

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

véleményezési tervdokumentáció

2017. november



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
 - 2.4. városi főépítész programja az alátámasztó munkarészek tartalmi követelményeire

alátámasztó munkarészek

3. településtervezői munkarész
 - 3.1. Sütő utca Járum utcáig tervezett átkötésének törlése
 - 3.2. Dózsa György Tagiskola bővítése, övezet szabályozásának módosítása
 - 3.3. a Balatoni és Stadion utak valamint a vasút által határolt tömb terület-felhasználásának módosítása
 - 3.4. Csillagközi Óvoda tömbjében a terület-felhasználás és szabályozás módosítása
 - 3.5. Északi Ipari Park nyugati irányú csapadékvíz elvezetése
 - 3.6. légi és kötőtpályás közlekedési területekre vonatkozó szabályozás megalkotása
4. tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata
5. biológiai aktivitásérték változása

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



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



közmű és vízrendezési tervező
Koleszár Éva
okl. építőmérnök
településtervezési vízközmű tervező
TV, 20-0769



Kelt: Zalaegerszeg, 2017. november hó

2. előzmények

2.1. településrendezési tervek módosításának programja

Zalaegerszeg MJV Önkormányzatának közgyűlése a településrendezési eszközök módosítását határozta el. Az Önkormányzat e módosításról az alábbi határozatokat hozta:

ZMJVK 15/2017. (II.09.) sz. határozata

- II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a településrendezési eszköz soron következő módosítása során a Zalaegerszeg 3688 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás törlésével egyetért.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a rendezési terv módosítás előkészítése során a határozatot vegye figyelembe, végül az így kidolgozott terveket jóváhagyásra terjessze a közgyűlés elé.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

K.m.f.

Dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

ZMJVK 142/2017. (VII.06.) sz. határozata

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően készíttesse el a Dózsa György Általános Iskola tervezett tornaterme, Kertváros 745/89 és a 745/90 hrsz-ú ingatlanokon működő edzőterem további fejlesztése, valamint a McDonald's étterem létesítés a 2897/15 hrsz-ú ingatlanon, és a 2897/16 hrsz-ú ingatlanon az ehhez tartozó parkoló kialakítás megteremtése érdekében a településrendezési eszköz módosítását és a tervezés, majd az egyeztetési eljárás után a kidolgozott terveket terjessze elfogadásra a közgyűlés elé.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Tárgy: A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala (Északi Ipari Park szabályozás-módosítása)

ZMJVK 202/2017. (X.19.) sz. határozata

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően készíttesse el az Északi Ipari Park szabályozás-módosítása érdekében a településrendezési eszköz módosítását illetve a tervezés, majd az egyeztetési eljárás után a kidolgozott terveket terjessze elfogadásra a közgyűlés elé.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: Balai Zoltán polgármester

2.2. hatályos településrendezési eszközök ismertetése (hatályos településszerkezeti-, szabályozási tervek, és a helyi építési szabályzatok digitálisan csatolva)

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.

A fenti terveket az önkormányzat többször, legutóbb a 155/2017. (IX.14.) számú határozattal illetve a 24/2017. (IX.15.) rendelettel módosította.

Jelen módosítással egyidejűleg történnek a következő módosítások:

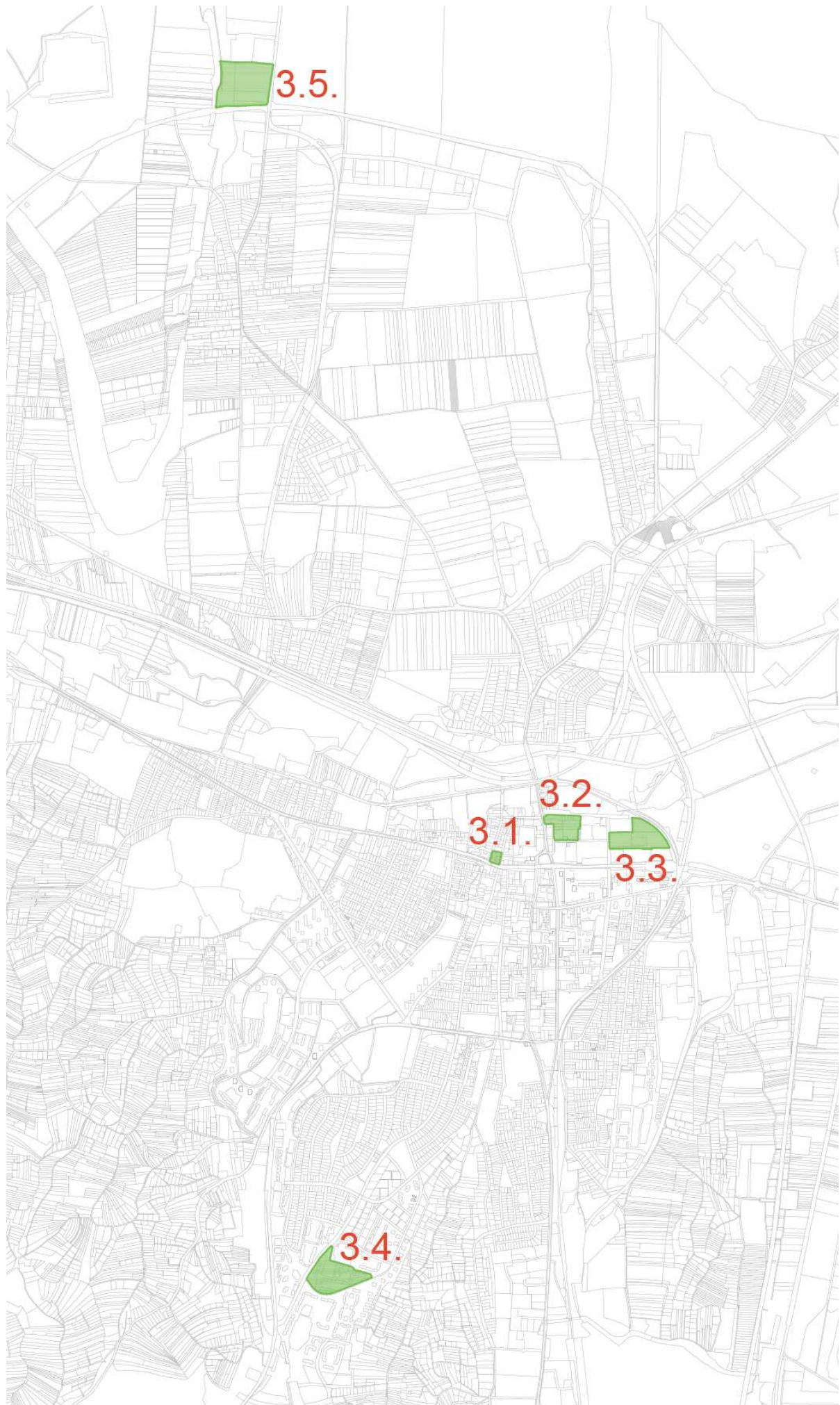
- A 76-os főközlekedési út szélesítésével kapcsolatosan a Cserlapi városrésztől keletre a közigazgatási határig terjedő szakaszon a tervek korrekciója. A településrendezési eszközök módosítása e program kapcsán tárgyalásos eljárással valósul meg, a véleményezési tervek elkészültek, a partnerségi egyeztetés megtörtént.

- A város közigazgatási területe déli irányban Bocfölde község közigazgatási területét csökkentve bővült annak érdekében, hogy az ott található Ada bútoripari cég üzemi területe déli irányban bővíthessen. A változással kapcsolatosan területrendezési hatósági eljárás került lefolytatásra, melyet követően a terület célzott hasznosítása érdekében tárgyalásos eljárással a településrendezési eszközök módosítása történik. A véleményezési tervek leadásra kerültek, a partnerségi egyeztetés megtörtént.

A jelenlegi dokumentációban szereplő kiinduló adatok - a szerkezeti tervi terület-felhasználási mérlege illetve a város területének biológiai aktivitás-értéke - az előzőekben ismertetett, folyamatban lévő változtatások figyelembevételével szerepelnek.

A hatályos településszerkezeti és szabályozási terv valamint a helyi építési szabályzat a dokumentáció digitális mellékletét képezi. Ugyancsak mellékeljük az előzőekben ismertetett, folyamatban lévő változtatások által tervezett szerkezeti és szabályozási módosításokat a véleményezési dokumentációval.

A módosítás helyszínének térképi ábrázolása a következő:



3.5.

3.1.

3.2.

3.3.

3.4.

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatások a településszerkezeti és szabályozási terv, valamint a helyi építési szabályzat módosítását eredményezik. A településszerkezeti és szabályozási terv módosítása során

- „a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,*
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, [...]*
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

A 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 32.§-a az előzőekben felsorolt feltételek teljesülése esetén a településrendezési eszközök módosítását és a tervezett változtatások véleményeztetését a kormányrendeletben megfogalmazott **egyszerűsített eljárással** teszi lehetővé.

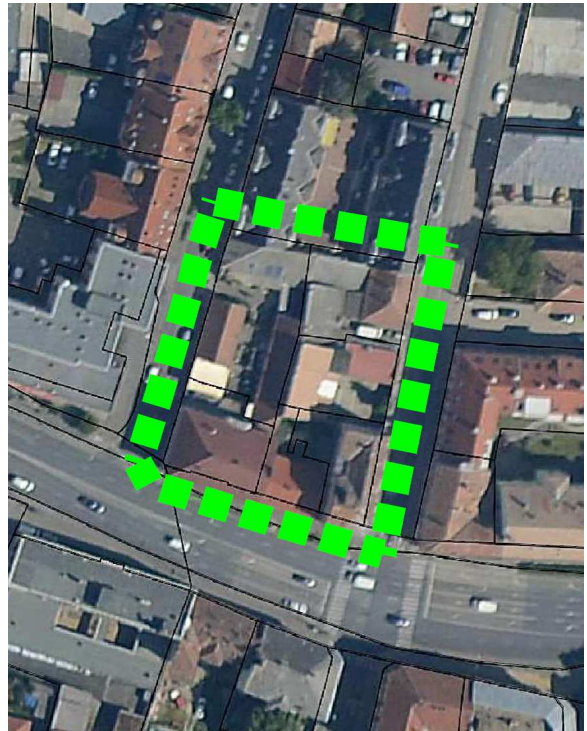
alátámasztó munkarészek

3. településtervezői munkarész

3.1. Sütő utca Jácum utcáig tervezett átkötésének törlése

A változtatással érintett terület és program ismertetése:

A változtatással érintett terület a Jácum és Munkácsy utcák által határolt tömb déli, Kazinczy tér felé eső része. A tömb délkeleti sarkán az egykori Zóna étterem kétszintes helyi védett épülete található, mely épület felújítása napjainkban zajlik, új rendeltetése közigazgatási funkció. A tömb Kazinczy tér felőli végének településképi szempontból meghatározó másik épülete a 20. század első felében épült, majd átépített kétszintes áruház. Tőlük északra elaprózódott telkeken sűrűn és rendezetlenül beépített terület, rossz állapotú földszintes kereskedelmi és raktár funkciójú épületek találhatók az ezredforduló előtti évtizedben épült három- illetve négyszintes lakóházig. A Jácum utca és a tőle keletre lévő, a Piac területét is magába foglaló városközpont területe között közlekedési kapcsolat a tömb északi részén a Szeglet utcánál alakult ki. Gyalogos átjárás lehetősége alakult ki a már említett új többszintes lakóház, az Agóra üzletház területén keresztül.



A területet délről határoló Rákóczi utca a város kétszer kétsávos fő közlekedési útja, a keleti határán lévő Munkácsy út kétszer egysávos, kétirányú forgalommal rendelkező városi gyűjtőút, míg a Jácum utca egyirányú kiszolgáló út egy forgalmi sávval és parkolósávval kialakítva.

A jelenlegi szabályozás ismertetése:

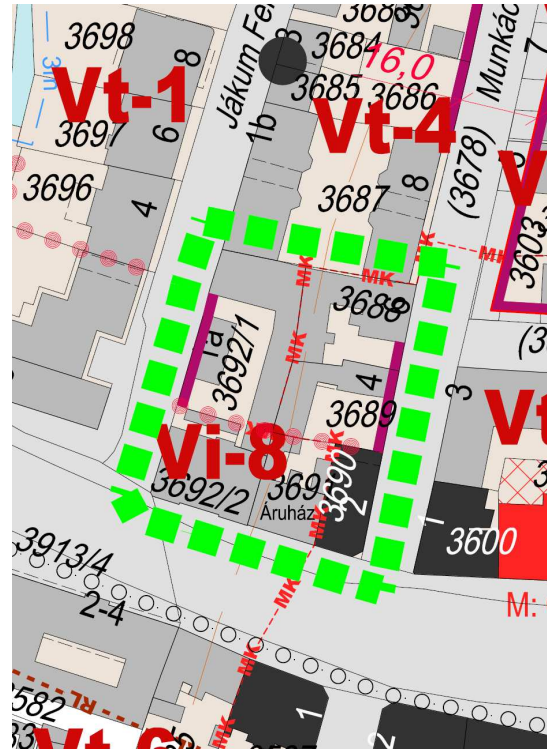
A hatályos településrendezési tervek a Sütő utca Jácum utcára történő nyugati irányú átkötését tartalmazzák. Az észak-dél irányú tömböt átszelő új utcától északra „Vt-4” jelű településközpont rendeltetésű terület található. A tervezett utcától délre a tömb területe „Vi-8” jelű intézményi övezetként szabályozott. Az övezet területén a beépítés módja zárt sorú, a megengedett legnagyobb beépítettség 100%, a megengedett legnagyobb épületmagasság 13.5 méter, közterületre néző megengedett legnagyobb párkánymagasság 12 méter.

A területet érinti a városközpont összevont, Piac és Széchenyi térre kiterjedő műemléki környezete. A tömb délkeleti végén az egykori Zóna étterem helyi védett épülete található. A Sütő utcai átkötés a 3692/1 és 3688 hrsz.-ú telkeket szabályozási és kötelező építési vonallal érintve tervezett, az új átkötő út szélessége 14 méter. A tervezett új utca északi térfala a meglévő három- és négyszintes épületek déli irányú tűzfala, míg az utca déli térfala a szabályozási terv gondolata alapján új beépítés során jönne létre.

A hatályos tervekben szereplő átkötés a 2008-ban jóváhagyott településrendezési tervekbe került szabályozásra. Az eltelt idő során a területen változás nem történt, a tömb délkeleti sarkán lévő helyi védettségű egykori Zóna étterem épületének kormányhivatallal történő átépítése kapcsán a tömb átfogó rendezése, a tervezett új utca kinyitása nem valósult meg.



tervezett szerkezeti terv (részlet)



tervezett szabályozási terv (részlet)

3.2. Dózsa György Tagiskola bővítése, övezet szabályozásának módosítása

A változtatással érintett terület és program ismertetése:

A változtatással érintett terület északról az Október 6. tér, nyugatról a Kölcsey, délről a Kis utca határolja, keleti határa az iskola és óvoda közti gyalogút és parkoló közlekedési területe. A tömb területét nagyrészt a Dózsa Iskola épülete foglalja el, északkeleti sarkán a terület ideiglenes hasznosításaként parkoló található. Az önkormányzat az iskolához kapcsolódóan a meglévő épülettől északnyugatra új tornaterem megépítését tervezi. A létesítmény területigénye miatt módosítani kívánja a tömb szabályozását.



A tömb nyugati részén a Kölcsey utca által határolt telkek az elmúlt évtizedben többszintes társasházi lakóterületekkel átépültek. A tömb északnyugati, Október 6. térrel határos, jelenleg ideiglenes parkolóként használt telke a Kölcsey utcai társasházzal egy övezetbe, kisvárosias lakóterületbe sorolt, mely terület beépítésére vonatkozóan az elmúlt években az önkormányzat beépítési programtervet készített. A beépítési programterv a szabályozási tervvel szinkronban kötelező építési vonal mentén zárt térfal kialakítását tervezi az Október 6. tér déli oldalán.

A jelenlegi szabályozás ismertetése:

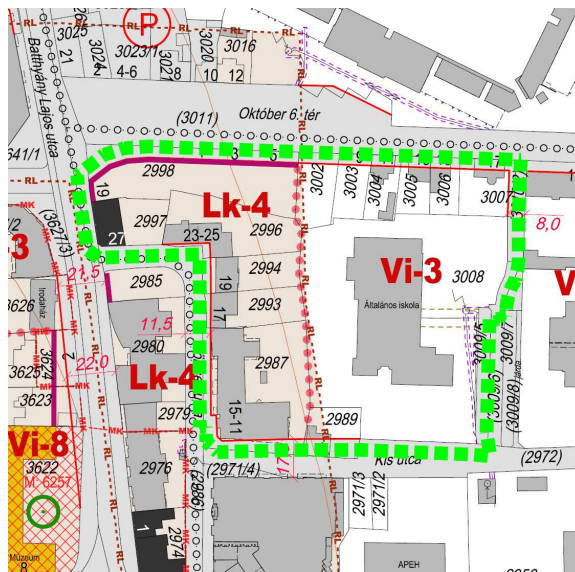
A hatályos szabályozási tervben a tömb keleti része „Vi-3” jelű intézményterület, a nyugati része „Lk-4” jelű kisvárosias lakóterület övezetbe sorolt. Ez utóbbi nyilvántartott régészeti lelőhely által érintett, Batthyányi utca felőli végén helyi védett épület található. Az Október 6.-a tér felől a tömb szabályozási vonallal, és e szabályozási vonal mentén felén kötelező építési vonallal határolt.

Az iskola területe, a Vi-3 jelű övezet szabadon álló építési móddal, legfeljebb 40 %-os beépítettséggel és legfeljebb 12,5 méteres épületmagassággal szabályozott. Az övezet területén a kialakítható legkisebb

zöldfelület mértéke az OTÉK-ban rögzített legkisebb mértékkel, a be nem épített terület 50 %-ában került megállapításra.



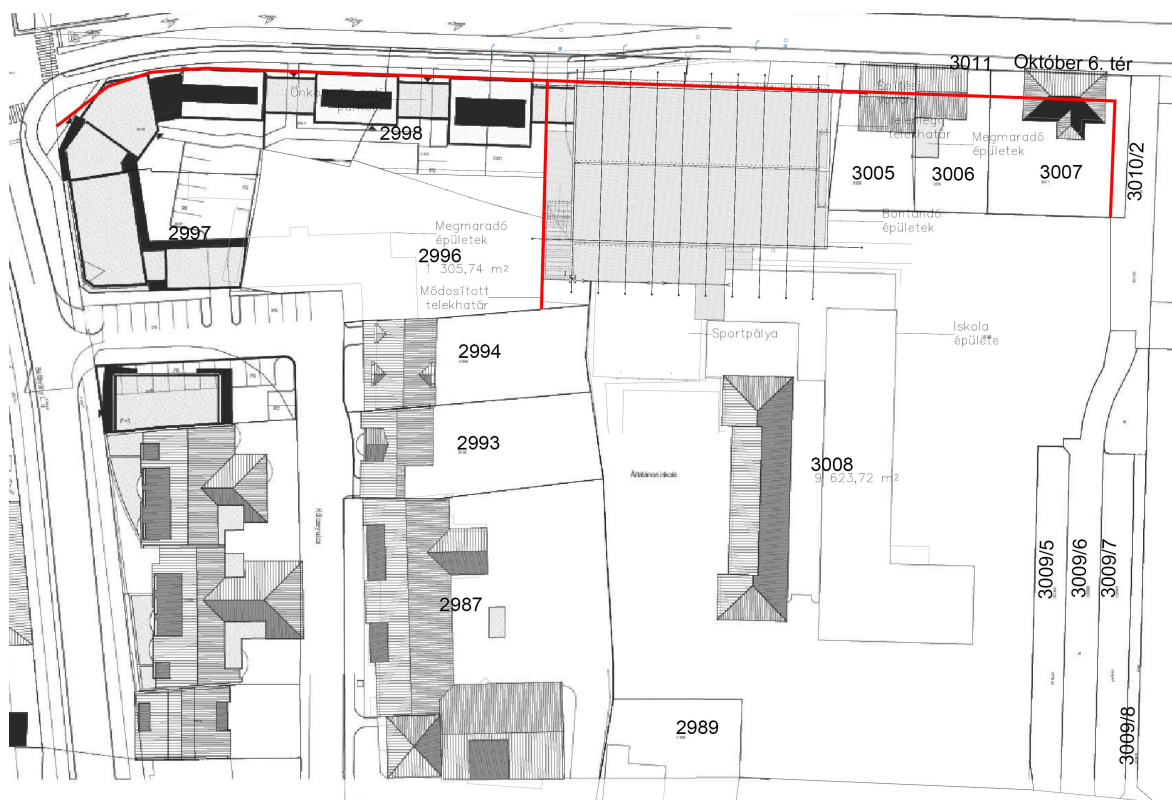
hatályos szerkezeti terv (részlet)



hatályos szabályozási terv (részlet)

Tervezett módosítás

A tervezett módosítással a tömböt észak-dél irányban átszelő övezethatár a tervezett beépítési helyszínrajzot figyelembe véve a 2996 és 2998 hrsz.-ú telkeket érintve nyugatabbra tolódik.



Tervezett beépítési helyszínrajz

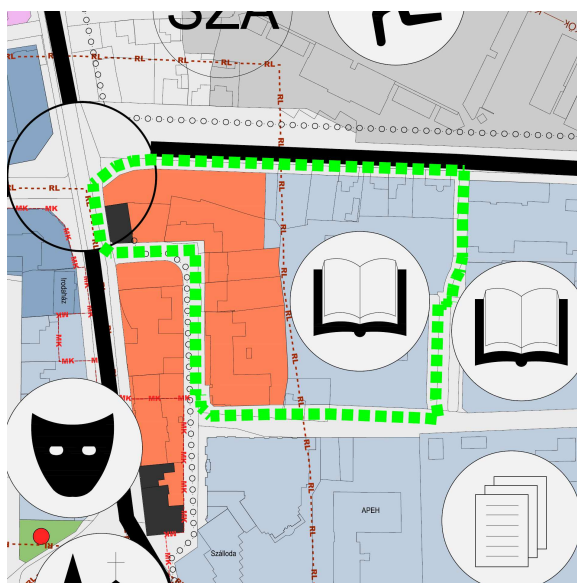
A tervezett beépítés, az iskola „C” típusú tornateremmel történő bővítése a jelenlegi Vi-3 jelű övezetben nem valósítható meg, miután a tervezett építés során a telek beépítettsége a „Vi-3” jelű övezetben megengedett százalékot meghaladja. A tornaterem tervezett elhelyezése az Október 6. tér felőli zártsorú térfal kialakítását irányozza elő, ezért a „Vi-3” szerinti szabadon álló beépítési mód a tervezett fejlesztés számára nem megfelelő. Javasoljuk az iskola jelenlegi „Vi-3” jelű övezetének módosítását a következők szerint:

- A kisvárosias lakóterület és az intézményi övezet határa a 2996 és 2998 hrsz.-ú területeket érintően nyugatabbra tolódik.

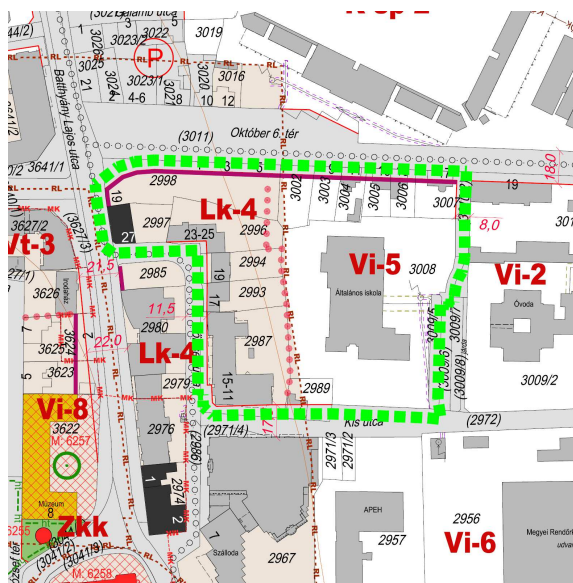
- Az iskola területe a jelenlegi „Vi-3” jelű intézményi övezetről „Vi-5” jelű intézményi övezetre módosul, mely módosítás során a beépítési mód szabadon állóról zártisorúra változik, a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %-ról 60 %-ra, a megengedett legnagyobb építménymagasság 12,5-ről 16 méterre változik.

A Vi-5 jelű övezet 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
Vi-5	30 m, 3000 m ²	kialakult	zártisorú	60 %	Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m	a be nem épített terület 50 %-a



tervezett szerkezeti terv (részlet)



tervezett szabályozási terv (részlet)

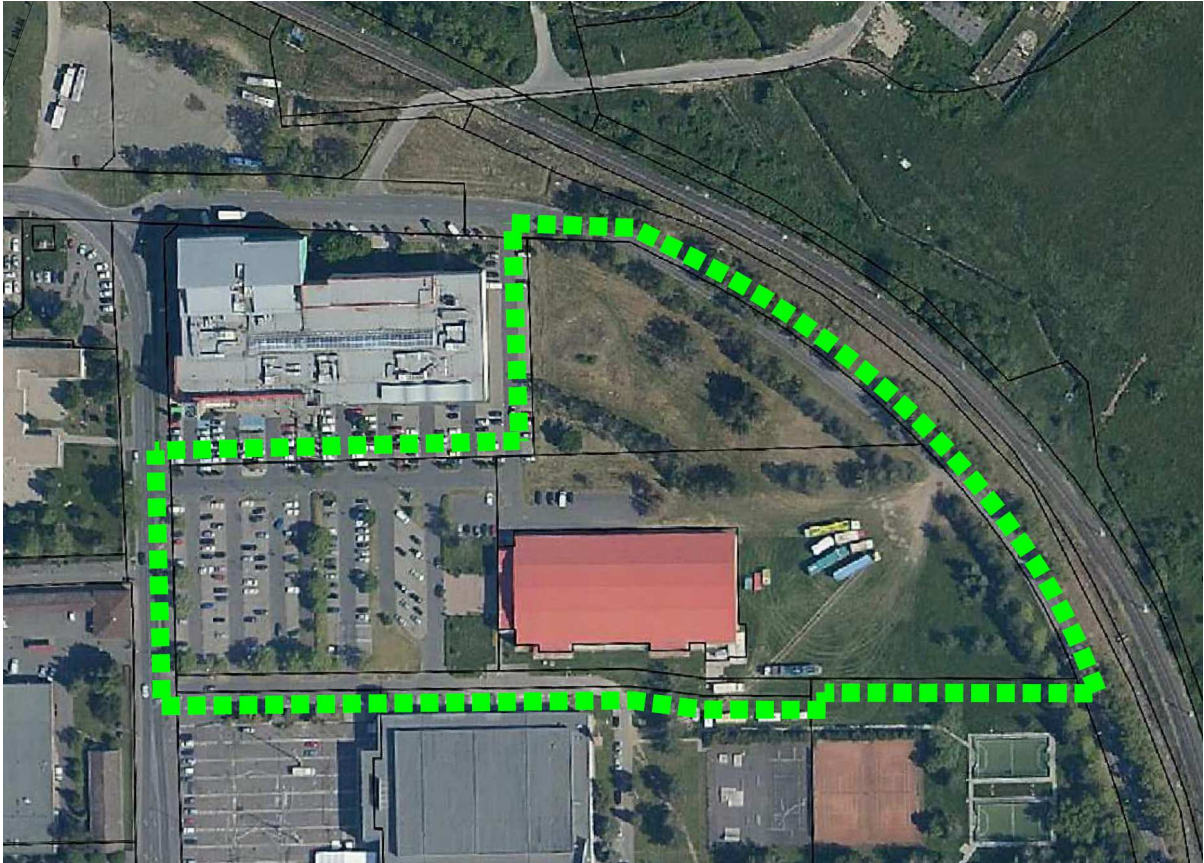
3.3. A Balatoni és Stadion utak valamint a vasút által határolt tömb terület-felhasználásának módosítása

A változtatással érintett terület és program ismertetése:

A változtatással érintett terület a Zala Pláza bevásárlóközpont és a Jégcsarnok környezetében lévő 2897/15 hrsz.-ú közlekedési, valamint a Jégcsarnoktól északra lévő K-sp-1 jelű különleges sport rendeltetésű beépítésre szánt övezet 2897/16 hrsz.-ú telke. A Jégcsarnoktól nyugatra lévő közlekedési terület önkormányzati tulajdonú parkolóterület, melynek a Sport utca irányába két kicsatlakozással, észak felé a 2897/17 hrsz.-ú út irányába a Jégcsarnok telkén átvezető úton keresztül egy kicsatlakozással rendelkezik. A Jégcsarnoktól északra lévő 2897/16 hrsz.-ú terület jelenleg parkosított, rendezett zöldfelület.

A parkolóban, annak a Sport utcával párhuzamos nyugati területességét felhasználva McDrive vendéglátó egység létesítése tervezett. Az önkormányzat a vendéglátó létesítmény számára építési telket nem tervez kialakítani, azt a közlekedési területen tervezik felépíteni.

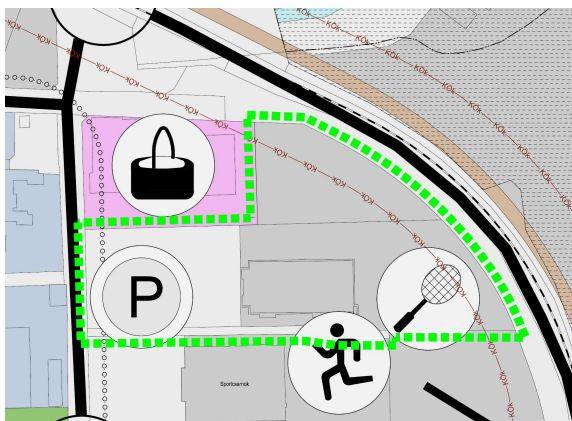
A parkolóterület itteni csökkenése miatt a Plázától keletre a 2897/16 hrsz.-ú területen az önkormányzat új parkolók létesítését tervezi, megszüntetve ezzel a terület sport rendeltetésű fejlesztési lehetőségét.



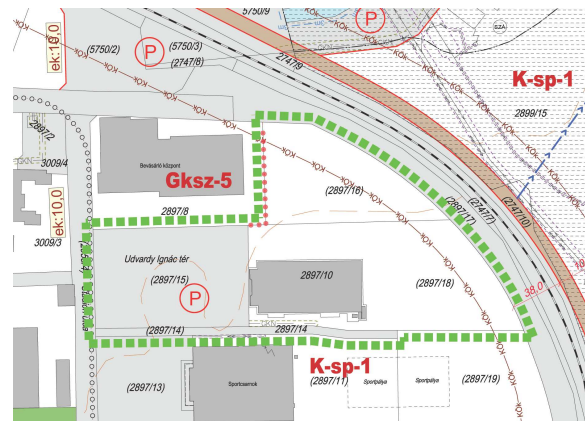
A jelenlegi szabályozás ismertetése:

A hatályos szabályozási tervben a 2897/15 hrsz.-ú telek közlekedési területként, parkolóként szerepel. A tervezési terület keleti fele „K-sp-1” jelű beépítésre szánt különleges sportterületként szabályozott, mely területet érinti a vasút védőtávolsága.

A szerkezeti és szabályozási terv a Sport utcában kerékpárút kialakítását jelöli, melynek elhelyezése csak a 2897/15 hrsz.-ú terület igénybevételével alakítható ki.



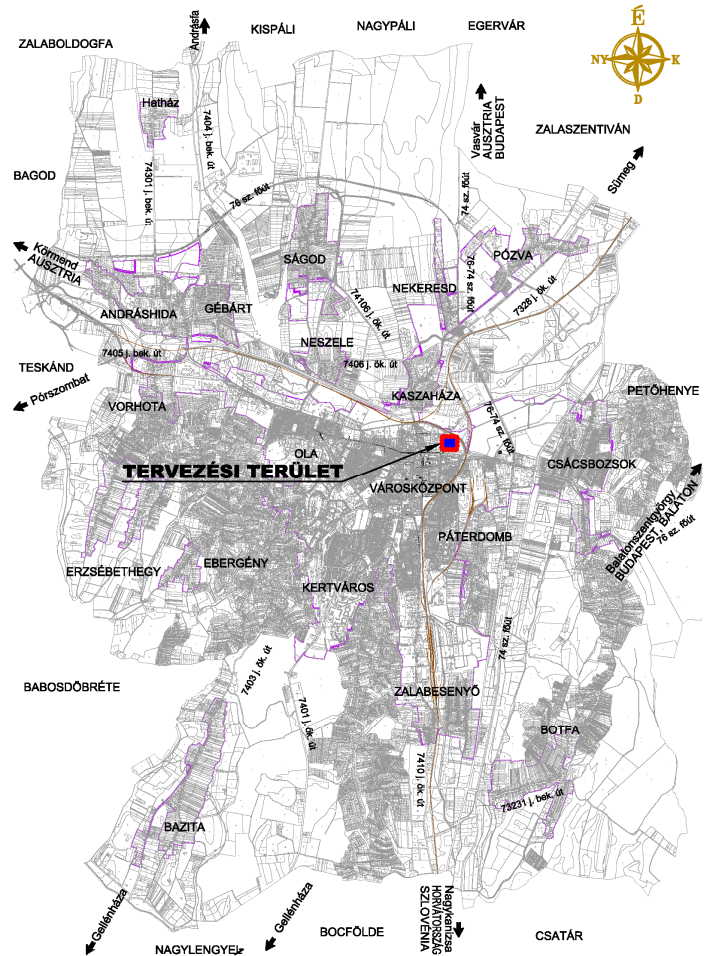
hatályos szerkezeti terv (részlet)



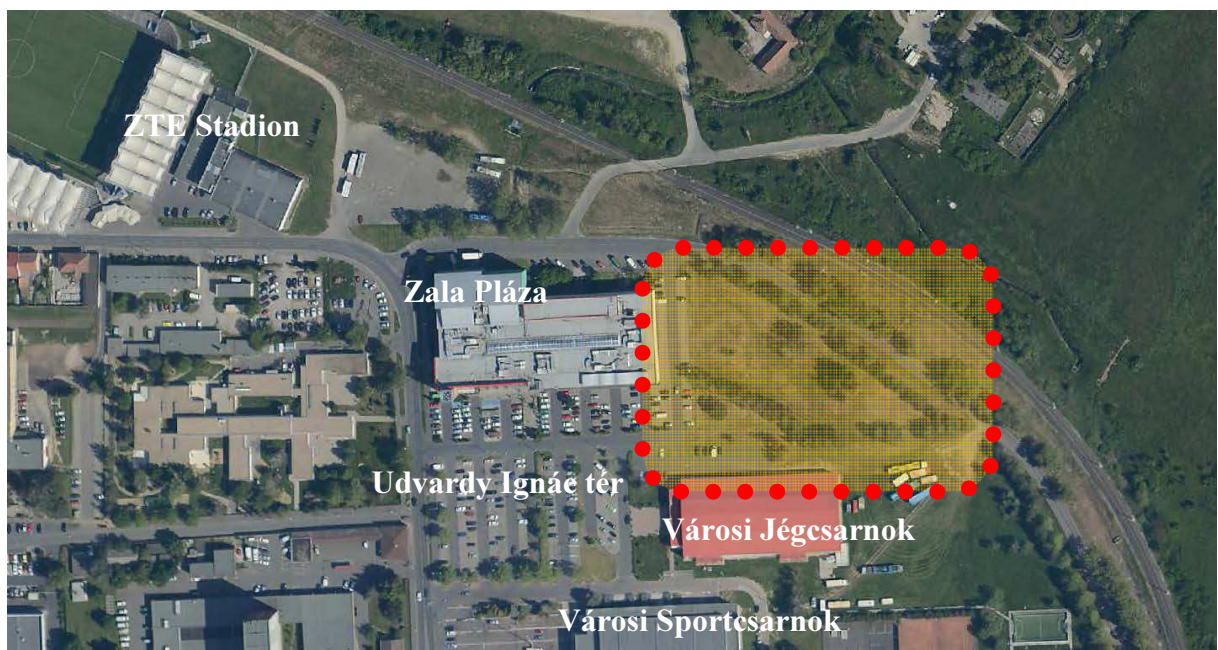
hatályos szabályozási terv (részlet)

Közlekedési munkarész

A város településrendezési tervének e pont szerinti korrigálása a Zala Pláza melletti terület övezeti besorolásának módosítását célozza. A tervezési terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén található, a városközpontban, illetve attól kissé észak-keletre. A vizsgált ingatlan az Udvardy Ignác tér szomszédságában, a 2897/16 helyrajzi számon helyezkedik el. A terület közvetlen nyugati, és déli oldali szomszédja kereskedelmi és sportlétesítmény (Zala Plaza, és Városi Jégcsarnok), északról és keletről pedig közlekedési építmények határolják. A 2897/17 hrsz.-ú telken városi kiszolgáló utca, illetve vele párhuzamosan a Zalalövő-Zalaegerszeg vasútvonal üzemel. Előbbi út önkormányzati tulajdonban van, kezelője Zalaegerszeg M.J.V. Polgármesteri Hivatala, utóbbi vasúti pálya állami tulajdonú a MÁV ZRt. üzemeltetésében. A tervezési terület jelenleg beépítetlen.



A vizsgált terület elhelyezkedése

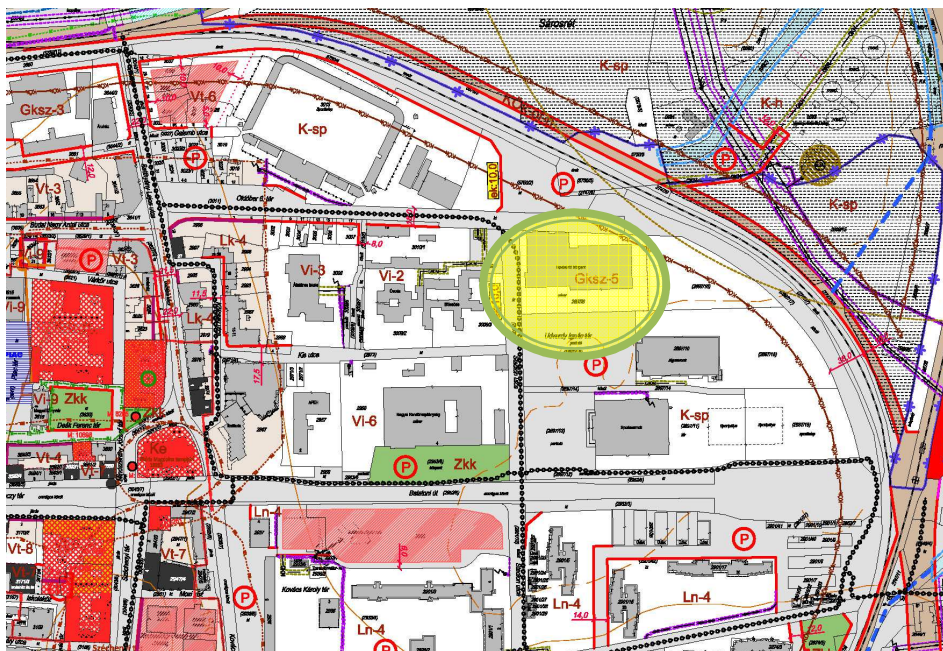


A vizsgált terület légi fotója

A célterület a jelenlegi településrendezési tervben megadott közlekedési koncepció szerint a belső tehermentesítő körgyűrű, illetve a meglévő városi kiszolgáló út (2897/17 hrsz.) közvetlen szomszédságában helyezkedik el. Az ingatlan K-sp-1 övezetben található, feltárása a két közúti létesítmény felől lehetséges.

A vizsgált objektum közvetlen hatásterülete a belvároshoz közel helyezkedik el, továbbá számos olyan intézmény is található a közelben, amelyek forgalomvonzó hatása a közúti forgalom nagyságát, összetételét is befolyásolhatja, nem utolsósorban a belváros peremterületén releváns parkolási igényekre.

Az ingatlan jelenleg beépítetlen zöldfelület, alkalmanként bizonyos „természet közeli” jellegű rendezvényeknek ad otthont. A szomszédságában lévő „pláza parkoló” rendszeresen túltelített — kiszolgálja a Zala Pláza, a Város Jégcsarnok, a Városi Sportcsarnok, és a közelben lévő számos intézmény parkolási igényeit is. A parkoló nem része a városi fizetős rendszernek, a várakozás ingyenes, a belváros pár perc gyaloglással elérhető.



Zalaegerszeg Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve — kivonat

A vizsgált tömbben a városi úthálózatra vonatkozó közlekedési koncepció nem változik — a célterület feltárása ugyanazokkal a közúti elemekkel, a jelenlegi szabályozással hasonló módon történik. Az ingatlan parkolóként való hasznosítása a belváros-, illetve a jelentős forgalmat is vonzó intézmények, létesítmények (ZTE Stadion, Zala Pláza, Városi Jégcsarnok, Városi Sportcsarnok, Megyei Rendőrkapitányság, általános iskola, autóbusz pályaudvar, stb...), közelségére való tekintettel indokolt, és javasolt is egyben.

Az ingatlanon ~110-130 férőhelyes parkoló alakítható ki, nagyságrendje szerint célszerűen egy (maximum 2 darab) közúti kapcsolódási ponttal. Az utcátlakozások létesítésénél a szomszédos városi út közúthálózati funkciójának, és csekély forgalmának figyelembe vételével, csomópontok kiépítése nem indokolt. A közúti csatlakozás(ok) pozíciójának meghatározásakor a rálátási követelményeket, továbbá közlekedésbiztonsági szempontokat prioritással kell kezelni. A parkoló tömb a jelenlegi adottságok szerint a 2897/17 hrsz.-ú városi útról feltárható. A közép/hosszú

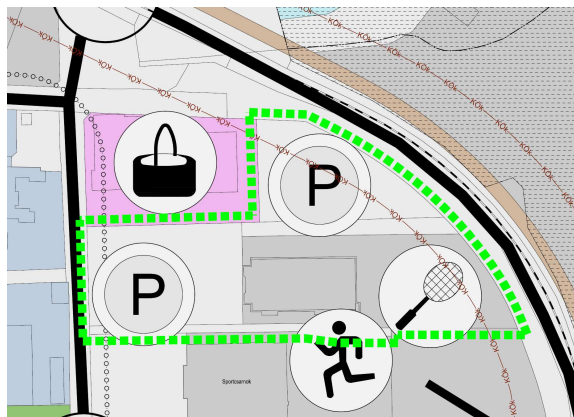
távú közlekedésfejlesztési koncepciótervben szereplő belső körgyűrű útjáról való feltárás későbbi forgalmi vizsgálat alapján dönthető el bizonyossággal, amely az út kiépítettségével, forgalmával is szorosan összefügg.

Arra az esetre, ha a fenti aktualizált forgalmi vizsgálat eredményeként a körgyűrűn nem létesíthető a parkolókhöz közúti kapcsolat, az Udvardy Ignác tér felől biztosítottunk egy 11m széles közlekedési sávot — ebből az irányból a terület feltárható. Ez az útszakasz a jelenlegi viszonyok szerint is kapcsolatot tud teremteni a sportlétesítmények előtti parkoló területekkel.

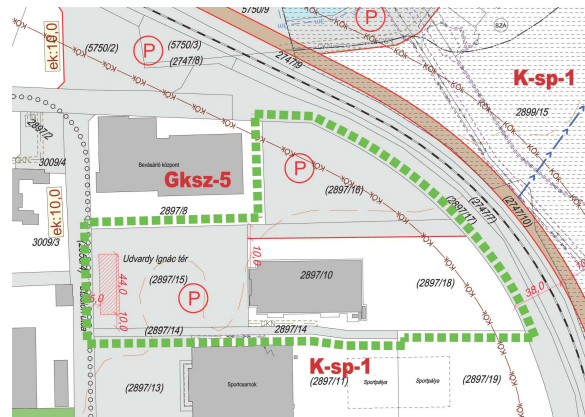
Tervezett módosítás

A tervezett módosítással a 2897/16 hrsz.-ú telek a parkoló területének biztosítása érdekében közlekedési rendeletetésbe kerül átsorolásra. E terület kiegészül a 2897/18 hrsz.-ú telek északi 10-12 méter szélességű részével oly módon, hogy a 2897/15 hrsz.-ú telekkel való közlekedési kapcsolat kialakítható legyen.

A 2897/15 hrsz.-ú telken a McDrive épülete számára 14 x 44 méteres építési hely jelölése tervezett, mely szabályozás az építési szabályzat 34. § (4) bekezdése alapján közlekedési területen lehetővé teszi kereskedelmi épület elhelyezését.



tervezett szerkezeti terv (részlet)

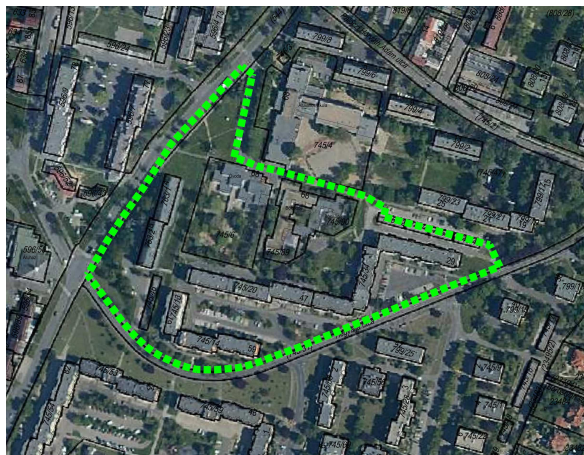


tervezett szabályozási terv (részlet)

3.4. Csillagközi Óvoda tömbjében a terület-felhasználás és szabályozás módosítása

A változtatással érintett terület és program ismertetése:

A változtatással érintett terület a Kertvárosban, az Eötvös Iskolától délre a Hegyalja és Köztársaság utcák által határolt tömb. A tömb közepén az iskola területétől délre a lakóházak által közrefogva óvoda és tőle nyugatra az egykori bölcsőde épületében edzőterem működik. A Hagyma edzőterem bővítését, az épületekkel közrezárt udvar lefedését tervezi a sport rendeltetésű épület tulajdonosa, mely változtatást az önkormányzat támogatja és a szabályozást a beruházást lehetővé téve módosítani kívánja.



A változtatással érintett terület felülvizsgálatához kapcsolódóan ezen a területen a nagyvárosias lakóterületek azon részét, melyek kizárólagosan zöldterületként hasznosítottak nagyvárosias lakóterület rendeltetésből zöldterület közkert rendeltetésbe sorolt. Ezzel a változtatással nem csak a területek tényleges használatát szinkronizáljuk a településrendezési eszközökkel, hanem az előzőekben ismertetett módosítások biológiai aktivitásértékének csökkenését kompenzáljuk.

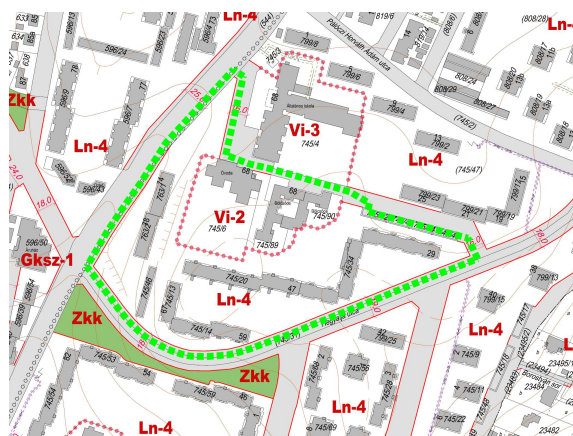
A jelenlegi szabályozás ismertetése:

A jelenlegi szabályozási terv az edzőterem telkét „Vi-2” jelű intézményterület rendeltetésbe sorolja. Az övezet 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
Vi-2	22 m, 1100m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	a be nem épített terület 50 %-a



hatályos szerkezeti terv (részlet)



hatályos szabályozási terv (részlet)

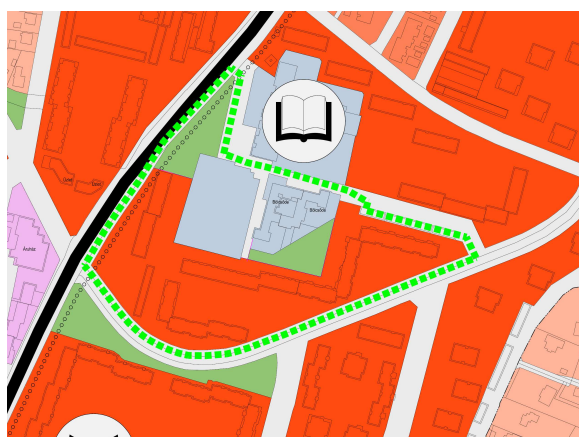
Tervezett módosítás

A tervezett módosítás a programnak megfelelően azt célozza meg, hogy az edzőterem épületének belső udvara is beépíthető legyen, valamint a tényleges területhasználat és az övezet területe szinkronban legyen. Ez utóbbi szándékkal összefüggésben a sportlétesítmény telke délkeleti irányba a főbejárat előtti burkolt területtel kiegészül. Az így kialakult telek beépítése 48,3%-os lenne a tervezett beruházással, amely a jelenlegi legnagyobb megengedett beépítési százalékot meghaladja. A javasolt módosítás a Vi-2 jelű övezet normatív előírásának, a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének 40 %-ról 50 %-ra történő emelése. Az övezet normatív előírásai az alábbiak szerint alakulnak:

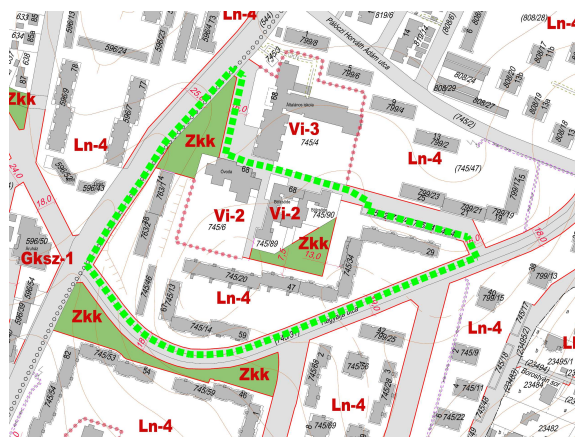
	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Vi-2	22 m, 1100m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	a be nem épített terület 50 %-a

A tervezett változtatás a „Vi-2” jelű övezetek összességét érinti, mely a város területén 11 helyen fordul elő. A „Vi-2” jelű övezetbe sorolt területek mindegyike intézmények által igénybe vett, a szabályozásban meghatározott rendeltetés alapján csak az intézményi övezetben megengedett rendeltetés számára hasznosítható. A megengedett legnagyobb beépítettség 40%-ról 50 %-ra történő emelése ezen övezetek mindegyikét érinti, mely változtatás szándékolt annak érdekében, hogy ezeken a területeken az esetleges bővítések szabályozási feltétele biztosított legyen.

A változtatással érintett területen a kizárólagosan zöldterületként hasznosított területeket – iskolától és óvodától nyugatra lévő terület, a tömb középső részén a sportlétesítménytől délkeletre lévő terület – zöldterület területfelhasználásba javasoljuk sorolni. Ezek a területek 1 hektárnál kisebbek, ezért a szabályozási terv Zkk jelű közkert övezeteként jelöli. Ez a változtatás a tényleges használatnak megfelelő rendeltetés szerinti szabályozáson túl növeli a település biológiai aktivitás-értékét kompenzálva az előzőekben ismertetett változtatások okozta csökkenést.



tervezett szerkezeti terv (részlet)



tervezett szabályozási terv (részlet)

3.5. Északi Ipari Park nyugati irányú csapadékvíz elvezetése

A változtatással érintett terület és program ismertetése

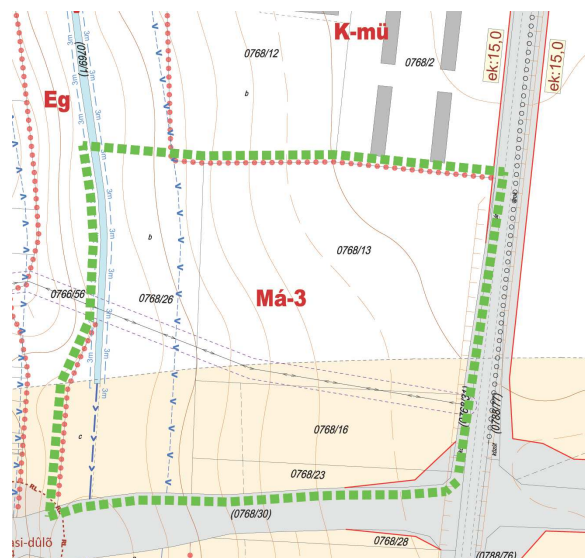
Az Északi Ipari Park 76-os országos főút elkerülő szakaszától északra lévő területének beépítése során a burkolt felületekről és az épületekről a megnövekedett csapadékvíz mennyiség elvezetése nyugati irányba a Ságodi patakba, rajta keresztül a Gébárti víztározóba tervezett. A jelenleg mezőgazdasági, szántó műveléssel hasznosított területeken a csapadékvizek többsége elszikkad, ugyanakkor a terület beépítését követően azok nagy mennyiségben koncentráltan jelentkeznek. A területen keletkező felszíni vizek elvezetése a Kispáliba vezető úttól nyugatra lévő mezőgazdasági területeken keresztül új csapadékvíz árok létesítésével valósítható meg, mely árok kialakíthatósága és e rendeltetéshez területének birtokba vétele érdekében azt új vízrendezési területként kell kiszabályozni. A változtatással érintett terület a hatályos szabályozási tervben általános mezőgazdasági terület, 5-ös minőségi osztályú szántó. A terület nyugatra lejt a domboldal alján elhelyezkedő patak völgy irányába.

A jelenlegi szabályozás ismertetése:

A változtatással érintett terület a hatályos településszerkezeti terven általános mezőgazdasági rendeltetéssel, a szabályozási terven „Má-3” jelű övezetként jelölt. A terület délkeleti sarkát érinti a 76-os főút és a Kispáli-Ságod összekötő út tervezett körforgalmi csomópontjának területigénye, az ezzel kapcsolatos útszabályozás. A változtatással érintett terület nyugati szélén a Ságodi patak 0769/1 hrsz.-ú medre valamint annak déli folytatásaként a felszíni vízvezetéssel kapcsolatos szolgálmi jog terhelhetőségének szabályozása szerepel. A szabályozási terv jelöli a patakmeder kezelhetősége érdekében a parti sávra, valamint a vizes élőhelyek védelmére vonatkozó korlátozást. A változtatással érintett terület déli részét lefedi a főútvonal úttengelytől számított 100 méteres védőtávolsága.



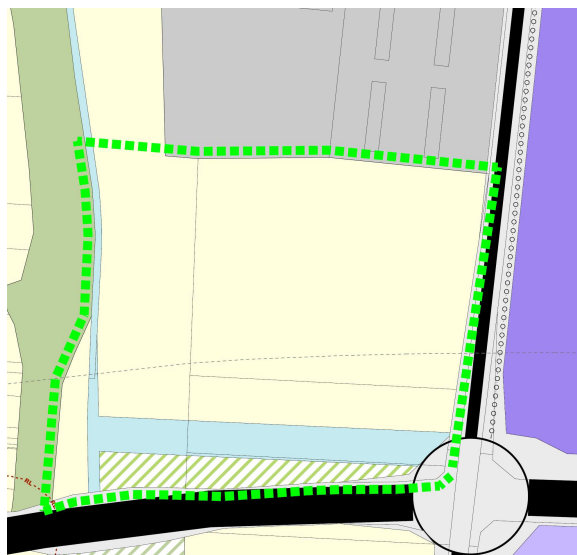
hatályos szerkezeti terv (részlet)



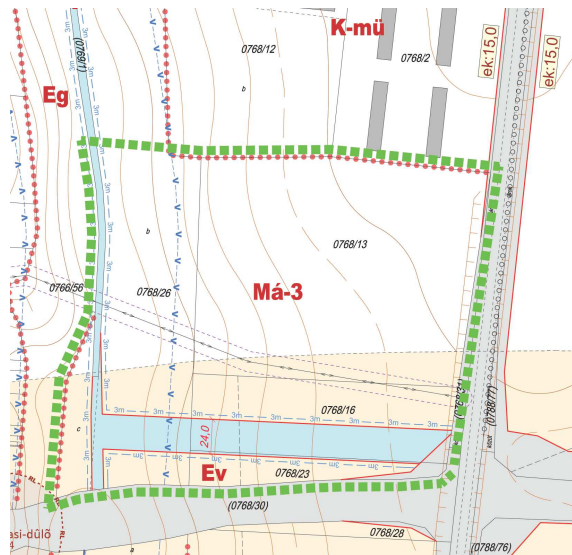
hatályos szabályozási terv (részlet)

Tervezett módosítás

A körforgalmi csomópont területétől indulóan 24 méter szélességű vízrendezési terület szabályozása tervezett a nagy bevágásban kialakításra kerülő árok számára a Ságodi patak medréig. Új vízrendezési terület szabályozásával vízrendezési területként leválasztásra tervezett a Ságodi patak medrének változtatással érintett területen lévő déli szakasza, melyet jelenleg az ingatlan-nyilvántartás nem tüntet fel. Az új vízrendezési területtől délre az út északi oldalán védelmi erdőterület kijelölése tervezett.



tervezett szerkezeti terv (részlet)



tervezett szabályozási terv (részlet)

3.6. Légi és kötöttpályás közlekedési területekre vonatkozó szabályozás megalkotása

A módosítás programja:

A helyi építési szabályzat a közlekedési és közműterületről szóló fejezetében nem szerepelnek a szabályozási terven feltüntetett „Kök” jelű kötöttpályás közlekedési terület illetve a „Köl” jelű légi közlekedési területre vonatkozó előírások. A módosítás programja a helyi építési szabályzat kiegészítése a kötöttpályás és légi közlekedés területeire vonatkozóan.

A jelenlegi szabályozás ismertetése:

Beépítésre nem szánt területek előírásai Közlekedési és közműterület

34. §

(1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló övezet az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló), a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési és közmű elhelyezés övezetében az utak és közművek építményeit az utak közlekedési szerepkörétől és a rendelkezésre álló területtől függően az 1. függelék szerinti mintakeresztszelvények figyelembevételével kell kialakítani.

(3) A közlekedési és közmű övezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló

- a) kereskedelmi, szolgáltató, és szállás,
- b) gépjármű tároló, illetve parkolóház,
- c) üzemanyagtöltő állomás

rendeltetést tartalmazhat.

(4) A közlekedési és közmű övezetben építési hellyel nem jelölt területen legfeljebb földszintes, 30 m² beépített területtel rendelkező épület alakítható ki. 30 m² beépített területnél nagyobb, vagy földszintesnél magasabb épület a szabályozási tervben e célra építési hellyel jelölt területen valósítható meg.

Terepszint alatti személygépkocsi tároló építménye, továbbá támfalgarázs az erre közlekedésileg alkalmas területeken helyezhető el. A terepszint alatti személygépkocsi tároló felett felépítmény épülhet az alépítmény alapterületének legfeljebb 10%-ával.

(5) A közműhálózatok és létesítmények számára az előírások szerint védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával folytatható.

Tervezett módosítás

A helyi építési szabályzatban a közúti, kötöttpályás és légi közlekedés területeire eltérő rendelkezések megalkotása javasolt. Ennek a szabályozási elvnek megfelelően a 34. § módosul, törlésre kerül az (1) bekezdésben szereplő „kötöttpályás közlekedési” területre vonatkozó utalás, valamint a rendeleti szakasz címében és a bekezdéseiben kiegészül a „közúti” közlekedési területre vonatkozó pontosítással.

Beépítésre nem szánt területek előírásai **Közúti közlekedési és közműterület**

34. §

(1) A **közúti** közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló övezet az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló), a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, ~~a kötöttpályás közlekedés~~, továbbá a közmű és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A **közúti** közlekedési és közmű elhelyezés övezetében az utak és közművek építményeit az utak közlekedési szerepkörétől és a rendelkezésre álló területtől függően az 1. függelék szerinti mintakeresztszelvények figyelembevételével kell kialakítani.

(3) A **közúti** közlekedési és közmű övezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló

- a) kereskedelmi, szolgáltató, és szállás,
- b) gépjármű tároló, illetve parkolóház,
- c) üzemanyagtöltő állomás

rendeltetést tartalmazhat.

(4) A **közúti** közlekedési és közmű övezetben építési hellyel nem jelölt területen legfeljebb földszintes, 30 m² beépített területtel rendelkező épület alakítható ki. 30 m² beépített területnél nagyobb, vagy földszintesnél magasabb épület a szabályozási tervben e célra építési hellyel jelölt területen valósítható meg.

Terepszint alatti személygépkocsi tároló építménye, továbbá támfalgarázs az erre közlekedésileg alkalmas területeken helyezhető el. A terepszint alatti személygépkocsi tároló felett felépítmény épülhet az alépítmény alapterületének legfeljebb 10%-ával.

(5) A közműhálózatok és létesítmények számára az előírások szerint védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával folytatható.

A helyi építési szabályzat kiegészül a 34/A. és 34/B. §-okkal, melyek a közúti közlekedési területhez képest eltérő rendelkezéseket tartalmaznak a vasúti és légi közlekedési területeken az alábbiak szerint:

Vasúti közlekedési terület

34/A. §

- (1) A vasúti közlekedésre szolgáló KÖk jelű övezet a közforgalmú vasutak és létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A KÖk jelű övezet területén elhelyezhető
 - a) vasúti közlekedési építmény,
 - b) a vasúti közlekedéshez kapcsolódó, a közlekedést kiszolgáló kereskedelmi-, szolgáltató- és szálláshely rendeltetésű épület
 - c) vasúti igazgatási épület.
- (3) A KÖk jelű övezet területén az építmények kialakítására vonatkozóan normatív korlátozás nincs.

Légi közlekedési terület

34/B. §

- (1) A vasúti közlekedésre szolgáló KÖl jelű övezet a repülőtér és létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A KÖl jelű övezet területén elhelyezhető
 - a) légi közlekedési építmények,
 - b) a légi közlekedést kiszolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
 - c) légi igazgatási épület.
- (3) A KÖl jelű övezet területén az építmények kialakítására vonatkozóan normatív korlátozás nincs.

4. tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

Országos területrendezési terv

Országos szerkezeti terv infrastruktúra hálózata

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

Országos övezetek

Országos vízminőség-védelmi terület

Zalaegerszeg teljes közigazgatási területét lefedi az országos vízminőség védelmi terület övezete. Az OTRT 15. §-a értelmében „a településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.”

A legutóbbi teljes felülvizsgálatkor a vízvédellel érintett területek pontosításra kerültek, mely területek jelen módosítás tervezési területeit nem érintik.

A változtatással érintett területek más országos övezet által nem érintettek.

Zala megyei területrendezési terv

Megyei szerkezeti terv – térségi területfelhasználás

	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

A tervezett módosítás során a térségi területfelhasználások területébe sorolandó – és az OTRT 6. §-a alapján területre vonatkozó minimum arányszámmal rendelkező – települési területfelhasználások közül a mezőgazdasági területfelhasználás került csökkentésre a 3.5. módosítási pontban.

Az OTRT alapján a mezőgazdasági térségbe legalább 1785,6 ha általános vagy kertes mezőgazdasági területet kell sorolni, a tervezett módosítással a szerkezeti terv általános mezőgazdasági területbe 2450,81 ha területet sorol, így az OTRT-nek való megfelelés továbbra is biztosított.

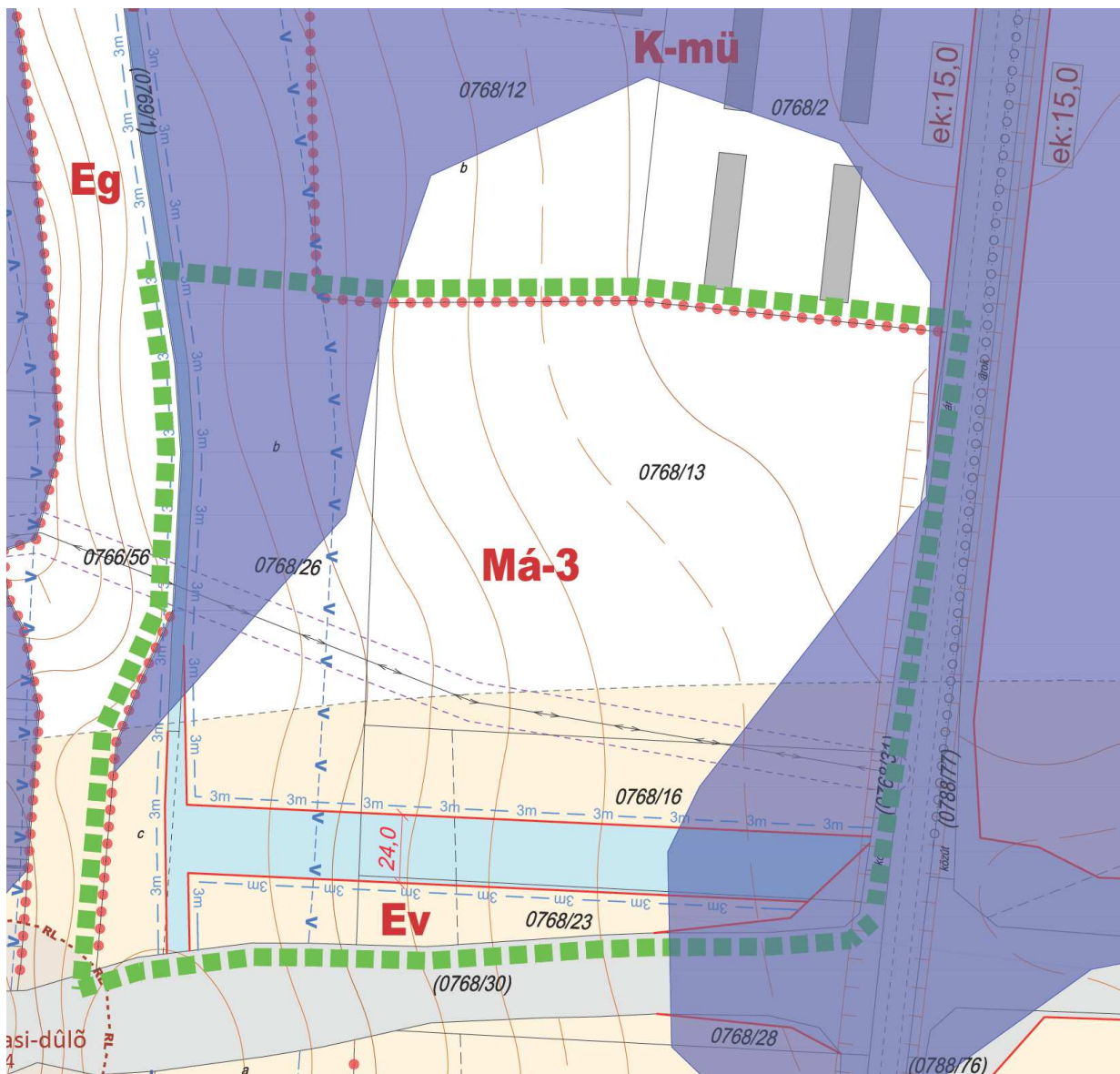
A tervezett módosítás során a térségi területfelhasználások területébe sorolandó – és az OTRT 6. §-a alapján területre vonatkozó minimum arányszámmal rendelkező – települési területfelhasználások közül egyik sem kerül csökkentésre, így a megyei szerkezeti terv térségi területfelhasználásaival való megfelelés továbbra is biztosított.

Megyei övezetek

Földtani veszélyforrás területének övezete

Zalaegerszeg teljes közigazgatási területét lefedi a földtani veszélyforrás területének megyei övezete. Az OTRT 25. § (1) bekezdés értelmében A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni. A településrendezési eszközök legutóbbi teljes felülvizsgálatakor ez megtörtént, ez alapján a földtani veszélyforrással érintett területek a változtatási területeket nem érintik.

Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete



Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

A 3.5. módosítási pont területét érinti a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete. Az OTRT 13/B. §-a alapján „a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.”

A módosítás során új mezőgazdasági területfelhasználás kijelölése nem történik, így a módosítás az OTRT előírásaival nem ellentétes.

A változtatással érintett területek más megyei övezet által nem érintettek.

5. biológiai aktivitás változás

A település biológiai aktivitásértéke a tervezett változtatásokkal 3.69 egységgel nő az alábbiak szerint:

övezet	Terület (ha) hatályos	Terület (ha) tervezett	BIA	hatályos érték	tervezett érték	BIA- érték változás
Nagyvárosias lakóterület	103.42	102.97	0.6	62.05	61.78	-0.27
Intézményterület vegyes	104.73	104.60	0.5	52.37	52.30	-0.06
Településközpont vegyes	61.41	61.55	0.5	30.70	30.78	0.07
Beépítésre szánt különleges terület	428.17	427.33	3	1284.51	1281.99	-2.53
Közúti közlekedési terület	775.70	776.54	0.5	387.85	388.27	0.42
Zöldterület	72.57	73.00	6	435.41	438.01	2.60
Általános mezőgazdasági terület	2451.81	2450.81	3.7	9071.70	9068.00	-3.70
Vízgazdálkodási terület	149.48	150.10	6	896.90	900.59	3.69
Védelmi erdőterület	253.71	254.10	9	2283.41	2286.88	3.47
					Összesen	3.69

6. határozattervezet

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

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

1.
E határozat 1. számú mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.
2.
E határozat 2.-6. mellékletét képező módosított településszerkezeti terv a mellékletekben jelölt tervezési terület határán belül elfogadásra kerül.

1. számú melléklet

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

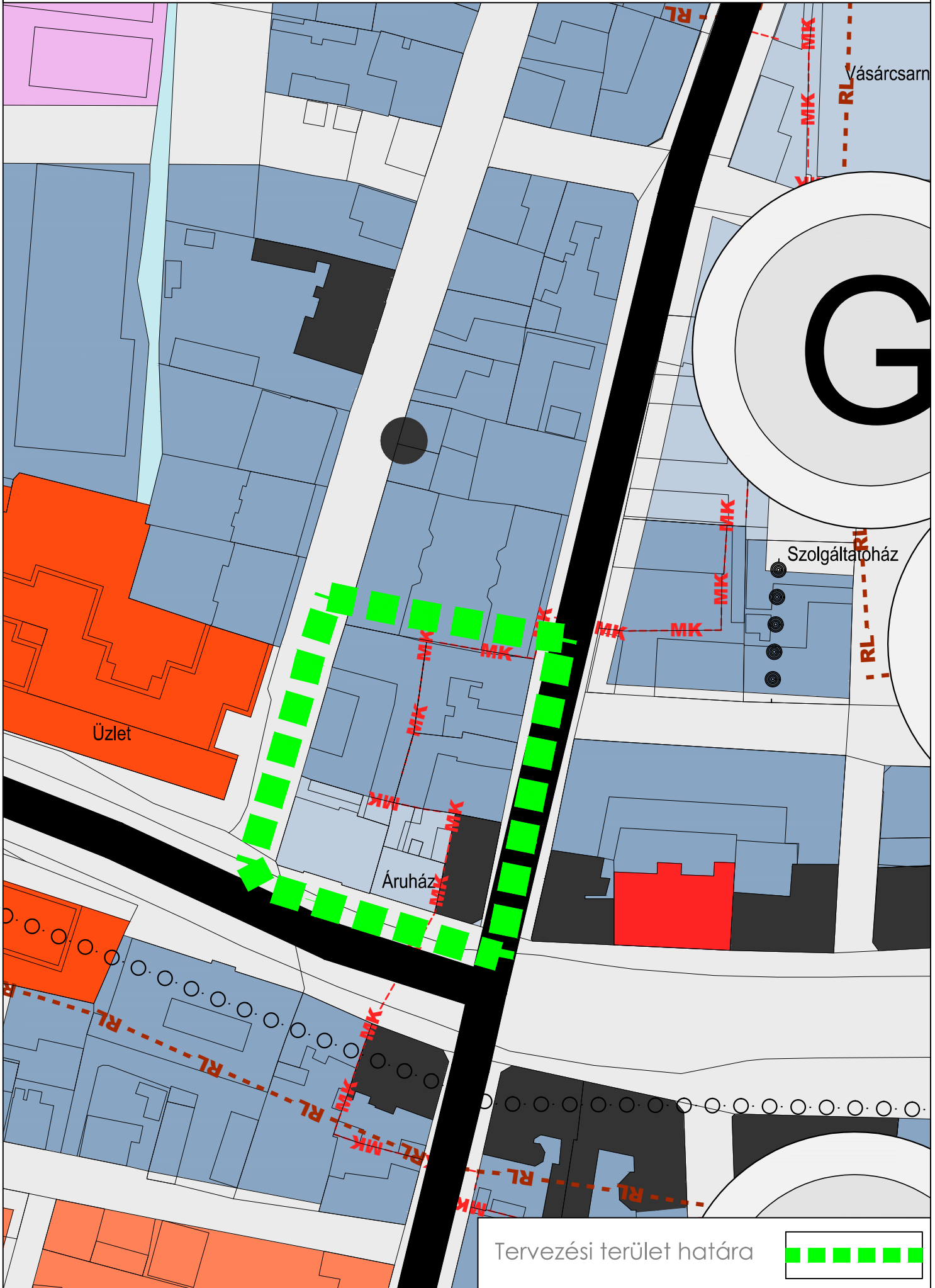
A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A Sütő utca Járum utcára történő 3688 és 3692/1 hrsz.-ú telkeken történő kikötése törlésre kerül, a 3688, 3692/1 és 3689 hrsz.-ú telkek területei településközpont vegyes rendeltetésbe kerülnek átsorolásra.
2. Az Október 6. tér, a Kölcsey és Kis utcák által határolt tömbben az intézményterület és kisvárosias lakóterület rendeltetésű területek közti övezethatár a 2996 és 2998 hrsz.-ú telkeket érintve 5,5 – 9,0 méterrel nyugatra helyeződik.
3. A 2897/16 hrsz.-ú telek területe különleges beépítésre szánt sportterület rendeltetésből közlekedési rendeltetésbe kerül átsorolásra. A 2897/18 hrsz.-ú telek északi része 10-12 méter szélességben közlekedési területbe kerül átsorolásra.
4. A Kertváros városrészben a Csillagközi Óvoda tömbjében módosul a területfelhasználás, melynek során a tényleges használatnak megfelelően zöldterületek, közkertek kerülnek kijelölésre, csökkentve a nagyvárosias lakóterületet.
5. Az Északi Ipari Park térségében a 76-os főútvonal és a Kispáli-Ságod összekötőút csomópontjától északnyugatra a 0768/16, 0768/23 és 0768/26 hrsz.-ú telkeket érintően vízrendezési terület kerül kiszabályozásra az ipari park csapadékvizeinek elvezetése érdekében. A kialakított vízrendezési területtől délre a 0768/23 és 0768/26 hrsz.-ú telkek egy része védelmi erdőterületbe kerül átsorolásra.
6. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi adatai a következő szerint módosulnak:

	Terület (ha)
Falusi lakóterület	523.56
Kertvárosias lakóterület	858.34
Kisvárosias lakóterület	115.02
Nagyvárosias lakóterület	102.97
Intézményterület vegyes	104.60
Településközpont vegyes	61.55
Ipari gazdasági terület	448.34
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	320.11
Üdülőterület	47.46
Beépítésre szánt különleges terület	427.33

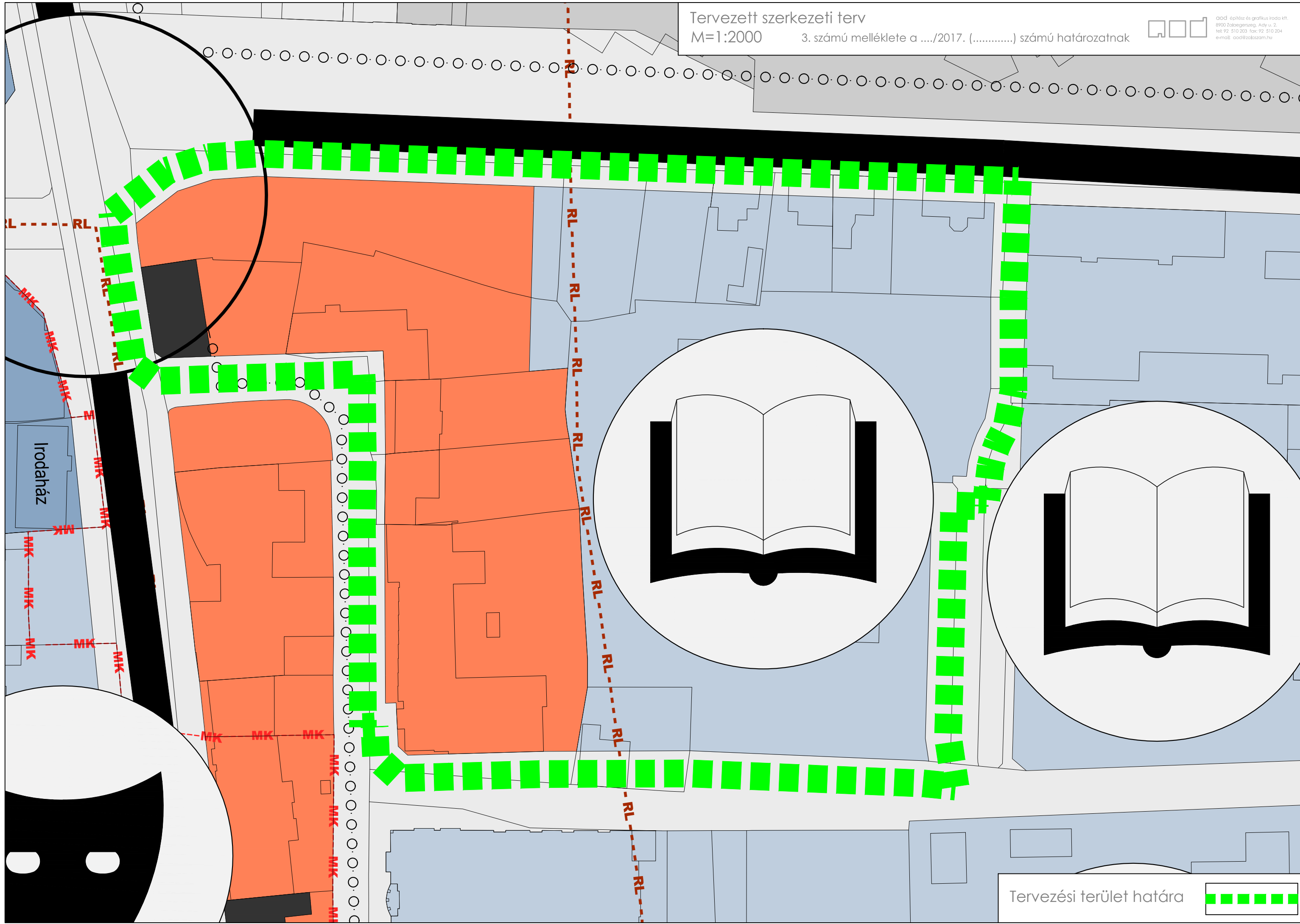
	Terület (ha)
Kötőpályás közlekedési terület	81.54
Közúti közlekedési terület	776.54
Légi közlekedési terület	92.34
Gazdasági erdőterület	1816.06
Közzélzeti erdőterület	322.09
Védelmi erdőterület	254.10
Általános mezőgazdasági terület	2450.81
Kertes mezőgazdasági terület	1067.82
Természetközeli terület	31.32
Vízgazdálkodási terület	150.10
Zöldterület	73.00
Beépítésre nem szánt különleges terület	121.42

7. E határozat a település aktivitásértékét **45008,70** egységben, a fel nem használt aktivitásérték növekményt **4,30** egységben állapítja meg.

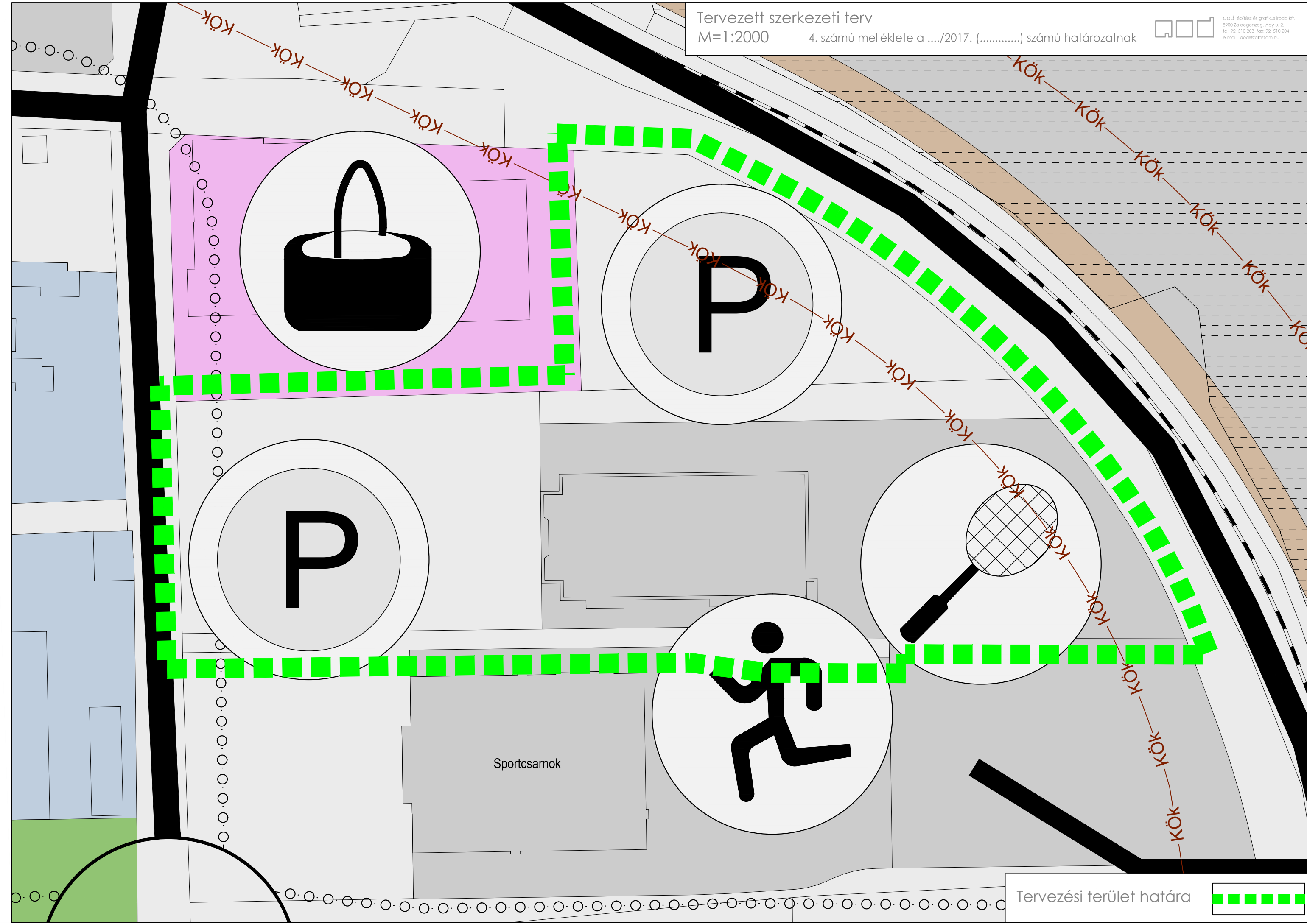


Tervezési terület határa

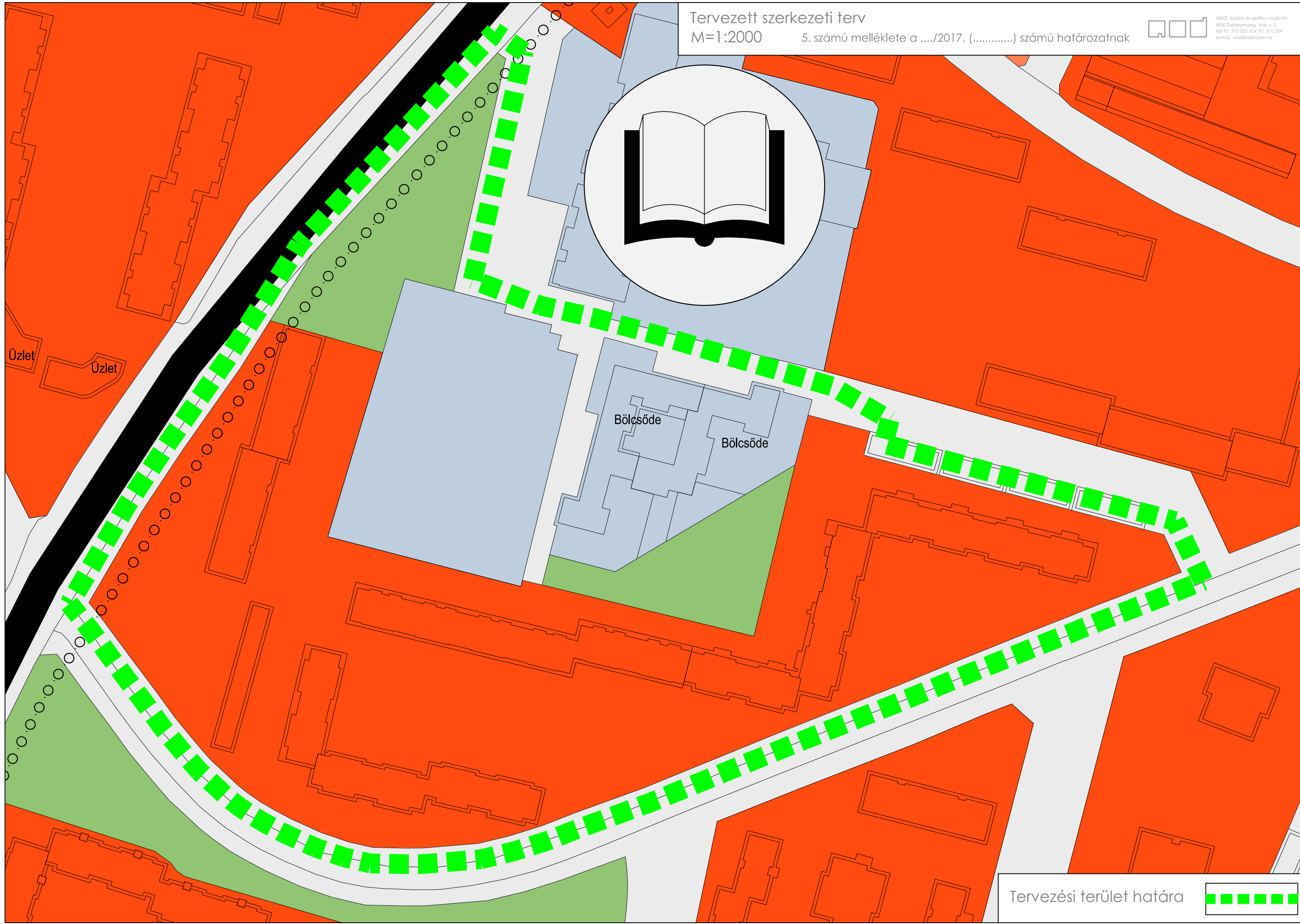




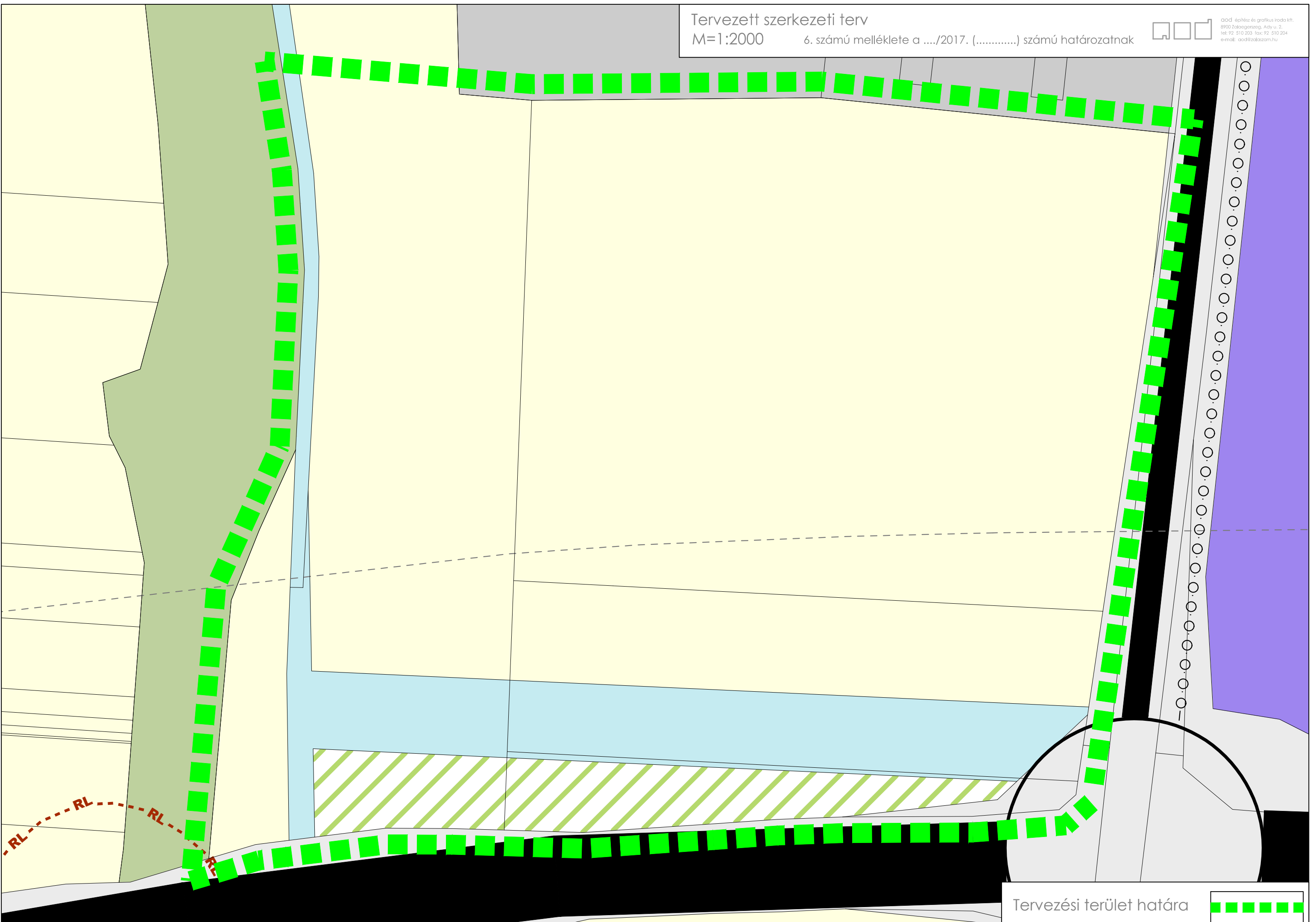
Tervezési terület határa 



Tervezési terület határa 



Tervezési terület határa



Tervezési terület határa 

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 érdekelt véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 25/2016.(VII.07.) önkormányzati rendelete módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A helyi építési szabályzat 1. számú mellékletét képező szabályozási terve e rendelet 1-4. számú mellékletek szerint, a lehatárolt tervezési terület határán belül módosul.

2.§

A helyi építési szabályzat 29. § (2) bekezdésében a „Vi-2” övezet normatív szabályozása az alábbiak szerint módosul:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépíthetőség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Vi-2	22 m, 1100m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	a be nem épített terület 50 %-a

3.§

A helyi építési szabályzat 34. § módosul az alábbiak szerint:

Beépítésre nem szánt területek előírásai **Közúti közlekedési és közműterület**

34. §

(1) A **közúti** közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló övezet az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló), a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, ~~a-kötőpályás közlekedés~~, továbbá a közmű és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A **közúti** közlekedési és közmű elhelyezés övezetében az utak és közművek építményeit az utak közlekedési szerepkörétől és a rendelkezésre álló területtől függően az 1. függelék szerinti mintakeresztszelvények figyelembevételével kell kialakítani.

(3) A **közúti** közlekedési és közmű övezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló

a) kereskedelmi, szolgáltató, és szállás,

- b) gépjármű tároló, illetve parkolóház,
 - c) üzemanyagtöltő állomás
- rendeltetést tartalmazhat.

(4) A **közúti** közlekedési és közmű övezetben építési hellyel nem jelölt területen legfeljebb földszintes, 30 m² beépített területtel rendelkező épület alakítható ki. 30 m² beépített területnél nagyobb, vagy földszintesnél magasabb épület a szabályozási tervben e célra építési hellyel jelölt területen valósítható meg.

Terepszint alatti személygépkocsi tároló építménye, továbbá támfalgarázs az erre közlekedésileg alkalmas területeken helyezhető el. A terepszint alatti személygépkocsi tároló felett felépítmény épülhet az alépítmény alapterületének legfeljebb 10%-ával.

(5) A közműhálózatok és létesítmények számára az előírások szerint védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával folytatható.

4.§

A helyi építési szabályzat kiegészül a 34/A. §-el az alábbiak szerint:

Vasúti közlekedési terület 34/A. §

(1) A vasúti közlekedésre szolgáló KÖk jelű övezet a közforgalmú vasutak és létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖk jelű övezet területén elhelyezhető

- a) vasúti közlekedési építmény,
- b) a vasúti közlekedéshez kapcsolódó, a közlekedést kiszolgáló kereskedelmi-, szolgáltató- és szálláshely rendeltetésű épület
- c) vasúti igazgatási épület.

(3) A KÖk jelű övezet területén az építmények kialakítására vonatkozóan normatív korlátozás nincs.

5.§

A helyi építési szabályzat kiegészül a 34/B. §-el az alábbiak szerint:

Légi közlekedési terület 34/B. §

(1) A vasúti közlekedésre szolgáló KÖl jelű övezet a repülőtér és létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖl jelű övezet területén elhelyezhető

- a) légi közlekedési építmények,
- b) a légi közlekedést kiszolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
- c) légi igazgatási épület.

(3) A KÖl jelű övezet területén az építmények kialakítására vonatkozóan normatív korlátozás nincs.

Záró rendelkezések

6.§

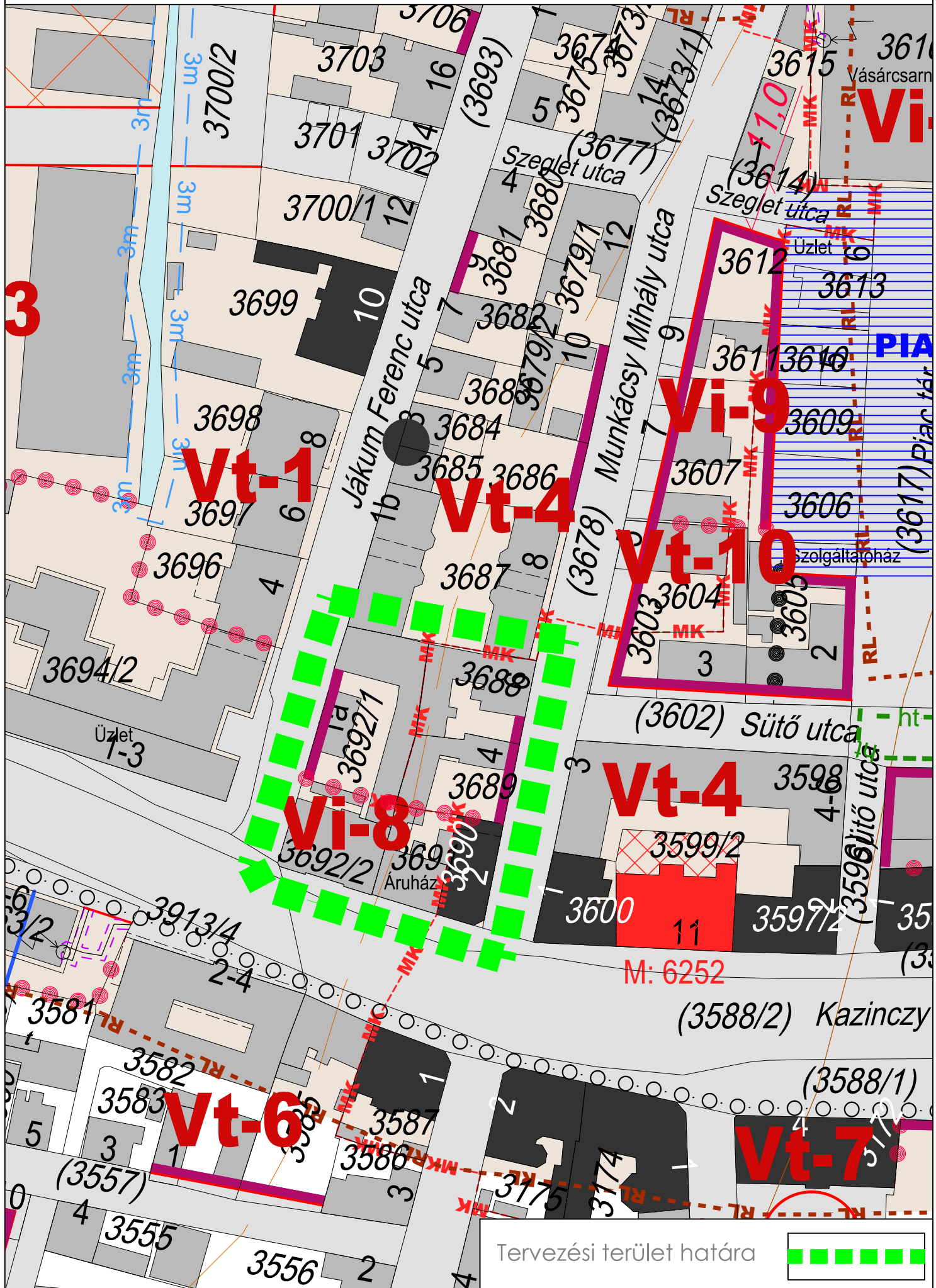
(1) Jelen rendelet csak az 1. számú melléklettel együtt értelmezhető és használandó.

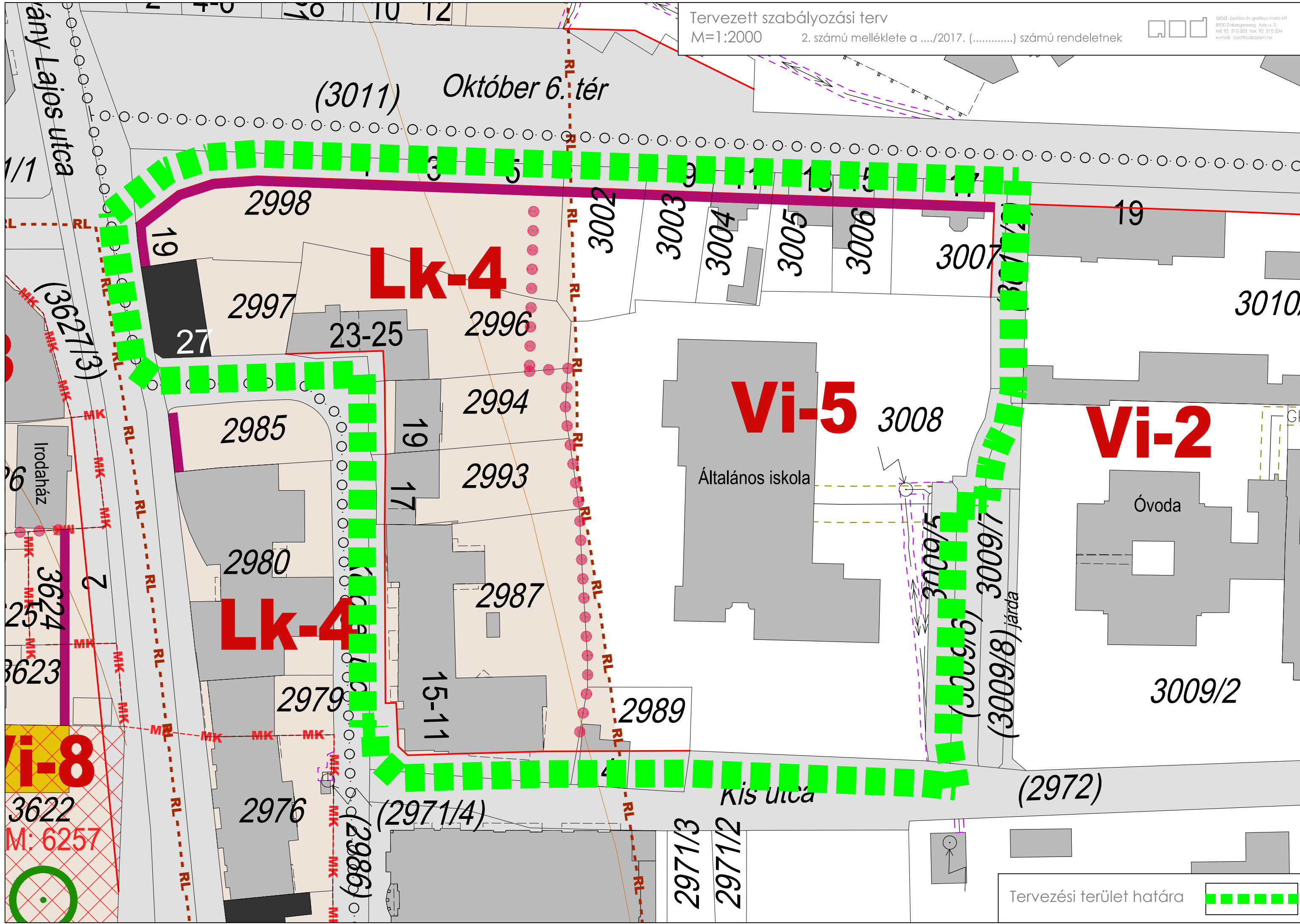
(2) E rendelet 2017.-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

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

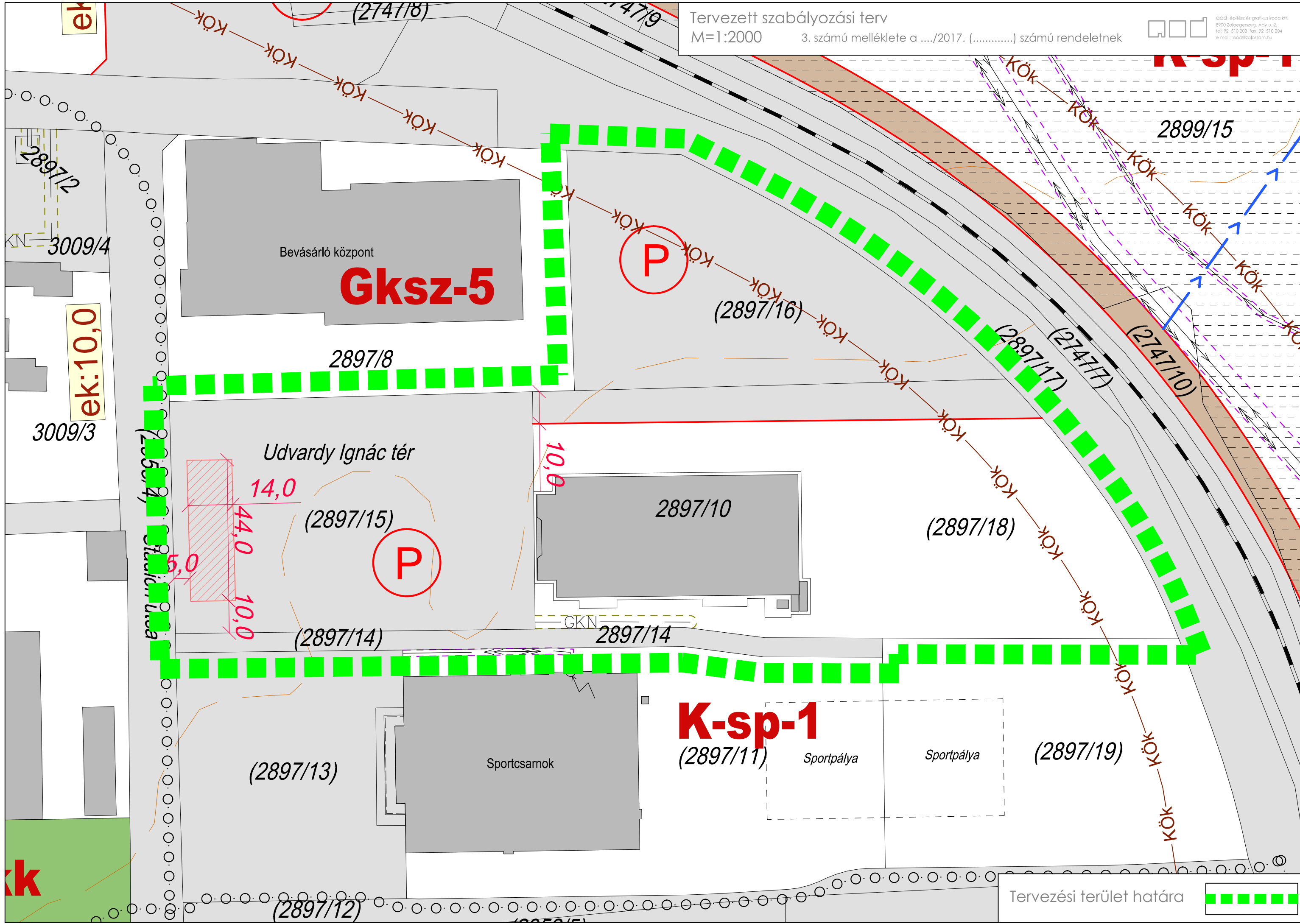
Dr. Kovács Gábor
jegyző

Balaicz Zoltán
polgármester





Tervezési terület határa 



ek

2897/2

3009/4

ek:10,0

3009/3

2897/4
Sztáncsán Utcá

Bevásárló központ

Gksz-5

P

2897/8

Udvardy Ignác tér

14,0

44,0
10,0
5,0

(2897/15)

P

2897/10

GKN

2897/14

(2897/18)

K-sp-1

(2897/11)

Sportcsarnok

Sportpálya

Sportpálya

(2897/19)

(2897/13)

(2897/12)

2899/15

(2897/17)

(2747/7)

(2747/10)

Tervezési terület határa



ek

