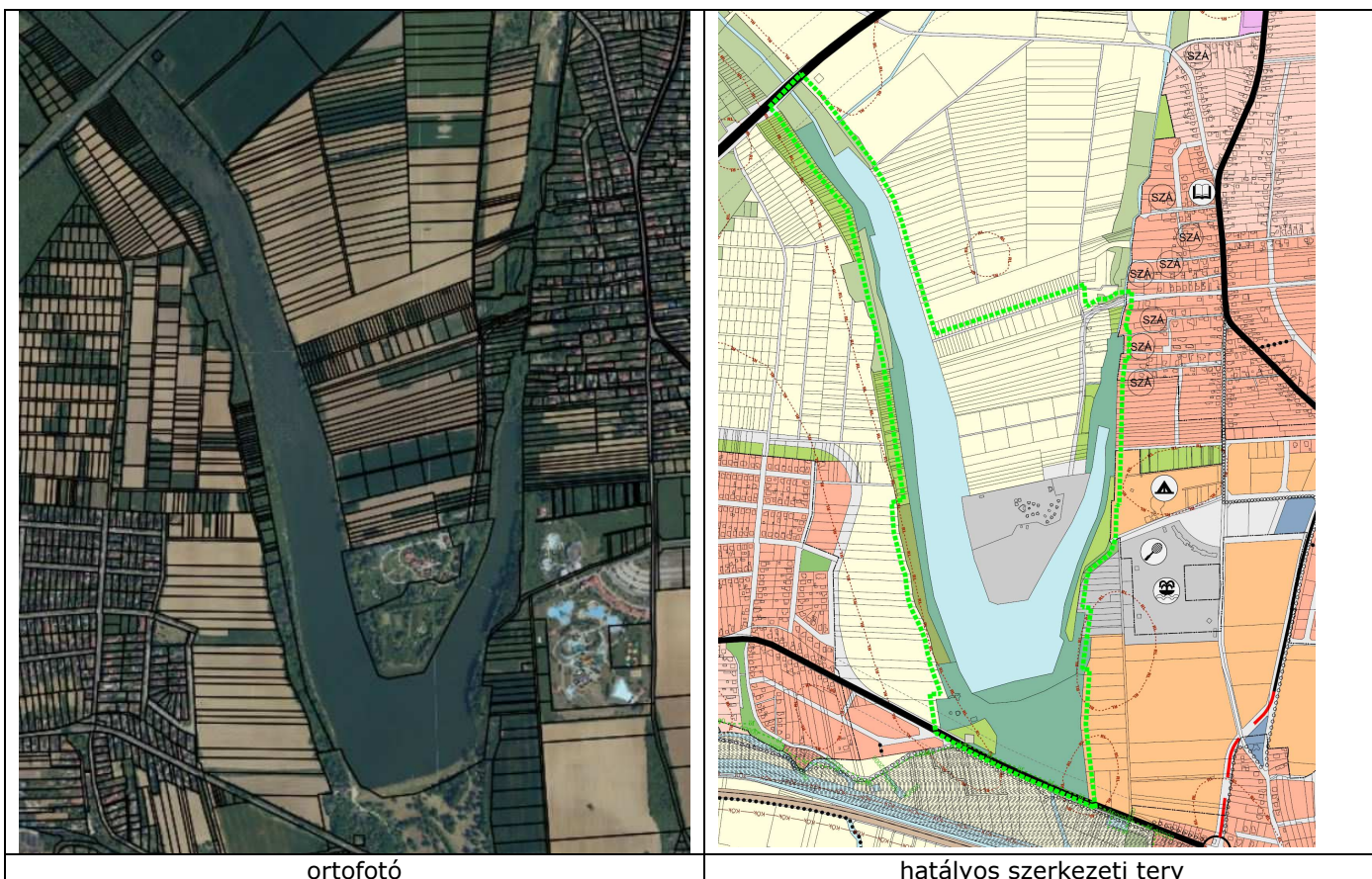
### 3. településtervezői munkarész

#### 3.1 Gébárti tó környezetének termv. módosítása

A változtatással érintett terület és program ismertetése:

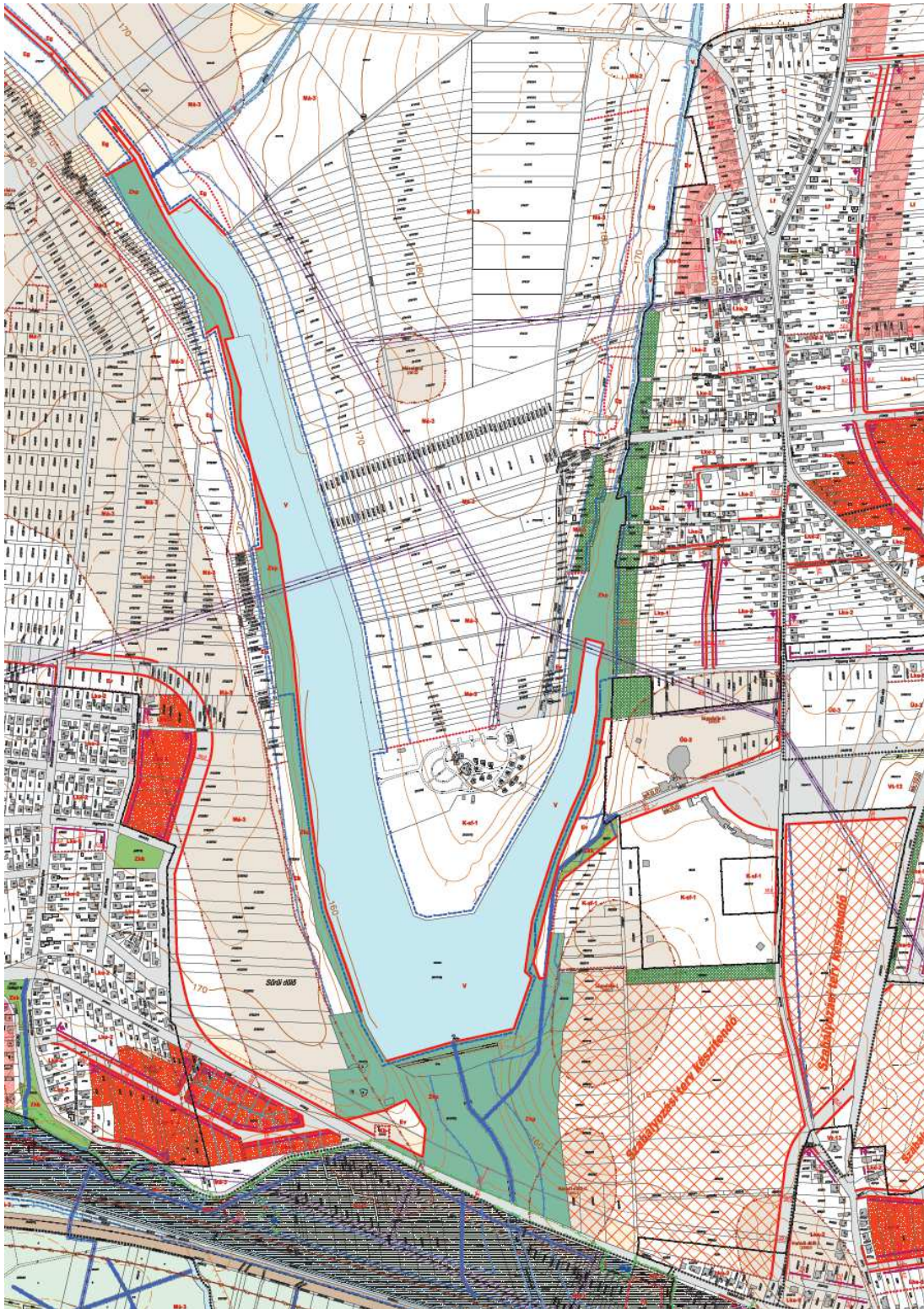


A város egyik legfontosabb szabadidős és rekreációs területe a Gébárti tó és környezete. Ennek rekreációs és szabadidős használatát elősegítő infrastruktúra fejlesztését kívánja megvalósítani az önkormányzat. A program legfontosabb eleme a tó körbejárhatósága egy kerékpározható sétánnyal, melynek domináns eleme a tó nyugati és keleti ágán építendő híd. A vízfelület körbejárhatóságán túl csónaktároló építését tervezik, csónakázás lehetőségével kiegészítve a tó jelenlegi funkcióját. A szabadidőközpont kulturált hasznosítása érdekében esőbeállók és illemhelyek elhelyezése tervezett.



ortofotó

hatályos szerkezeti terv



hatályos szabályozási terv

### A jelenlegi szabályozás ismertetése:

A jelenlegi szabályozás alapján a Gébárti tó nyugati ágát nyugattól Zkp jelű közpark, keletről Má-3 jelű általános mezőgazdasági terület határolja, mely övezeteket a tó parti sávjára vonatkozó korlátozás, valamint a vizes élőhelyek védőtávolsága érinti. A mezőgazdasági területtől délre, a tó két ága által közrefogott félsziget K-sf-1 jelű különleges beépítésre szánt strand és kemping területe.

A hatályos szabályozás alapján a tó vízgazdálkodási területétől délre elhelyezkedő, az országútig tartó terület az egykori gébárti temető és környezetében nyilvántartott erdő területének kivételével Zkp jelű közpark rendeltetésbe sorolt. A zöldterület övezetére az alábbi szabályozás vonatkozik:

## Zöldterület

### 35. §

(2) A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény, valamint vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület és hitéleti rendeltetésű építmény.

(3) A zöldterület „Zkp” jelű közpark övezetre és „Zkk” jelű közkert övezetre tagozódik, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei a következők:

	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
<b>Zkp</b>	szabadon álló	3 %	Homlokzatmagasság: 6,0 m <sup>(1)</sup> Épületmagasság: 5,0 m <sup>(1)</sup>	70 %

<sup>(1)</sup>Hitéleti rendeltetésű építmények esetén nem korlátozott.

A víztározó gátjától délre lévő vízfolyás vonalán valamint a tó területét keletről határoló övárok vonalában felszíni vízvezetést biztosító szolgalmi jog bejegyzésére vonatkozó szabályozás szerepel.

A hatályos szabályozási terv alaptérképe és ezzel összefüggésben a vízrendezési terület lehatárolása nem a tó tényleges vízfelületét jelöli, annak határa a szabályozási terv vonalától eltér.

## Tervezett módosítás

A Gébárti tó környezetének fejlesztését célzó projekt programja tartalmazza a tótól délnyugatra, a 0737/80 hrsz.-ú, Zkp jelű közpark területén csónaktároló építését. A csónaktároló zöldterületen történő elhelyezhetősége érdekében a szabályozásban szereplő rendeltetések bővítése szükséges. A rendeltetések módosítását az is indokolja, hogy a telken meglévő Kézműves Ház felújítása és korszerűsítése tervezett. Az övezetben elhelyezhető építmények rendeltetéséről szóló (2) bekezdés kulturális közösségi rendeltetéssel, valamint a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények sporteszközök tárolását szolgáló épület elhelyezhetőségével egészül ki az alábbiak szerint lehetővé téve a változtatás programja szerinti funkciók építése érdekében:

(2) A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény, **így vendéglátó, kulturális közösségi, sporteszközök tárolását szolgáló és hitéleti rendeltetésű építmény.**

A tó és környezetének rekreációs, szabadidős használatát elősegítő fejlesztés a tó nyugati ágán új híd és körsétány kialakítását tartalmazza. A fejlesztést támogató pályázat a hatályos településrendezési eszközökben szereplő rendeltetésre nem tud támogatást adni, így az említett projektelemek megvalósításához szükséges terület rendeltetését módosítani szükséges. Ennek megfelelően a tó nyugati ágának keleti része, a 0737/79 hrsz.-ú vízgazdálkodási terület alrészlete a jelenlegi rendeltetéséből Zkp jelű közpark rendeltetésbe kerül átsorolásra.

A 0437/49 hrsz.-ú strandterülettelől északra, a tavat keresztező tervezett híddal szemközt új út kialakítása tervezett a 0742/12 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági területen 8 méteres szélességgel, melynek nyugati vége a meglévő telekhatárig kiszélesedik. Ezen a kiszélesedett területen a fejlesztési program szerint olyan kiterjedésű építmény kerül elhelyezésre kilátó, köz-wc és esőbeálló funkcióval, mely az építési szabályzat szerint csak építési helytel jelölt területen építhető fel. A tervezett közlekedési területen az építmény elhelyezhetősége érdekében építési hely jelölése tervezett.

A változtatással érintett területen a vízfelület széle geodéziai felméréssel pontosításra került, a vízgazdálkodási rendeltetés illetve övezet határa a felmérés alapján a legmagasabb üzemi vízszint szerint jelölt.

# Közlekedési munkarész

Meglévő állapot:

A tervezési területen jelenleg is használatban lévő gyalogosok és gépjárművek által használt közlekedési útvonalak nem rendelkeznek pályaszerkezettel, egyszerű földutak. Feladatunk a meglévő nyomvonalak műszaki előírásokhoz igazodó vízszintes és magassági nyomvonalának korrekciója, és szerkezetének stabilizációja.

Helyszínrajzi kialakítás:

A tervezett nyomvonalak a tó körbejárhatóságát szolgálják. Északi irányban két tervezett híd adja meg a tervezési terület lehatárolását. A „J1” jelű gyalogos út a keleti oldalról szelvényezve „U” alakban kerüli meg a tavat és a Ny-i híd Andráshida felőli hídfője mögött ér véget. A hossza 1383 m.

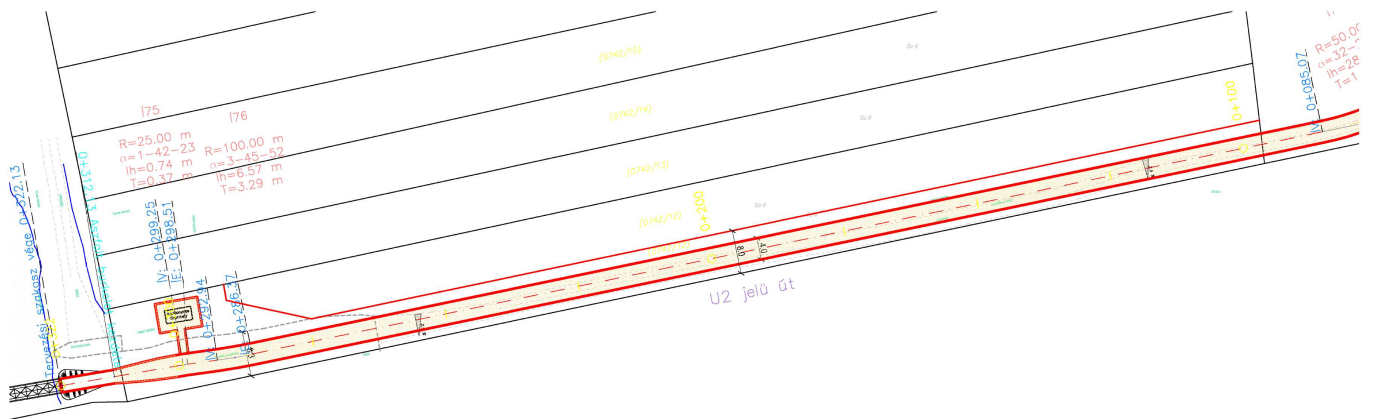
Vonalvezetése alapvetően a meglévőhöz igazodik, tervezése során ügyeltünk a meglévő fák védelmére.

A 0+090 -0+135 km között a tó irányába szélesíteni szükséges a földművet, illetve a 0+127,33 km szelvényben lévő átereszt, hogy a 2,50 m-es szélességű szerkezet helyigénye megoldódjon. A „J1” jelű járda nem csatlakozik a keleti oldali hírhoz, hanem alatta halad el. A „J1”-ből a 0+101,11 km szelvényben kicsatlakozó „J2” jelű járdaszakasz vezet fel egy fák által benőtt területen keresztül haladva a hídfőhöz.

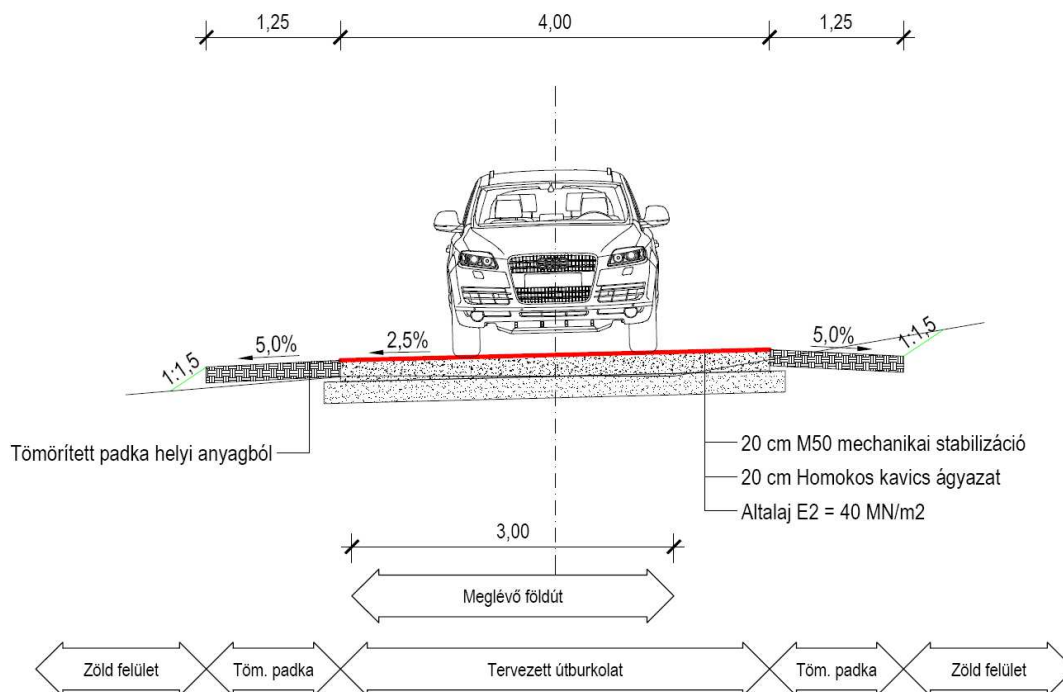
A két híd közötti közlekedést 2 szakaszra bontja a kemping meglévő aszfaltburkolatú útja. A keleti hídtól a kemping parkolójáig egy 20,61 m hosszúságú gyalogos szerpentin vezet, amely egy erdősült területen létesül.

A kemping mögötti területen épülő, járművek számára is alkalmas U2 jelű út a meglévő aszfaltos szakaszának meghosszabbításaként épül tovább 322 m hosszan, egészen a nyugati hídig, ahol kiteresedik a tervezett konténeres illemhely körül.

A hídfőkhöz illeszkedő járdaszakaszok 10-10 m-es hosszúságban aszfalt burkolattal épülnek.



## Mintakeresztmetszvény

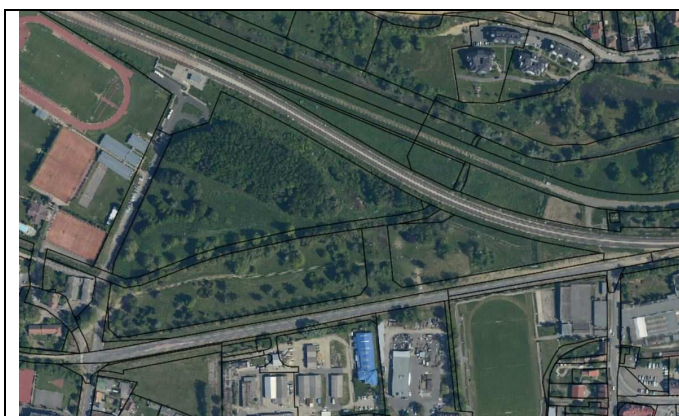


## 3.2 Zala holtágainak revitalizációjával kapcsolatos termódosítás

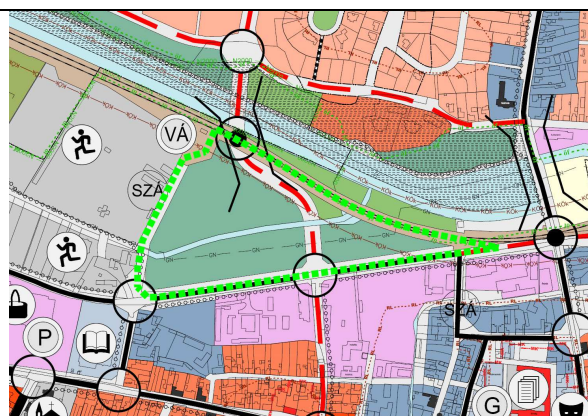
### A változtatással érintett terület ismertetése:

A folyó jobb partján a szabályozást követően fennmaradt holtágak, a vasút és a város közötti beépítetlen területek területhasznosítása és rendezése során az önkormányzat beruházási programjában szerepel a sportcentrumtól keletre a vasút és az elkerülőút által közrezárt háromszög területének – egykori biológuspark – átalakítása. A területet átszeli a 6332/3 hrsz.-ú árok területe, mely vízrendezési területként szabályozott. Az ároktól északra lévő 6514/4 hrsz.-ú terület északi részén nyilvántartott, kiváló termőhelyi adottságú erdőterület található. A terület egésze fásított, az egykori biológuspark létrehozása során ültetett és megmaradt fák felnőtt korúvá váltak.

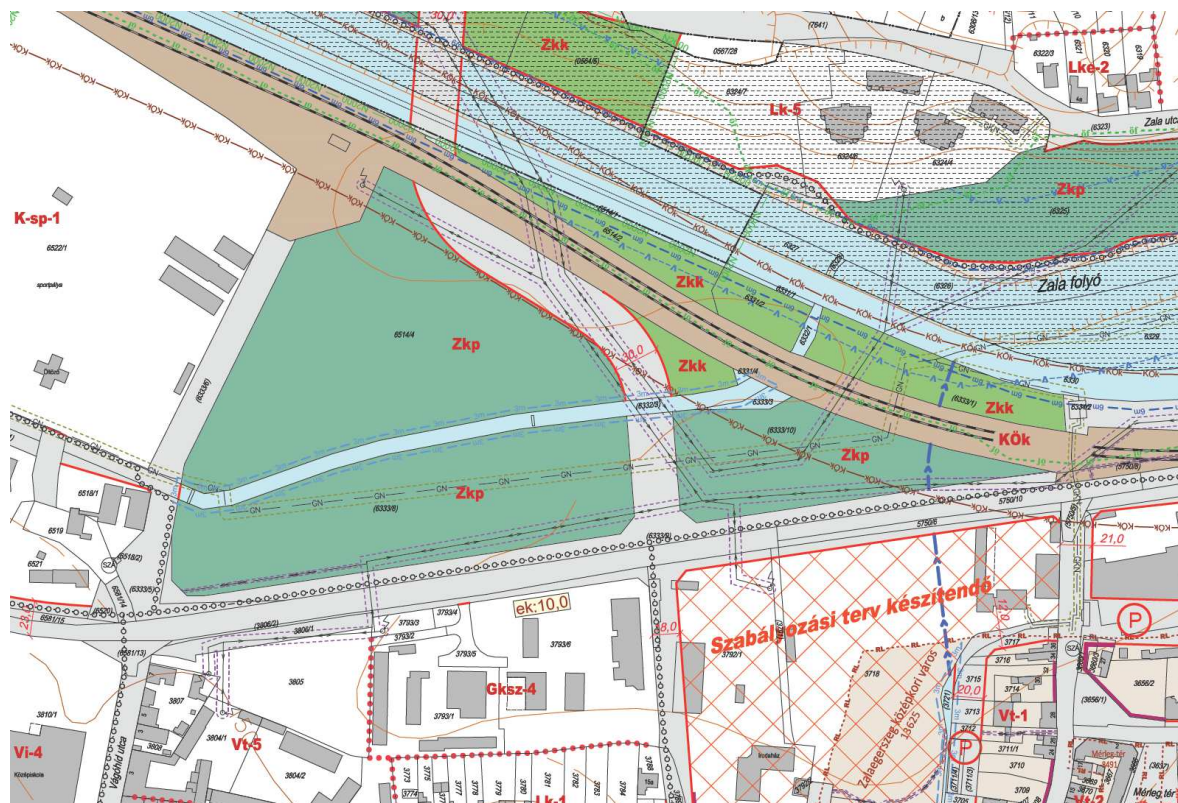
A fejlesztési program során a meglévő árok és út közti területsávon 'vizes park' kerül kialakításra felhasználva a területen meglévő vízfolyást. A zöldterületi fejlesztés során az árok vízrendezési területként történő szabályozása a beruházás támogatása szempontjából akadályt képez, a tervezett beruházás során létrejövő új vízfolyások és kisebb tavak elhelyezkedése indokolatlanná teszi. A változtatás célja a vízrendezési terület törlése.



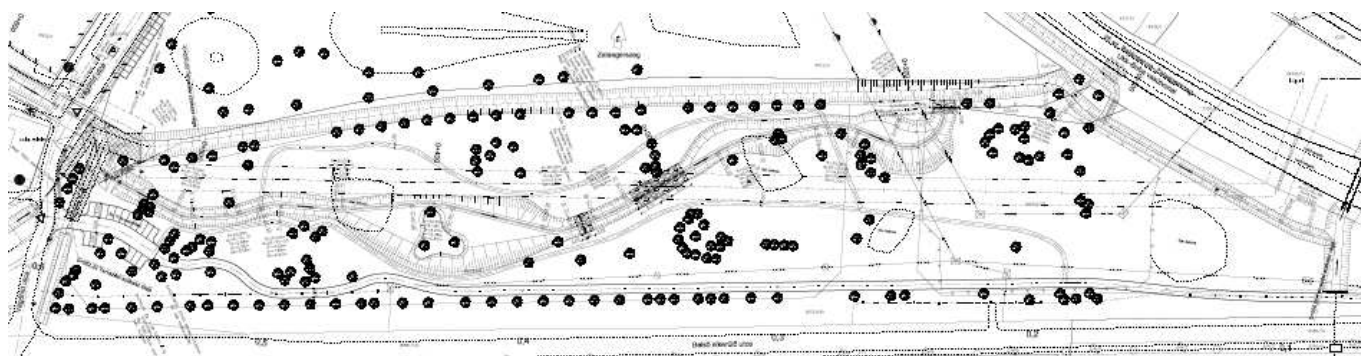
Ortofotó



hatályos szerkezeti terv



hatályos szabályozási terv



tervezett helyszínrajz

## A jelenlegi szabályozás ismertetése:

A tömböt északról a vasút, délről a belső elkerülő út, nyugatról a Vágóhid utca határolja. A változtatással érintett területen a Zkp jelű közpark rendeltetésű területeket észak-déli irányban közlekedési terület szeli két részre. Ez a közlekedési terület a város hosszú távú közlekedési hálózati tervében szereplő, a vasutat és folyót külön szintben keresztező gyűjtőútja, mely a városközpontot a Kaszaházi tető napjainkban beépülő lakóterületén keresztül, valamint a tőle északra lévő Ságodi városrészhez tartozó észak iparterületet érintően csatlakozik a várost északról elkerülő főútvonalhoz. Az út területének déli része területileg leválasztott, északi része 30 méteres szabályozási szélességgel jelölt. Keleti-nyugat irányban a 6332/3 hrsz.-ú árok vízgazdálkodási területe, és annak 3 méteres parti sávja húzódik. A területet a vasúti pálya védőtávolsága, nagyközépnomású gázvezeték és közép feszültségű légvezetékek illetve azok védőtávolsága érinti.

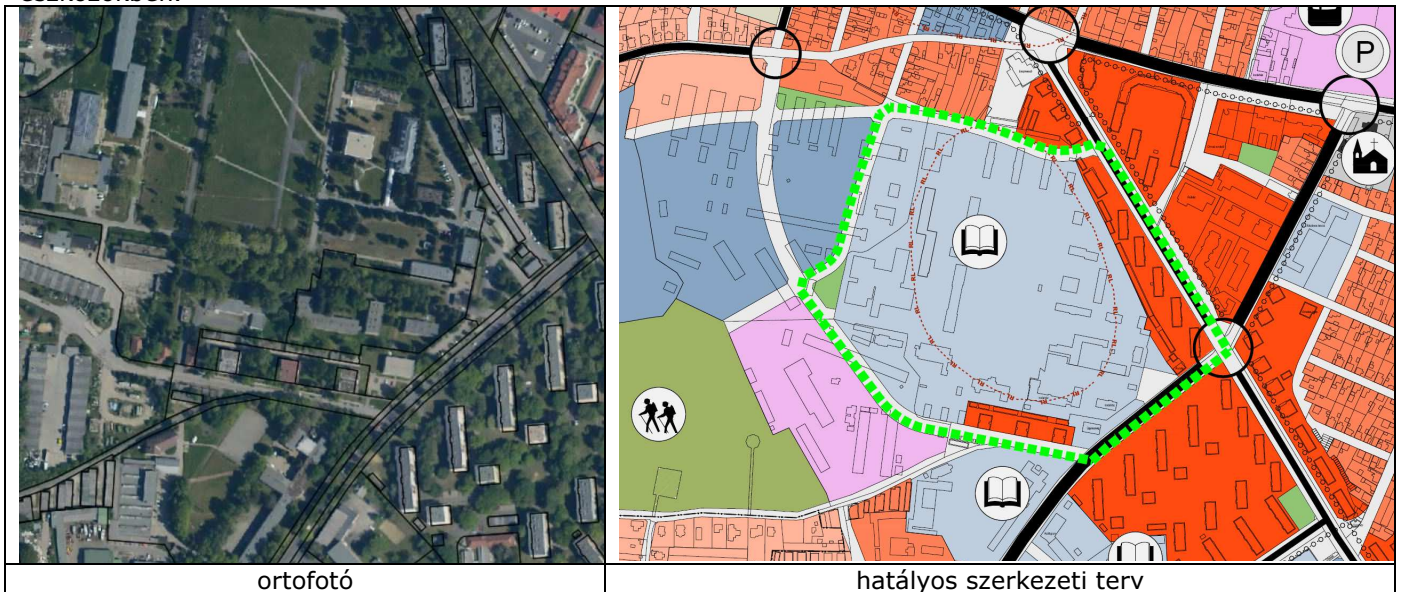
## Tervezett módosítás

A változtatási szándéknak megfelelően a 6331/4, 6333/3 és 6332/3 hrsz.-ú telkek V jelű vízgazdálkodási rendeltetésbe területe Zkp jelű közpark zöldterület rendeltetésbe illetve övezetbe kerülnek átsorolásra. A területen a jelenlegi állandó vízfolyás áthaladásának biztosítása érdekében csapadékvíz elvezetés szolgálmi jogának jelölése kerül a szabályozásba.

### 3.3 Egykori laktanya terület – duális képzési központ – tervmódosítása

A változtatással érintett terület és program ismertetése:

A város egykori laktanyaterületén, azon belül az egykori hadkiegészítő parancsnokság által használt 4815/6 hrsz.-ú területen szakképzéshez kapcsolódó műhely és oktatóépület elhelyezése tervezett. A fejlesztési terület a tömb déli részén, az egykori laktanyaterület délkeleti sarkán helyezkedik el, melyet északról és nyugatról a Budapesti Gazdasági Egyetem területe, délről az ügyészség egyik irodaépülete és lakóterület határol. A tervezett fejlesztés pályázati támogatással kerül megvalósításra. A pályázat kiírása támogatási feltételként szabja meg, hogy a fejlesztési terület különleges oktatási célú rendeltetéssel szerepeljen a településrendezési eszközökben.



## A jelenlegi szabályozás ismertetése:

A 4815/6 hrsz.-ú telek a tőle északra és nyugatra lévő egyetemi területekkel együtt a Vi-4 jelű intézményterület rendeltetésű övezetbe tartozik. A Vi-4 jelű övezetre az alábbiak vonatkoznak:

### **Intézményi övezet**

#### **29. §**

(1) Az intézményi övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, melyeken kívül az övezetben elhelyezhető épületek

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

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

(2) Az intézményi területek „Vi-1., –., Vi-9.,” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
<b>Vi-4</b>	40 m, 3000 m <sup>2</sup>	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m	a be nem épített terület 50 %-a

## Tervezett módosítás

A telken a „Duális Szakképző Központ” létesítését kívánja megvalósítani az önkormányzat. A hatályos településrendezési eszközökben Vi-4 jelű övezetként szabályozott területen a program részeként megvalósuló műhely és kiszolgáló irodák ugyan elhelyezhetőek lennének, ugyanakkor a központ létesítését támogató pályázat kiírásában az intézményi övezet nem szerepel a támogatható területek között, így a telket beépítésre szánt különleges oktatási rendeltetésű, K-o jelű övezetbe szükséges sorolni.

A tervezett módosítás a beépítésre szánt különleges övezetéről szóló 33. §-t kiegészítené az alábbiak szerint:

### **Különleges övezet**

#### **33. §**

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

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

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

	<i>Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület</i>	<i>Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítési magasság</i>	<i>Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke</i>
<b>K-b</b>	<i>nem korlátozott</i>	<i>kialakult</i>	<i>zárt sorú</i>	<i>40 %</i>	<i>Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m</i>	<i>40 %</i>
<b>K-e</b>	<i>nem korlátozott</i>	<i>kialakult</i>	<i>kialakult, illetve a környező beépítéshez illeszkedő</i>	<i>40 %</i>	<i>a templom nem korlátozott, egyéb építmény a meglévő és környező beépítési magassághoz illeszkedő</i>	<i>40 %</i>
<b>K-h</b>	<i>nem korlátozott</i>	<i>kialakult</i>	<i>szabadon álló</i>	<i>40 %</i>	<i>Homlokzatmagasság: 12,0 m<sup>(1)</sup> Épületmagasság: 10,5 m<sup>(1)</sup></i>	<i>40 %</i>

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

(1): Technológiai és tároló építmények magassága nem korlátozott.

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

### 3.4 Közigazgatási terület déli irányú bővítése, a bővített terület szabályozása

A változtatással érintett terület és program ismertetése:

A város déli közigazgatási határa mentén a déli ipari parkban az elmúlt évek során megvalósult az ADA bútorigipari cég matracgyártó üze­me. Az üzem további terjeszkedését tervezi, melynek egyetlen lehetséges területe a tőle délre lévő mezőgazdasági területek felhasználása. A fejlesztési lehetőség biztosítása érdekében Zalaegerszeg MJV önkormányzata és Bocsfölde község önkormányzata megállapodott a közigazgatási határ módosításában, Bocsfölde 060 hrsz.-ú területének Zalaegerszeg történő csatolásában.

A terület a Zalaegerszeg-Bak országos mellékút nyugati oldalán elhelyezkedő domb­láb, mely egyenletesen kismértékben az országút felé lejt. A terület északi határában Zalaegerszeg közigazgatási területén a 0100 hrsz.-ú út és az útterületen belüli árok található. Az árok levezeti a felszíni vizeket a változtatással érintett terület feletti szántóról és a Zalaegerszegi zártkerti területekről.

A 0100 hrsz.-ú út feltárja a Zalaegerszegi területen az ipari parktól nyugatra a domboldalon lévő mezőgazdasági területeket, északi irányú folytatása a ma is használt 098/2 hrsz.-ú mezőgazdasági út, nyugati folytatása az ugyancsak 0100 hrsz.-ú Zalaegerszegi és a 056 hrsz.-ú részben a városhoz részben a községhez tartozó út, mely napjainkban felhagyott, növényzettel benőtt horhos. Déli irányban a Zalaegerszeghez átcsatolt 0101 hrsz.-ú területtől nyugatra a Bocsföldei telkek végében alrészletként nyilvántartott mezőgazdasági út található. Az alrészletként jegyzett mezőgazdasági út az észak irányú kapcsolatain túl dél felé a község úthálózatához illetve belterületéhez kapcsolódik.

A 0100 hrsz.-ú úttól északra haladó mezőgazdasági út korábbi északi kikötése az ipari terület bővítése révén megszűnt, az út zsák jellegű. A 0100 hrsz.-ú út nyugati irányú használatában felhagyott szakasza kapcsolódik Zalaegerszeg és Bocsfölde zártkerti úthálózatához.

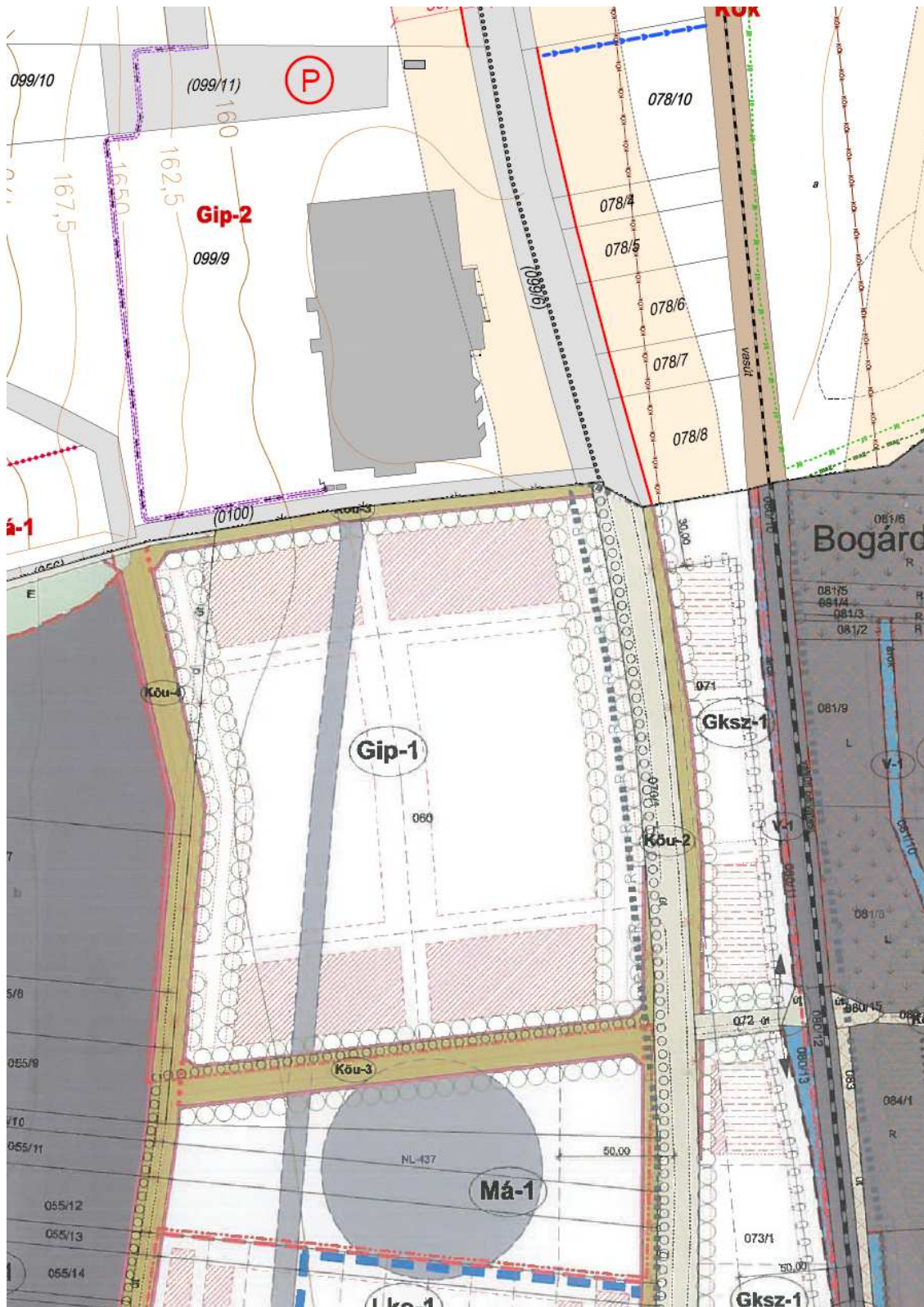
A változtatással érintett terület 3-as minőségi osztályú, az átlagnál jobb minőségű szántó. A területen, annak felső harmadában észak-dél irányba 22 kV-os elektromos légvezeték húzódik.



Ortofotó



hatályos szerkezeti terv



hatályos szabályozási terv

## A jelenlegi szabályozás ismertetése:

A változtatással érintett terület Bocfölde hatályos településrendezési eszközeiben a 060 hrsz.-ú telek, mely Gip-1 jelű ipari gazdasági övezetbe sorolt. A telket elektromos légvezeték és védőtávolsága szeli át. A területet keletről országos mellékút, nyugatról a mezőgazdasági területeket és a tervezett új ipari területet feltáró 16 m szélesre szabályozott tervezett út határolja. Déli részén kelet-nyugat irányú, 16 méter széles közlekedési terület szabályozott, melynek országúti csomópontja a 072 hrsz.-ú mezőgazdasági út csomópontjához igazodik. Az úttól délre általános mezőgazdasági terület helyezkedik el, melyen NI-437 számú szénhidrogénkút és annak védőtávolsága található.

## Tervezett módosítás

A tervezett módosítással a 060 hrsz.-ú terület Zalaegerszeg közigazgatási területéhez kerül átsorolásra, 0101 hrsz. telekként. A telek északi nagyobb része a korábbi rendeltetését megtartva ipari gazdasági területként szabályozott, melynek normatív szabályozása a következő:

	<i>Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület</i>	<i>Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítési magasság</i>	<i>Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke</i>
<b>Gip-2</b>	40 m, 3000 m <sup>2</sup>	kialakult	szabadon álló	50 % <sup>(3)</sup>	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m <sup>(1)</sup>	25 % <sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Műtárgyak magassága nem korlátozott.

<sup>(2)</sup> A kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-án a zöldfelület fásítása kötelező.

A telek területéből leválasztva az ipari övezettől nyugatra 8 méter szélességű útszabályozása tervezett. Az önkormányzatok közötti megállapodás, hogy az észak-dél irányú mezőgazdasági útkapcsolatot Zalaegerszeg város alakítja ki a 0101 hrsz.-ú telekből, kiváltva a Bocföldre községhez tartozó telkeken található alrészletként jegyzett utat.

A 0100 hrsz.-ú út változatlanul megmarad, mert a területet lefedi a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület országos övezete, mely övezet területe az OTRT 13/A. § (1) bekezdése alapján beépítésre szánt területbe csak területrendezési hatósági eljárás lefolytatását követően sorolható át. Ezzel együtt a meglévő árok változatlanul megmarad, a csapadékvizek elvezetése az út menti árok irányába biztosított.

A Zalaegerszeg-Bak közötti országos mellékút szélesítése tervezett a városban lévő szakaszhoz megfelelően. A 30 méteres szabályozási szélességű út nyugati irányú szélesítése esik Zalaegerszeg közigazgatási területére, mely szélesítés helyet biztosít a településeken tervezett kerékpárút (Zalaegerszegen a Flex üzemig terjedően már kiépült) számára. Az országút szélesítése a változtatással érintett területtől északra lévő 099/9 hrsz.-ú terület beépítésével, a 099/6 hrsz.-ú útterület leválasztásával már megvalósult. A szélesítést az országút területének tengelyétől 15 méterre szabályozza a terv, mely szélesítés körülbelül 6 méter szélességű, Zalaegerszeghez tartozó közlekedési terület, az országút területe pedig Bocföldre község közigazgatási területének része.

A változtatással érintett terület déli részén az új közigazgatási határ mentén 20 méter szélességű beépítésre nem szánt védelmi erdő kialakítása tervezett az iparterület déli határolása, a tőle délre lévő lakóterület védelme érdekében.

A hatályos szabályozási terv a korábban említettek szerint új közlekedési területet jelöl ki kelet-nyugati irányba. A közlekedési terület beépítésre nem szánt, mely területen új beépítésre szánt terület a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület országos övezet miatt nem jelölhető ki.

Részben e tiltás miatt, részben pedig az új iparterülethez kapcsolódó parkoló-terület igénye miatt az erdősávval párhuzamos közlekedési terület kerül kijelölésre. Az út nyomvonala a Bocföldre község hatályos szabályozási tervétől eltér, ugyanakkor kapcsolatot biztosít az országúttal párhuzamos, tőle nyugatra lévő mezőgazdasági úttal, országúti csomópontja pedig változatlan helyen kialakítható.

A szabályozási tervben jelölésre kerül az országos mellékút úttengelytől mért 50 méteres védőtávolsága, valamint a tőle északra lévő területekkel szinkronban 15 méteres előkert kialakításának kötelezettsége.

### 3.5 Településközpont övezet szabályozásának módosítása

A város rendezési terveinek felülvizsgálata során I. ütemben a beépítésre szánt területek szabályozására 25/2016. (VII.07.) számon született önkormányzati rendelet. Ennek módosítása történt a 29/2016. (X.21.) számú valamint a 42/2016. (XII.19.) számú önkormányzati rendelettel.

Az utóbbi módosítás során a településközpont övezet szabályozásáról szóló szakasz (3) bekezdése módosult. E módosítás során változott a Vt-4 jelű övezet párkánymagassága, a 3126 és 3227 hrsz.-ú telkek kivételével egységesen 10,5 méterben került megállapításra. Ezen túl módosult a beépíthető legkisebb telek területére

vonatkozó rendelkezés úgy, hogy a saroktelkek ne veszítsék el a 2008. IV. 25. előtt szerzett jogukat, a kialakultságukból fakadó beépíthetőségüket.

A teljes felülvizsgálat II. ütemében tervezett módosítások elsősorban a beépítésre nem szánt területekre vonatkoztak, a tervezési programban meghatározott esetekben pedig módosították a beépítésre szánt területek szabályozásának egyes elemeit.

A II. ütem során jóváhagyott építési szabályzat módosította a Vt-4 jelű övezet (3) bekezdés szerinti normatív szabályozását úgy, hogy visszaállította a 42/2016. (XII.19.) számú rendelettel jóváhagyott módosítás előtti állapotra a fent említett szakaszokat.

A II. ütem rendelkezései a 42/2016. (XII.19.) rendelettel meghatározott változtatásokat nem kívánták módosítani, a tervezett változtatások között nem szerepelt ilyen szándék. A 2017. április 18.-án hatályba lépett építési szabályzat szerkesztési hiba miatt visszaemelte a Vt-4 jelű övezet (3) bekezdését a december 19.-én jóváhagyott szabályozást megelőző állapotba. A módosítás ennek értelmében hibajavítás, mely a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet alapján azt állami főépítési eljárás keretében lehet végrehajtani.

A hatályos [9/2017. (III.17.) rendelettel jóváhagyott] szabályozásban tévesen, a korábbi, 42/2016. (XII.19.) rendelet januári hatálybalépése előttivel [a 25/2016. (VII.07.) rendelettel jóváhagyott] megegyezően a következő előírások szerepelnek:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelkek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Hátsókert legkisebb mélysége	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
<b>Vt-4</b>	18 (22) m <sup>(3)</sup> , 720 m <sup>2</sup>	kialakult	zárt sorú	75 %	<b>Párkánymagasság:<sup>(5)</sup></b>  Épületmagasság: -10,5 m	6,0 m	10 %

<sup>(1)</sup> A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelkek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelkek esetén 500 m<sup>2</sup> telekterületig 75%, 500 m<sup>2</sup> telekterület feletti telekrészre vetítve 50%. ....

<sup>(2)</sup> A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelkek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelkek esetén 720 m<sup>2</sup> telekterületig 75%, 720 m<sup>2</sup> telekterület feletti telekrészre vetítve 50%. ....

<sup>(3)</sup> Saroktelkek esetén legalább az egyik utcai homlokvonal hossza 22 m.

<sup>(4)</sup> A Petőfi Sándor utca felől az Ady Endre utca és Mártírok út közötti szakaszon 9,0 m.

<sup>(5)</sup> - A Jákum és Munkácsy utcák közötti tömb esetében a Jákum utca felől 9,0 m, a Munkácsy utca felől 10,5 m.

- A Kazinczy tér és a Sütő utca, Piac és Deák tér közötti tömbök északi oldalán, valamint a keresztutcák – Jákum, Munkácsy, Sütő - felől 10,5 m. A Kazinczy tér felől a kialakult állapothoz, illetve védett épületekhez illeszkedő.

- A 3126 és 3127/1 hrsz-ú telkek esetén az utca felől 10,0 m.

<sup>(6)</sup> A Kelemen Imre utca felől a megengedett legnagyobb párkánymagasság 9,0 m.

<sup>(7)</sup> A Béke-ligeti utca – Kosztolányi utca tömbben a megengedett legkisebb épületmagasság nem korlátozott.

A 42/2016. (XII.19.) rendeletben jóváhagyott, illetve a jelen módosításban a tervezett szabályozás a következő:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelkek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Hátsókert legkisebb mélysége	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
<b>Vt-4</b>	18 (22) m <sup>(3)</sup> , 720 m <sup>2</sup>	kialakult	zárt sorú	75 %	<b>Utcai</b> párkánymagasság: -10,5 m <sup>(5)</sup> Épületmagasság: -10,5 m	6,0 m	10 %

<sup>(1)</sup> A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelkek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelkek esetén 500 m<sup>2</sup> telekterületig 75%, 500 m<sup>2</sup> telekterület feletti telekrészre vetítve 50%. **Útszabályozás révén módosuló telket a beépíthetőség megállapítása során 2008. IV. 25. előtt kialakultnak kell tekinteni.**

<sup>(2)</sup> A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelkek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelkek esetén 720 m<sup>2</sup> telekterületig 75%, 720 m<sup>2</sup> telekterület feletti telekrészre vetítve 50%. **Útszabályozás révén módosuló telket a beépíthetőség megállapítása során 2008. IV. 25. előtt kialakultnak kell tekinteni.**

<sup>(3)</sup> Saroktelkek esetén legalább az egyik utcai homlokvonal hossza 22 m.

<sup>(4)</sup> A Petőfi Sándor utca felől az Ady Endre utca és Mártírok út közötti szakaszon 9,0 m.

<sup>(5)</sup> A 3126 és 3127/1 hrsz-ú telkek esetén az utca felől 10,0 m.

<sup>(6)</sup> A Kelemen Imre utca felől a megengedett legnagyobb párkánymagasság 9,0 m

## 4. tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

### Országos területrendezési terv

#### Országos szerkezeti terv infrastruktúra hálózata

A változtatással érintett terület környezetében tervezett infrastruktúra hálózati elem nem érintett.

#### Országos övezetek

#### Országos ökológiai hálózat

Az országos ökológiai hálózat általi érintettséget a megyei területrendezési tervvel való összhang vizsgálatánál elemezzük a hálózat egyes övezeti szerint – magterület, ökológiai folyosó és pufferterület.

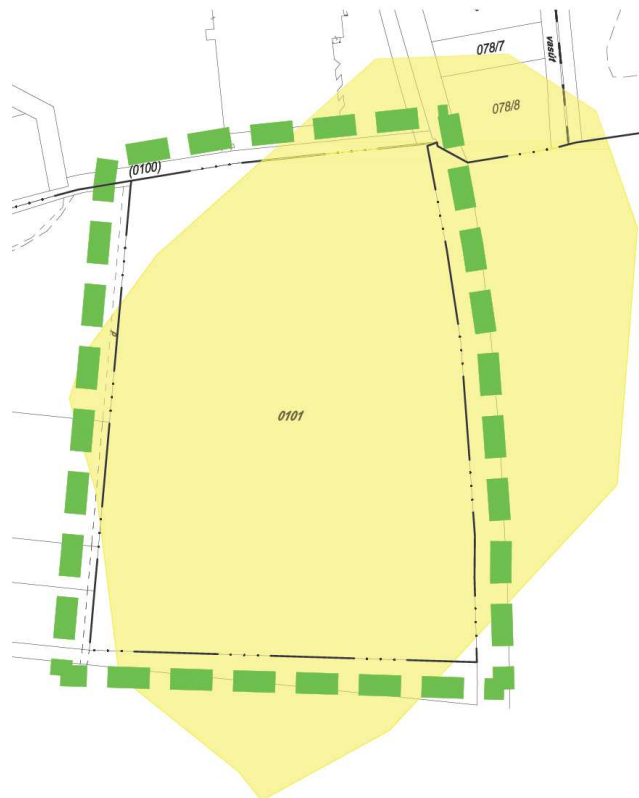
#### Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület

A változással érintett területek közül a közigazgatási határ módosításával járó iparterület-bővítés (0101 hrsz.-ú terület) részben érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet.

#### OTRT

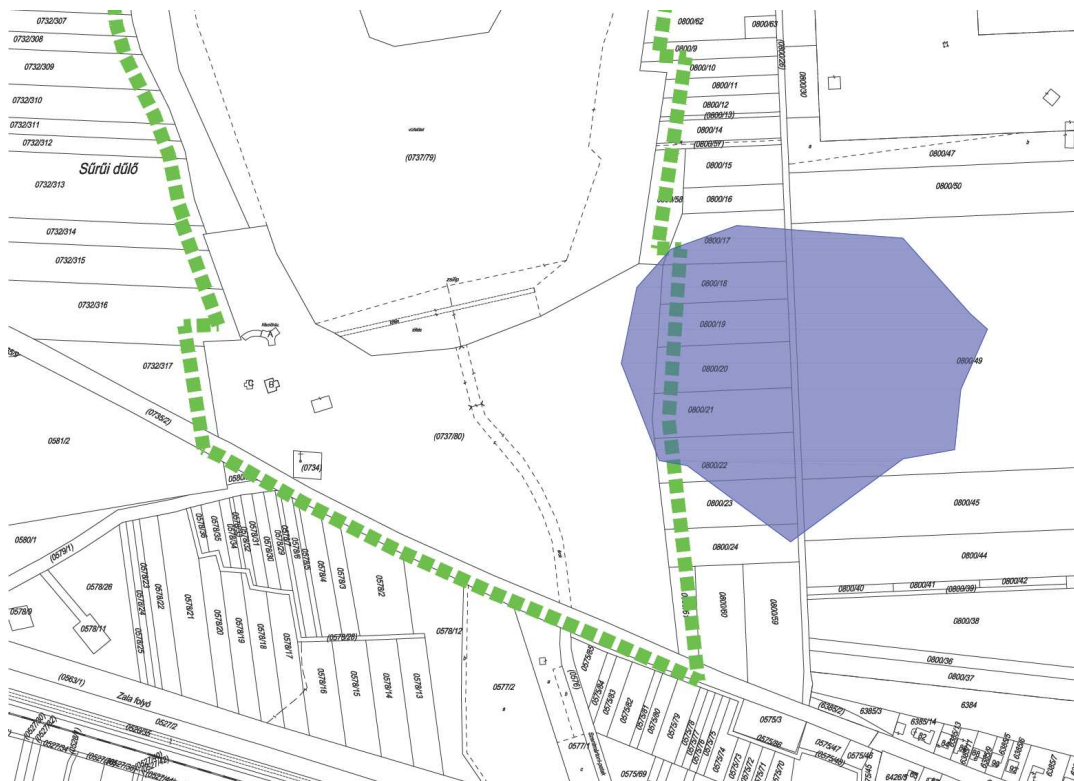
13/A. § (1) *Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.*

A kiváló termőhelyi adottságú szántóterülettel érintett telek északi része Bocfölde rendezési terveiben beépítésre szánt területként, ipari gazdasági területként szabályozott. Így a tervezett módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a terület ipari gazdasági történő rendeltetésbe való sorolása a Zalaegerszegi szerkezeti tervben az idézett törvényi előírással nem ellentétes.



## Jó termőhelyi adottságú szántóterület

Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével érintett a Gébárti tó környezetében található 0737/80 hrsz.-ú zöldterület keleti fele. Az érintett területrészt rendeltetése a módosítás során nem változik, az továbbra is zöldterületként szabályozott.



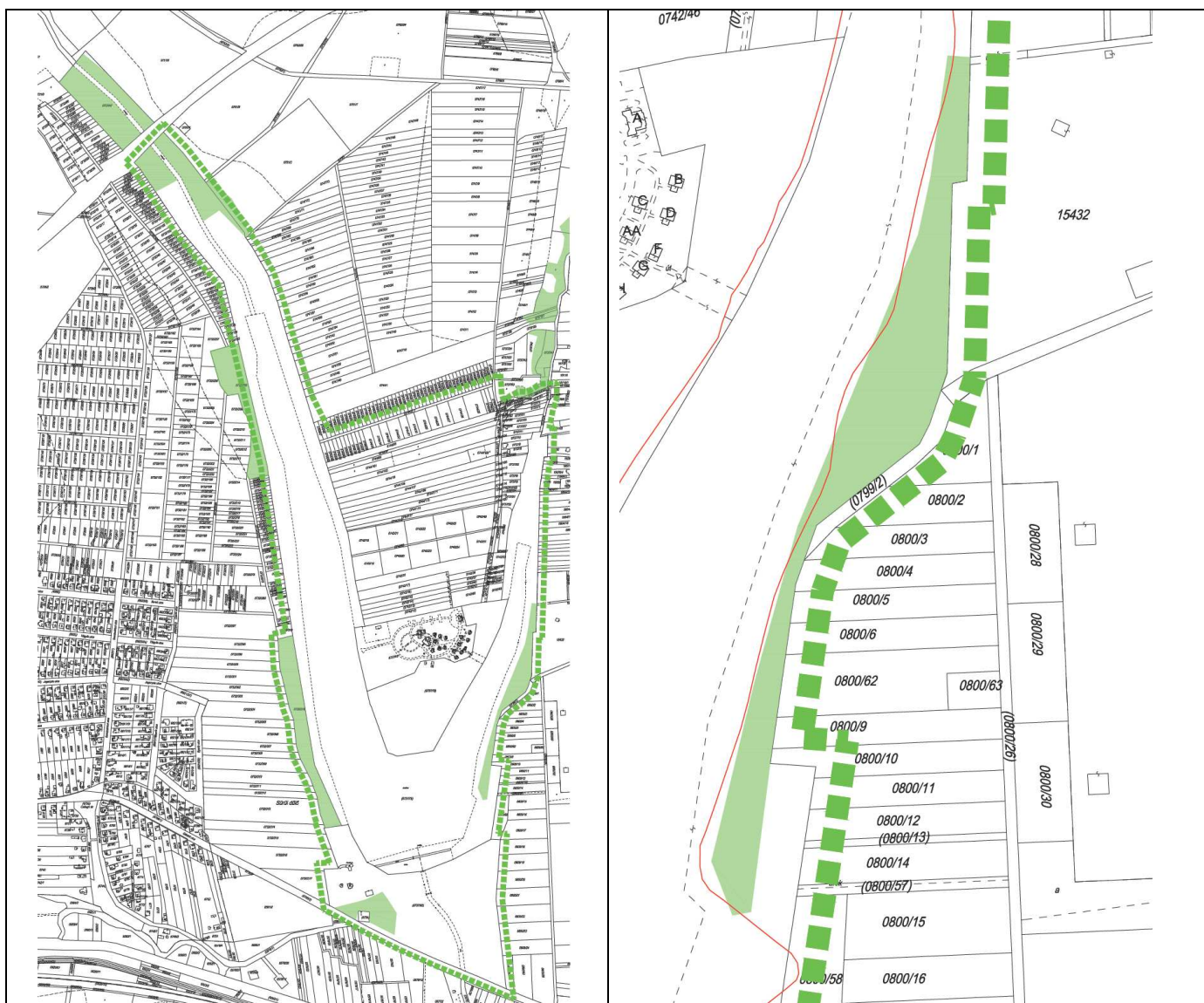
## Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület országos övezete két esetben érintett.

1. A Zala holtág revitalizációját célzó projekt kapcsán változtatással érintett terület északi felén kiváló termőhelyi adottságú erdőt tart nyilván az Erdészeti Igazgatóság. A szabályozási terv a kiváló termőhelyi adottságú erdő területét érintően Zkp jelű zöldterületet illetve 30 méter szélességű közlekedési területet szabályoz. A terv módosítása a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület területét nem érinti, így annak érintettsége sem változik.



2. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület található több helyen a Gébárti tótól környezetében, de változtatással egyedül a 0737/79 hrsz.-ú telek keleti szélén lévő, a vízgazdálkodási területtől keletre elhelyezkedő erdőtag érintett. Ezen a napjainkban elkészült geodéziai felmérés alapján az erdő területébe belemetsz a tó vízfelülete. A módosítás során a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület egy kis része vízgazdálkodási területbe kerül átsorolásra. A településrendezési tervek módosítása a tényleges állapotot veszi figyelembe, így az erdő területének érintettsége korrekció.



A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületre az OTRT az alábbiakat fogalmazza meg:

#### 14. §

- (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
- (2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületből 398 m<sup>2</sup>-nyi terület kerül vízgazdálkodási területbe, a változtatás az OTRT előírásaival nem ellentétes.

# Zala megyei területrendezési terv

## Megyei szerkezeti terv – térségi területfelhasználás

Térségi területfelhasználás adatai

	TEIR adat (ha)	OTRT min. (ha)
városias települési térség	3345,2	-
vegyes terület-felhasználású térség	1092,2	928,4
építmények által igénybe vett térség	92,74	-
erdőgazdálkodási térség	3339,1	2504,3
mezőgazdasági térség	2100,8	1785,6
vízgazdálkodási térség	28,14	23,9

Térségi területfelhasználás mérlegével figyelembe vett települési területfelhasználás adatai

	Hatályos (ha)	Tervezett (ha)
Általános mezőgazdasági terület	2452,95	2451,90
Kertes mezőgazdasági terület	1067,82	1067,82
Gazdasági erdőterület	1816,22	1816,06
Védelmi erdőterület	253,20	253,71
Közjóléti erdőterület	322,09	322,09
Vízgazdálkodási	147,10	149,48

### Mezőgazdasági és vegyes térségi területfelhasználás

Ezen települési adatok alapján a mezőgazdasági térségi területfelhasználási egységbe (min. 1785,6 ha) besorolható a települési területfelhasználások közül az általános mezőgazdasági terület (2451,90 ha), a vegyes térségi területfelhasználásba (min. 928,4 ha) a kertes mezőgazdasági területeket (1067,82 ha). Az általános mezőgazdasági települési területfelhasználás 1,05 hektáros csökkenése a térségi területfelhasználás területi korlátait nem éri el, a 2452,95 hektárról 2451,90 hektárra csökken, mely módosítás a minimum 1785,6 hektárt nem éri el, a változás az OTRT-vel nem ellentétes.

### Vízgazdálkodási térségi területfelhasználás

A vízgazdálkodási térségi területfelhasználásba sorolandó területnél (min. 23,9 ha) jóval több megfelelő települési terület (147,48 ha) áll rendelkezésre, így a megfelelés biztosított.

### Erdőgazdálkodási térségi területfelhasználás

A tervezett módosítással erdő rendeltetésű terület 2391,87 ha. Az erdőgazdálkodási térségbe a TEIR alapján legalább 2504,3 ha erdőterületet kellene sorolni. A város településrendezési terveinek teljes felülvizsgálata során településrendezési hatósági eljárás keretében az állami főépítész határozata alapján a felülvizsgálatot megelőzően (2017. III. 17. előtti) hatályban lévő szerkezeti tervben szereplő erdőterületet (2329,31 ha) a területrendezési tervvel összhangban lévőnek kell tekinteni, így a módosítások során ezt a területnagyságot kell minimális térségi területfelhasználási adatként kezelni a TEIR-ben szereplő adat helyett.

A 76-os szélesítésével a településen az erdő területfelhasználás összterülete 2391,52 ha. A jelen módosítás során a Gébárti tó vízrendezési területének vízszélhez való szabályozásával némileg csökken a tó körüli erdőterületek nagysága, ugyanakkor a település déli határában kijelölt új véderdő szabályozásával az erdők a korábbinál nagyobb, 2391,87 ha területen szabályozottak. Ez az érték több, mint a területrendezési hatósági engedélyben meghatározott minimális érték, 2329,31 ha.

### Nyilvántartott erdő területének vizsgálata

Az OTRT 7. § (1) bekezdése kimondja, hogy az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95 %-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. Zalaegerszeg esetében a nyilvántartott erdők 95,35 %-a szerepel a hatályos szerkezeti tervben erdő területfelhasználásban. A tervezett módosítás a Gébárti tó környezetében 2255 m<sup>2</sup> nyilvántartott erdőt sorol erdőtől különböző rendeltetésbe, de ezzel a településszerkezeti tervben erdő területfelhasználással nem szabályozott nyilvántartott erdők aránya a kerekítés szabályai miatt továbbra is 4,65 %-ot tesznek ki, így a változás az OTRT szabályainak megfelel.

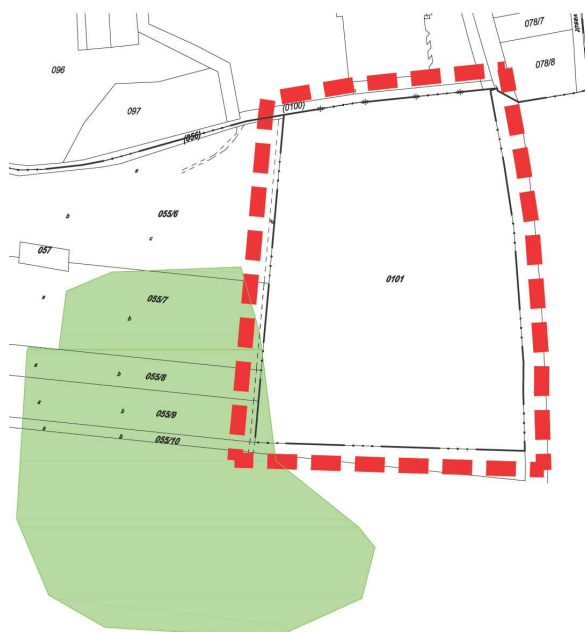
## Megyei övezetek

### Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

A megyei terv övezetei közül az erdőtelepítésre alkalmas terület övezet érinti a Gébárti tótól délre lévő zöldterület délkeleti és délnyugati részét. E területek rendeltetése változatlan marad, továbbra is zöldterület, közpark rendeltetést kap. Az OTRT az erdő területfelhasználási egységek kijelölésénél írja elő a megyei övezet (FÖMI adatszolgáltatása alapján) figyelembevételét, így a tervezett változtatás az OTRT-vel nem ellentétes.



Erdőtelepítésre alkalmas övezet ezen túl a Zalaegerszeg területéhez kapcsolt 0101 hrsz.-ú telek délnyugati sarka, ami a tervezett módosítás keretében véderdőként kerül kijelölésre. E változtatás az OTRT előírásával megegyező, az erdőterület kijelölése során a megyei övezet figyelembevételével történt.



## 5. biológiai aktivitás változás

Az egyes módosítási pontok következtében bekövetkezett biológiai érték változások az alábbiak:

	Területváltozás		BIA-érték	BIA-érték változás
	m2	ha		
<b>3.1. pont</b>				
V	27324.7014	2.73247	6	16.39482084
Z (3 ha felett)	-50730.9612	-5.0731	6	-30.43857672
Z (3 ha alatt)	31664.22	3.166422	3	9.499266
Eg	-1618.76	-0.16188	9	-1.456884
Ev	963.3787	0.096338	9	0.86704083
Má	-1071.4012	-0.10714	3,7	-0.396418444
K	-8524.43	-0.85244	1,5	-1.2786645
Köü	1993.4465	0.199345	0,5	0.099672325
<b>3.2. pont</b>				
V	-4286.7348	-0.42867	6	-2.57204088
Z (3 ha felett)	51833.9956	5.1834	6	31.10039736
Z (3 ha alatt)	-47846.9708	-4.7847	3	-14.35409124
Köü	299.73	0.029973	0,5	0.0149865
<b>3.3. pont</b>				
Vi	-10080,4	-1,00804	0,5	-0,504019905
K	10080,4	1,00804	3	3,02411943
<b>3.4 pont</b>				
Gip	41399,92	4,139992	0,4	1,655996912
Ev	4147,439	0,414744	9	3,73269537
Köü	11456,72	1,145672	0,5	0,572835905
			Összesen	7.479508071

A város biológiai aktivitás-értéke 7,48-el nőtt.

## 6. határozattervezet

### **Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének ../2017. (.....) számú határozata**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a településszerkezeti terv módosításáról az alábbiak szerint dönt:

1. E határozat 1. számú mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.
2. E határozat 2-5. mellékletét képező módosított településszerkezeti terv a mellékletben jelölt tervezési területen belül elfogadásra kerül.

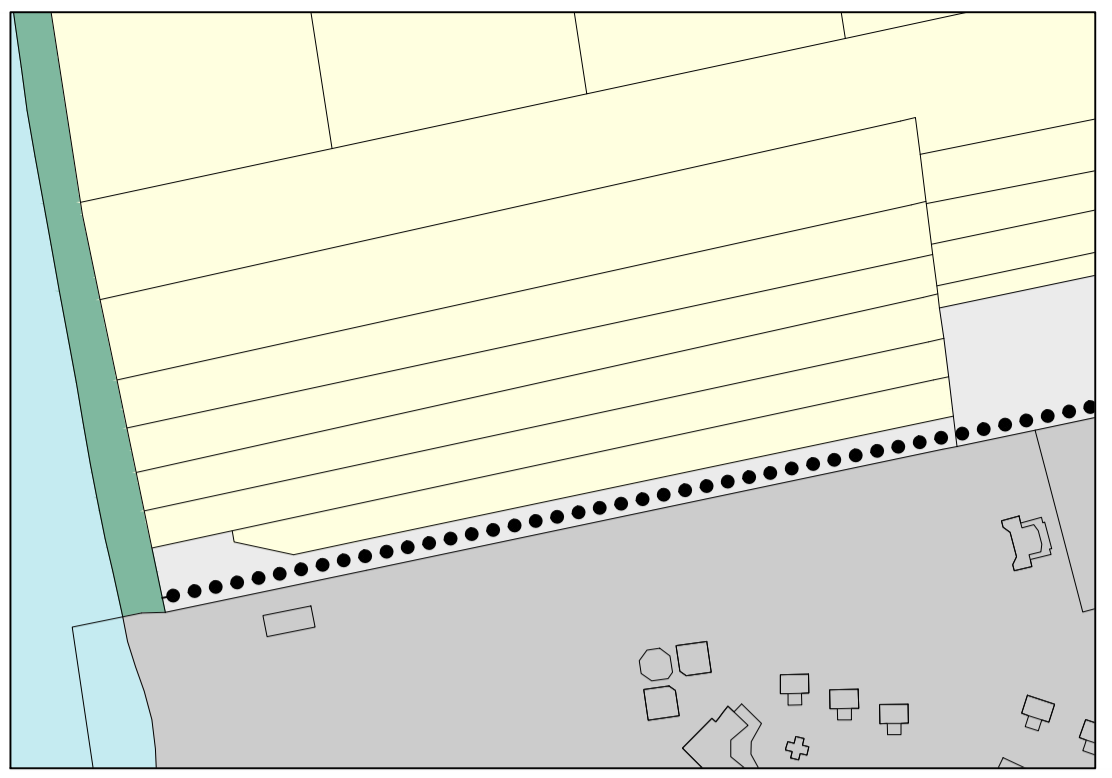
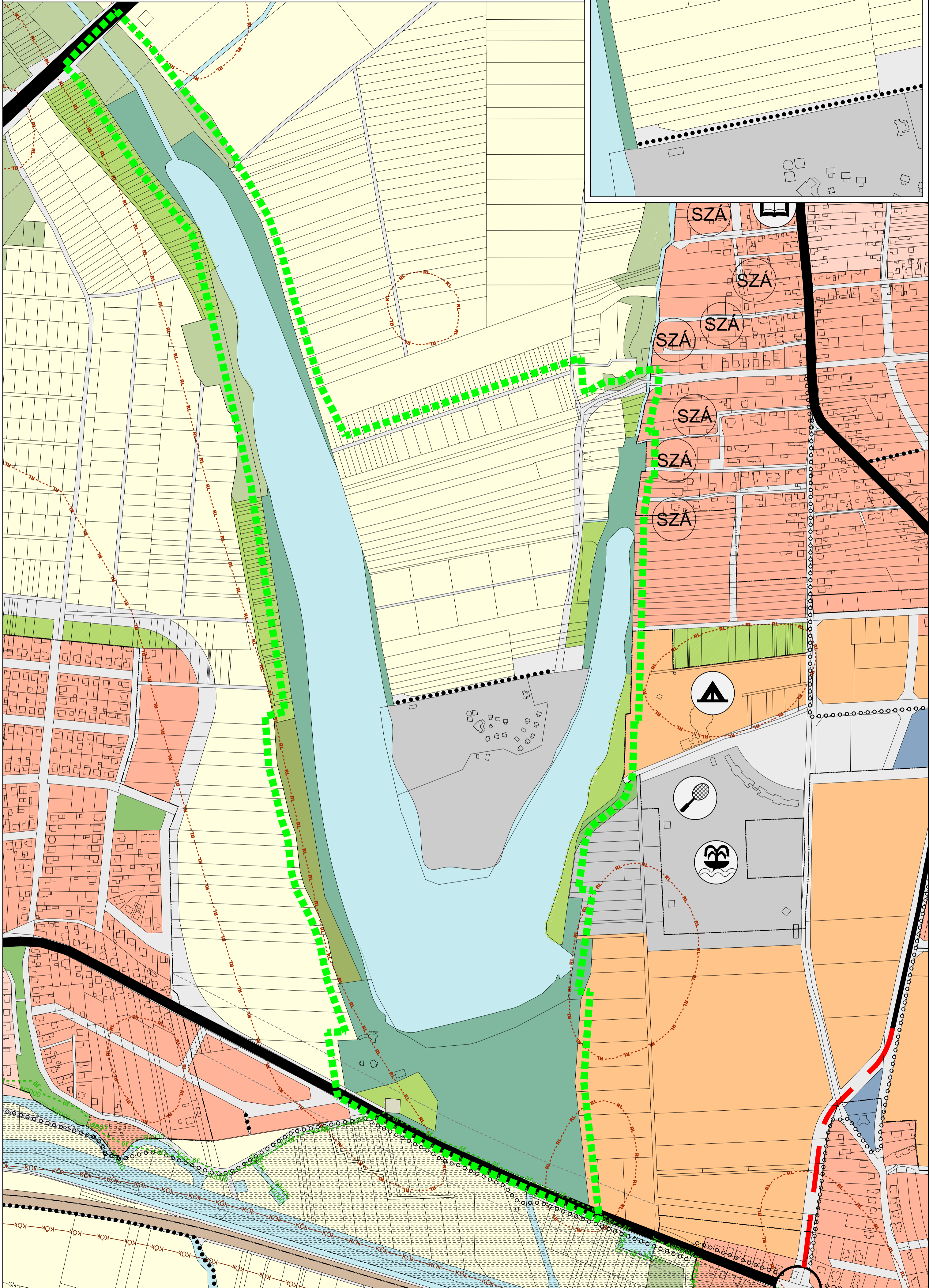
## 1. számú melléklet

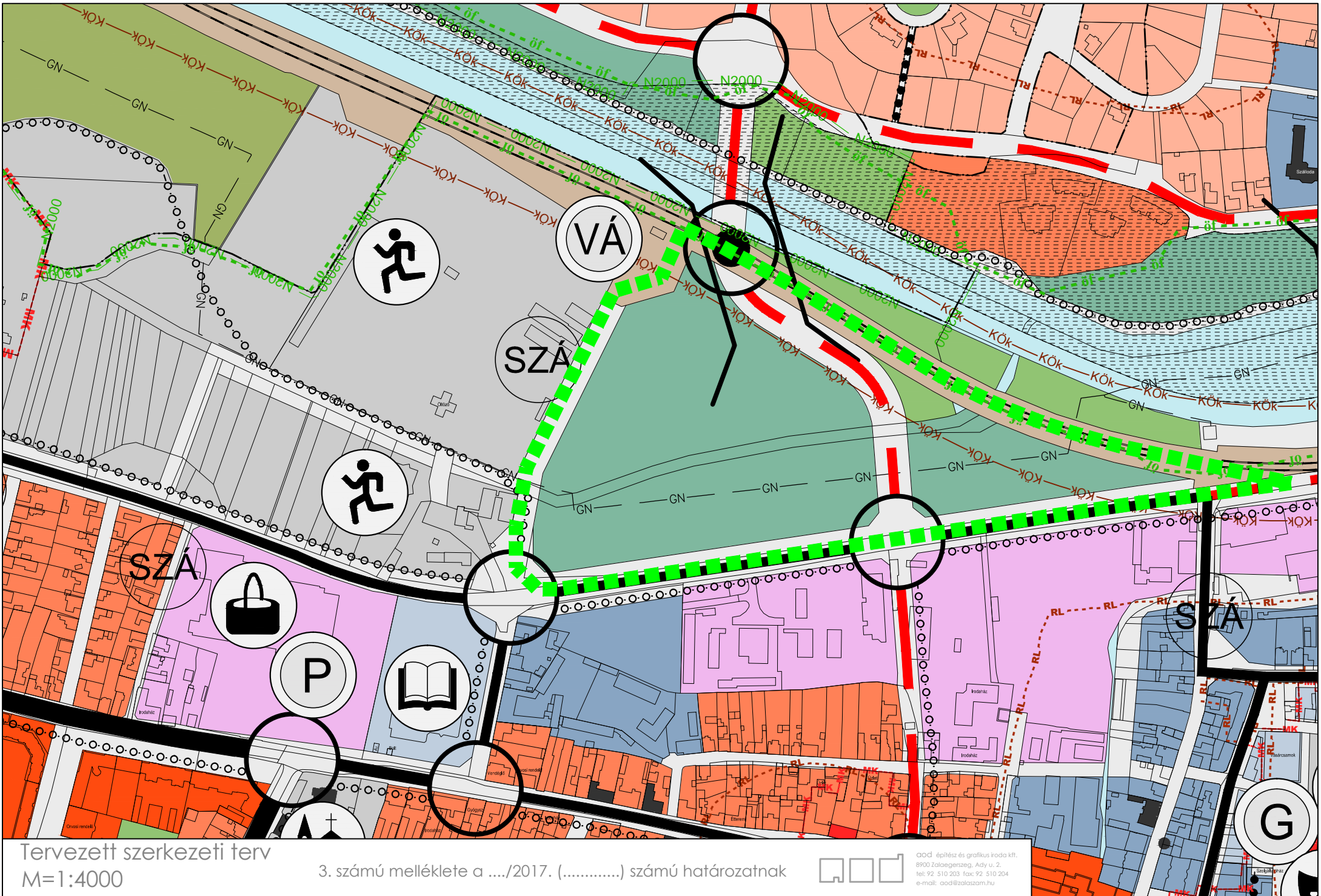
### a településszerkezeti terv módosításáról szóló ...../2017 (.....) számú határozathoz

#### A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A Gébárti tó környezetében a tó vízfelületének pontosításával összefüggésben módosul a vízgazdálkodási terület és a kapcsolódó erdő és zöldterületek határvonala. A kemping és strand területétől északra a tó keleti és nyugati öble közti félszigetet átszelő új közlekedési terület került szabályozásra.
2. A Zala völgyében a belső elkerülőút sportcentrum és vasút között területen a meglévő árok területe vízgazdálkodási területből zöldterület rendeltetésre módosul.
3. Az egykori laktanya területén az intézményi vegyes rendeltetésű területfelhasználás a tömb déli részén a Duális Képzés Központ elhelyezése érdekében beépítésre szánt különleges oktatási rendeltetésre módosul.
4. A város településszerkezeti terve kiegészül a közigazgatási határ módosításával szinkronban a déli iparterület folytatásában a 0101 hrsz.-ú telek területével, mely terület északi része beépítésre szánt ipari gazdasági rendeltetést, déli szélé 20 m-es sávban véderdő rendeltetést kap. A módosítás szerint az ipari gazdasági rendeltetésű területet közlekedési területek határolják.
5. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi adatai a következő szerint módosulnak:

	Terület (ha)
Falusias lakóterület	523,56
Kertvárosias lakóterület	858,34
Kisvárosias lakóterület	115,02
Nagyvárosias lakóterület	103,42
Intézményterület vegyes	104,73
Településközpont vegyes	61,41
Ipari gazdasági terület	447,47
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	320,11
Üdülőterület	47,46
Beépítésre szánt különleges terület	428,17
Kötőtpályás közlekedési terület	81,54
Közúti közlekedési terület	776,59
Légi közlekedési terület	92,34
Gazdasági erdőterület	1816,06
Közjóléti erdőterület	322,09
Védelmi erdőterület	253,71
Általános mezőgazdasági terület	2452,76
Kertes mezőgazdasági terület	1067,82
Természetközeli terület	31,32
Vízgazdálkodási terület	149,40
Zöldterület	71,68
Beépítésre nem szánt különleges terület	121,42





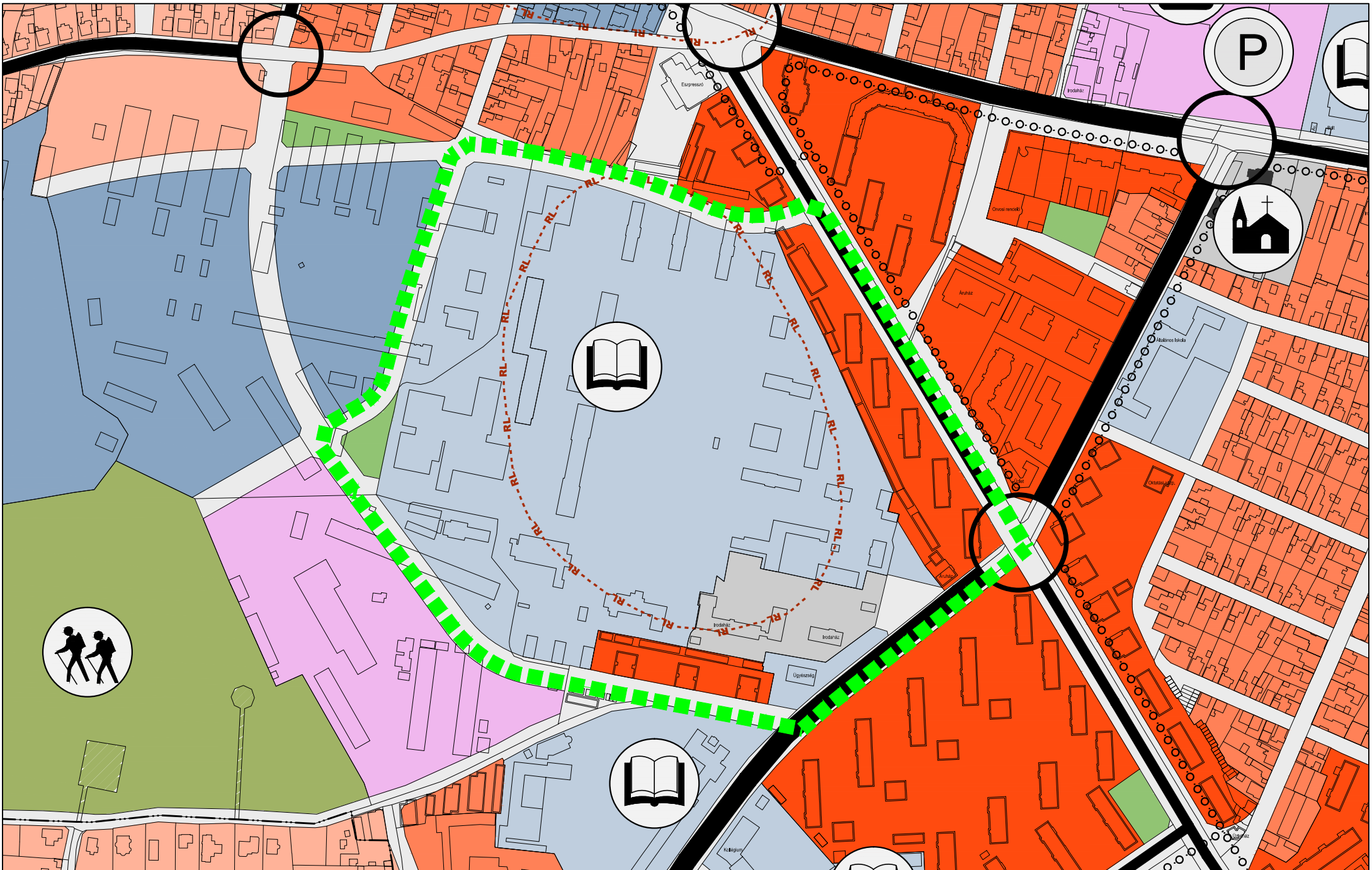
Tervezett szerkezeti terv  
M=1:4000

3. számú melléklete a ..../2017. (.....) számú határozatnak



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

G

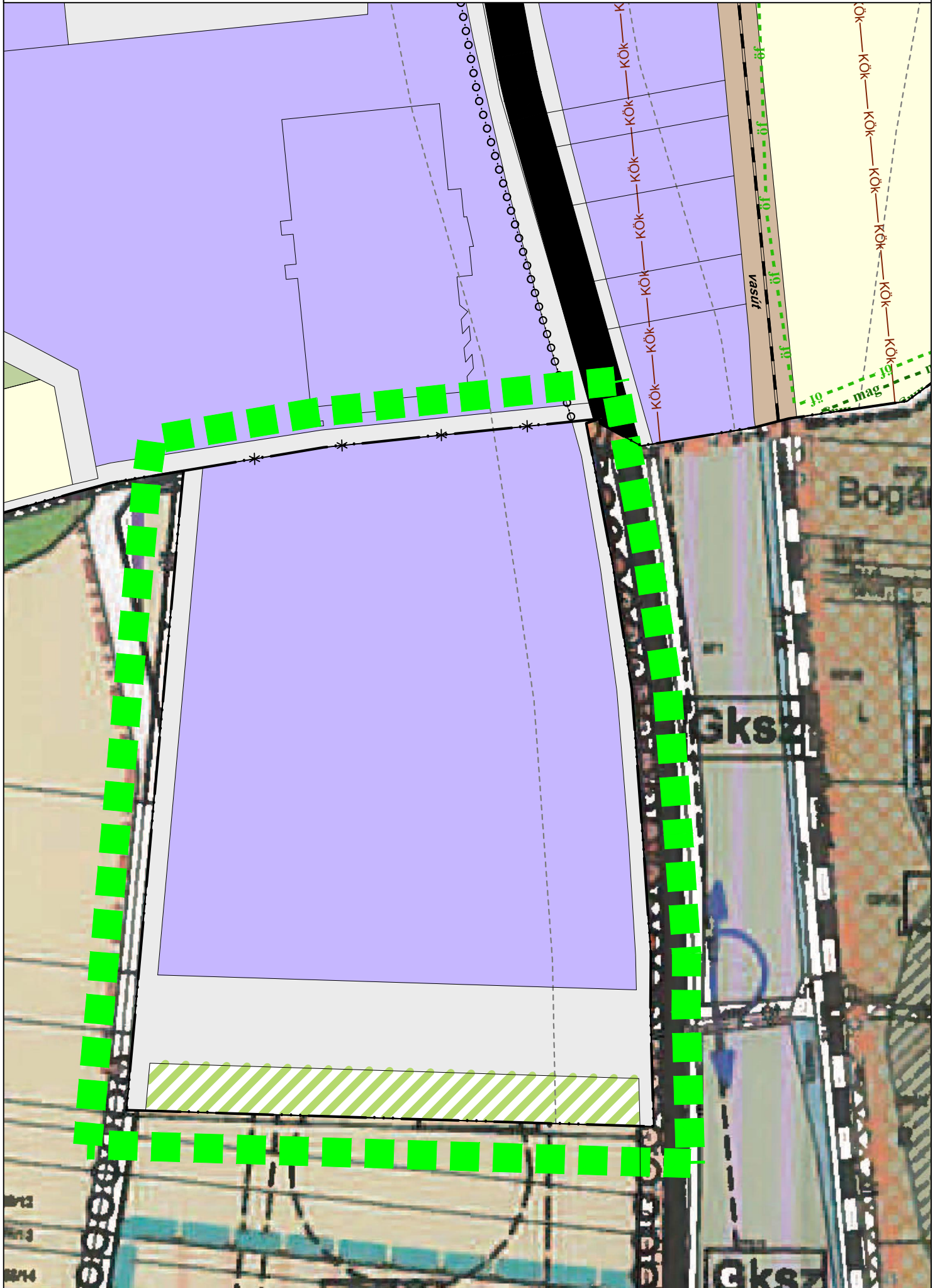


Tervezett szerkezeti terv  
M=1:4000

4. számú melléklete a ..../2017. (.....) számú határozatnak



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



## 7. rendelettervezet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekeltek véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

### 1.§

A helyi építési szabályzat 1. számú mellékletét képező szabályozási terve e rendelet 1.-4. számú melléklete szerint módosul.

### 2.§

A helyi építési szabályzat településközpont övezetről szóló 28. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(3) A településközpont terület „Vt-1”- „Vt-11” jelű övezetekre tagozódik, melyek 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 és legnagyobb beépítési magasság	Hátsókert legkisebb mélysége	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
<b>Vt-1</b>	16 m, 500 m <sup>2</sup>	kialakult	zárt sorú	50 (75) % <sup>(1)</sup>	Utcai párkánymagasság: -7,5 m Épületmagasság: 5,0-7,5 m	6,0 m	10 %
<b>Vt-2</b>	18 (22) m <sup>(3)</sup> , 720 m <sup>2</sup>	kialakult	zárt sorú	75 %	Párkánymagasság: Jákum utca felől -7,5 m Szeplet, Munkácsy utcák, Mérleg tér és Budai N. Antal utca felől -9,5 m Épületmagasság: 6,0-9,5 m	6,0 m	10 %
<b>Vt-3</b>	20 m, 720 m <sup>2</sup>	kialakult	zárt sorú	400 m <sup>2</sup> telekterületig 60 %, 400 m <sup>2</sup> feletti telekterületre vetítetten 50 % <sup>(2)</sup>	Homlokzatmagasság: -12,0 m <sup>(4)</sup> Épületmagasság: 6,0 <sup>(7)</sup> -10,5 m	6,0 m	10 %
<b>Vt-4</b>	18 (22) m <sup>(3)</sup> , 720 m <sup>2</sup>	kialakult	zárt sorú	75 %	Utcai párkánymagasság: <b>-10,5 m</b> <sup>(5)</sup> Épületmagasság: -10,5 m	6,0 m	10 %
<b>Vt-5</b>	30 m,	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság:	OTÉK szerint	20 %

	2000 m <sup>2</sup>				-10,5 m		
Vt-6	16 m, 400 m <sup>2</sup>	kialakult	zárt sorú	75 %	Homlokzatmagasság: -14,0 m <sup>(6)</sup> Épületmagasság: -12,5 m	6,0 m	10 %
Vt-7	nem szabályozott	kialakult	zárt sorú	kialakult+5 %, max. 80 % a tömbtelek (építési telek) területére vetítetten	Utcai párkánymagasság: a kialakult állapothoz, illetve védett épületekhez illeszkedő Épületmagasság: -12,5 m	6,0 m	10%
Vt-8	nem szabályozott	kialakult	zárt sorú	75 %	Homlokzatmagasság: -18,0 m Épületmagasság: 12,5-16,0 m	6,0 m	10 %
Vt-9	25 m, 1100 m <sup>2</sup>	25 m, 1100 m <sup>2</sup>	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -18,0 m Épületmagasság: 9,0-16,0 m	OTÉK szerint	30 %
Vt-10	18 (22) m <sup>(3)</sup> , 1100 m <sup>2</sup>	kialakult, 720 m <sup>2</sup>	zárt sorú	80 %	Párkánymagasság: Piac tér felől -8,5 m Munkácsy és Sütő utca felől -10,5 m Épületmagasság: 6,0-10,5 m	6,0 m	10 %
Vt-11	20 m, 720 m <sup>2</sup>	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	OTÉK szerint	50%
Vt-12	22 m 1100 m <sup>2</sup>	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	építési sáv területén belül az OTÉK szerint	20%
Vt-13	22 m 1100 m <sup>2</sup>	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	OTÉK szerint	20%

<sup>(1)</sup> A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 500 m<sup>2</sup> telekterületig 75%, 500 m<sup>2</sup> telekterület feletti telekrészre vetítve 50%. *Útszabályozás révén módosuló telket a beépíthetőség megállapítása során 2008. IV. 25. előtt kialakulnak kell tekinteni.*

<sup>(2)</sup> A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m<sup>2</sup> telekterületig 75%, 720 m<sup>2</sup> telekterület feletti telekrészre vetítve 50%. *Útszabályozás révén módosuló telket a beépíthetőség megállapítása során 2008. IV. 25. előtt kialakulnak kell tekinteni.*

<sup>(3)</sup> Saroktelek esetén legalább az egyik utcai homlokvonala hossza 22 m.

<sup>(4)</sup> A Petőfi Sándor utca felől az Ady Endre utca és Mártírok út közötti szakaszon 9,0 m.

<sup>(5)</sup> ~~A Jákum és Munkácsy utcák közötti tömb esetében a Jákum utca felől 9,0 m, a Munkácsy utca felől 10,5 m.~~

~~A Kazinczy tér és a Sütő utca, Piac és Deák tér közötti tömbök északi oldalán, valamint a keresztutcák Jákum, Munkácsy, Sütő felől 10,5 m. A Kazinczy tér felől a kialakult állapothoz, illetve védett épületekhez illeszkedő.~~

- A 3126 és 3127/1 hrsz-ú telkek esetén az utca felől 10,0 m.

<sup>(6)</sup> A Kelemen Imre utca felől a megengedett legnagyobb párkánymagasság 9,0 m.

<sup>(7)</sup> A Béke-ligeti utca – Kosztolányi utca tömbben a megengedett legkisebb épületmagasság nem korlátozott.

A helyi építési szabályzat különleges övezetről szóló 33. §-a kiegészül az alábbiak szerint:

### ***Különleges övezet***

#### **33. §**

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

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

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

	<i>Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület</i>	<i>Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítési magasság</i>	<i>Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke</i>
<b><i>K-b</i></b>	<i>nem korlátozott</i>	<i>kialakult</i>	<i>zártosrú</i>	<i>40 %</i>	<i>Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m</i>	<i>40 %</i>

<b>K-e</b>	<i>nem korlátozott</i>	<i>kialakult</i>	<i>kialakult, illetve a környező beépítéshez illeszkedő</i>	40 %	<i>a templom nem korlátozott, egyéb építmény a meglévő és környező beépítési magassághoz illeszkedő</i>	40 %
<b>K-h</b>	<i>nem korlátozott</i>	<i>kialakult</i>	<i>szabadon álló</i>	40 %	<i>Homlokzatmagasság: 12,0 m<sup>(1)</sup> Épületmagasság: 10,5 m<sup>(1)</sup></i>	40 %
<b>K-kf</b>	<i>nem korlátozott</i>	<i>kialakult</i>	<i>szabadon álló</i>	50 %	<i>Homlokzatmagasság: 18,0 m<sup>(1)</sup> Épületmagasság: 15,0 m<sup>(1)</sup></i>	15 %
<b>K-mü</b>	30 m 5 000 m <sup>2</sup>	<i>kialakult</i>	<i>szabadon álló</i>	30 %	<i>Homlokzatmagasság: 12,0 m<sup>(1)</sup> Épületmagasság: 10,5 m<sup>(1)</sup></i>	40 %
<b>K-o</b>	40 m, 3000 m <sup>2</sup>	<i>kialakult</i>	<i>szabadon álló</i>	40 %	<i>Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,0 m</i>	40 %
<b>K-sf-1</b>	<i>nem korlátozott</i>	<i>kialakult</i>	<i>szabadon álló</i>	30 %	<i>Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m</i>	50 %
<b>K-sf-2</b>	<i>nem korlátozott</i>	<i>kialakult</i>	<i>szabadon álló</i>	40 %	<i>Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m</i>	30 %
<b>K-sp-1</b>	<i>nem korlátozott</i>	<i>kialakult</i>	<i>szabadon álló</i>	40 %	<i>Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m</i>	40 %
<b>K-sp-2</b>	<i>nem korlátozott</i>	<i>kialakult</i>	<i>szabadon álló</i>	40 %	<i>Homlokzatmagasság: 15,0 m<sup>(2)</sup> Épületmagasság: 12,5 m<sup>(2)</sup></i>	15 %
<b>K-szm</b>	<i>nem korlátozott</i>	<i>kialakult</i>	<i>szabadon álló</i>	20 %	<i>Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m</i>	60 %

(1): Technológiai és tároló építmények magassága nem korlátozott.

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

#### 4.§

A helyi építési szabályzat zöldterületekről szóló 35. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

*35. § (2) A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény, így vendéglátó, kulturális közösségi, sporteszközök tárolását szolgáló és hitéleti rendeltetésű építmény.*

#### Záró rendelkezések

#### 5.§

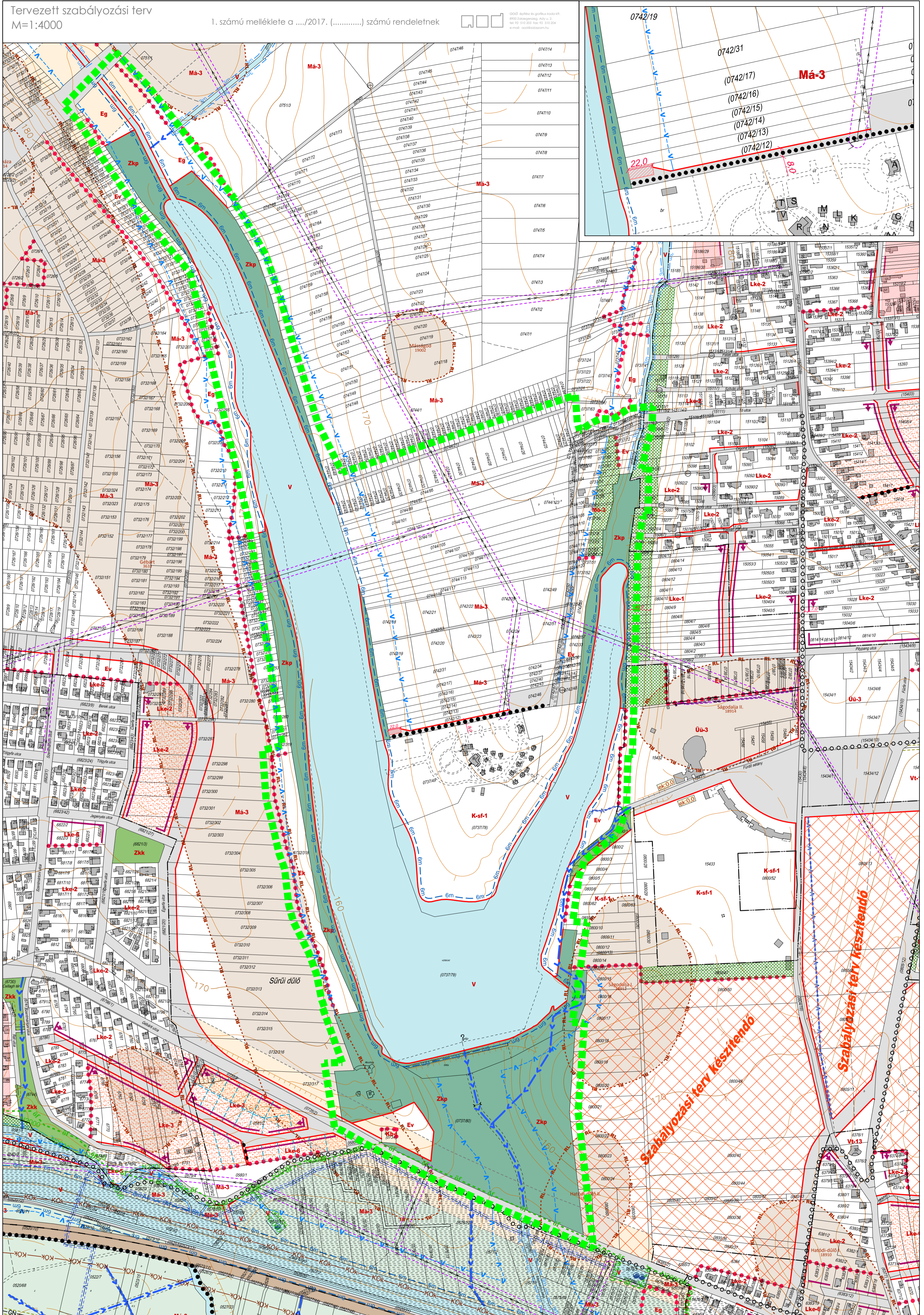
(1) Jelen rendelet csak az 1. számú melléklettel együtt értelmezhető és használandó.

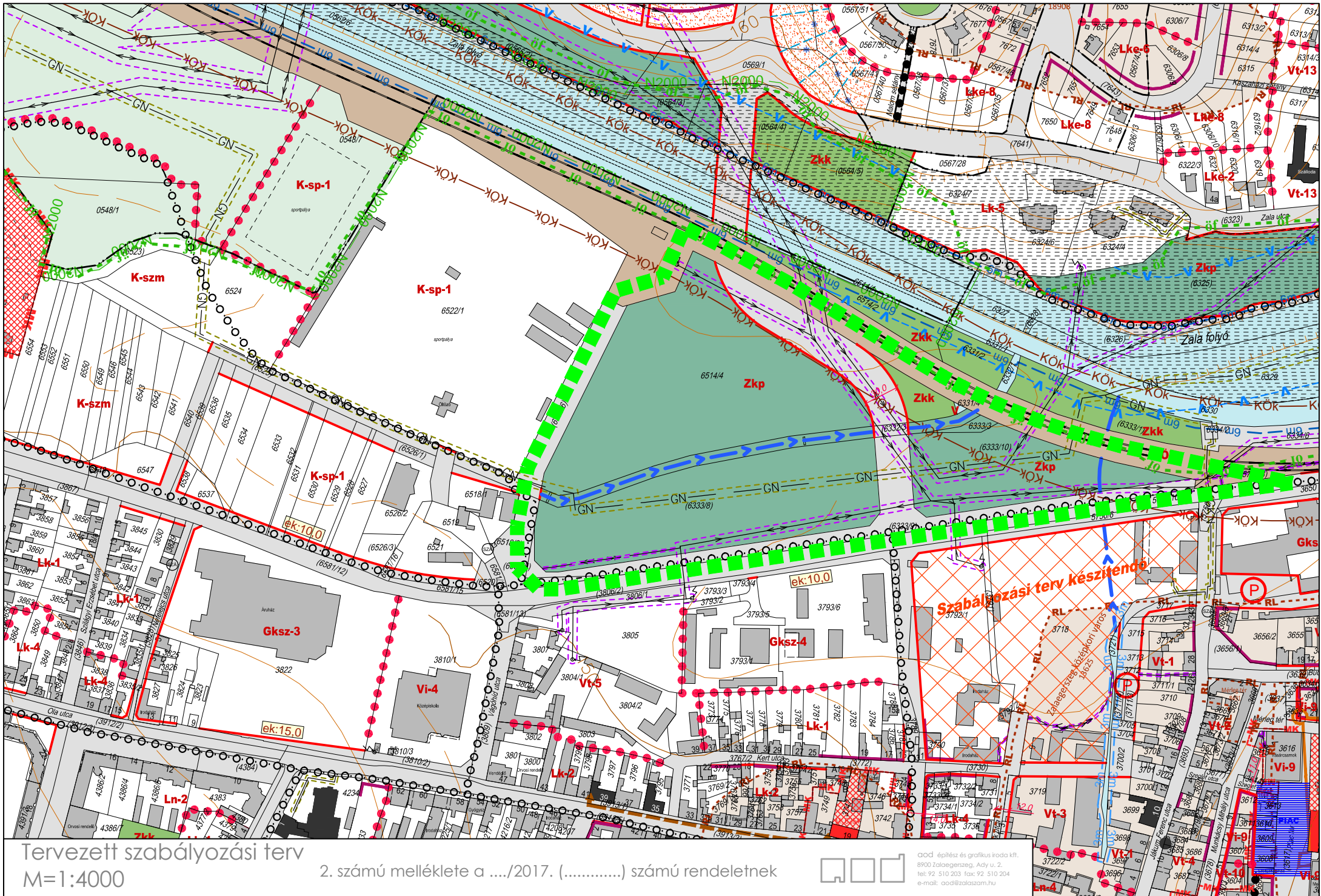
(2) E rendelet 2017. ....-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Zalaegerszeg, 2017. év..... hó ..... nap

Dr. Kovács Gábor  
jegyző

Balaicz Zoltán  
polgármester



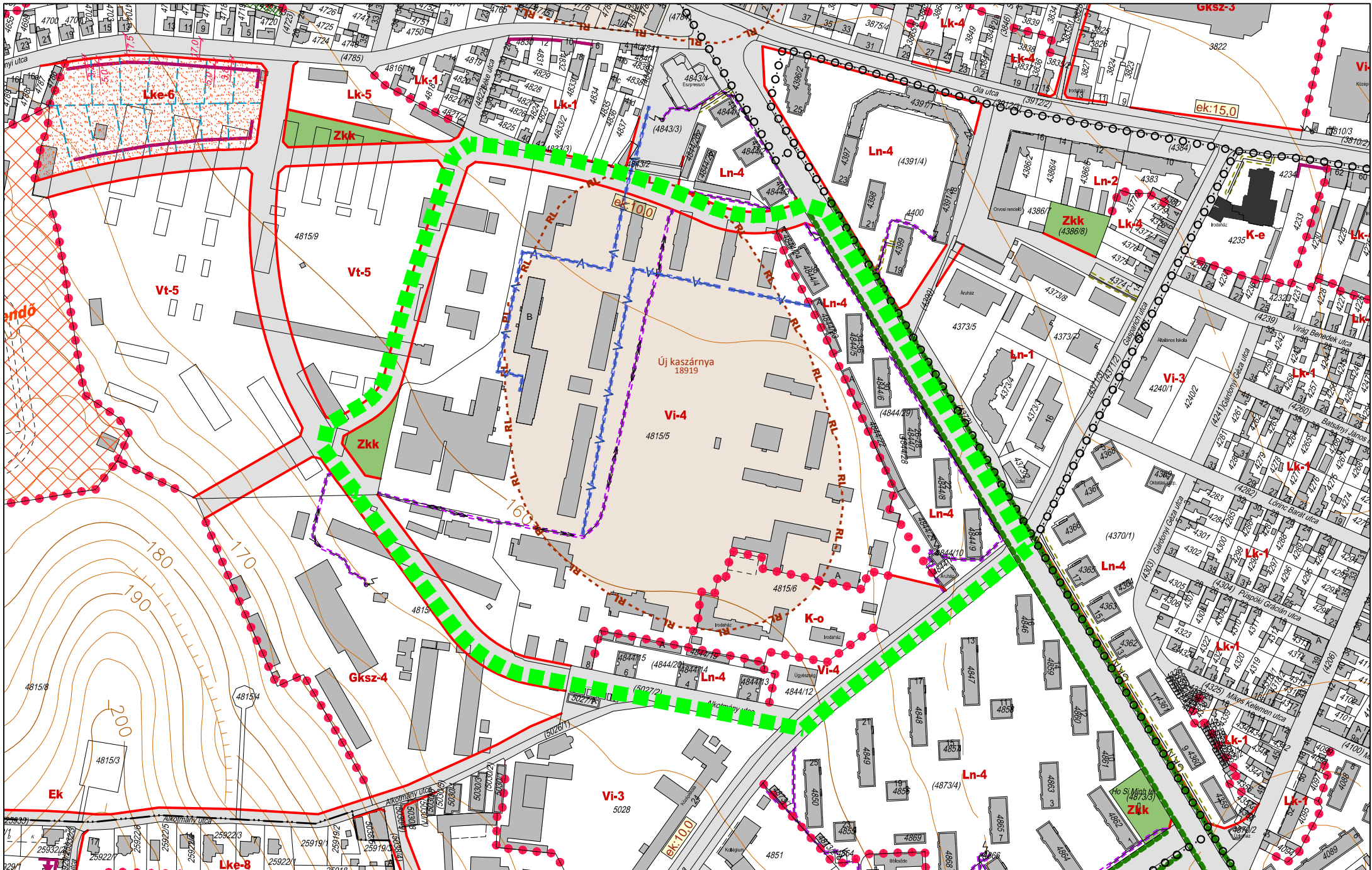


Tervezett szabályozási terv  
M=1:4000

2. számú melléklete a ..../2017. (.....) számú rendeletnek



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



Tervezett szabályozási terv  
M=1:4000

3. számú melléklete a ..../2017. (.....) számú rendeletnek



oad építés és grafikus iroda kft.  
8900 Zalaezserzeg, Ady u. 2.  
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204  
e-mail: oad@zalaszam.hu

