



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

véleményezési tervdokumentáció

2023. november

tartalomjegyzék

1. tervezői nyilatkozat
2. előzmények
 - 2.1. a településrendezési tervek módosításának programja
 - 2.2. hatályos településrendezési eszközök ismertetése
 - 2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja
 - 2.4. környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése
 - 2.5. főépítési feljegyzés
 - 2.6. partnerségi egyeztetést lezáró önkormányzati döntés

alátámasztó munkarészek

3. településrendezési javaslat
 - 3.1. Törlésre került változtatási pont
 - 3.2. Volt laktanya területének szabályozása
 - 3.2.1. Településtervezési munkarész
 - 3.2.2. Közlekedési munkarész
 - 3.3. Kosztolányi és Kossuth utca közötti tömbbelső szabályozásának módosítása (hrsz.: 2231/8)
4. a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata
5. a területi mérleg változásai

jóváhagyandó munkarészek




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

1.tervezői nyilatkozat

Zalaegerszeg helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításához

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

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek
- a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvénynek
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletnek
- Zala Megye Közgyűlésének 8/2019.(IX.27.) számú rendeletének Zala Megye településrendezési tervéről
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

vezető településtervező	
Agg Ferenc okl. építésmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök TT 1-20-0001	
közlekedéstervezők:	
Tóth János okl. építőmérnök településtervezési közlekedési tervező TKö/20-0183	
Németh László okl. építőmérnök településrendezési közlekedési tervező Tkö-20-0587	

Kelt: Zalaegerszeg, 2023. november hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

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

- VI. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során a volt laktanya területét érintő lakóterületi fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a szabályozás felülvizsgálatát támogatja.

A Közgyűlés igazolja, hogy volt laktanya területét érintő lakóterületi fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a beépítésre szánt terület növelésére a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, a beruházás helyhez kötött. A településterv módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglalt követelményeknek megfelel.

A Közgyűlés a volt laktanya területét érintő lakóterületi fejlesztések megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja – az előterjesztés 3. melléklete szerint – a Zalaegerszeg 1510/1, 1510/2, 1510/3, 1510/5, 1510/6, 1511/10, 1511/12, 1511/15, 1511/16, 1511/17, 1511/18, 1511/20 hrsz-ú ingatlanokat.

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

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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

Határidő: 2023. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

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

A Közgyűlés igazolja, hogy a tervezett beruházás számára a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, a beruházás - a környező társasházakban élő lakosság igényeinek kiszolgálása okán - helyhez kötött, emiatt a beépítésre szánt terület növelésére van szükség.

A településterv tervezett módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglalt követelményeknek megfelel.

A Közgyűlés a Kispest utcában tervezett garázsosor megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az előterjesztés 1. mellékletében található lehatárolás

szerinti, valamint a tervezett beruházáshoz kapcsolódóan, a biológiai aktivitás érték egyenlegének fenntartása kapcsán érintett ingatlanokat.

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

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

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

Határidő: 2023. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

K.m.f.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles!

Zalaegerszeg, 2023. július 26.



II.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során a Petőfi-Kosztolányi-Hunyadi tömbbelsőben tervezett telekhatár módosítás érdekében a szabályozás felülvizsgálatát támogatja.

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

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 6. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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

Határidő: 2023. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

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

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 6. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.



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

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

K.m.f.

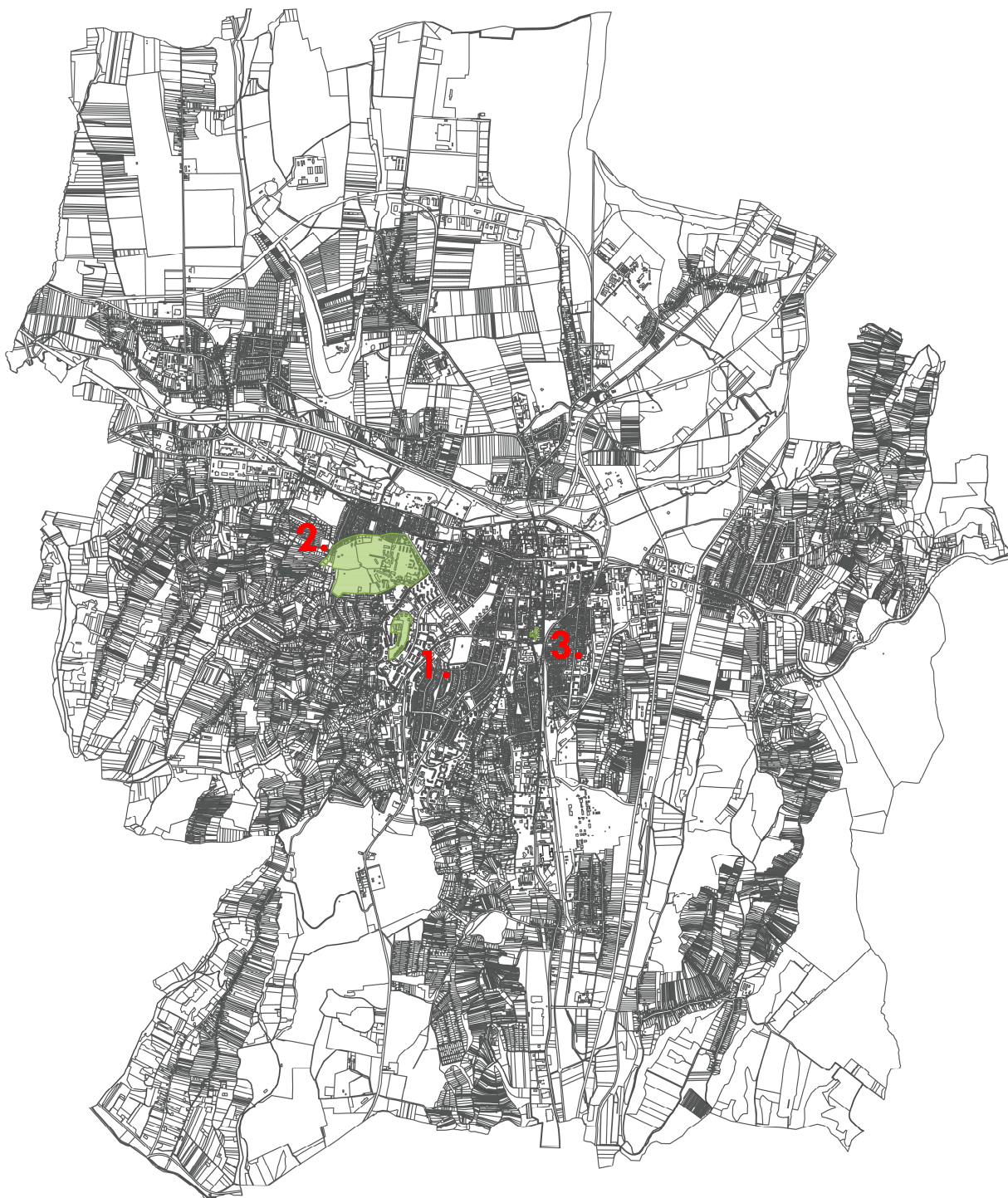
Balaicz Zoltán sk.
polgármester

dr. Kovács Gábor sk.
címetes főjegyző

A kivonat hiteles!  
Zalaegerszeg, 2023. július 17.

A változtatási igények elfogadására vonatkozó döntését követően az önkormányzat irodánkat, az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft.-t bízta meg a településrendezési eszközök módosításához szükséges tervek kidolgozásával.

A tervezett módosítással érintett területek településen belüli elhelyezkedése az alábbi:



A módosításról szóló tervdokumentáció államigazgatási szervekkel történő véleményeztetése során, az Állami Főépítész által összehívott egyeztető tárgyaláson az Állami Főépítész kifogásolta az 1. ponthoz tartozó, a Kispeszt utca melletti zöldterületen tervezett garázssor kialakítását, illetve az ahhoz kapcsolódó szabályozást. Az Önkormányzat az Állami Főépítész kifogását elfogadta és törölte a tervezett változtatások közül az 1. pontot.

2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

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

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

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatás a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását eredményezik.

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárás mindhárom változtatási területen a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet szerinti **egyszerűsített eljárás** keretében történik, mivel az önkormányzat e területeket határozatban kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

2.4. környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése

Az Önkormányzat a tervezett módosítás programját a környezeti értékelés szükségességéről szóló nyilatkozattételre megküldte az államigazgatási hivatalok felé. A hivatalok az alábbi válaszokat küldték, melyekben rögzítették, hogy környezeti értékelés készítése a tervezett módosításokhoz nem szükséges.



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

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

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 396-16/2023.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel.: 92/502-134

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

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

Valamennyi résztvevő közigazgatási szerv részére Székhelyén

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

- Teskándi kerékpárút megvalósíthatósága érdekében a szabályozás módosítása
- Alsóerdei kerékpárút szabályozása geodéziai felmérés alapján (Köztársaság u.- Sugár u. közötti szakasz)
- Déli átkötő út szabályozásának módosítása
- Volt laktanya területének szabályozás-módosítása
- Köztársaság út déli részén parkoló szabályozása
- Mérleg tér szabályozásnak felülvizsgálata parkoló létesítése érdekében
- Autóbusz-pályaudvar szabályozásnak módosítása
- Vizslaparki út 36. (3397 hrsz.) ingatlan előtti közterület szabályozás-módosítása
- Flextronics „B” telephelyének fejlesztése érdekében a szabályozás módosítása

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

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

Zalaegerszeg, 2023. május 10.

Tisztelettel:



Balaicz Zoltán
polgármester



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

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

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: /2023.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel.: 92/502-134

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

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

Valamennyi résztvevő közigazgatási szerv részére Székhelyén

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

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

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

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

Zalaegerszeg, 2023. június 15.

Tisztelettel:



Balaicz Zoltán
polgármester



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

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

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 906-13/2023.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel.: 92/502-134

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

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

Valamennyi résztvevő közigazgatási szerv részére Székhelyén

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

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

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

Zalaegerszeg, 2023. október 18.

Tisztelettel:


Balácz Zoltán
polgármester



Kapják (HK):

1. Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
2. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
3. Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
4. Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
5. Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda
6. Zala Vármegyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály
7. Zala Vármegyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Növény - és Talajvédelmi Osztály
8. Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
9. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály
10. Budapest Főváros Kormányhivatala Hatósági és Oktatási Főosztály
11. Örökségvédelmi Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság
12. Országos Tisztifőorvosi Hivatal
13. Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
14. Irattár

2.5. főépítési feljegyzés

FELJEGYZÉS ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

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

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

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

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

Megalapozó vizsgálat:

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

Alátámasztó javaslat:

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

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




Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész

FELJEGYZÉS

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása

Készült: 2023. február 1-jén Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében

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

1. Kaszaházi út és a vasút közötti területen tervezett kiszolgáló út törlése
2. Kertváros városrész déli részén tervezett 723/1 és a 723/2 hrsz-ú ingatlanok rendeltetésének módosítása
3. A város P+R rendszerét megalapozó szabályozás kialakítása
4. Az északi ipari terület tervezett közlekedési hálózatának felülvizsgálata
5. A kerékpárút hálózat nyomvonalainak és területigényeinek pontosítása
6. Vízrendezéssel kapcsolatos szabályozás felülvizsgálata
7. Mártírok utca 4. melletti 3182 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
8. M9-es gyorsforgalmú út új kisajátítási vonalainak átvezetése a szabályozási tervre
9. A Kaszaházi sétányon a 6316/1 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
10. A Budai völgyben a 24362 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata
11. Csács városrészben a 0998/18 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
12. Zalaegerszeg 4884 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálata
13. Ebergény déli részén a 0363/7 és 0364/10 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
14. A Holdfény utcában a 25733-25734/3 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
15. Bazitai temető övezethatárának felülvizsgálata (hrsz 19281, 19282 vonatkozásában)
16. A Zala utca 20. környezetében a ZÉSZ módosítása a tényleges használat és a birtokviszonyok rendezéséhez kapcsolódóan
17. Ságod déli részén a 0807/40 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata
18. A Balatoni út 42. szám alatti 5254 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
19. A Belsőszeg utcában a 25507/5 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
20. Egerszeghegyen a 24943/10 - 24943/12 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
21. Az építési szabályzat átfogó felülvizsgálata
22. A Zalaegerszeg 0464/1 és 0593/2 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömbök szabályozásának felülvizsgálata
23. A Zalaegerszeg 5527 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
24. Zalaegerszegen a Tüttö György utca menti tömbök szabályozásának felülvizsgálata
25. Pózva utca – Vasút utca szabályozásának módosítása
26. A Csáfordhegyi út mentén a 24720/1-2, 24723/10, 24275/1-2 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
27. A Szekeresvölgyi úttól délre a 26970-26972/1 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
28. Ságod városrész északi területén a 15245 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata
29. Gógánhegyen a 26374 hrsz-ot tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
30. A Hegybíró utcában a 25887/1 hrsz-ú ingatlan és tőle délre található telkek szabályozásának felülvizsgálata
31. Vorhota városrészben a Szőlőhegyi út két oldalán a tömbök szabályozásának felülvizsgálata
32. Gógánhegyen, a Rozmaring utcában a 26441/2-3 hrsz-ú telkeket tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
33. Egerszeghegyen a 26174/2 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
34. A Zalaegerszeg 20723 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
35. A Zalaegerszeg 0639/40 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
36. Becsali, 24943/13, 24943/14, 24943/15 hrsz-ú ingatlanok kertvárosias lakóövezetbe sorolási lehetőségének vizsgálata
37. Domb utcában a 20818 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
38. Mező utcától délre fekvő mezőgazdasági területek övezeti besorolásának felülvizsgálata
39. András hidán a Gébárti utcától délre fekvő tömb szabályozásának felülvizsgálata

40. Az Ebergényi út mentén a 25984/2 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata
41. Csillagvölgy utca szabályozásának felülvizsgálata
42. Pózva, 0869/7 hrsz-ú ingatlan és környezete szabályozásának felülvizsgálata
43. Izzó utca beépítésre szánt övezetbe sorolásának felülvizsgálata
44. Damjanich utcában a közlekedési terület szabályozásának felülvizsgálata
45. Ebergényben a 0329/2 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata
46. Liliom utcától nyugatra lévő tömbben a 23795/2 és a 23784/2 hrsz-ú utak szabályozásának felülvizsgálata
47. Bozsokban a 01046/2-01046/5 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
48. Nekeresdi hősi temetőnél az útszabályozás felülvizsgálata
49. Kis utca, 2989 hrsz-ú ingatlanon a szabályozás felülvizsgálata
50. Erzsébethegyen a Súlyom utca szabályozásának felülvizsgálata
51. Garázsok elhelyezhetőségének vizsgálata
52. Andrásdán a 7404 hrsz-ú gát szabályozásának felülvizsgálata
53. Alaptérkép cseréje
54. Teskándi kerékpárút megvalósíthatósága érdekében a szabályozás módosítása
55. Déli átkötő út szabályozásának módosítása
56. Alsóerdei kerékpárút szabályozásának módosítása
57. Volt laktanya területét érintő szabályozás módosítása

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

Megalapozó vizsgálat:

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

Alátámasztó javaslat:

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

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



Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész

FELJEGYZÉS
ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása

Készült: 2023. augusztus 15-én Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében

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

1. Borszok városrészben a 21028/1 hrsz-ú ingatlan környezetében a szabályozás felülvizsgálata.
2. A Petőfi – Kosztolányi - Hunyadi tömbbelsőben a szabályozás felülvizsgálata.
3. A déli átkötő út szabályozásának felülvizsgálata.

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

Megalapozó vizsgálat:

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

Alátámasztó javaslat:

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

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


Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész

2.6. partnerségi egyeztetést lezáró önkormányzati döntés



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

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

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: ~~608~~-17/2023.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel: 92/502-134

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

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

DÖNTÉS a partnerségi eljárás eredményének elfogadásáról

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

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

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

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

Zalaegerszeg, 2023. október 30.

Balaicz Zoltán
polgármester

3. környezetalakítási terv

3.1. Törlésre került változtatási pont

3.2. Volt laktanya szabályozása

3.2.1. településtervezési munkarész

előzmények

Az egykori laktanya területére 2008-ban készült közmű- és közlekedési szakági alátámasztó munkarésszel kiegészített beépítési javaslat, mely a következő:



volt laktanya beépítési javaslata – 2008

E tervet figyelembe véve több lépcsőben módosultak a város településrendezési eszközei. A terv alapján a szabályozási tervbe bekerültek a laktanya területét feltáró fő úthálózat egyes elemei, így a Karácsony Sándor utcát Alkotmány utcával összekötő átkötő út, az Ebergény utcával párhuzamos kelet-nyugat irányú út egy szakasza, valamint a Béke utca déli folytatása.

2022. évben fejlesztés indult meg a terület északi részén, az Ebergény utcától délre, a Karácsony Sándor utca folytatásában tervezett átkötő úttól nyugatra lévő tömb területén, mely fejlesztést a szabályozási terv módosítása előzte meg, majd ezt követően megtörtént a telekalakítás a 4815/13-4815/21 hrsz.-mal és megkezdődött az építkezés. E tervezett fejlesztés beépítési terve a következő:



fejlesztés beépítési terve

2022-2023. évben az önkormányzat megbízásából telepítési tanulmányterv készült a laktanya területére a CÉH+ Kft., Király Szabolcs építész közreműködésével, mely tervek javaslatot adott a még be nem épített területek hasznosítására, terület-felhasználására és szabályozására, illetve ezzel összefüggésben a tervezett úthálózat módosítására. A telepítési tanulmányterv a beépítési terven túl közlekedési és közmű munkarészeket is magában foglalt. A telepítési tanulmányterv dokumentációi külön fejezetként csatolásra kerültek.

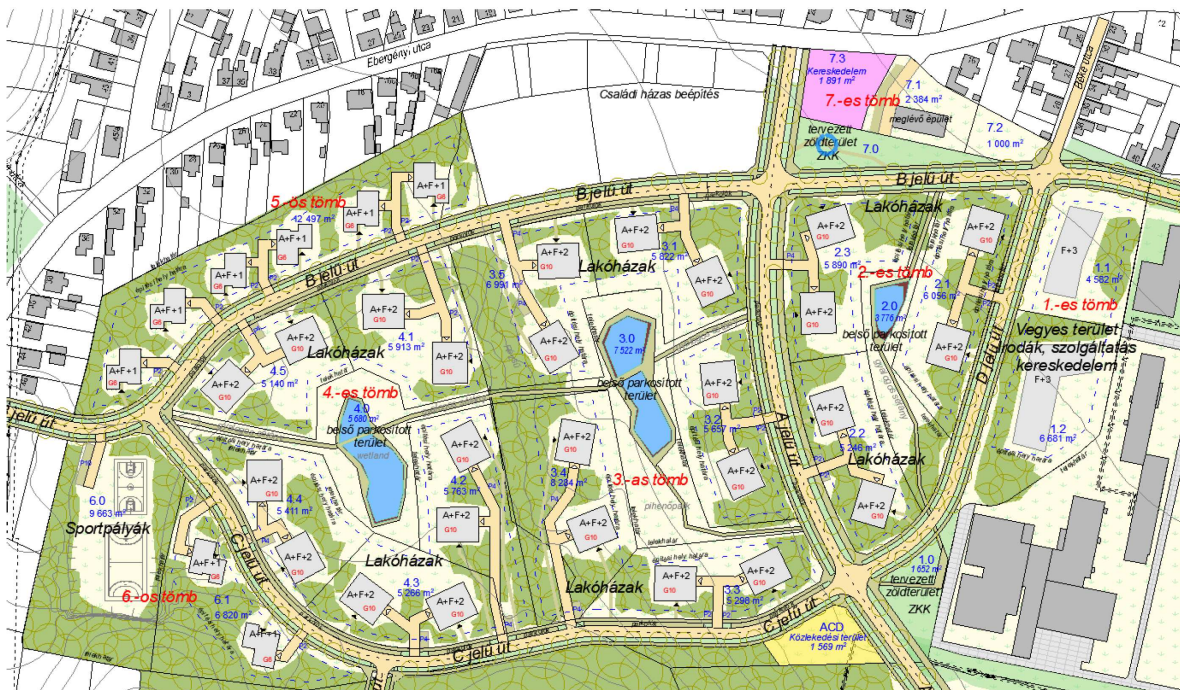
A tervezett módosítás a 2008-ban készült tanulmánytervhez és a hatályos szabályozáshoz képest a következő lényeges módosításokat tartalmazta:

- a területet feltáró úthálózat kiegészült az erdővel borított domboldal északi határán egy új kiszolgáló úttal, mely a beépítésre szánt tömböt körbejárhatóan tárja fel,
- a hatályos szabályozásban szereplő településközpont vegyes terület-felhasználás helyett a terv a Béke utcától délre lévő tervezett úttól nyugatra kisvárosias és kertvárosias lakóterületeket javasol szabályozni,
- a nagyméretű lakótömbök közepén a közutakról gyalogutakon megközelíthető zöldterületek, közparkok kerülnek kialakításra, melyeket társasházakat tartalmazó lakótelkek határolnak,
- az Ebergényi utcával párhuzamos új kiszolgáló út és az Ebergényi utca közötti tömbben - a meglévő kertvárosias lakóterülethez kapcsolódó tömb területén - kisebb méretű telken, korlátozott lakásszámot tartalmazó társasházakkal és szabadon álló beépítéssel kertvárosias lakóterület szabályozását javasolja a terv,
- a szabályozással rendelkező területeken a hatályos szabályozáshoz képest a beépítés és területhasználat intenzitásának csökkentését – beépíthetőség mértéke, megengedett legnagyobb beépítési magasság – javasolja a terv.

A telepítési tanulmányterv lényegében változatlanul hagyta a korábbi tervek elhatározásai közül a következőket:

- Karácsony Sándor utcát Alkotmány utcával összekötő a területet feltáró gyűjtőút nyomvonalát (A jelű út) és annak 22 m-es szabályozási szélességét,
- Ebergényi utcával párhuzamos kiszolgáló (B és F jelű út) út tervezett nyomvonalát, melynél kisebb korrekció javasolt a terület nyugati oldalán az Ebergényi utcához történő csatlakozásnál, valamint a terület keleti oldalán a Platánsorhoz történő csatlakozásnál,

- változatlan nyomvonalon javasolja a Béke utca déli folytatását (D jelű út) és kisebb korrekcióval a terület déli részén lévő erdőt átszelő, a Hegyközség utcához csatlakozó (G jelű) utat,
- változatlan területtel javasol zöldterületeket az A, B jelű utak, a Béke és Ebergényi utcák által határolt tömb déli oldalán, valamint az A és D jelű utak találkozásánál.



CÉH+ által tervezett javasolt telealakítás, beépítés





CÉH+ által készített látványtervek

módosítási program

A hatályos településrendezési eszközök módosítását tűzte ki célul az önkormányzat a CÉH+ által készített telepítési tanulmányterv alapján, illetve annak kisebb módosításával. Király Szabolcs által készített tervhez képest a szabályozási terv módosítása során a tervezett eltérések a következők:

- Király Szabolcs által készített terv az úthálózat kijelölésével, az utak területén túl nem, illetve csak a hatályos szabályozásban is szereplő kisebb zöldterületek megtartásával hoz létre közterületeket. Az általunk készített módosítási javaslat a telepítési tanulmányterv úthálózatának megtartásával három helyen teresedést hoz létre annak érdekében, hogy e területeken az utak közlekedési területén túl parkolók, zöldterület vagy egyéb közterületi építmény elhelyezhető legyen.
- A közterületek teresedéseinek kialakítása, különösen az „A” és „B” jelű utak csomópontjában javasolt módosítás a tömb területét csökkenti. E változtatással egyidejűleg az „A” jelű út nyugati oldalán lévő tömbbelsőben a zöldterület csökkentése annak érdekében, hogy a megváltozott tömb területén normális méretű és arányú telkek kialakíthatók legyenek. A tömbbelsőben a zöldterület csökkentése nem eredményezi a változtatással érintett terület egészen a zöldfelület csökkentését, ugyanis annak egy része közlekedési terület teresedéseibe fog megjelenni az említett csomópontoknál kialakuló városi tér közlekedési burkolatai mellett.



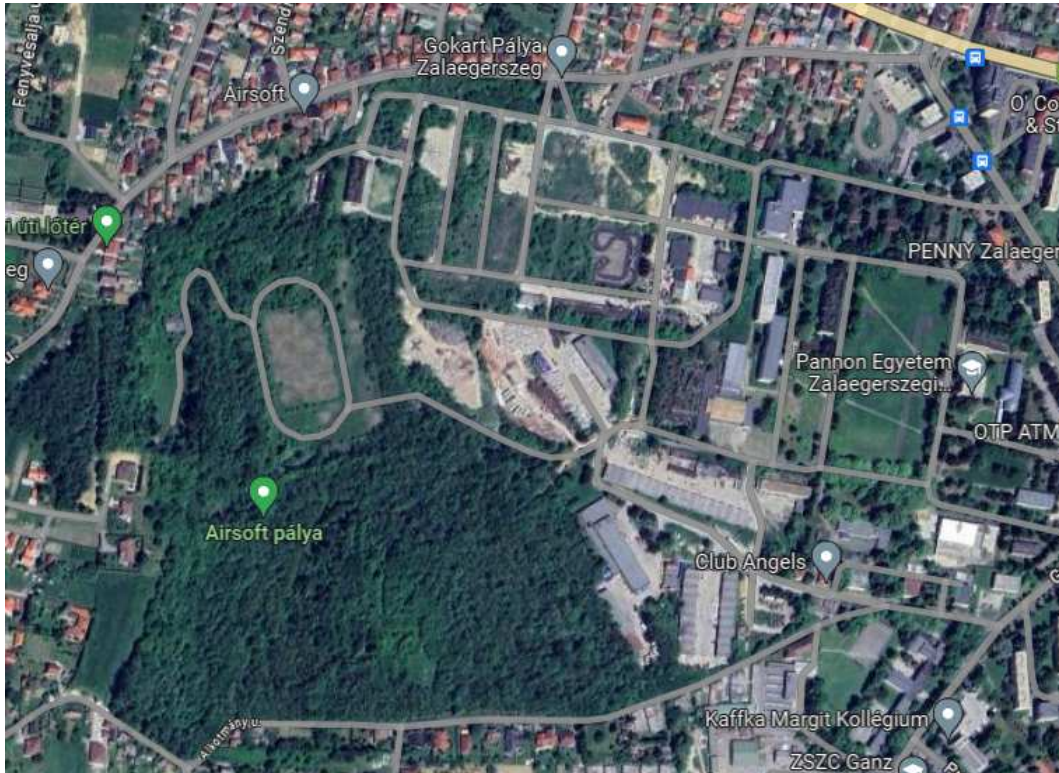
javasolt bépítési tanulmányterv részletek

- A 7. számú tömb észak-nyugati sarkán javasolt kereskedelmi szolgáltató rendeltetésű terület nagyságát az általunk készített tervek szerint javasoljuk bővíteni úgy, hogy azon a területen a térséget ellátó kisebb kereskedelmi egység, egy kisebb élelmiszer áruház elhelyezhető legyen a szükséges parkolókkal együtt. Javaslattal feltételezzük azt, hogy a lakóterületek és a kereskedelmi szolgáltató területek fejlesztői nem lesznek azonosak, azok beruházásai térben és időben egymástól elkülönülten valósulnak meg. A 7. tömb említett területe a fejlesztési terület fókuszpontja, mely nem csak az újonnan beépített területekhez, hanem az Ebergényi utca és környezetének családi házas területeihez is kapcsolódik. E terület kiemelt szerepét erősíti az is, hogy a laktanya területének beépítése északi irányból, a Karácsony Sándor utca folytatásaként fog megkezdődni. A kereskedelmi szolgáltató rendeltetésű terület bővítésével egyidejűleg javasoljuk csökkenteni a tömb déli szélén szereplő zöldterületet, mely zöldterület pótlása megtörténik a tömbbelsőben kialakított kertek helyén, illetve az előző pontban említett teresedések létrehozásával.



a meglévő állapot és a hatályos településrendezési eszközök ismertetése

A laktanya területe évtizedek óta magára hagyott, csak részben és csak ideiglenes jelleggel hasznított terület. Az egykori laktanya építményei a terület északi felén elbontásra kerültek, míg a déli részeken több épület gazdasági hasznosítása valósult meg. A laktanya területének északi szélén az Ebergényi utca mentén egy többlakásos társasház bérházként került kialakításra, mellette ideiglenes jelleggel autóbontó üzemel. A Karácsony Sándor utca vonalától nyugatra az Ebergényi utcai lakóházakig a terület fejlesztését megkezdték, az Ebergényi utca mentén kétlakásos földszintes lakóházak építése történik a korábban bemutatott beépítési terv alapján.



A hatályos településrendezési tervek, a településszerkezeti és szabályozási terv a laktanya területének keleti felét a 2008-ban készült beépítési javaslat alapján osztotta fel. Jelölte a Karácsony Sándor utca az alkotmány utcával összekötő új feltáró utat, az Ebergényi utcával párhuzamos kiszolgáló út keleti szakaszát, valamint a Béke utca déli folytatását. A terv az Ola utca, Hock János út és a Platánsor csomópontjától a laktanya területén kialakított oktatási negyed, egyetemi campus területének új főbejáratát jelölte ki egy új városi tér létrehozásával.

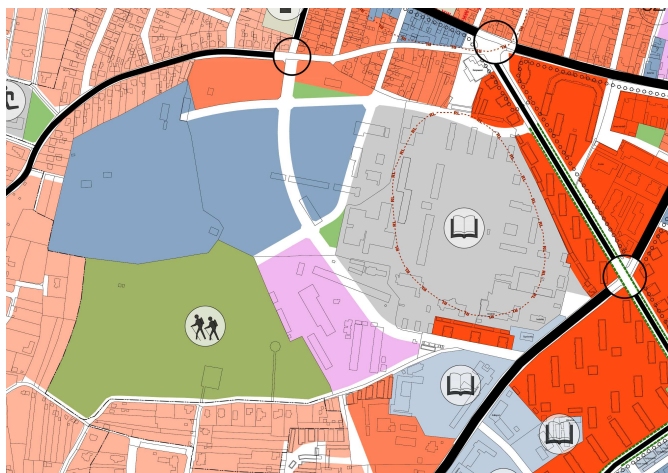
A tervek a Pannon egyetem területét különleges intézményi övezetbe sorolják, mely tömb keleti és déli határában nagyvárosias lakóterület található. Az Ebergényi utcával párhuzamos új kiszolgáló út és az Ebergényi utca közötti területsáv nagyvárosias és kisvárosias lakóterületként szabályozott.

A terület déli részén a ma is gazdasági területként használt tömb kereskedelmi szolgáltató övezetbe sorolt, míg a terület középső keleti részén Vt-5 jelű településközpont vegyes területként szabályozott. A laktanya területének keleti felén az északi rész, a 4815/1 hrsz.-ú telek a településszerkezeti tervben településközpont vegyes rendeltetéssel tervezett, mely területre szabályozás nem készült, a szabályozási terven „szabályozási terv készítendő” rendelkezés szerepel. A keleti rész déli egysége Ek jelű közzélzeti erdőként szabályozott, mely terület beerdősült északi domboldal 4815/8 hrsz.-ú telek.

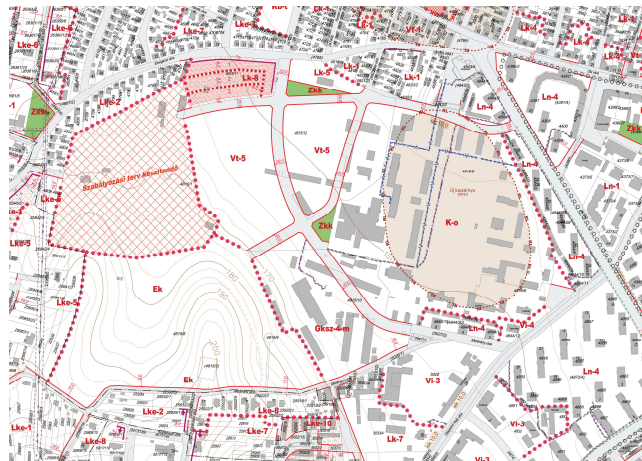
A tervezett változtatás elsősorban a településközpont vegyes rendeltetésű területeket érinti, melyek közül a terület keleti fele, a 4815/12 hrsz.-ú telek településközpont vegyes rendeltetésű része rendelkezik övezeti besorolással.

A Vt-5 jelű övezet normatív szabályozása a következő:

	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
Vt-5	30 m, 2000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m	<u>OTÉK</u> szerint	20 %



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

A laktanya területének szabályozása kiegészül a terület nyugati felére, a 4815/1 hrsz.-ú telek területére is. A területet feltáró úthálózat kiegészül a terület keleti felén az Ebergényi utcával párhuzamos új út nyugati irányú folytatásával, az Ebergényi utcához történő csatlakozással. Kiegészül a Béke utca déli folytatásában lévő út nyugati irányba körbezárva a beépítésre szánt területeket, határt képezve az erdő és a lakóterületek között. A véleményezési dokumentációban tervezettek szerint a közlekedési struktúra kiegészül a laktanya területén kialakított fejlesztési területet és a Gasparich utcára felfűződő lakóterületet összekötő, a Hegyközség utcához csatlakozó új G jelű úttal, mely az északi domboldal észak-dél irányú völgyében tervezett. A terv államigazgatási véleményezése során a Balaton- felvidéki Nemzeti Park munkatársa javasolta ennek az útnak a törlését, miután az erdő területe „több évtized során mára egy mezofil beállt növénytakarulás jött létre, ahol számos őshonos és értékes növényfaj található, ezen kívül védett madarakat, emlősöket is megfigyelhetünk a helyszínen”. Az önkormányzat a véleményt elfogadta a G jelű út szabályozása a tervből törlésre került.

A Béke utca déli folytatásában tervezett D jelű út keleti oldalán a területhasználat és az övezeti szabályozás nem változik. Az A és B jelű út a Béke és Ebergényi utca által határolt tömb nyugati részén Gksz-2 jelű kereskedelmi szolgáltató terület kerül kijelölésre, a B jelű út mentén egy kisebb zöldterület tervezett. A meglévő háromszintes bérlakásként működő lakóépület javasolt telkét, valamint a tőle keletre lévő területet Lk-5 jelű helyett Lk-3 övezettel kisvárosias lakóterületként szabályozott 10,5 m-ről 7,5 m-re csökkentve a megengedett legnagyobb épületmagasságot. A bérlakától keletre a 4821/2 hrsz.-ú telek területének felhasználásával egy 1206,2 m² nagyságú új építési telek alakítható ki.

A terület középső része Lk-12 jelű kisvárosias lakóterületként szabályozott, mely terület belső részein gyalogutakkal feltárt zöldterületek kerülnek lehatárolásra. E területek, melyek korábban Vt-5 jelű településközpont vegyes területként voltak szabályozva, a módosítást követően kisebb beépítési intenzitással fognak rendelkezni.

A beépíthetőség mértéke 40%-ról 20%-ra csökken, kialakítható telek terület 2000 m²-ről 4000 m²-re növekszik.

A B jelű út és az Ebergényi utca közötti területsáv Lke-17 jelű kertvárosias lakóterületként szabályozott, ahol legfeljebb 8 m-es épületmagassággal, legfeljebb 6 lakást tartalmazó társasházak valósíthatók meg. Az övezet területén a kialakítható legkisebb telekterületen 1800 m², így az övezet területén legfeljebb 6 lakótelek alakítható ki.

A szabályozás a „C” jelű úttól dél-nyugatra a domboldalba bevágott egykori lőtér megbányászott és három oldalról magas rézsűkkel határolt területén beépítésre nem szánt különleges, Kb-sp-2 jelű övezet sportterület kialakítására ad lehetőséget. Mellette egy kisebb területrészen a szintén Lke-17 jelű kertvárosias lakóterület kerül kialakításra, mely területen legfeljebb három telek létrehozására van lehetőség.

A változtatással érintett területen új építési övezet az Lk-12, az Lke-17 és a Vt-18 jelű. A változtatással érintett terület övezetének normatív szabályozására a CÉH+ Kft. által készített tanulmányterv javaslatot ad, mely javaslattól egyes esetekben eltér a tervezett szabályozás.

Az egyeztető tárgyalás során az Állami Főépítész javasolta, hogy a B és C jelű utak csomópontjában a szabályozás egy nagyvonalúbb tölcseres teresedést hozzon létre. A változtatást a jelenlévők elfogadták a terv e területen módosításra került.

A véleményezési dokumentációban javasolt telekhatár jelölése szerepel a telepítési tanulmánytervben meghatározottak szerint. Az egyeztető tárgyalás során az Állami Főépítész kezdeményezte a szabályozási tervből e javasolt telekhatárok törlését. A véleményt elfogadva a javasolt telekhatárok törlésre kerültek.

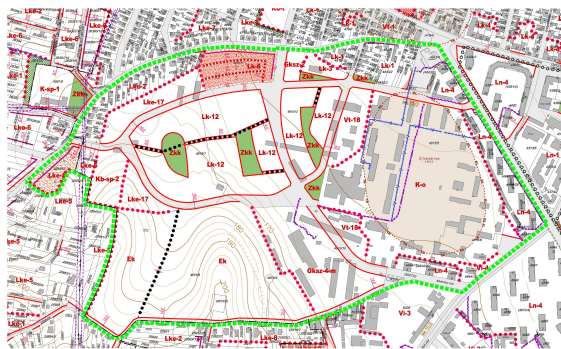
A változtatással érintett területen lévő övezetek normatív szabályozást a következő táblázat tartalmazza, mely táblázat jelöli az említett eltéréseket.

	AOD által javasolt	CÉH+ által javasolt	AOD által javasolt	CÉH+ által javasolt	AOD által javasolt	CÉH+ által javasolt	AOD által javasolt
	max. beépítettség	max. beépítettség	min. telekméret	min. telekméret	épületmagasság	épületmagasság	max. lakásszám
Lk-12	20%	20%	4000 m ²	4000 / 5000 m ²	12 m	11 m	-
Lke-17	25%	20%	1800 m ²	1800 m ²	8 m (OTÉK max)	9 m	6
Vt-18	30%	25%	3000 m ²	4000 m ²	12.5 m	12 m	-
Lk-3	40%	30 %	1100	-	7.5 m	7.5-10.5 m	-
Gksz-2	40%	30%	3000	-	7.5 m	7.5 m	-
Kb-sp-2	10%	3%	övezet	-	7.5 m	5 m	-

*Piros színnel jelölt az új övezet, fekete a szabályozásban meglévő övezet, szürke sávval jelölt a telepítési tanulmánytervben javasolthoz képest eltérő szabályozás.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.2.2.közlekedési munkarész

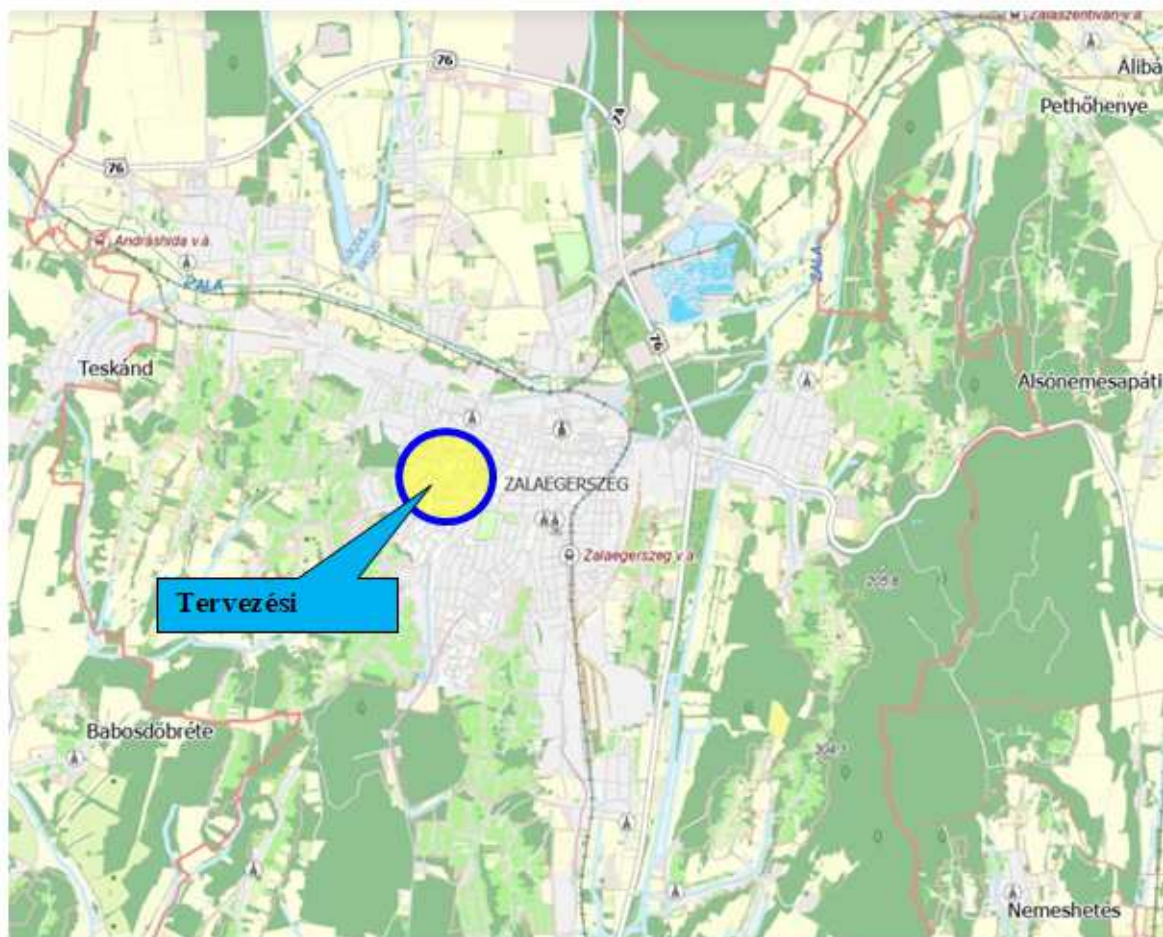
módosítási igény

A CÉH+ Kft. által 2023. júliusban elkészített telepítési tanulmányterv alapján szükséges a tervezett tömb szabályozásának felülvizsgálata, valamint a beépítési tervben javasolt úthálózati hierarchia integrálása a településrendezési tervbe.

A jelenlegi állapot ismertetése

A tervezési terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város belterületén, Landorhegy és Ola városrészek között, a Platán sor – Alkotmány utca – Ebergényi utca által határolt tömbben helyezkedik el.

A vizsgált terület egésze a hajdani Petőfi laktanya felhagyott, de még újra be nem épített területén található, gyakorlatilag csak belterületet érint. A határoló utcák környezetében lévő lakóövezeti beépítés mellett a régi laktanya keleti területén oktatási intézmények (Pannon Egyetem Gazdálkodási Kar) található, innen nyugatra lévő rész teljes rehabilitációja még nem történt meg. A területen elszórtan ipari tevékenység jelen van, de rendezett kiépített infrastruktúra nincs.



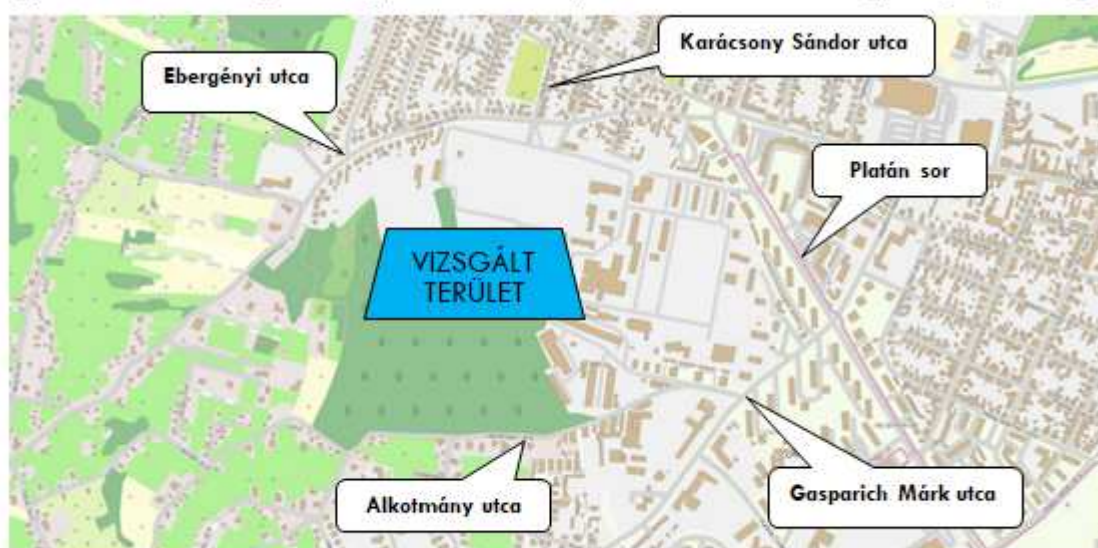
az érintett terület elhelyezkedése Zalaegerszeg M.J.V. közigazgatási területén

A meglévő közlekedési infrastruktúra vonatkozásában közvetlenül érintett a Platán sor, az Ebergényi utca, illetve az Alkotmány utca, a fejlesztés közvetett módon hatással lesz még Karácsony Sándor utcára, illetve a Gasparich Márk utcára. Utóbbi két útszakasz említése a terület közvetett közúti feltárása kapcsán releváns (kapcsolódási pontok).

A vizsgált tömbben és közvetlen környezetében kizárólag önkormányzati tulajdonú közlekedési elemek érintettek. Az út-, és járdaszakaszok tulajdonosa és kezelője is minden esetben Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata.

Hálózati szerepkörüket tekintve a Platán sor helyi gyűjtőút, az Ebergényi utca, az Alkotmány utca, valamint a Karácsony Sándor utca helyi kiszolgáló út - lakóutca. Az útszakaszokról aktuális forgalmi adatok nem állnak rendelkezésünkre, de a helyszíni bejáráson tapasztaltak alapján bizonyossággal kijelenthető, hogy a forgalmi viszonyok a hálózati funkcióknak megfelelő forgalomnagyságokat, illetve leterheltséget mutatnak.

A fejlesztéssel közvetett módon érintett Gasparich Márk utca állami mellékút, tulajdonosa a Magyar Állam, kezelője a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Zala Vármegyei Igazgatóság.



A közvetlen tervezési terület meglévő közlekedési-infrastruktúra adottságai (KIRA)



A közvetlen tervezési terület meglévő közlekedési-infrastruktúra adottságai (légifotó)

A jelenlegi szabályozás ismertetése

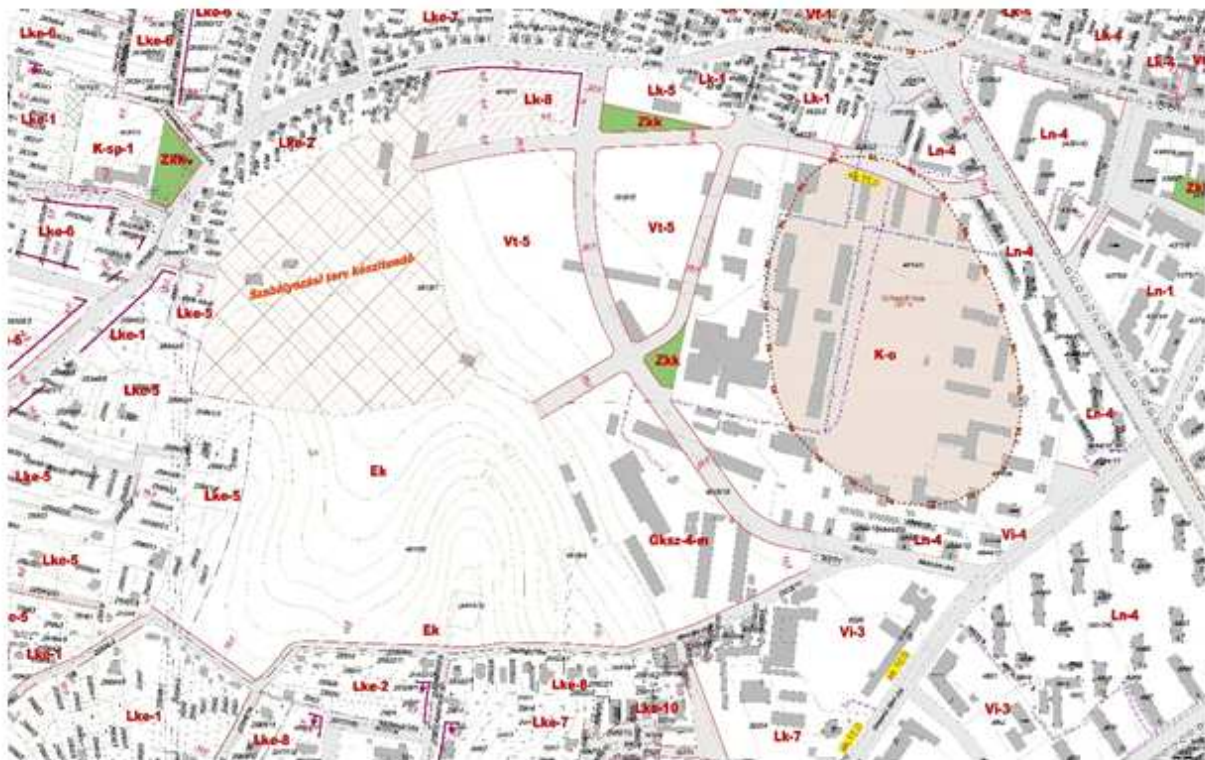
A célterület környezetében a hatályos településszerkezeti terv a meglévő úthálózati elemek strukturális bővítését is előirányozta. A szabályozási terv a régi laktanya területén és a hozzá közvetlenül kapcsolódó tömbbelsőben eltérő övezeteket jelöl ki, amelyek keleti oldalán új úthálózati elemek adják az infrastruktúra vázát.

A Karácsony Sándor utca déli meghosszabbításaként új városi gyűjtőút került kijelölésre 22m szabályozási szélességgel, melynek déli vége az Alkotmány utcán át kapcsolódik a Gasparich Márk utcához. Az új gyűjtőút így tulajdonképpen domináns kapcsolati funkcióval köti össze a Hock János utcát az állami mellékúttal.

Új helyi kiszolgáló utak nyomvonala rögzített az Ebergényi utca déli oldalán — vele párhuzamosan, illetve észak-kelet, dél-nyugati irányú tengellyel a Béke utca déli meghosszabbításaként. Mindkét útszakasz keleti végpontja nyitott maradt, a jelentős magasságkülönbséggel rendelkező domborzati adottságok határvonalán. A hatályos terv a nyugati oldali tömbre külön szabályozási terv készítését írja elő, így ez a terület egyelőre egy egységként szerepel a szerkezeti struktúrában.

A nyugati oldali terület egység úthálózata az Ebergényi utcai közlekedési kapcsolódási pont kivételével a hatályos tervben nincs rögzítve. A terv a közúti kapcsolatot a 4806 helyrajzi számú lakóingatlan mellett jelöli ki 14m szabályozási szélességgel. A dél-nyugati sarokterületet elfoglaló erdőt út-, vagy egyéb szabályozás elem nem érinti.

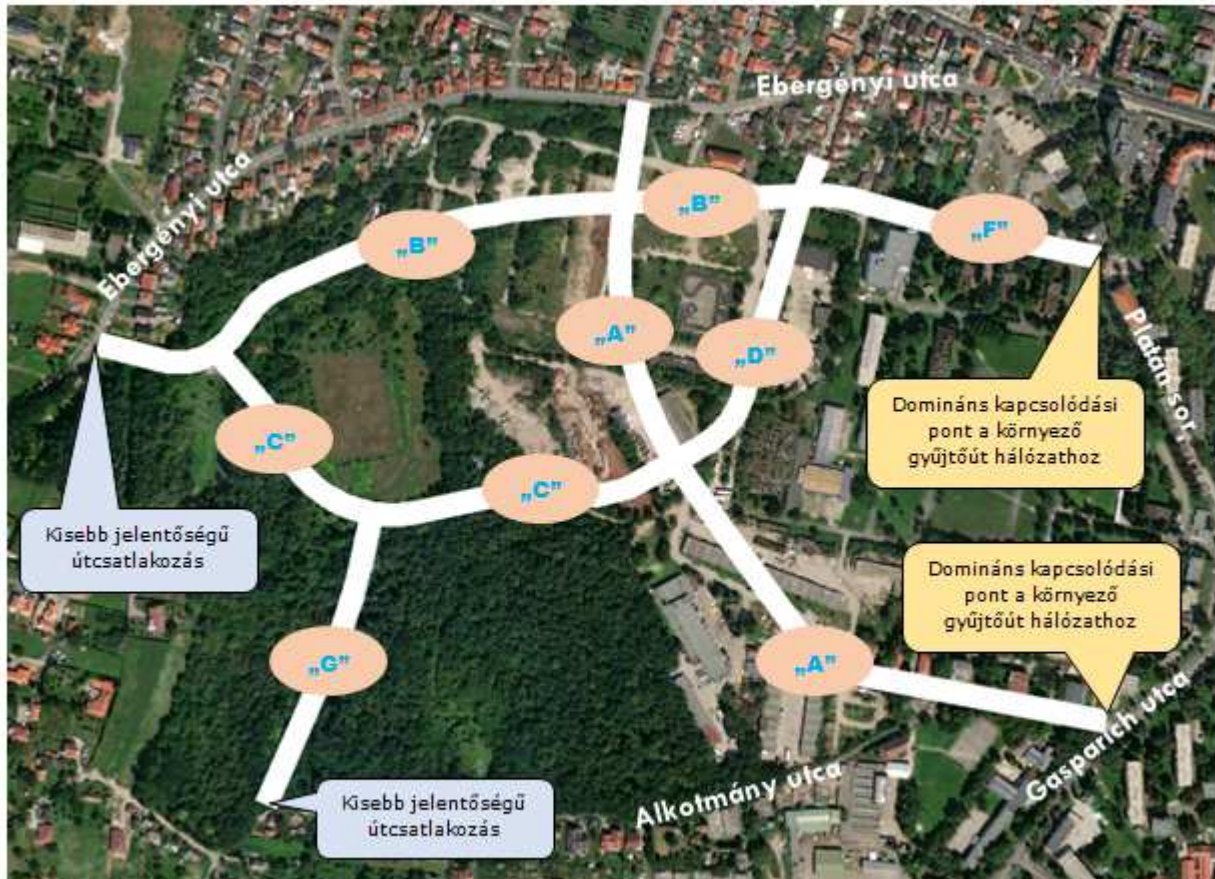
A tömbbelső-, valamint közvetlen környezetének úthálózata a körül határoló sávokban alapvetően lakóövezeteket tár fel, a tömbön belül viszont már megjelenik a vegyes, illetve a gazdasági funkció is. Az úthálózat tagolása ennek megfelelően elsősorban a beépítést hivatott kiszolgálni.



Hatályos szabályozási terv (kivágat)

A felülvizsgálati kérelemre adott tervezői javaslat

A közlekedési építmények struktúrájának meghatározás során a vizsgált terület feltárása mellett elsődleges szempont a megfelelő úthierarchia felépítése, a közúti csomópontok pozícióinak és típusának megjelölése volt. A tömbön belüli közlekedési hálózat kialakítása, annak egyes elemei és azok funkciói a beépítés struktúrájával szorosan összefüggnek, tulajdonképpen a beépítés által generált igényeket hivatottak szükségszerűen kiszolgálni. Fontos, hogy az egyes szempontok által megfogalmazott műszaki tartalmak összhangba kerüljenek és a településfejlesztési és azon belül a közlekedési elemek egységes és jól működő rendszert alkossanak.



Tervezett úthálózati elemek az új utak azonosító jelével

Kapcsolódás a meglévő országos mellékút, illetve helyi gyűjtőút hálózatba

A vársorészben tervezett lakóövezeti fejlesztés által a közvetlen térség forgalma várhatóan növekedni fog. A beépítés tervezett intenzitása, valamint az új területek nagysága nem ad okot extra mértékű forgalmi átrendeződésre, de a közlekedési hálózat meglévő állapotába vélhetően be kell avatkozni. Az új úthálózat kialakításánál fontos szempontként kezeltük, hogy a környező gyűjtőutakhoz való csatlakozási pontok megfelelő pozíciókba kerüljenek. Figyelembe véve a meglévő épített környezet adottságait, illetve az ebből adódó korlátokat és akadályozó tényezőket, a tömb domináns feltárását alapvetően 3 pozícióban határoztuk meg. Ezek a hálózati csomópontok a hatályos településrendezési tervben már rögzített elemeket veszik figyelembe: keletről a Platán sor, délről a Gasparich Márk utca, északról a Hock János utca irányából a Karácsony Sándor utcán keresztül.

A jelenlegi állapotok szerint a megadott helyszíneken már van kiépítve csekély műszaki tartalmú közúti kapcsolat (egyszerű útsatlakozás, vagy kapubejáró), de ezek geometria paraméterei nem elegendőek állandó és jelentős forgalom lebonyolítására. A beépítés nagyságrendjének előrehaladtával a tömbbe irányuló célforgalom nagysága is erősödni fog, így a gyűjtőutak csatlakozási pontjainál a jövőben várhatóan csomópontok kialakítása válik/válhat indokolttá. A bővítésekhez szükséges területek a jelenlegi telekviszonyok szerint elegendőek, további útterület-szélesítésekre sem a Platán soron, sem a Gasparich úton, sem a Hock János utcában nincs szükség. Várhatóan kisebb forgalommal — és ezáltal jelentőséggel — a tömb feltárása biztosított lesz továbbá nyugati és dél-nyugati irányokból az Ebergényi utcán, valamint az Alkotmány utcán keresztül is. Ezek útsatlakozásai nagy mértékben véleményünk szerint nem bővíthetők, így meghatározó funkciót nem kaphatnak.



Hock J. utca – Karácsony S. utca



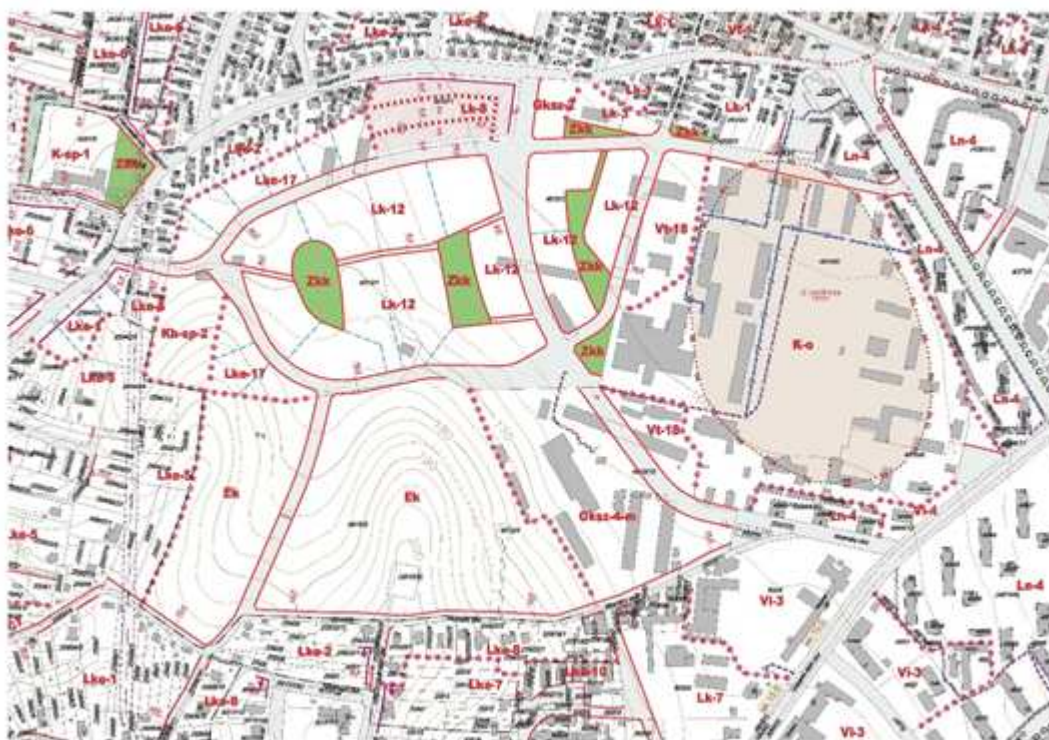
Platán sor



Gasparich M. utca



Ebergényi utca



Javasolt beépítési és közlekedési struktúra

A fejlesztési terület közlekedési hálózata

A célterület javasolt beépítése kapcsán a kialakuló úthálózat elemei közül az „A” jelű út kiemelt szerepkörű, észak-déli tengellyel, gyűjtőút funkcióval biztosít kapcsolatot a város meglévő gyűjtőútjaival (Hock János utca és Gasparich Márk utca). Az „A” jelű út hálózati rendeltetésében domináns az egyes területrészek közötti kapcsolat megteremtése, de meghatározó a tömbön belüli beépítés közlekedési igényeinek kiszolgálása is. Az útszakasz szabályozási szélességét 22m-en határoztuk meg, figyelembe véve a várható közösségi közlekedés igényeit (autóbusz öblök), illetve esetleges közterületi várakozóhelyek kialakíthatóságának lehetőségét is. Az út mellett kerékpárút létesítése is biztosítható.

A további tervezett útszakaszok mind kiszolgáló utak, melyek vagy a meglévő, vagy a tervezett úthálózatához fognak csatlakozni. Ezek közül a „B” - „F” jelű útszakasz a keleti oldalon a Platán sorhoz (mint helyi gyűjtőúthoz) csatlakozik, így a feltáró funkció mellett már megjelenik a kapcsolati szerepkör is — igaz kisebb jelentőséggel, mint a gyűjtőutaknál. A „C”, és „D”, útszakaszok mind lakóutcák lesznek, elsődleges funkciójuként a környező ingatlanok kiszolgálásával.

A fejlesztési terület déli oldalán új elemként jelenik meg a „G” jelű út, amely a Landorhegy – Egerszeghegy – Kápolnahegy területek irányába teremthet közvetlen kapcsolatot erdőterületen keresztül. Az út mellett beépítés nem várható, továbbá kapcsolati funkciója sem lesz meghatározó.

Közlekedési területek lehatárolása, keresztmetszeti kialakítás

A közlekedési területsávok szélességét az OTÉK-ban meghatározott minimális paraméterek szem előtt tartásával, figyelembe véve a megfelelő csapadékvíz-elvezető rendszer közterületen való kiépítésének lehetőségét, valamint természetközeli - zöldsávokkal létesített - utcaképi irányelveket, az alábbiak szerint határoztuk meg:

- „A” jelű út (helyi gyűjtőút – útkategória: B.V.c.B): 22m;
- „B” jelű, „C” jelű, „D” jelű, „G” jelű (helyi kiszolgáló út – útkategória: B.VI.d.A): 16m;

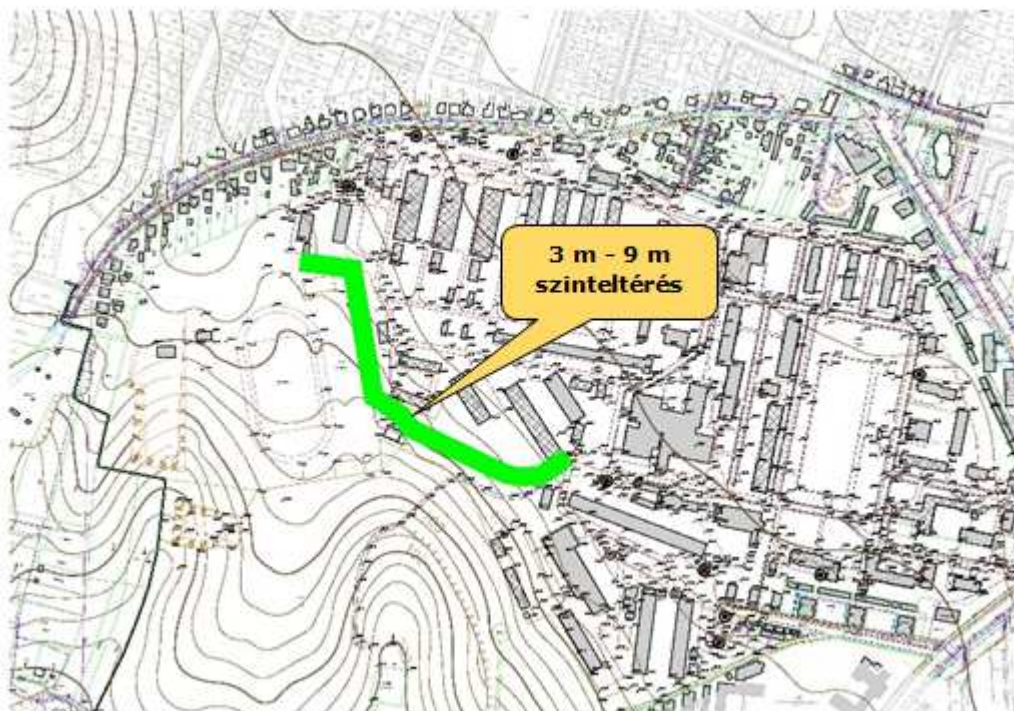
Az egyes útszakaszok keresztmetszeti kialakításának javaslatainál két alternatívát vázoltunk fel. Az egyik nyílt árkos, a másik zárt csapadécsatornás csapadékvíz-elvezetési rendszert feltételez. Gazdaságossági és

üzemeltetési szempontból előnyösebb lehet a nyílt árkos változat, területfelhasználás és rendezett utcakép tekintetében talán kedvezőbb a zárt csatornás megoldás.

Az utak 16m, illetve 22m széles szabályozási szélessége lehetőséget biztosít párhuzamos parkolóhelyek kiépítésére, akár kétoldali elhelyezéssel is. A várakozóhelyek helyzetét és számának mértékét a beépítés ütemezése során indukált igények határozzák meg, amelyek szükségességét a későbbiekben lehet vizsgálni. Koncentrált parkolóterületeket jelöltünk ki az „A” jelű út „B” jelű úttal, illetve „C” jelű úttal alkotott csomópontjainak, továbbá a „B” és „C” jelű utak kereszteződésének környezetében a közlekedési területsávok bővítésével, szélesítésével. A terület főgyűjtő útjának tengelyében a déli és az északi oldalon, valamint a terület nyugati részén is biztosítható így nagyobb számú parkolóhely kiépítése. Az épületek közvetlen környezetében egyedi igény szerint további személygépkocsi várakozóhelyek építhetők ki az övezeti előírások betartása mellett. Utóbbi közlekedési építményeknek közterületi közlekedési területeket nem jelöltünk ki, hiszen helyzetük, méretük és darabszámuk az épületek szolgáltatásához igazodva eltérő lehet.

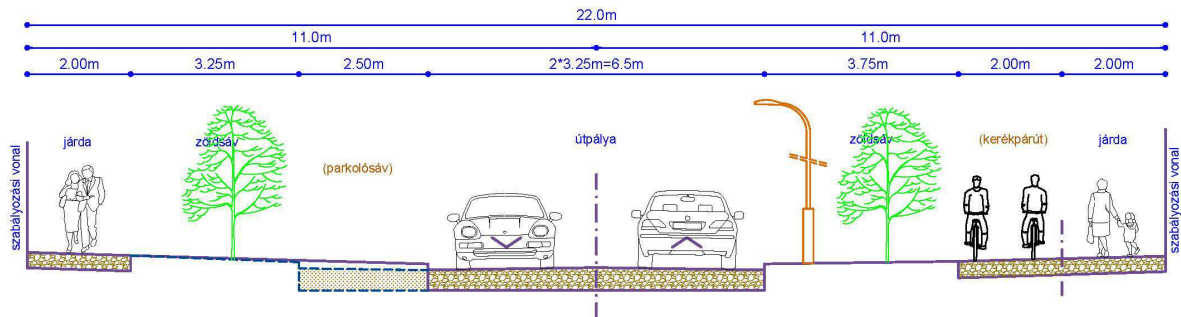
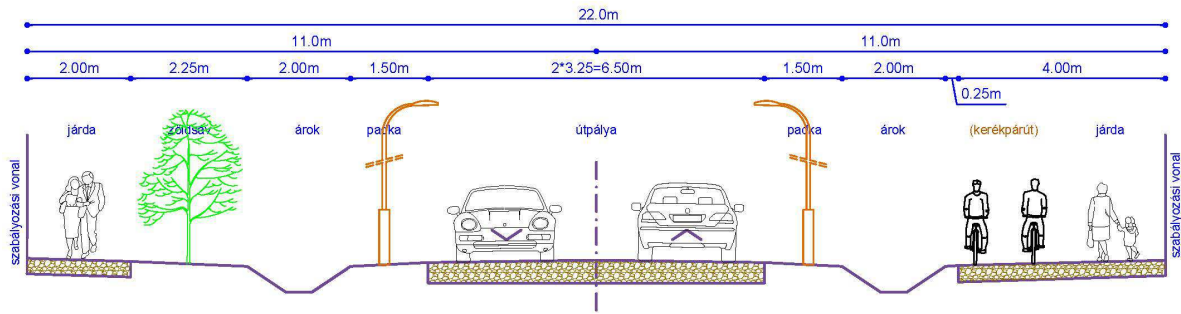
Az utak és hozzá kapcsolódó közlekedési és egyéb létesítmények mintakeresztzelvényi elhelyezésénél jelentős töltés-, illetve bevágás részsűk kialakításával nem számoltunk. Ez nem feltételez kritikus tagozódású domborzati adottságokat, ami viszont a terület egy részén nem feltétlenül valós.

A tömb nyugati oldalán a domborzat vonalszerűen erőteljes tagozódású, ahol a szintkülönbség 3m és 9m közötti értékeket mutat. A területen létesülő utak magassági kialakítása az útkategória szerinti előírt tervezési paramétereket betartva megvalósítható, viszont a közvetlen környezetének beépíthetőségéhez jelentős tereprendezési munkálatokat kell elvégezni. A közvetlenül érintett útszakaszok környezetében a beépítés jellegének (épületek és infrastruktúra magassági viszonya, csapadékvíz-elvezetés, közvilágítás, stb.) is kedvezőbb volna, ha a durva tereprendezés nem csupán a nyomvonalas létesítmények területére terjedne ki, hanem a jelenlegi részsű mentén teljesen, nagyobb részekre egyaránt. Utóbbi megoldás, fenntartási, üzemeltetési szempontból is előnyösebb.

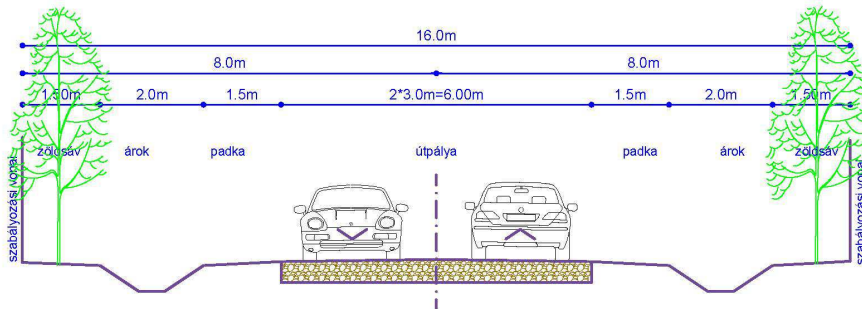


a terület domborzati adottságai

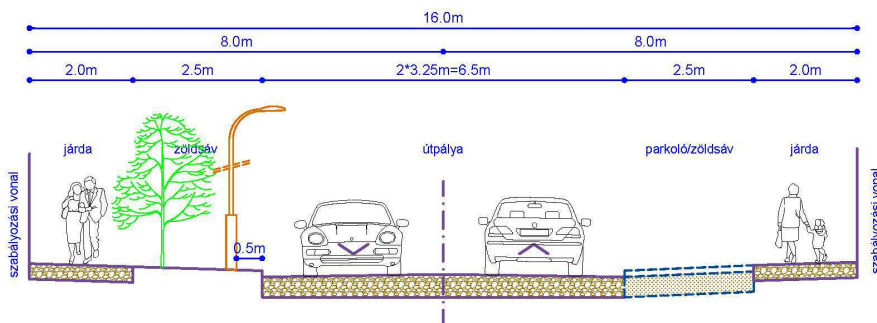
Helyi gyűjtőút 22m-es szélességgel
("A" jelű út - B.V.c.B.)



Helyi kiszolgáló utak 16m-es szélességgel
("B", "C", "D", "G" jelű utak - B.VI.d.A.)



Helyi lakóutca, kiszolgáló út



3.3. Kosztolányi és Kossuth utca közötti tömbbelső szabályozásának módosítása (hrsz.: 2231/8)

módosítási program

A Kosztolányi utca 43. számú 2263 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kereste meg az önkormányzatot azzal a kéréssel, hogy telkét bővíthesse tömbbelsőben lévő 2231/6 hrsz.-ú közterület, közlekedési terület rovására a kialakult használatnak megfelelően. Az önkormányzat a kérelmet elfogadta és a szabályozási terv módosítását kezdeményezte.

a meglévő állapot és a hatályos szabályozás ismertetése

A város központjában lévő Kossuth és Kosztolányi utca belső részén az elmúlt évtizedekben, több ütemben közterületi parkolók épültek ki, melyek területe közlekedési területként közterületként került szabályozásra. A 2263 hrsz.-ú telek bővítésének lehetőségét a korábbi szabályozás során biztosította az önkormányzat, így a hatályos szabályozási terven a telek nyugati irányú bővítéséhez szabályozási vonal szerint módosult a közterület tervezett határa. A telekalakítás idő közben megtörtént, a telek bővített területén új garázsépület épült fel.

A kérelemben szereplő módosítás a telek dél-nyugati sarkán tervez bővítést úgy, hogy a telekhatár a déli szomszédos 2264 hrsz.-ú telek nyugati határára kerüljön. A lakótelek bővítésével a közterületi parkoló területe nem érintett, a bővítésbe a telek hátsó bejáratához vezető út területe kerül csatolásra.



helyszíni fotók

4. tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

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

Országos és vármegyei szerkezeti terv

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

Országos és vármegyei térségi övezetek

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

Új beépítésre szánt terület kijelölése

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

„ b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,*

e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete – külön döntéssel igazolja.”*

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

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

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.*

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

A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület a következő változtatásokkal jön létre:

3.2. szerinti módosítás, egykori laktanya területe

- 4815/12 hrsz.- ú terület északi részén a Gksz övezet területének bővítése 1017 m²-rel,
- 4815/8 hrsz.-ú telek északi részén 28 m² területének bővítése,
- 4815/10 hrsz.-ú terület észak- nyugati sarka 319 m².

Az új beépítésre szánt területek összesített nagysága: 1364 m².

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

- ÉTV 7.§ (3) b) – az új beépítésre szánt terület nagysága a törvény végrehajtására kiadott jogszabály szerinti 1 ha-nál kisebb, így a BIA szinten tartását nem kell igazolni.
- ÉTV 7.§ (3) e) – az új beépítésre szánt területek kijelölése helyhez kötött, azok más területeken nem valósíthatók meg, annak szükségességét és jogszerűségét a települési önkormányzat közgyűlése külön döntéssel igazolta
- MaTrT 12. § (1) a) - az új beépítésre szánt terület kijelölése települési területen történt
- MaTrT 12. § (1) b) - az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését
- MaTrT 12. § (1) c) - az új beépítésre szánt területek kijelölése helyhez kötött, azok más területeken nem valósíthatók meg.
- MaTrT 12. § (3) – a tervezett módosítás során jelentős 1,20 ha mértékű, az új beépítésre szánt terület nagyságát meghaladó zöldterület került kijelölésre a 3. 2 szerinti módosítással, így a jogszabályi előírás teljesül.

5. a területi mérleg változásai

A településrendezési tervek módosítása során a város területi mérlege a következő táblázatok szerint módosul:

	m2	ha		m2	ha		m2	ha
	hatályos	hatályos		tervezett	tervezett		változás	változás
Ln	56880,81	5,69	Ln	55888,48	5,59	Ln	-992,33	-0,10
Lke	25359,08	2,54	Lke	44509,85	4,45	Lke	19150,77	1,92
Lk	35412,90	3,54	Lk	111366,31	11,14	Lk	75953,41	7,60
Vi	18137,64	1,81	Vi	18137,64	1,81	Vi	0,00	0,00
Vt	132947,03	13,29	Vt	17555,50	1,76	Vt	115391,53	-11,54
Gksz	37764,92	3,78	Gksz	39392,11	3,94	Gksz	1627,19	0,16
K-k	0,00	0,00	K-k	0,00	0,00	K-k	0,00	0,00
K-o	138677,58	13,87	K-o	121826,43	12,18	K-o	-16851,14	-1,69
Köu	57454,42	5,75	Köu	73265,95	7,33	Köu	15811,54	1,58
Ek	109665,72	10,97	Ek	109034,57	10,90	Ek	-631,14	-0,06
Zkk	3554,33	0,36	Zkk	15226,41	1,52	Zkk	11672,08	1,17
Zkp	17078,77	1,71	Zkp	17078,77	1,71	Zkp	0,00	0,00
Kb-sp	0,00	0,00	Kb-sp	9651,16	0,97	Kb-sp	9651,16	0,97

jóváhagyandó munkarészek

6. határozattervezet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

../2023. (.....) számú határozata

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

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

1. számú melléklet

a településszerkezeti terv módosításáról szóló/2023. (.....) számú határozathoz

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

Az egykori laktanya területén az Ebergényi utca, Platánsor, Gasparich és Alkotmány utca által határolt területen a településszerkezeti terv a következők szerint módosul:

- A Karácsony Sándor utca déli folytatásában az egykori laktanya területét feltáró, az Alkotmány és a Gasparich utcához csatlakozó út gyűjtőútként kerül kijelölésre.
- Az Ebergényi utcával párhuzamos és a tőle délre elhelyezkedő kiszolgáló út nyugati irányban kiegészül és csatlakozik az Ebergényi utcához.
- Az erdőtől északra lévő területet új kiszolgáló út tárja fel, mely az Ebergényi utcától délre lévő kelet-nyugat irányú kiszolgáló úttal körgyűrűt képez.
- Az erdő területét az északi domboldal völgyvonulatában elhelyezett kiszolgáló út szeli ketté kapcsolatot teremtve az egykori laktanya területén tervezett lakóterület és a Hegyközség utca kertvárosias lakóterülete között.
- Az egykori laktanya területének keleti részén lévő különleges oktatási központ terület-felhasználása módosul úgy, hogy a 4815/5 hrsz.-ú, a Pannon Egyetemet magába foglaló telek területétől nyugatra és délnyugatra lévő, a tömbhöz tartozó területrészek településközpont vegyes rendeltetésbe kerülnek.
- Az Ebergényi utcával párhuzamos új kiszolgáló út és az Ebergényi utca közötti tömb nyugati részén a be nem épített jelenleg településközpont vegyes rendeltetésű terület kertvárosias lakóterület rendeltetését kap.
- Az erdőtől északra lévő, az oktatási központtól nyugatra lévő terület kiszolgáló utakkal körbehatárolt középső része településközpont rendeltetésből kisvárosias lakóterület rendeltetésbe kerül átsorolásra.
- Az egykori laktanya nyugati szélén a domboldal bevágásában kialakított egykori lőtér helyén beépítésre nem szánt Kb-sp jelű sportterület kialakítása tervezett, míg vele egy tömbben tőle nyugatra egy kisebb kertvárosias lakóterület kerül kialakításra.
- A Karácsony Sándor utca déli folytatásában tervezett gyűjtőúttól keletre lévő az Ebergényi utcával határos tömb területének egy részén a jelenlegi szabályozásban lévő kisvárosias lakóterület és zöldterület helyén kereskedelmi szolgáltató terület került kijelölésre az első ütemben megvalósuló fejlesztés kereskedelmi központjaként.
- A változtatással érintett területen a kisvárosias lakóterületi tömbök középső részén zöldterületek kerülnek kialakításra, melyeket gyalogutak hálózata kapcsol a lakóterületet határoló közutakhoz.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti terv terület-felhasználásának területi mérlege:

	m2	ha		m2	ha		m2	ha
	hatályos	hatályos		tervezett	tervezett		változás	változás
Ln	56880,81	5,69	Ln	55888,48	5,59	Ln	-992,33	-0,10
Lke	25359,08	2,54	Lke	44509,85	4,45	Lke	19150,77	1,92
Lk	35412,90	3,54	Lk	111366,31	11,14	Lk	75953,41	7,60
Vi	18137,64	1,81	Vi	18137,64	1,81	Vi	0,00	0,00
Vt	132947,03	13,29	Vt	17555,50	1,76	Vt	115391,53	-11,54
Gksz	37764,92	3,78	Gksz	39392,11	3,94	Gksz	1627,19	0,16
K-k	0,00	0,00	K-k	0,00	0,00	K-k	0,00	0,00
K-o	138677,58	13,87	K-o	121826,43	12,18	K-o	-16851,14	-1,69
Köu	57454,42	5,75	Köu	73265,95	7,33	Köu	15811,54	1,58
Ek	109665,72	10,97	Ek	109034,57	10,90	Ek	-631,14	-0,06
Zkk	3554,33	0,36	Zkk	15226,41	1,52	Zkk	11672,08	1,17
Zkp	17078,77	1,71	Zkp	17078,77	1,71	Zkp	0,00	0,00
Kb-sp	0,00	0,00	Kb-sp	9651,16	0,97	Kb-sp	9651,16	0,97

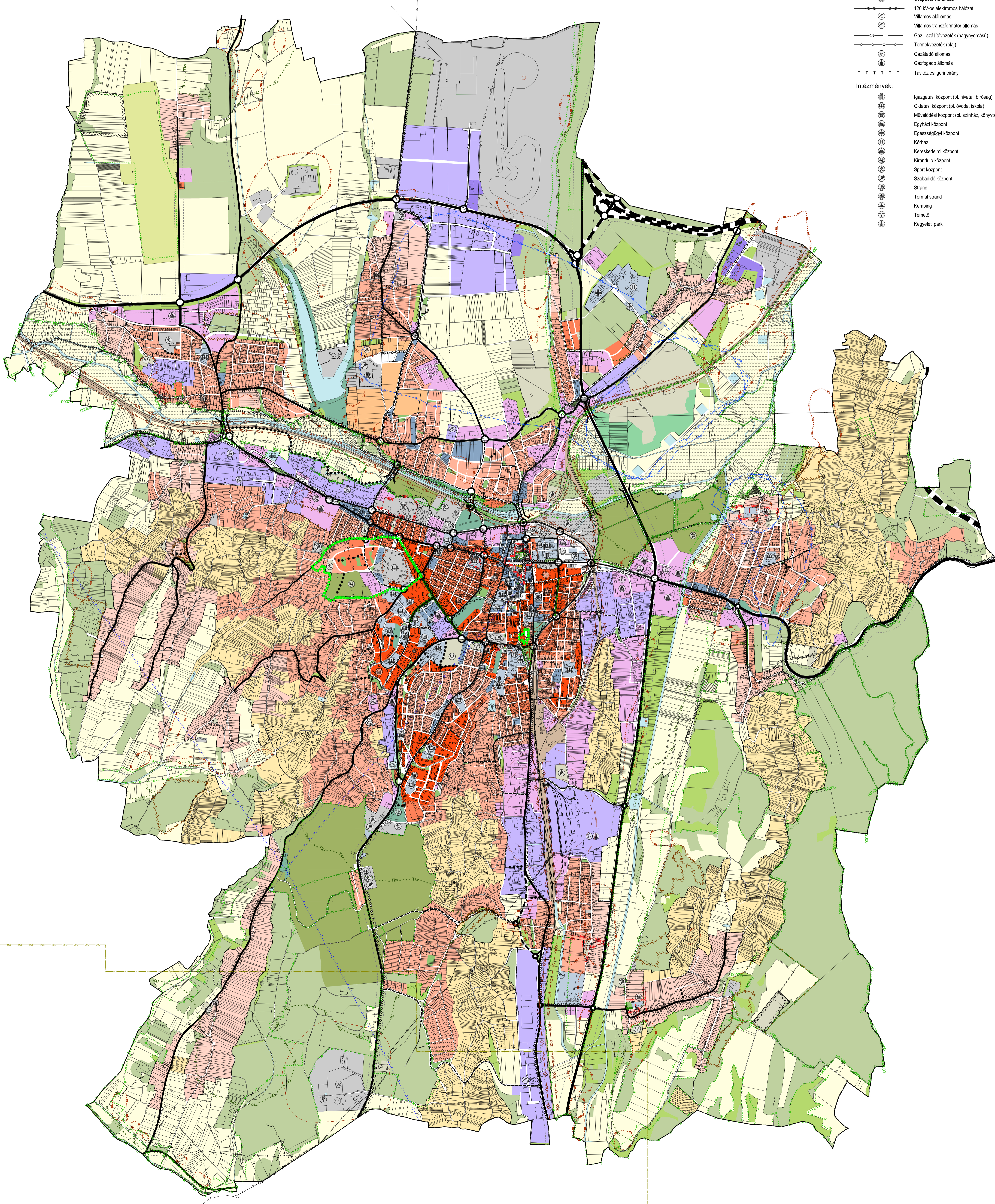


Zalaegerszeg településszerkezeti terve

M=1:15.000

Jelmagyarázat:

- Művi értékvédelem:**
- Régészeti lelőhely határa
 - Műemléki környezet határa
 - Műemlék
 - Műemlék értéke
- Táj-és természetvédelem:**
- NATURA 2000 terület határa
 - Országos ökológiai hálózati magterület határa
 - Országos ökológiai hálózati-ökológiai folyosó határa
 - Országos ökológiai hálózati puffertérlet határa
 - Tájvédelmi terület határa
 - Helyi természetvédelmi érték
 - Környezetvédelmi védőöv
- Víz-és talajvédelem:**
- Vízvíz hidrológiai "A" védőövezet
 - Vízvíz hidrológiai "B" védőövezet
 - Nyilvánított bányatelek határa
 - Felzínmozgás veszélyes terület határa
 - Szénhidrogén bányászati védőövezet határa
 - Vízjárta terület
- Iparbiztonsági védelem**
- Iparbiztonsági belső védelmi övezet határa
 - Iparbiztonsági középső védelmi övezet határa
 - Iparbiztonsági külső védelmi övezet határa
- Területhasználati egységek:**
- Ln jelű nagyvárosias terület
 - Lk jelű kisvárosias terület
 - Lke jelű kertvárosias terület
 - Lf jelű falusias terület
 - Vt jelű vegyes-településközpont
 - Vv jelű vegyes-intézményterület
 - Gkx jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági ter.
 - Gip jelű ipari gazdasági terület
 - Üu jelű üdülőházas üdülőtérlet
 - K(x) jelű különleges beépítésre szánt terület
 - Kb(x) jelű különleges beépítésre nem szánt terület
 - KÖk jelű köztöltvény közlekedési terület
 - KÖu jelű közúti közlekedési terület
 - KÖl jelű légi közlekedési terület
 - Zk jelű közpark
 - Zkp jelű közpark
 - V jelű vízgazdálkodási terület
 - Zkp-V jelű kétszintes közpark-vízgazdálkodási terület
 - Természetközeli terület
 - Általános mezőgazdasági terület
 - Kertés mezőgazdasági terület
 - Erő jelű védelmi erdő területe
 - Eg jelű gazdasági erdő területe
 - Ek jelű közföldi erdő területe
- Közlekedés:**
- Gyorsforgalmi út - tervezett
 - Országos főút (I-II. rendű)
 - Országos mellékút
 - Országos mellékút - tervezett
 - Helyi gyűjtőút
 - Helyi gyűjtőút - tervezett
 - Kerékpárturizmus (meglévő, tervezett)
 - Gyalogúti nyomorvonal (meglévő, tervezett)
 - Közüti védőterület határa
 - Vasúti védőterület határa
 - Szintbeni csomópont
 - Különböző keresztirányú
 - Meglévő híd, felüljáró
 - Jelentős közhasználatú parkolóhely (a területszám rögzítendő)
 - Jelentős közhasználatú parkoló garázs
 - Autóbusz pályaudvar
 - Szintbeni vasúti kereszteződés
 - Vasúti állomás
- Közművek, hűtés:**
- Vízum
 - Vízumköt
 - Vízárny
 - Szennyvízelvezető
 - Csatornázó
 - 120 kV-os elektromos hálózat
 - Villamos alállomás
 - Villamos transzformátor állomás
 - Gáz - szállítóvezeték (nagynyomású)
 - Termékvezeték (ófa)
 - Gázfűtő állomás
 - Gázfűtő állomás
 - Távvezeték 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
 - Kezeleti park



7. rendeletervezet

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

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

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

1. §

- (1) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 5. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.
- (2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 6. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.
- (3) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 8. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.
- (4) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 29. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.
- (5) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 33. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő ötödik napon lép hatályba.

3. §

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

1. melléklet az .../... (.....) önkormányzati rendelethez

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 5. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

”

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés						
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-,	munkásszállás kivételével szállásjellegű-	igazgatási-, iroda-	sport-
Lk-1	telkenként legfeljebb 4 lakás	igen		igen	igen	igen	nem
Lk-2	igen			igen	igen	nem	
Lk-3				nem	nem	nem	
Lk-4				igen	igen	igen	
Lk-5				igen	nem	igen	
Lk-6				igen	igen	igen	
Lk-7				igen	igen	igen	
Lk-8				igen	igen	igen	
Lk-9				igen	nem	igen	
Lk-10				igen	nem	igen	
Lk-11	telkenként legfeljebb 2 lakás			igen	igen	nem	
Lk-12	igen			igen	igen	igen	

”

2. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 5. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat a következő „Lk-12” sorral egészül ki:

”

Lk-12	nem szabályozott, 4000 m ²	kialakult, 4000 m ²	szabadon álló	20%	Homlokzatmagasság: 13 m Épületmagasság: 12 m	50 %
-------	---------------------------------------	--------------------------------	---------------	-----	---	------

”

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 6. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

”

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés				
	lakó-	helyi lakosság ellátását, kereskedelmi-, szolgáltató-	szolgálo	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális- munkássz állás kivételével szállás jellegű-
Lke-1	telkenként legfeljebb 2 lakás	igen			
Lke-2	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-3	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-4	telkenként legfeljebb 4 lakás				
Lke-5	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-6	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-7	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-8	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-9	telkenként legfeljebb 4 lakás				
Lke-10	telkenként legfeljebb 6 lakás				
Lke-11	telkenként legfeljebb 1 lakás				
Lke-12	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-13	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-14	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-15	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-16	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-17	telkenként legfeljebb 6 lakás				

”

2. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 6. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat a következő „Lke-17” sorral egészül ki:

”

Lke-17	30 m, 1800 m ²	kialakult, 1800 m ²	szabadon álló	25 %	Homlokzatmaga sság: 8 m Épületmagasság : 8 m	OTÉK szerint	50 %
---------------	------------------------------	-----------------------------------	------------------	------	---	-----------------	------

”

3. melléklet az .../... (... . . .) önkormányzati rendelethez

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 8. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat a következő „Vt-18” sorral egészül ki:

”

Vt-18	nem szabályozott, 3000 m ²	kialakult, 3000 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzat magasság: 14 m Épületmagasság: 12,5 m	OTÉK szerint	40 %
--------------	---------------------------------------	--------------------------------	---------------	------	--	--------------	------

”

4. melléklet az .../... (...) önkormányzati rendelethez

„29. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZÉSZ_08szelvény_23_11_16.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

5. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„33. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZÉSZ_12szelvény_23_11_16.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az új övezeti besorolás normatív előírásait és a szabályozási szelvények módosításait tartalmazza.

A 2. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

A 3. §-hoz

A rendelet alkalmazására vonatkozó előírásokat tartalmazza.

Az 1. melléklethez

A volt laktanya területén új - Lk-12 jelű - kisvárosias lakóterület rendeltetés és a hozzá tartozó normatív előírások kerülnek meghatározásra.

A 2. melléklethez

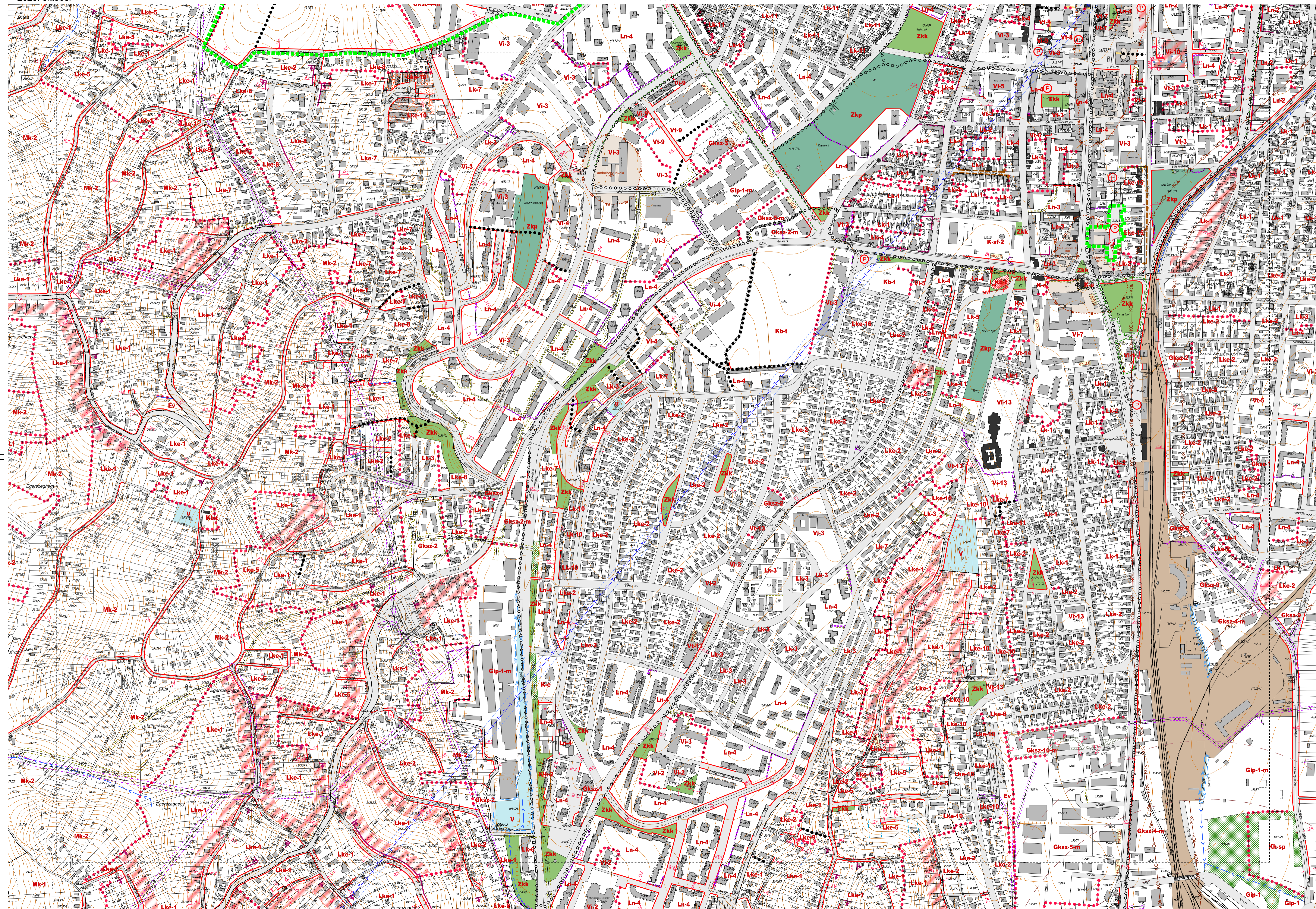
A volt laktanya területén új - Lke-17 jelű - kertvárosias lakóterület rendeltetés és a hozzá tartozó normatív előírások kerülnek meghatározásra.

A 3. melléklethez

A volt laktanya területén új - Vt-18 jelű - településközpont övezet és a hozzá tartozó normatív előírások kerülnek meghatározásra.

A 4. melléklethez és az 5. melléklethez

Az 1.§ (4) - (5) bekezdései által érintett szabályozási szelvényeket tartalmazzák.



11

13



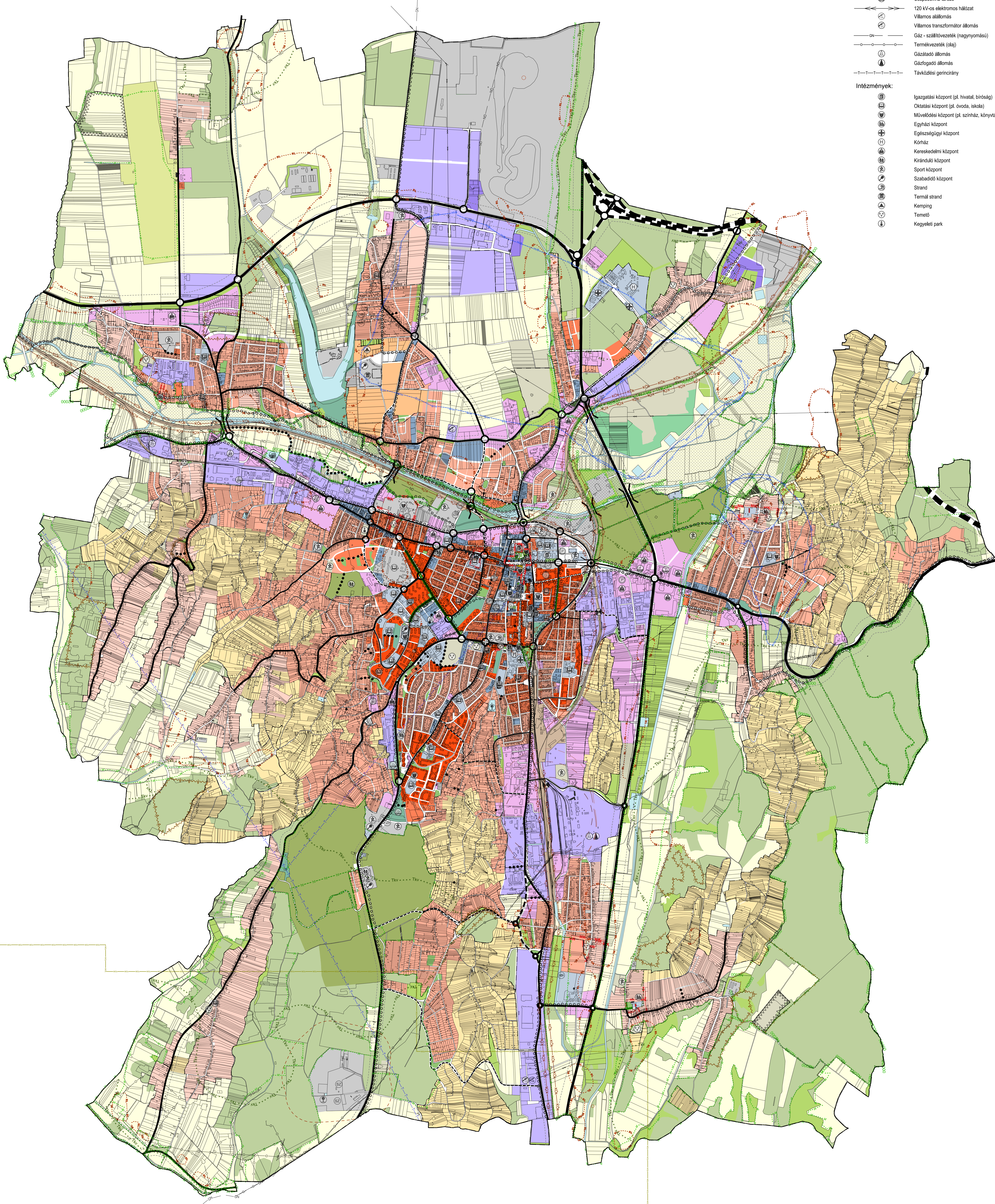


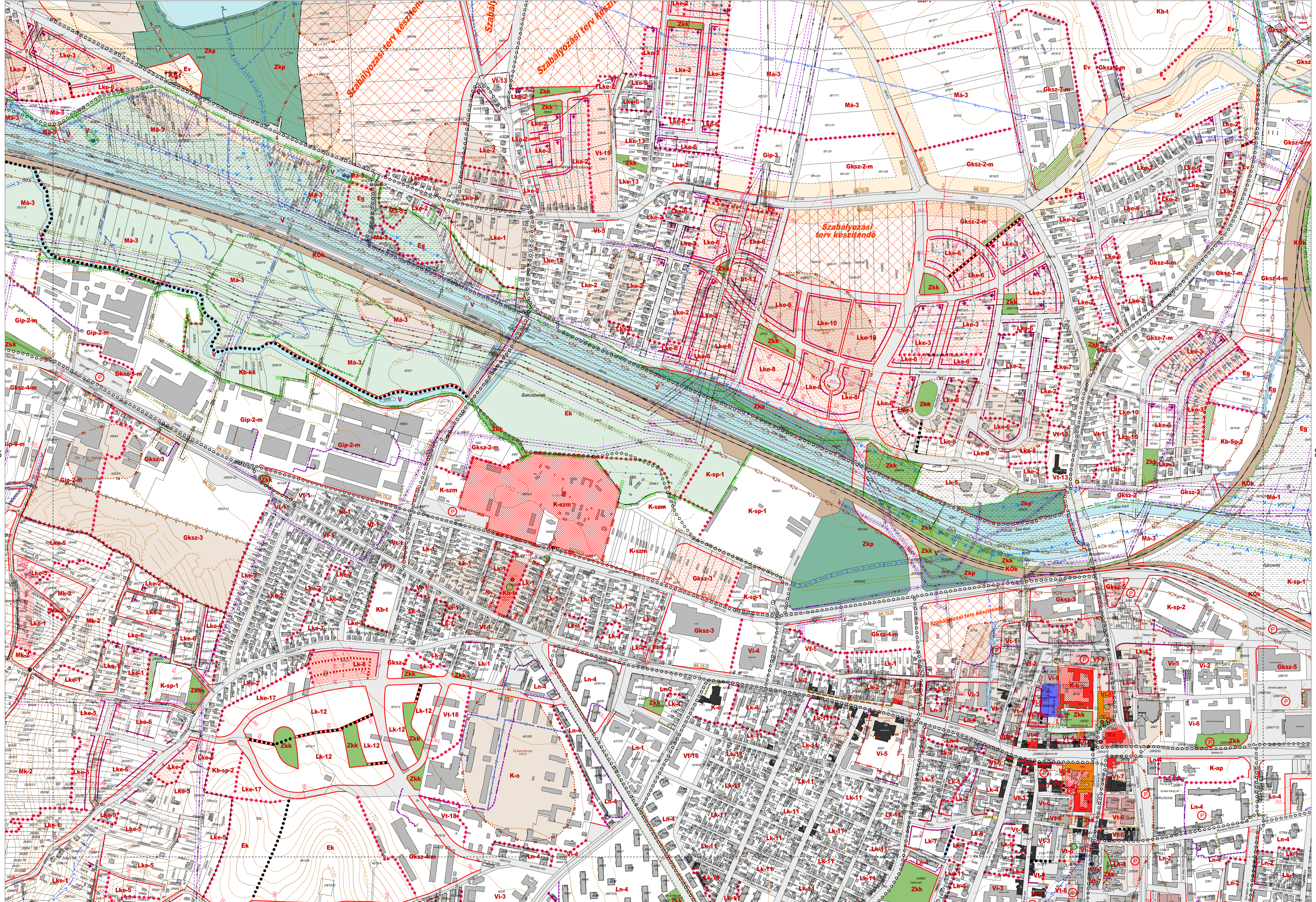
Zalaegerszeg településszerkezeti terve

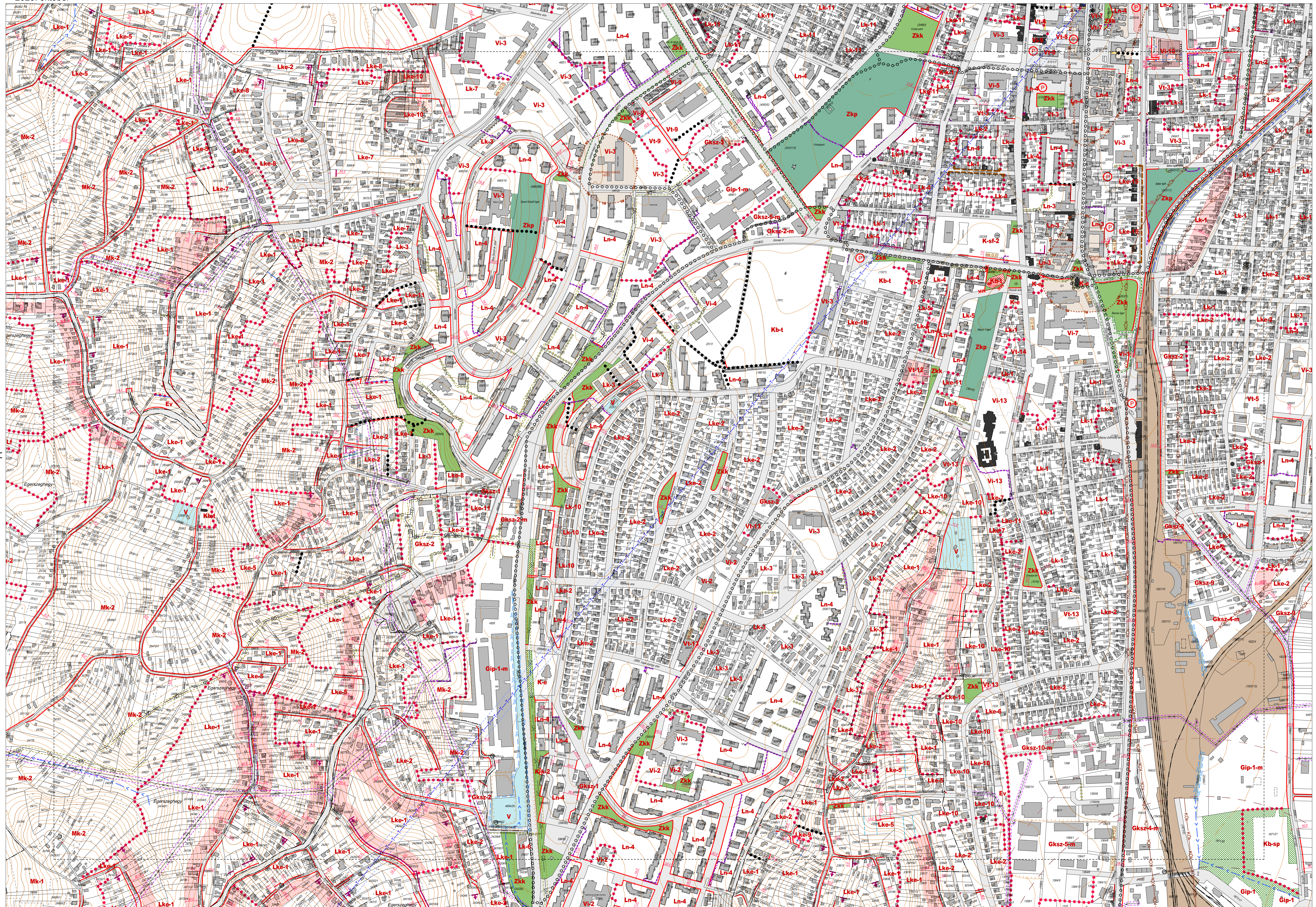
M=1:15.000

Jelmagyarázat:

- Művi értékvédelem:**
- Régészeti lelőhely határa
 - Műemléki környezet határa
 - Műemlék
 - Műemléki érték
- Táj-és természetvédelem:**
- NATURA 2000 terület határa
 - Országos ökológiai hálózati magterület határa
 - Országos ökológiai hálózati-ökológiai folyosó határa
 - Országos ökológiai hálózati puffertérlet határa
 - Tájvédelmi terület határa
 - Helyi természetvédelmi érték
 - Környezetvédelmi védőöv
- Víz-és talajvédelem:**
- Vízbasis hidrogeológiai "A" védőövezet
 - Vízbasis hidrogeológiai "B" védőövezet
 - Nyilvánított bányatelek határa
 - Felzínmozgás veszélyes terület határa
 - Szénhidrogén bányászati védőövezet határa
 - Vízjárta terület
- Iparbiztonsági védelem**
- Iparbiztonsági belső védelmi övezet határa
 - Iparbiztonsági középső védelmi övezet határa
 - Iparbiztonsági külső védelmi övezet határa
- Területhasználati egységek:**
- Ln jelű nagyvárosias terület
 - Lk jelű kisvárosias terület
 - Lke jelű kertvárosias terület
 - Lf jelű falusias terület
 - Vt jelű vegyes-településközpont
 - Vv jelű vegyes-intézményterület
 - Gkx jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági ter.
 - Gip jelű ipari gazdasági terület
 - Üü jelű üdülőházas üdülőtérlet
 - K(x) jelű különleges beépítésre szánt terület
 - Kb(x) jelű különleges beépítésre nem szánt terület
 - KÖk jelű köztulajdoni közlekedési terület
 - KÖu jelű közúti közlekedési terület
 - KÖl jelű légi közlekedési terület
 - Zk jelű közpark
 - Zkp jelű közpark
 - V jelű vízgazdálkodási terület
 - Zkp-V jelű kétszintes közpark-vízgazdálkodási terület
 - Természetközeli terület
 - Általános mezőgazdasági terület
 - Kertés mezőgazdasági terület
 - Erő jelű védelmi erdő területe
 - Eg jelű gazdasági erdő területe
 - Ek jelű közföldi erdő területe
- Közeledés:**
- Gyorsforgalmi út - tervezett
 - Országos főút (I-II. rendű)
 - Országos mellékút
 - Országos mellékút - tervezett
 - Helyi gyűjtőút
 - Helyi gyűjtőút - tervezett
 - Kerékpárúti nyomvonal (meglévő, tervezett)
 - Autóbusz pályaudvar
 - Szintben vasúti kereszteződés
 - Vasúti védőkerület határa
 - Vasúti védőkerület határa
 - Szintben csomópont
 - Különböző keresztezés
 - Meglévő híd, felüljáró
 - Jelentős közhasználatú parkolóhely (a területszám rögzítendő)
 - Jelentős közhasználatú parkoló garázs
 - Autóbusz pályaudvar
 - Szintben vasúti kereszteződés
 - Vasúti állomás
- Közművek, híradás:**
- Víznyomvonal
 - Víznyomvonal
 - Víznyomvonal
 - Szennyvízvezeték
 - Csatorna
 - 120 kV-os elektromos hálózat
 - Villamos alállomás
 - Villamos transzformátor állomás
 - Gáz - szállítószerkezet (nagynyomású)
 - Termékvezeték (ófa)
 - Gázvezeték állomás
 - Gázvezeték állomás
 - Távkapcsoló
 - Távkapcsoló
- 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
 - Kezeleti park







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