

ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L.u.17-19. ☎ 92/502-106, fax: 92/311-474
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 2023. március 23-i ülésére

Tárgy:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás (Vizslaparki u., Köztársaság u., Flextronics)

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester



Készítette:

Főépítési Osztály

Nagyváradai Róbert osztályvezető

Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens

Tóth Andrea városrendezési szakreferens



Egyeztetve:

Műszaki Osztály



Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

**Törvényességi és tartalmi-formai
szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály

dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi szakreferens



Tisztelt Közgyűlés!

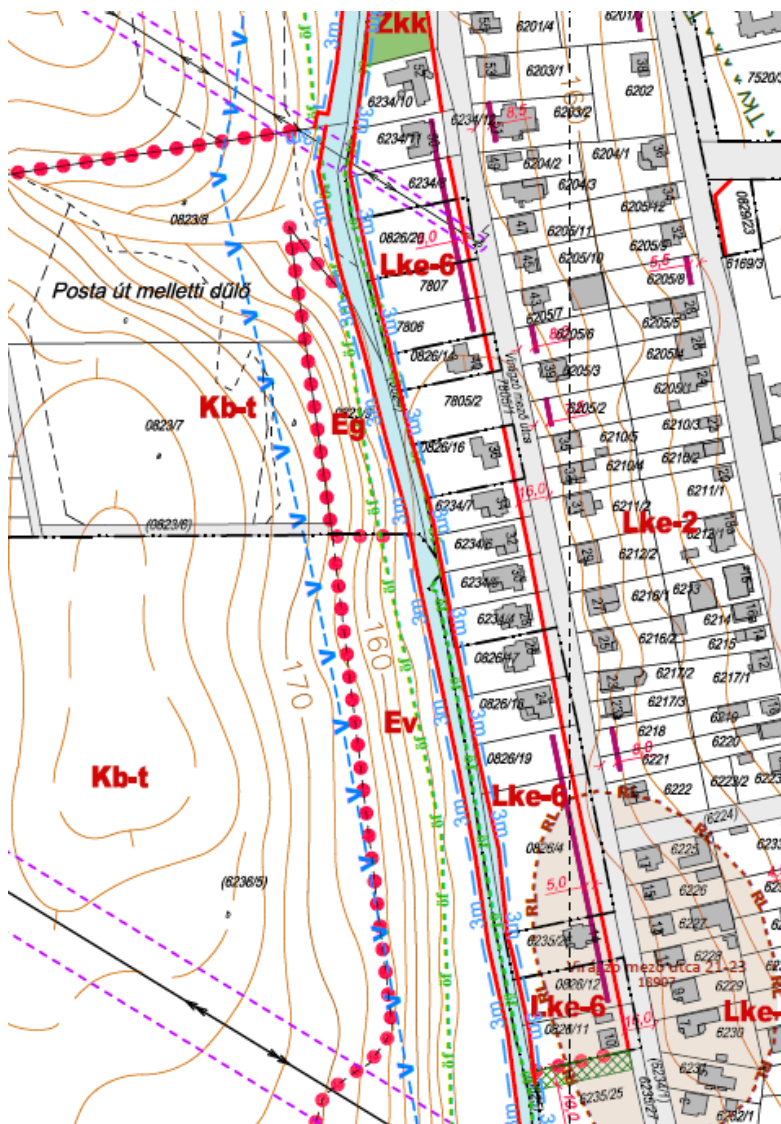
I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ZESZ), valamint a 137/2016. (VII.06.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv módosítása az alábbi területeket érintően folyamatban van:

I.1. A Virágzó Mező utca nyugati oldalán az építési vonal szükségességének felülvizsgálata

A Virágzó Mező utca nyugati oldalán elhelyezkedő kertvárosias lakóövezet rendeltetésű telkeken található kötelező építési vonal törlését kérelmezte a 0826/19 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa.

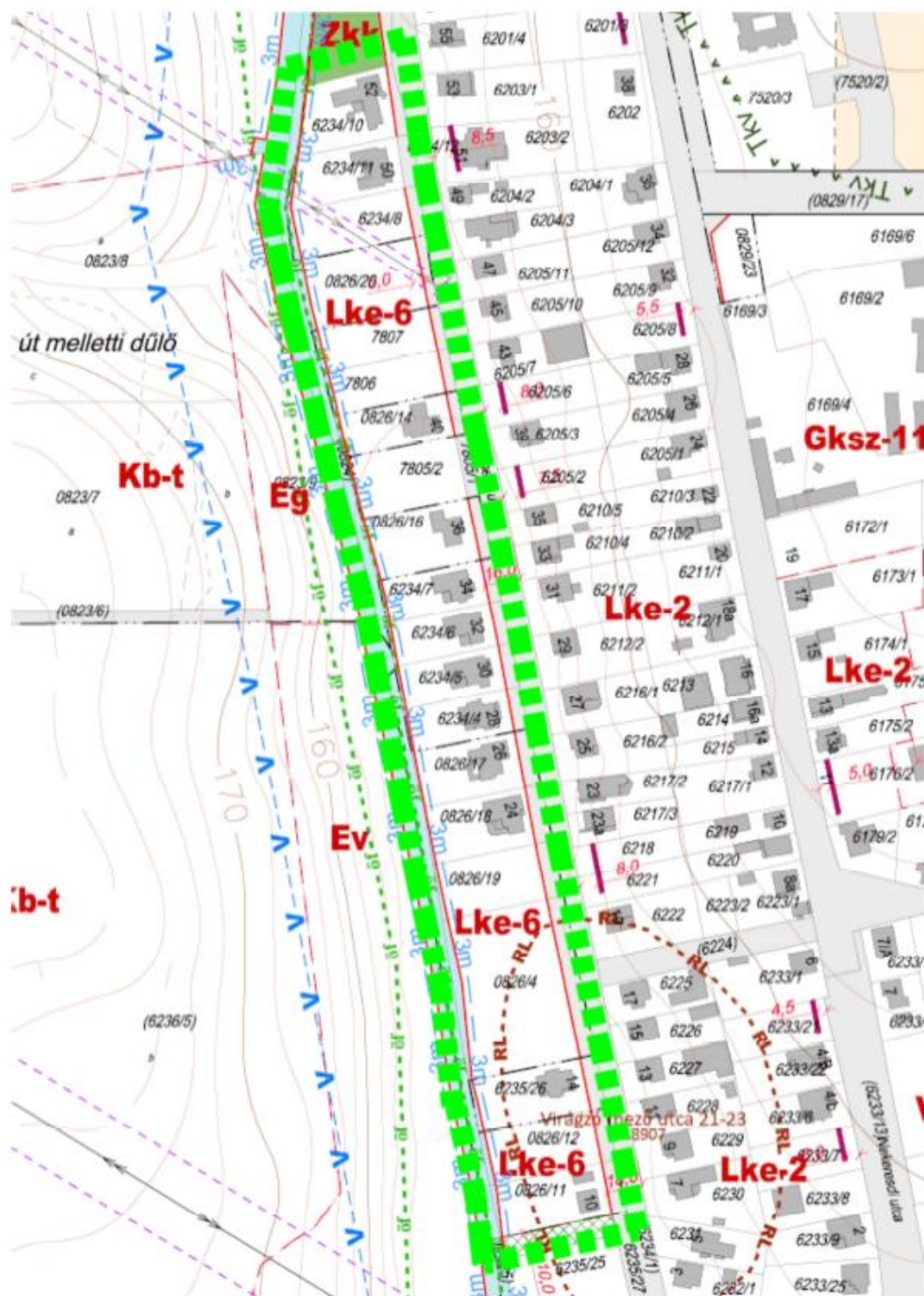
A telkeken az építési vonal a szabályozási vonaltól öt méterrel beljebb helyezkedik el, így az új épületet az út nyugati szélétől körülbelül 10 méterrel beljebb kell elhelyezni. A 0826/19 hrsz-ú ingatlantól északra a már beépített telkeken építési vonal nincs feltüntetve, ott az illeszkedés szabályai az irányadók. Az itt elhelyezkedő épületek a szabályozási vonaltól 2,5-3 méter távolságra helyezkednek el.



hatályos szabályozási terv részlet

Tervezett módosítás

A 0826/19 hrsz-ú ingatlanon tervezett új épület szabályozás szerinti elhelyezése az érintett területtől északra meglévő beépítéshez nem illeszkedik, mivel a hatályos tervben szereplő kötelező építési vonal elhelyezése nem egyezik a kialakult beépítés vonalával. A szabályozás módosításának célja, hogy a tervezett beépítés az illeszkedés szabályait figyelembe véve valósulhasson meg. Az utca jövőbeli egységes és rendezett képének fenntartása érdekében az építési vonal törlése javasolt.



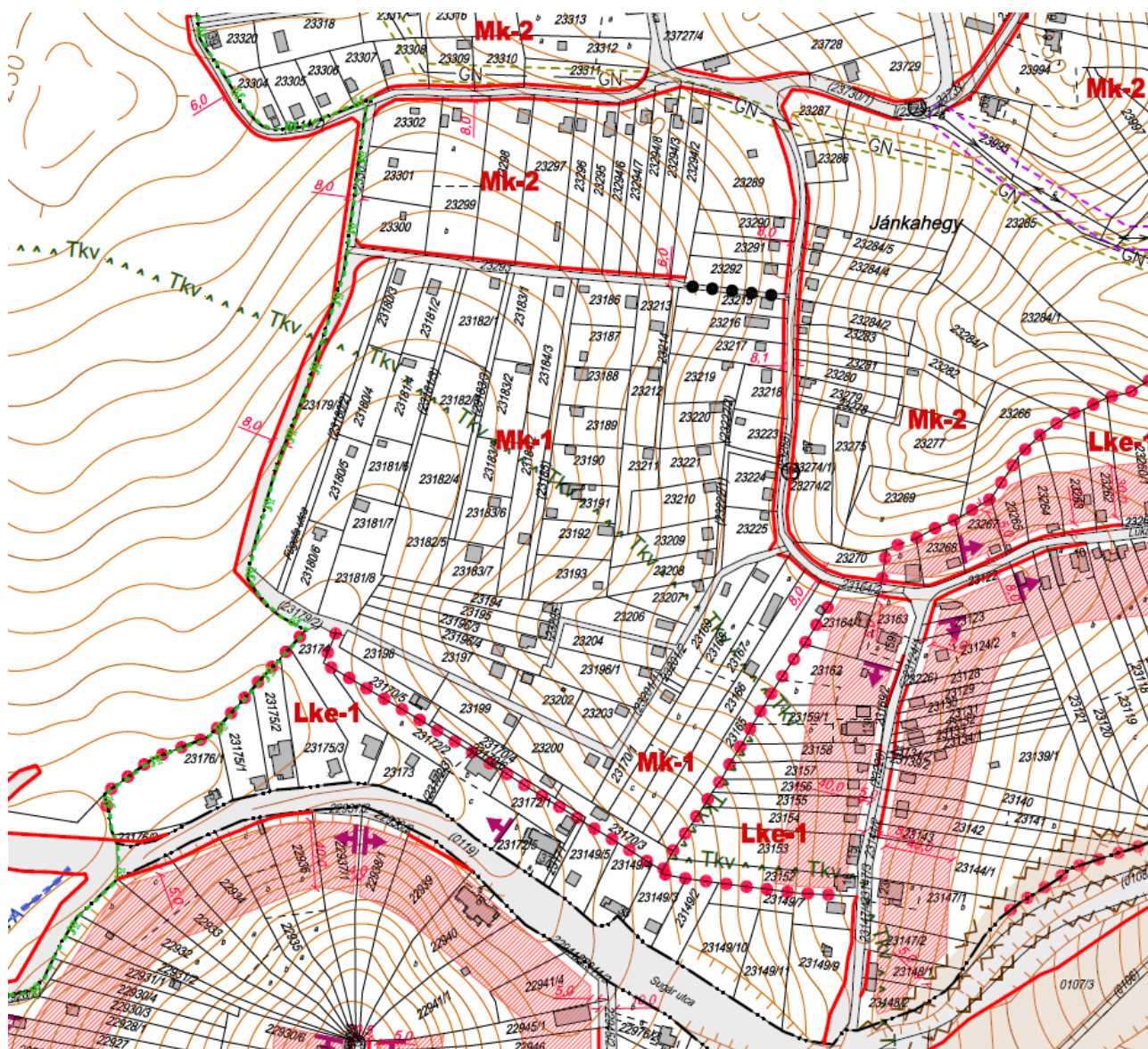
tervezett szabályozási terv részlet

I.2. A Fügefá utca környezetében az övezet módosítás lehetőségének vizsgálata

A Fügefá utcában található 23197 hrsz-ú ingatlan és tömbje a hatályos településrendezési tervben Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetben, tájképvédelmi területen található. Gazdasági épület bővítése, illetve lakóépületté történő átminősítés érdekében Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági rendeltetésű átsorolást kérelmeztek a tulajdonosok.

A településrendezési eszközök 2016-ban történt felülvizsgálata során a város területén elhelyezkedő kertes mezőgazdasági övezetek a tájképvédelmi térségi övezet érintettségének megfelelően koncepcionálisan kerültek szétválasztásra. A tájképvédelem térségi övezete által érintett kertes mezőgazdasági területek Mk-1 övezetként kerültek szabályozásra, mely övezet területén a kevésbé intenzív beépítés a megengedett. Az Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetben a tájképvédelmi érintettség nem áll fenn, így intenzívebb beépítési lehetőségek biztosítottak.

A jelenlegi meglévő úthálózat - mely kiszolgálja a közvetlenül érintett 23197 hrsz-ú területet, illetve a tőle keleti irányban elhelyezkedő területeket- nagyon keskeny (4 m szélességű), mezőgazdasági területek feltárásához kialakított, intenzívebb beépítés feltárására és hosszútávú kiszolgálására nem alkalmas.



hatályos szabályozási terv részlet

A ZÉSZ-ben szereplő normatív előírások Mk-1, Mk-2-es övezet esetében:

- *dőlt betűvel* jelölve a 23197 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó hatályos normatív előírások
- **vastag betűvel** jelölve a 23197 hrsz-ú ingatlanra a módosítás jóváhagyása után vonatkozó normatív előírások

Övezet jele		Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Mk-1	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) bekezdés b) és c) pontja szerinti terület	oldal-határon álló	-720- 1500 m ² telekterület esetén – 5% -1500- 3000 m ² telekterület esetén – 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500 m ² feletti telekterületre vetítetten 3 % -3000 m ² telekterület felett – 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m ² telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m ² feletti telekterületre vetítetten 2%	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	<i>Művelés alól kivett terület</i>	<i>20 m 1500 m²</i>	<i>9 m 720 m²</i>	<i>16 m 3000 m²</i>	<i>oldal-határon álló</i>		<i>Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m</i>	<i>Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m</i>
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	
Mk-2	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) b) és c) pontok szerinti terület	oldal-határon álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető terület összesen: 10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m²	9 m 720 m²	16 m 1100 m²	oldal-határon álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m

	Birtok- központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha	oldal- határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾
--	--------------------	--------------	--------------	---------------------------	------	---

Tervezett módosítás

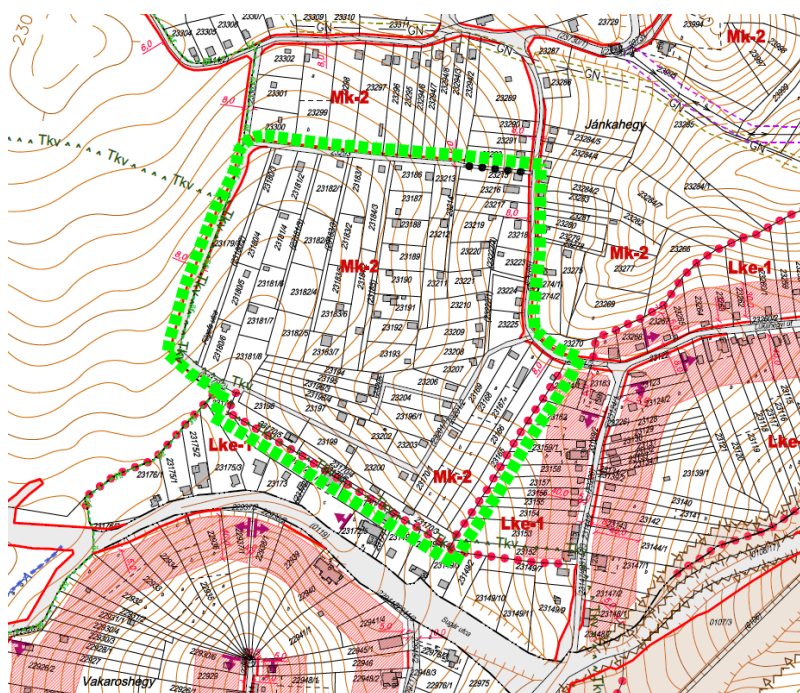
A ZÉSZ módosítása során a változtatással érintett terület nemcsak a 23197 hrsz-ú ingatlan, hanem délről kertvárosias lakóterülettel, nyugatról közjóléti erdőterülettel, északról a 23293 hrsz-ú út területével, keletről a 23288 hrsz-ú Hosszú- Jánka utcával határolt tömb, mivel az OTÉK 7. § (2) bekezdése értelmében az azonos adottságú telkeket úgy kell besorolni, hogy azokat azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

A tájképvédelmi övezet területének településrendezési tervekben történő lehatárolására a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal történt egyeztetés alapján történt.

A tájképvédelmi térségi övezet területén Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezet nem jelölhető ki, a szabályozási koncepció megtartása esetén a tájképvédelmi térségi övezet területének határát kell módosítani. Erre a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 23. § (2) bekezdése az alábbiak alapján ad lehetőséget:

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

A fentiek értelmében a változtatással érintett területen a kertes mezőgazdasági övezet módosításán túl módosul a tájképvédelmi övezet határa is.



tervezett szabályozási terv részlet – nem terjesztjük közgyűlési jóváhagyásra

Az **egyeztető tárgyaláson** - valamint előzetes véleményében is - a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (BFNPI) egyet nem értő véleményt fogalmazott meg a Fügefű út környékében lévő tömb Mk-1 jelű övezetből Mk-2 jelű övezetbe történő átsorolásával kapcsolatban.

A terület övezeti átsorolása a tájképvédelmi övezetből történő kivonással lehetséges, melyhez az illetékes államigazgatási szerv (BFNPI) egyetértése szükséges. A BFNPI állásfoglalása szerint a terület tájképvédelmi övezetből való kivonása szakmailag nem megalapozott, a meglévő hagyományos zártkerti beépítettség összhangban van a tájképvédelmi terület lehatárolásával, intenzívebb beépítés megengedését nem támogatja.

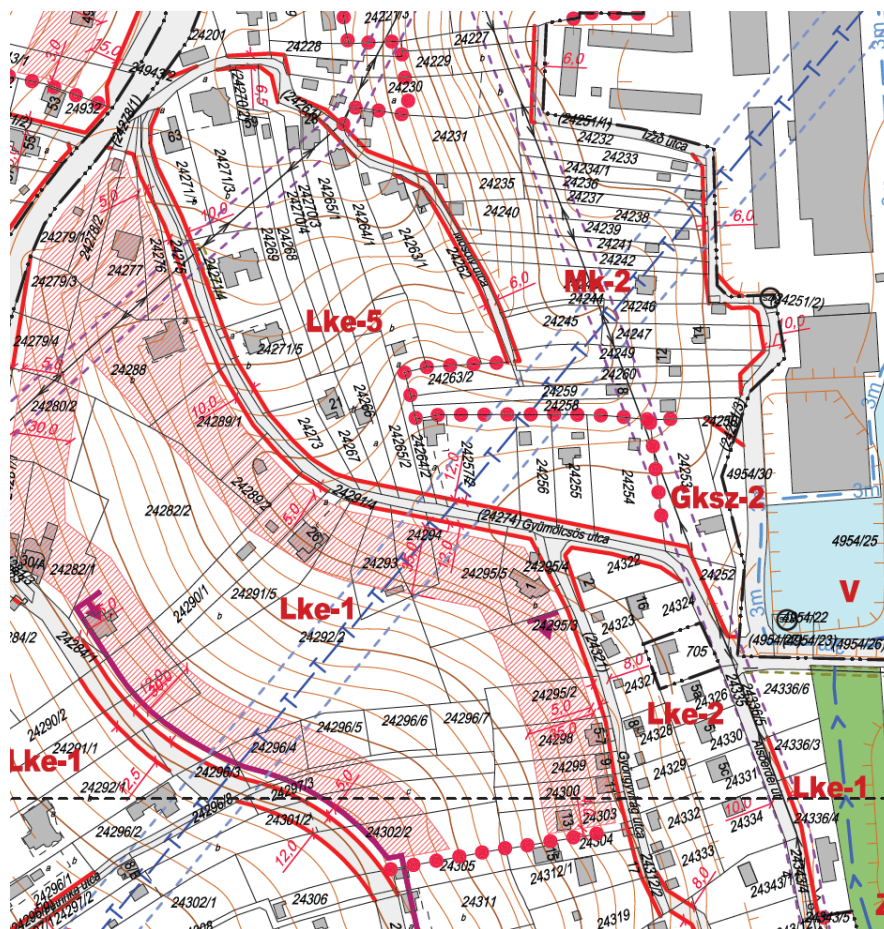
Az államigazgatási szerv véleményét figyelembe véve a záró dokumentációban a Fügefű út környékében az övezet módosítás nem szerepel, **nem terjesztjük közgyűlési jóváhagyásra.**

I.3. A Gyümölcsös út északi oldalán található tömbök szabályozásának felülvizsgálata

A Gyümölcsös utcában található 24265/2 és 24257/2 hrsz-ú ingatlanok Lke-5 jelű kertvárosi lakóövezetben találhatóak, melyben a beépíthető legkisebb telekszélesség 16 méter, a kialakítható legkisebb telek területe 1100 m².

A 24265/2 hrsz-ú ingatlan szélessége nem éri el a 16 métert, így a tulajdonos a tervezett fejlesztését nem tudja megvalósítani.

A 24257/2 hrsz-ú ingatlant tulajdonosa meg kívánja osztani, azonban a telket útszabályozás érinti, melynek leválasztását követően a ZÉSZ-ben meghatározott kialakítható legkisebb telekterületet nem éri el, emiatt a telekalakítás nem lehetséges.



hatályos szabályozási terv részlet

Az érintett tömbben lévő ingatlanok - a 24265/2 hrsz-ú telek kivételével - nagyrészt lakóépülettel beépítettek, a kialakult beépítési mód heterogén.

A 24265/2 hrsz-ú telek 13,5 m széles, a telek nyugati és keleti szomszédja beépített, a beépítés módja szabadon álló. Az előírt telekszélességnek megfelelő ingatlan kialakításra a meglévő állapot miatt nincs lehetőség. Az útszabályozással érintett terület leválasztását követően a visszamaradó telek területe 1122 m², mely a jelenlegi szabályozás szerint beépíthető.

A 24257/2 hrsz-ú telek szélessége a kialakítható telekszélességet eléri, azonban a telek területe a szabályozásban szereplő útszabályozással érintett terület leválasztását követően 2167 m², mely 33 m²-rel kevesebb a szabályozásban meghatározotthoz képest, így a hatályos szabályozás szerint a telek megosztása nem lehetséges. A szomszédos telkek beépítettek, így a telek területének telekhatár-rendezéssel történő növelésére nincs mód.

Tervezett módosítás

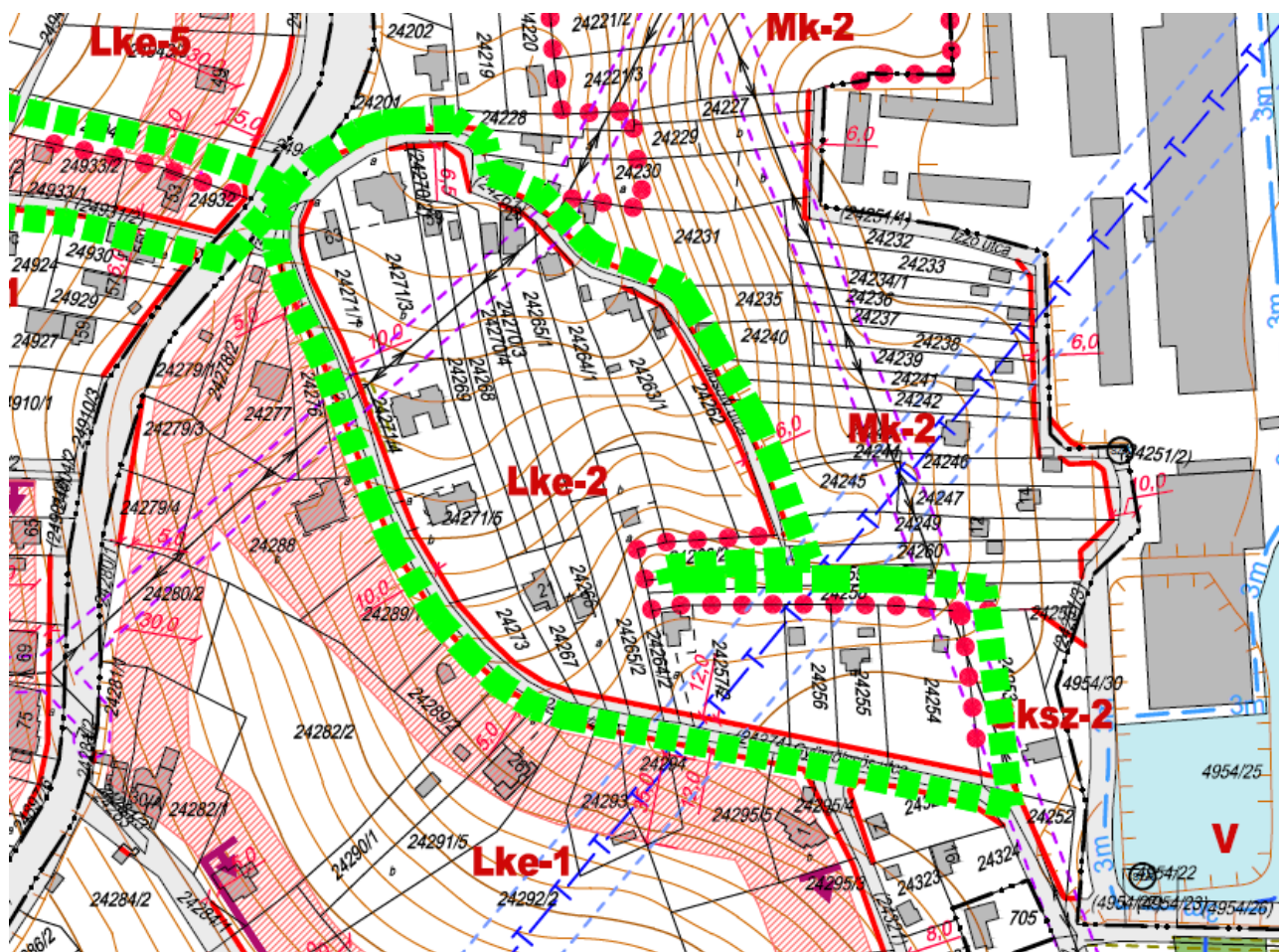
A tervezett módosítással a változtatással érintett tömb Lke-5 jelű övezetből Lke-2 jelű övezetbe kerül átsorolásra.

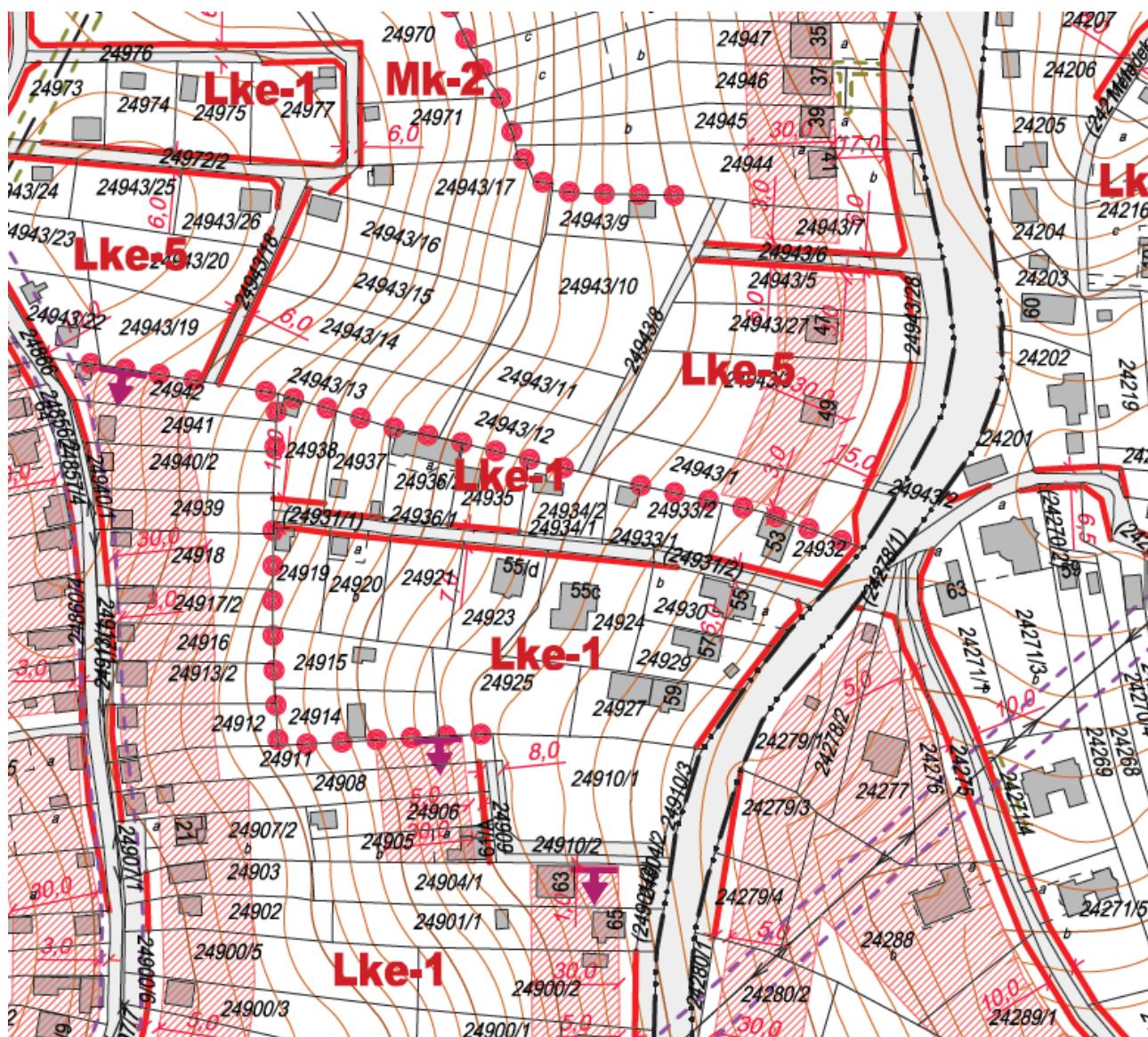
A módosítás során a következő szabályozási elemek változnak meg:

- a szabadon álló helyett oldalhatáron álló beépítési mód tervezett. A szabályozási terv nem határozza meg az épület elhelyezése során figyelembe veendő oldalhatárt, azt a kialakult állapotot figyelembe véve úgy kell meghatározni az egyes épületek tervezése során, hogy a szomszédos meglévő épületek irányába az előírt tűztávolság biztosított legyen, illetve az a környezet kialakult állapotát figyelembe vegye.
- a kialakítható legkisebb telek területe 1100 m²-ről 720 m²-re módosul, lehetővé téve ezzel a 24257/2 hrsz-ú telek megosztását. A kialakítható legkisebb telek területének csökkentése nem eredményezi a meglévő telekstruktúra elaprózódását, ugyanis azt a kialakult állapot nem teszi lehetővé.
- a beépíthető legkisebb telek területe és szélessége nem kerül korlátozás alá, így lehetőség van a meglévő telek struktúrát megtartva a keskenyebb és kisebb telkek beépítésére, illetve a meglévő beépítések bővítésére. Ez a szabályozás-módosítás lehetővé teszi a 24265/2 hrsz-ú telek, valamint a tömb északi részén lévő keskeny telkek beépítését. Az Lk-2 jelű övezetben az oldalkert legkisebb szélessége 5 méter, 14 méternél szűkebb telek esetében 4 m. Ez a szabályozás keskeny telkek esetében szélesebb építési helyet engedélyez.

Az Lke-2 jelű övezet előírásai:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-2	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	400 m ² telekterületig 40 %, 400-720 m ² telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m ² -nél nagyobb telek esetén 30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %





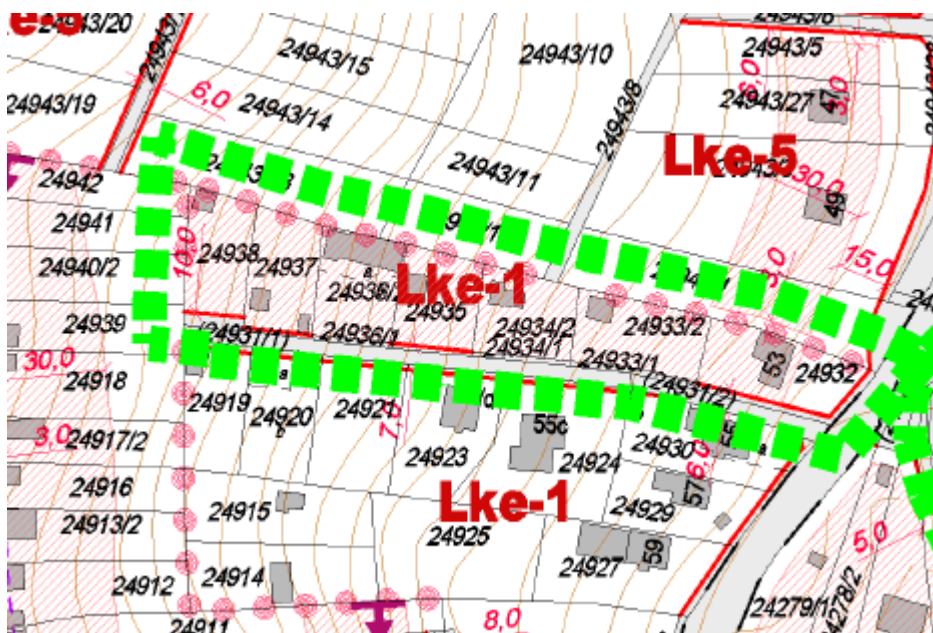
hatályos szabályozási terv részlet

Tervezett módosítás

A módosítás során az övezeti előírások nem változnak. A szabályozási terven a kialakult beépítést lekövetve építési sáv kerül jelölésre az övezet teljes területére kiterjedően, kivéve a 24932 hrsz-ú terület Becsali út felőli előkertjét.

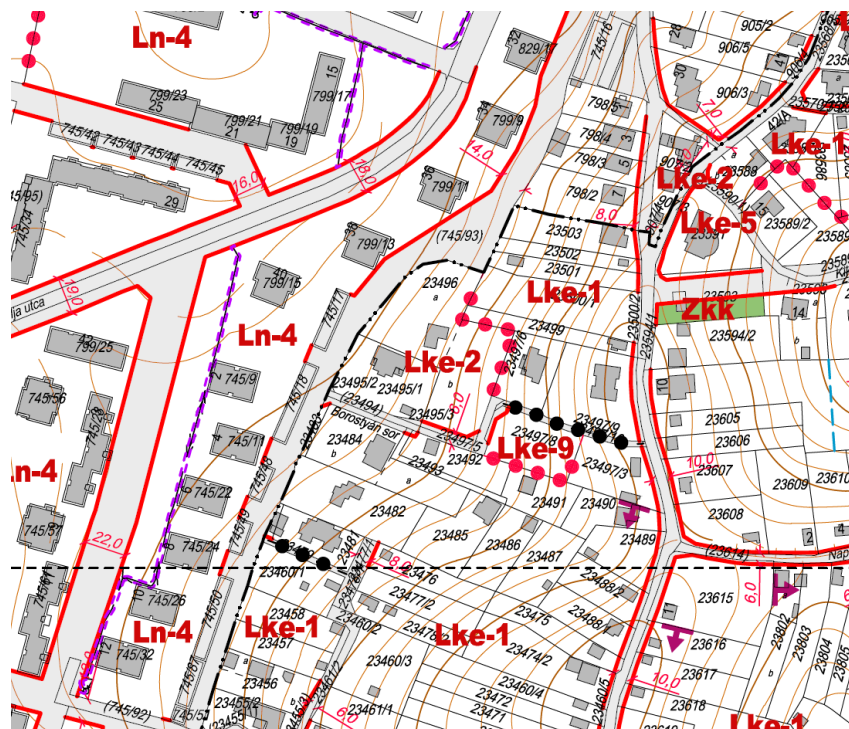
A tervezett változtatás az övezet környezetében, illetve tőle északra lévő területeket a következő szerint érinti:

- Az Mk-2 jelű övezet területén északi oldalhatáron elhelyezett oldalhatáros beépítés az előírás, így a változtatással érintett terület szomszédságában lévő 24943/13 és a 24943/12 hrsz-ú telkeken az építési hely déli oldalkert biztosításával szabályozott, mely oldalkert elhagyása esetén a hátsókert beépíthetősége nem korlátozza e telkek beépíthetőségét.
- Az Lke-5 jelű övezet területén az építési mód szabadon álló, így a 24943/1 hrsz-ú területen 3 méteres oldalkert elhagyása jelenlegi szabályozás szerint kötelező, az Lke-1 övezet északi hátsókertjében történő építés ezt a telket, annak építési helyét hátrányosan nem érinti.



I.5. Borostyán sor szabályozásának módosítása

Az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetben található 23491, 23492 és 23493 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai telekcsoport újraosztást szeretnének kezdeményezni, melyhez telekalakítási vázrajz tervet nyújtottak be. A telekcsoport újraosztás során a 23493 hrsz-ú út területe a 23492 hrsz-ú ingatlanhoz kerülne átcsatolásra. A 23492 hrsz-ú telek keleti felén tervezett új út által leválasztott terület a 23491 hrsz-ú ingatlan területének bővítését eredményezné. A telekhatár-rendezéshez közlekedési terület szabályozása szükséges, azt csak a hatályos szabályozási terv módosítását követően lehet végrehajtani.



Tervezett módosítás

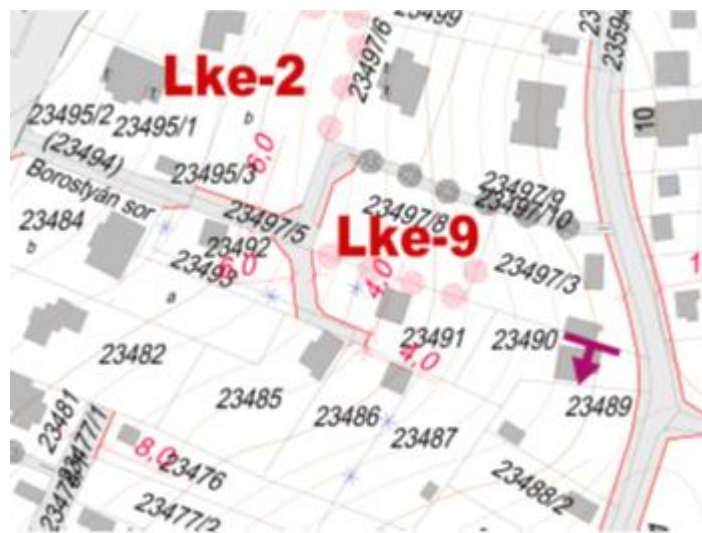
A Borostyán sor útszabályozása a közlekedési alátámasztó munkarészben meghatározottak szerint módosul az alábbiakban: a 23492 hrsz-ú ingatlan nyugati felének és a 23493 hrsz-ú út területének összevonásával 770 m² nagyságú, a 23491 hrsz-ú ingatlan nyugati, és a 23492 hrsz-ú ingatlan keleti részének összevonásával 946 m² nagyságú telek jön létre, mely telkek az Lke-1 övezetben útkapcsolattal rendelkező beépíthető telkek lesznek.

Az egyeztető tárgyaláson az állami főépítész a fent tervezett módosításnál észrevételezte, hogy a kertvárosias lakóövezetben található ingatlanok feltárását biztosító közlekedési terület szabályzási szélessége a véleményezési dokumentációban 4 méter, mely kiszolgáló út esetében kevés.

A záródokumentációban a véleményt figyelembe véve közlekedéstervező javaslata alapján a 6 méter széles Borostyán sorról 6 méter szélesen ágazik le a tervezett szabályozás első szakasza, melynek dél-keleti része 4 méter széles annak érdekében, hogy a feltárni kívánt ingatlanok megközelíthetőek, ugyanakkor beépíthetőek legyenek a telekalakítási eljárás után.

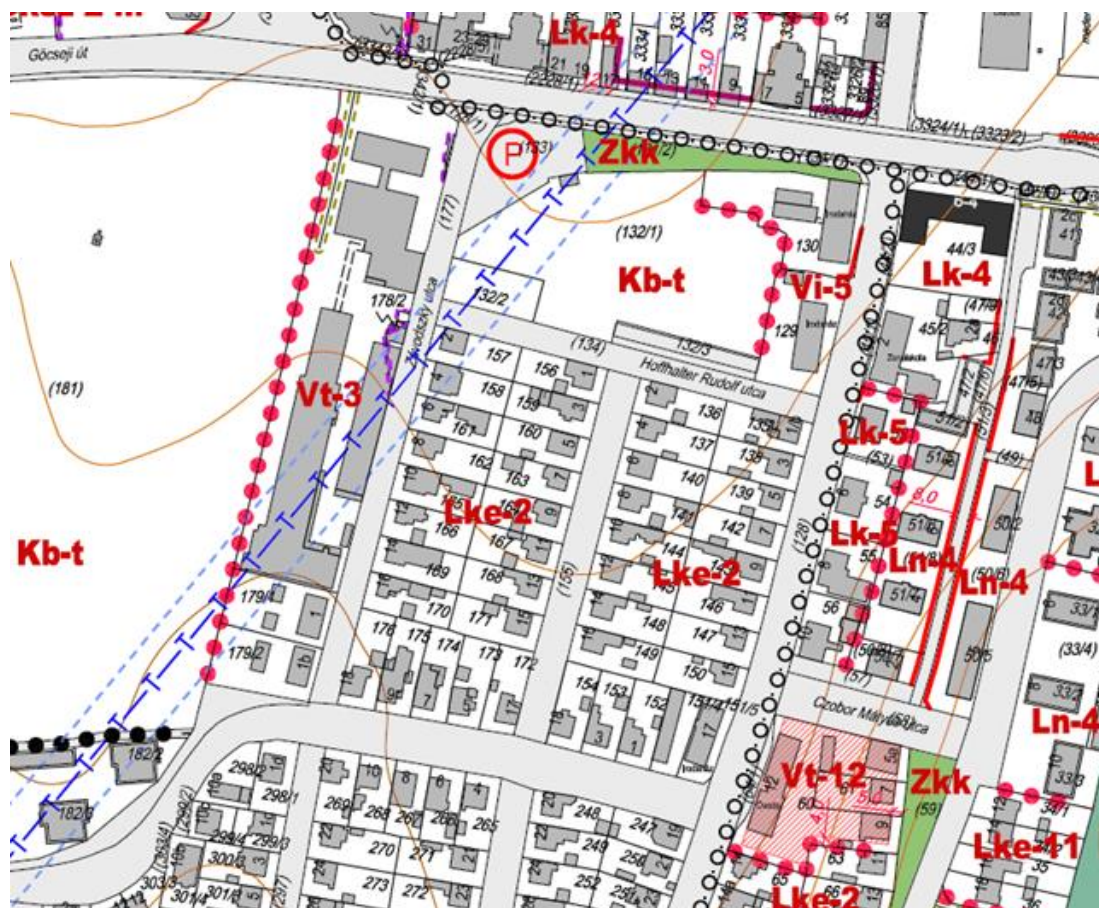


tervezett településszerkezeti terv részlet



I.6 Átalszegett, Csendes, Hoffhalter Rudolf és Závodszyk utcák által határolt tömb szabályozásának módosítása

Az Általszegett utca - Csendes utca kereszteződésénél lévő 172 és 173 hrsz-ú ingatlan és tömbjük a hatályos ZÉSZ szerint Lke-2 jelű övezetben találhatóak. A tulajdonos a telkek összevonása után családi ház építését tervezi, mely a hatályos előírások szerinti beépítettség legnagyobb mértékét meghaladja, ezért annak növelését kérte.



A tömb területén, illetve annak környezetében családi házas beépítés jellemző, a telkek beépíthetősége a telek területétől függően változó, 720 m² -nél nagyobb telek esetén 30%.

A hatályban lévő Lke-2 jelű övezet normatív előírásai:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-2	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	400 m ² telekterületig 40 %, 400-720 m ² telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m ² -nél nagyobb telek esetén 30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során az Lke-2 jelű lakóövezet helyett az Általszegett, Csendes, Hoffhalter Rudolf és Závodszy utcák által határolt tömb területén új, Lke-16 jelű kertvárosias lakóövezet szabályozása javasolt.

A fenti ingatlan esetében a változtatással a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30 %-ról 35%-ra emelkedik.

A hatályos szabályozás az Lke-2 jelű övezet területén a telkek beépíthetőségét lépcsősen határozta meg a telek területének függvényében. Ez a szabályozás 400m² területig 40%, 400-720 m² területre vetítetten 17,5%, 720 m²-nél nagyobb telek esetén 30% beépíthetőséget engedélyezett. Az új Lke-16 jelű övezetben – annak érdekében, hogy a szerzett építési jogként meglévő beépíthetőség ne vesszen el - az új övezet beépíthetőségére vonatkozó szabályozás az alábbiakban tervezett: 400 m² telekterületig 40 %, 400-720 m² telekterületre vetítetten 28,75 %, 720 m²-nél nagyobb telek esetén 35 %.

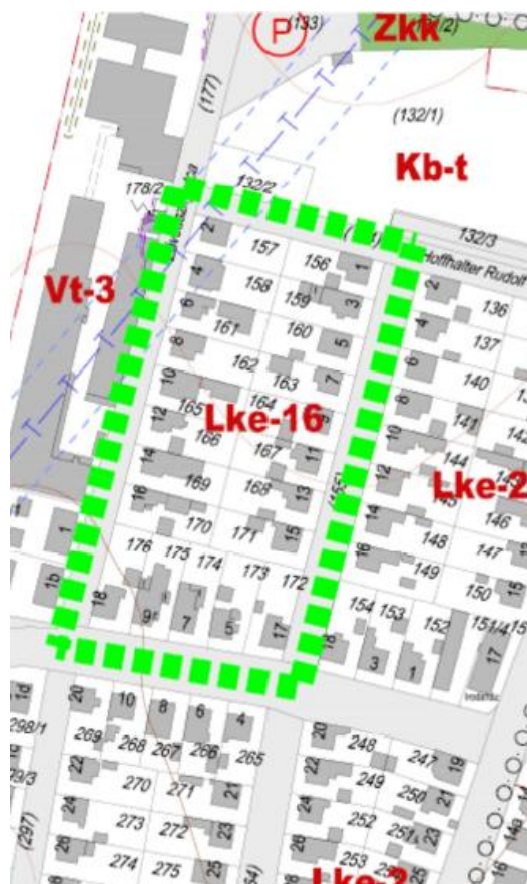
A módosítási ponthoz a partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemény (előterjesztés 1. melléklete) a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének növelésén túl a kérelmezett tömb megengedett legnagyobb homlokzatmagasságának és épületmagasságának növelését indítványozta.

A tömbben az 1960-70-es években épült családi házak egy része új tetők kialakításával, tetőtér beépítéssel, kisebb része pedig emelet-ráépítéssel alakult át. Ez utóbbiak esetében a jelenlegi szabályozáshoz képest (megengedett legnagyobb épületmagasság 5 m, megengedett legnagyobb homlokzat magasság 6,5 m) magasabb épületek valósultak meg. A városközpontban viszonylag közepes, intézményi, tömegközlekedési és közmű infrastruktúrával ellátott értékes lakóterület révén annak átalakulása ma is tapasztalható és a jövőben is igény lesz rá. A fentiek értelmében a partnerségi véleményben megfogalmazott nagyobb beépítési magasság (megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 m, megengedett legnagyobb homlokzat magasság 7,5 m) szabályozása javasolt. Ennek megfelelően az (új) Lk-16 jelű övezet területére vonatkozó normatív előírások az alábbiak szerint alakulnak:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-16	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	400 m ² telekterületig 40 %, 400-720 m ² telekterületre vetítetten 28,75 %; 720 m ² -nél nagyobb telek esetén 35 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	5 m	50 %

Az egyeztető tárgyaláson az állami főépítész kérte a fenti módosítási pont alátámasztó munkarészében a legnagyobb beépítési % és a megengedett legnagyobb beépítési magasság növelése szükségességének vizsgálatát az egész tömbre vonatkozóan.

A záródokumentációban az alátámasztó munkarész a kért adatokkal kiegészítésre került, a jóváhagyandó munkarész változatlan tartalommal szerepel.



tervezett szabályozási terv részlet

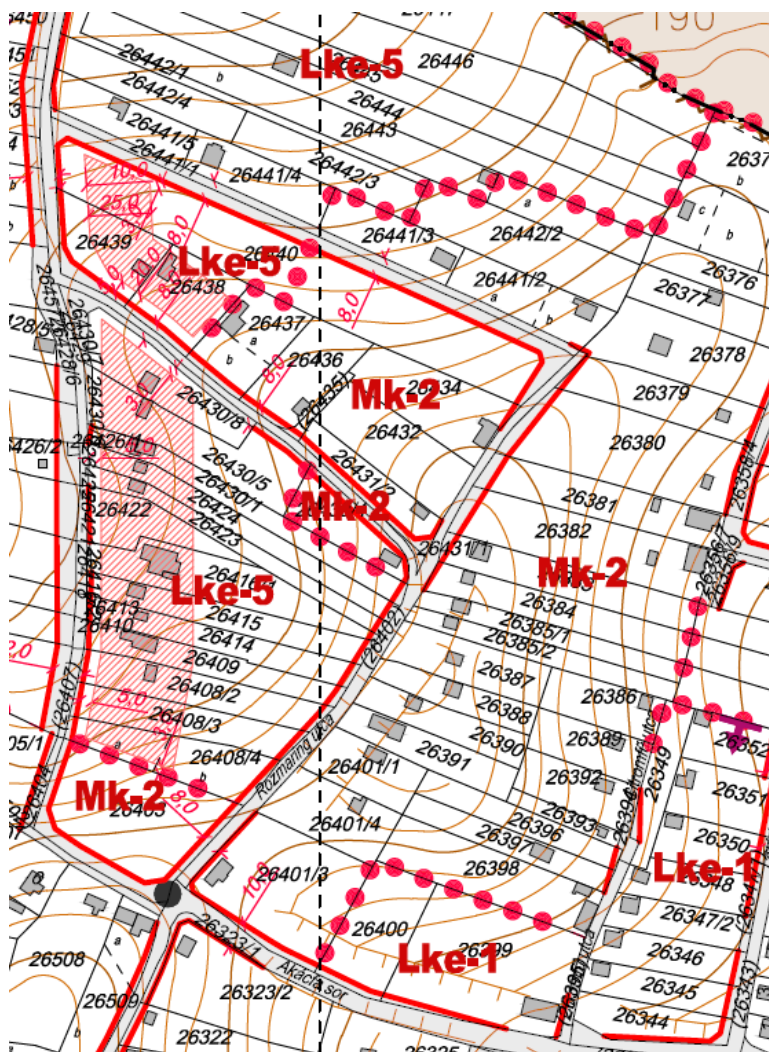
I.7. Rozmaring utca keleti oldalán lévő tömb területén az építési mód felülvizsgálata

A Rozmaring utca keleti oldalán lévő Lke-5 jelű övezet tömbjében szabadon álló építési módot határoz meg a hatályos ZÉSZ.

A tömb jellemzően kialakult építési módja azonban oldalhatáros, ezért a beépítés módjának felülvizsgálatát kérték az ingatlan-tulajdonosok.

A hatályos ZÉSZ- ben szereplő előírás Lke-5 jelű övezet esetében:

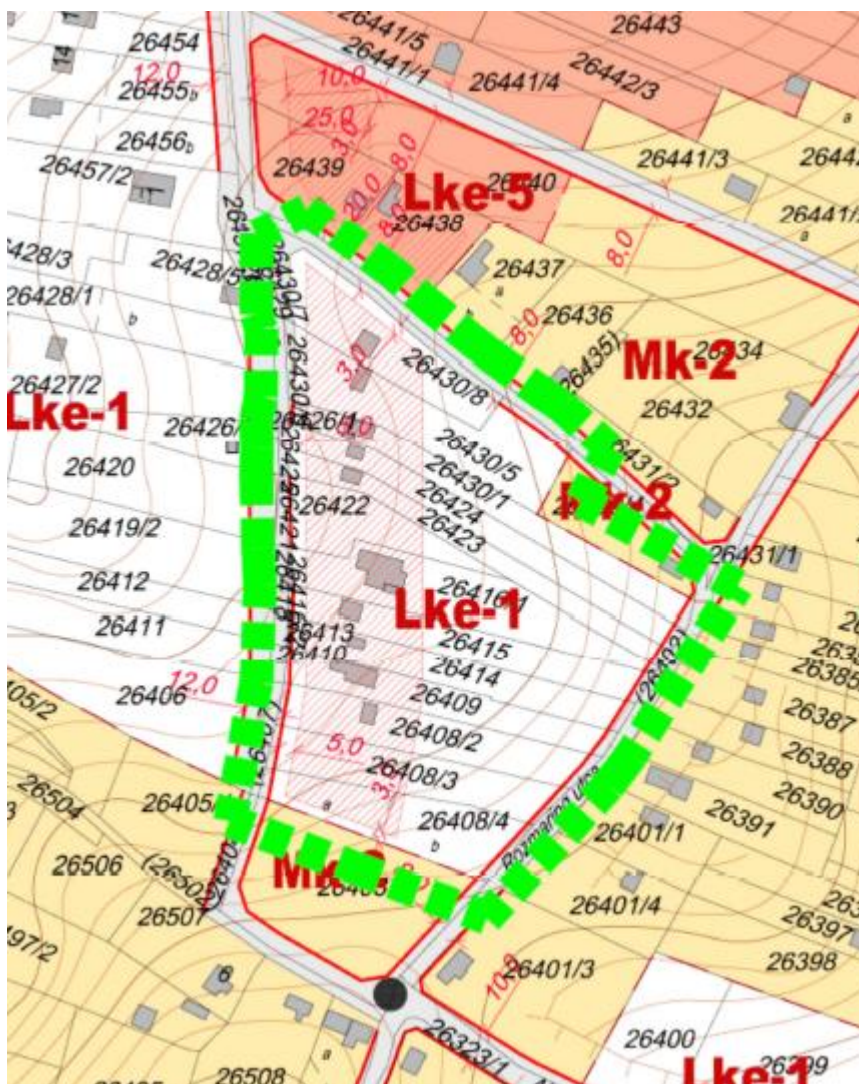
	Kialakítható legkisebb telek szélesség és terület	Beépíthető legkisebb telek szélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-5	22 m, 1100 m ²	16 m (1), 700 m ² (1)	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %



hatályos szabályozási terv részlet

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során az Lke-5 jelű övezet helyett Lke-1 jelű övezet kerül jelölésre, mellyel a szabadon álló építési mód oldalhatáros építési móddá módosul.



tervezett szabályozási terv részlet

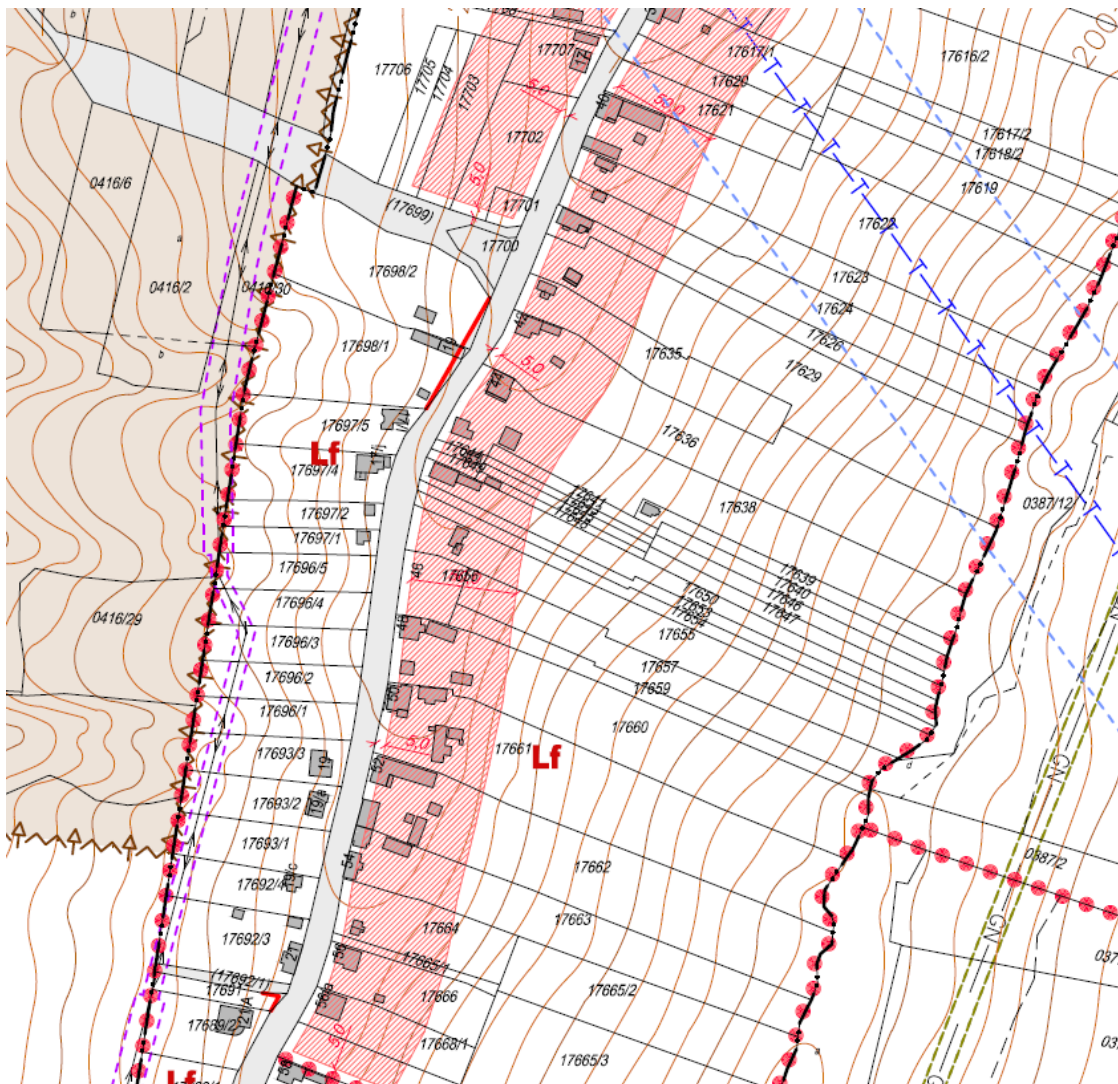
A ZÉSZ-ben szereplő előírások Lke-1 jelű övezet esetében:

	Kialakítható legkisebb telekhasználtság és terület	Beépíthető legkisebb telekhasználtság és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-1	20 m, 1100 m ²	14m (1), 700 m ² (1,2)	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %

I.8. Erzsébethegyi úton a 17656 hrsz-ú ingatlan közlekedési területbe sorolása

Az Erzsébethegyi úton a 17656 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú autóbusz forduló számára hasznosított terület a hatályos ZÉSZ szerint Fl jelű falusias lakóövezet, beépítésre szánt terület.

A 17656 hrsz-ú ingatlantól keletre elhelyezkedő 17657 és a 17659 hrsz-ú területek a szabályozás értelmében közlekedési területhez nem kapcsolódnak, így annak ellenére, hogy falusias lakóterülethez tartoznak, építési telekként nem hasznosíthatók.



hatályos szabályozási terv részlet

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a jelenleg buszfordulóként használt ingatlan a valós hasznosításnak megfelelően közlekedési területként kerül szabályozásra. A változtatás a területtől keletre elhelyezkedő 17657 és a 17659 hrsz-ú telkek számára közlekedési kapcsolatot és építési jogot biztosít.

Az Erzsébethegyi út észak-déli irányú dombvonal gerincén helyezkedik el, kétoldalt nagy mélységű a völgybe lefutó nagy szintkülönbséggel rendelkező telkek találhatók. A kialakult építési rend megtartása érdekében a szabályozási terv az épületek elhelyezését a terület magas részén, a dombgerinc környezetében teszi lehetővé építési sávval szabályozva az övezetek területét. A tervezett közlekedési területtől keletre lévő 17657 és 17659 hrsz-ú telteken az építési sáv szélességének

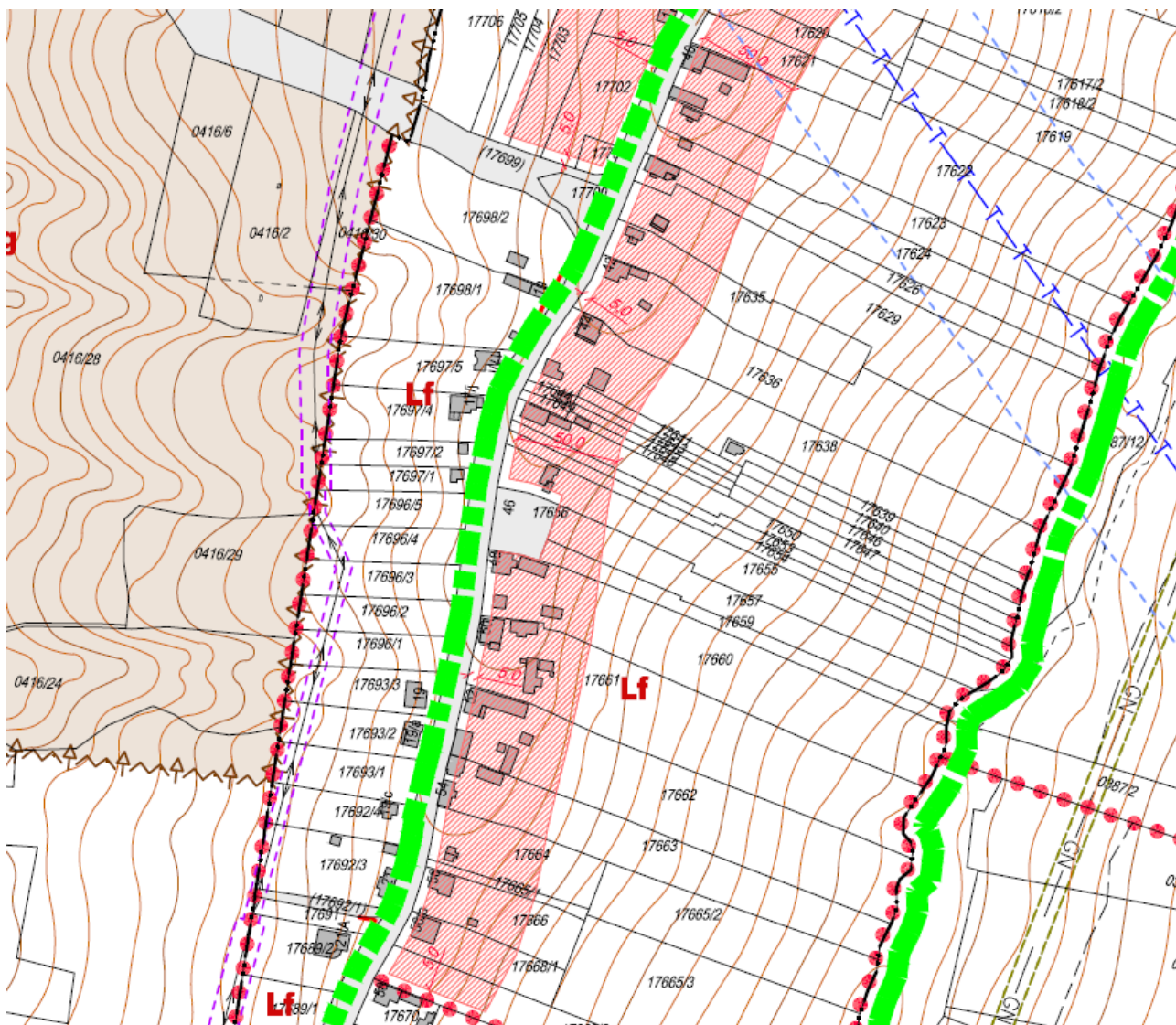
növelése nem tervezett, ugyanakkor a telkeken a jelentős szintkülönbség és a közlekedési területhez történő kapcsolat miatt a szabályozás módosítása előkert kialakítását nem teszi kötelezővé, így az ott megvalósuló épületeket nem kell mélyen az út szintje alatt elhelyezni.

Az egyeztető tárgyaláson az állami főépítész jelezte, hogy a módosítás során az 17657 és a 17659 hrsz-ú telkeken lévő építési sáv keletre húzása javasolt annak érdekében, hogy az 5 méteres előkert a tömb egészen biztosítva legyen.

Az építési sáv elmozdítása a terepviszonyok miatt nem javasolt, ez azonban az épületek keletebbre helyezését, előkert kialakítását nem akadályozza.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

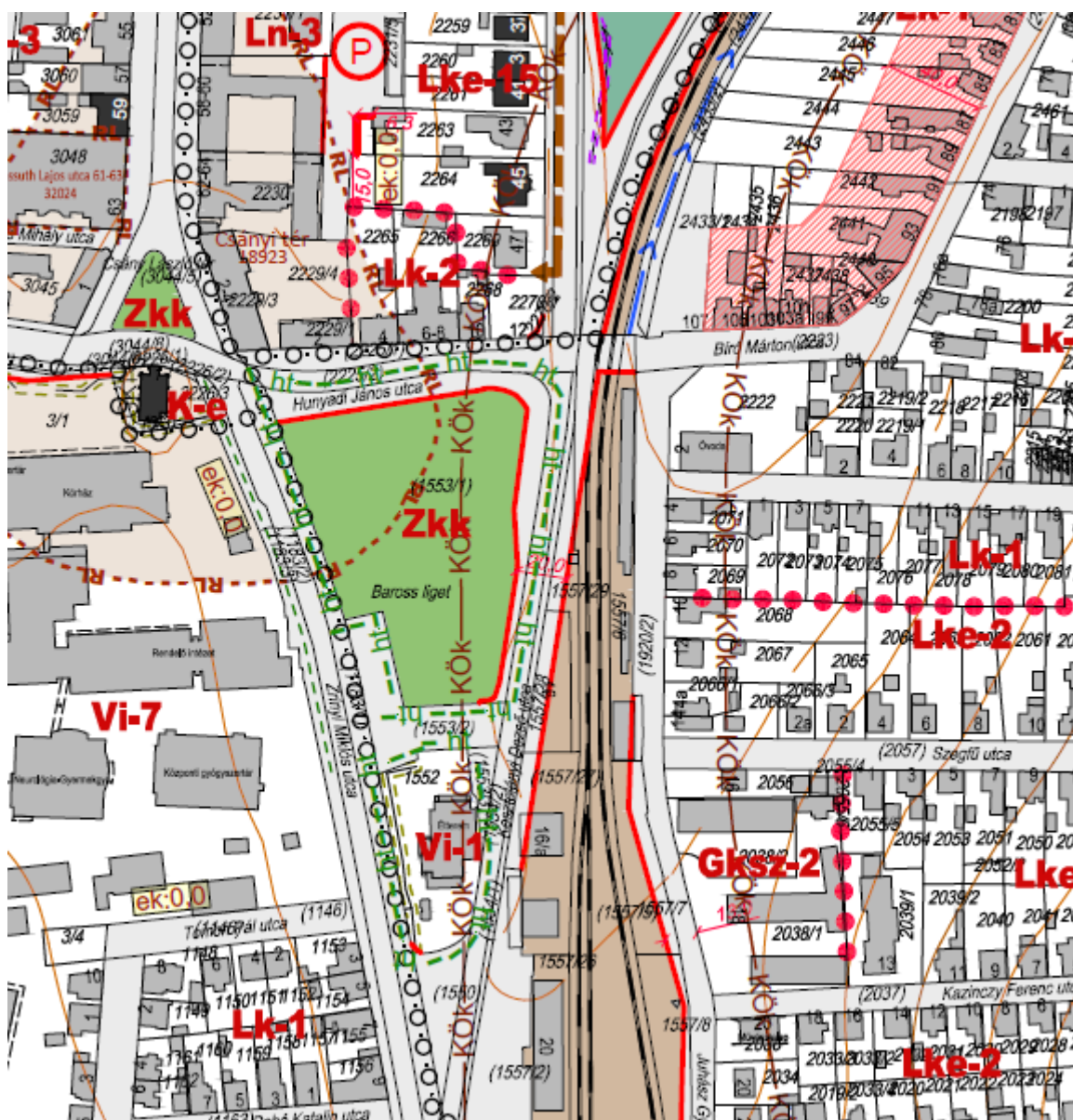
I.9. A Kosztolányi utcában a vasúti üzemi területet érintően a szabályozás módosítása

A Kosztolányi Dezső utca déli szakaszának fejlesztésére készült engedélyezési és kiviteli tervdokumentáció alapján 2022. évben a ZÉSZ módosítása megtörtént.

A városi gyűjtőút, valamint a déli részét alkotó állami mellékút fejlesztése nyomvonal-korrektció nélkül, de keresztmetszeti és forgalomtechnikai átalakítással történik. Az erre vonatkozó útépitési és forgalomtechnikai tervek már korábban elkészültek, a hatályos szabályozás azoknak a terveknek a műszaki tartalmához igazodik.

A hatályos szabályozási terv jelentős közlekedési területbővítést irányoz elő a Baross liget, illetve a MÁV területek rovására, a Kosztolányi Dezső utca és a Hunyadi János utca tekintetében egyaránt.

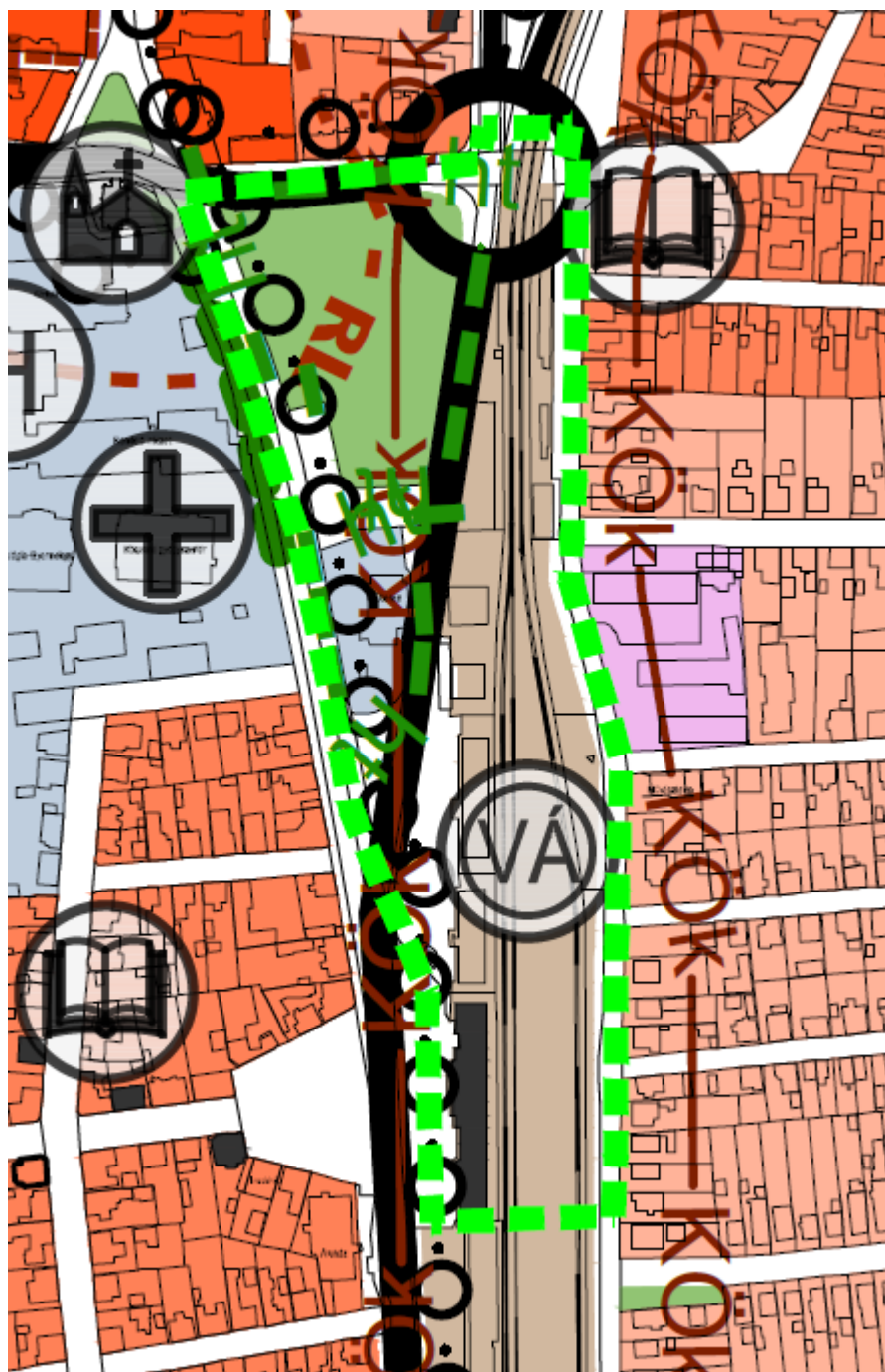
A szabályozási terv módosításához a generáltervező által szolgáltatott útépitési tervek szolgálnak alapul, mely a koncepció alapját megtartja, azonban a keresztmetszeti paraméterek vonatkozásában eltérnek a korábbi tervektől. A szabályozási vonalak a tervezett burkolatok, szegélyek, földművek körömvonalai által határolt területrészeket jelölik ki.



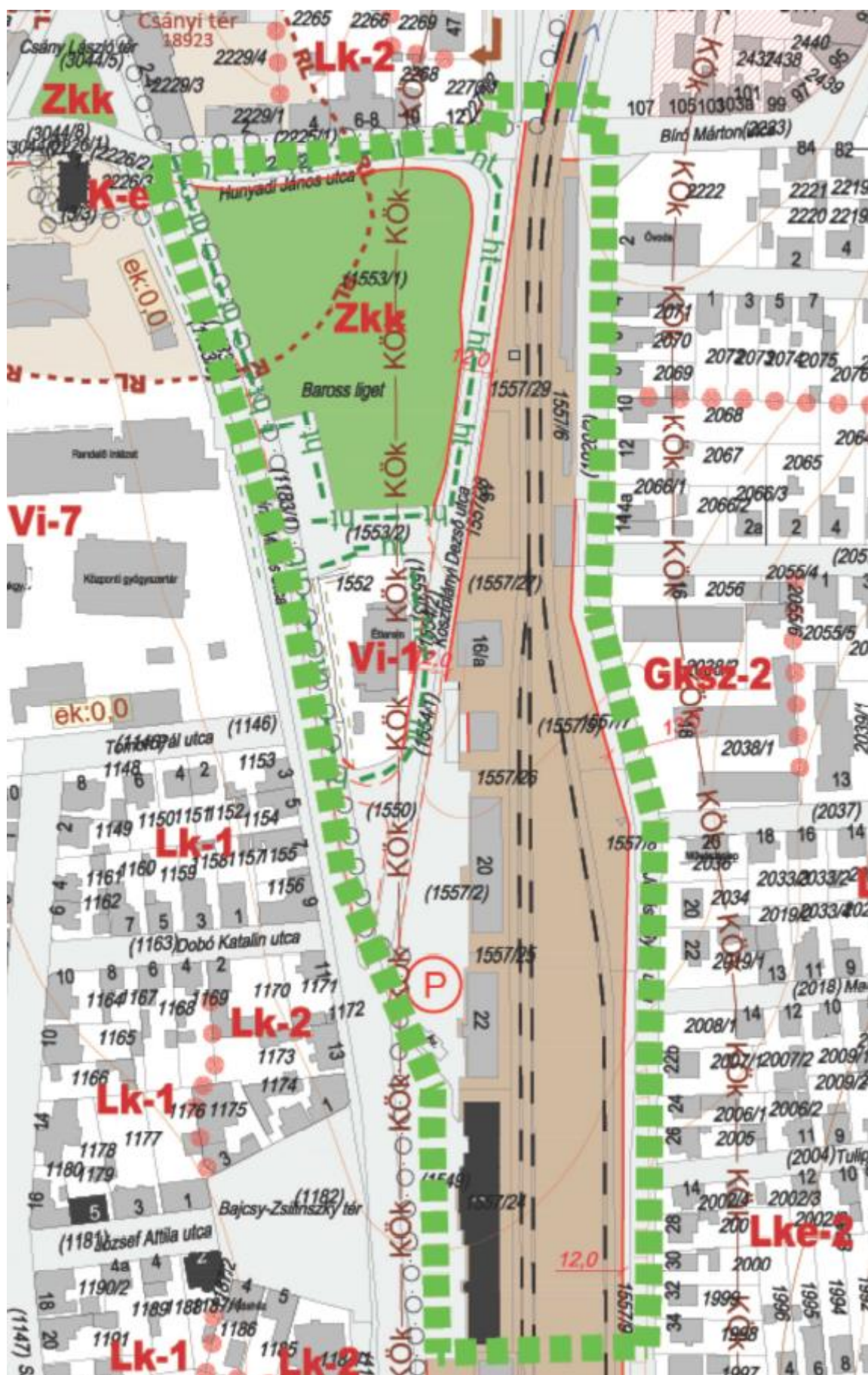
hatályos szabályozási terv részlet

Tervezett módosítás

A tervezéssel érintett szakaszokon az utak helyszínrajzi vonalvezetése alapvetően nem változik, a csomópontok, illetve folyópálya szakaszok viszont bővítésre kerülnek. A tervezett keresztmetszeti kialakításnál a meglévő kötöttségekhez igazodni kellett (vasúti felső vezetékek, épületek, stb...). A tervezett módosítás során a közlekedési munkarész szerinti határokkal változik a Kosztolányi utca déli szakaszának szabályozása.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

Az eljárás ismertetése

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdése szerint a településterv készítését, módosítását az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapozza meg. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 142/2022. (X.20.) és 200/2022. (XII.15.) határozataiban döntött a megjelölt módosításokról.

A településrendezési eszközök tervezett módosításának egyeztetése a Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás keretei között folyamatban van.

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 megküldött tájékoztató alapján környezeti vizsgálat lefolytatását a közigazgatási szervek nem tartották szükségesnek.

Az egyszerűsített eljárás esetén a záró szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt a módosítást a partnerekkel véleményeztetni kell. A Korm. rendelet szerinti partnerségi egyeztetési eljárást az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületén, valamint az E-TÉR felületén kívül is lefolytattuk. Az E-TÉR felületére és a 2023. február 21-én tartott lakossági fórumon javaslat nem érkezett. A jogszabály által biztosított határidőn belül 1 darab írásos vélemény érkezett, mely az Átalszegett utca - Csendes utca csomóponttól észak-nyugatra található tömb szabályozásának felülvizsgálatával kapcsolatos. A véleményt elfogadva Zalaegerszeg Megyei Jogú Város polgármestere átruházott hatáskörben döntött a partnerségi eljárás eredményének elfogadásáról (az előterjesztés 2. melléklete). Az észrevétel a véleményezési dokumentációba valamint az előterjesztés I.6. pontjába beépítésre került. A Korm. rendelet 66. § (4) bekezdése szerinti véleményeltérés nem volt, egyeztetést nem kezdeményeztünk, emlékeztető nem készült.

A településterv módosításának véglegesített tervezetét és a partnerségi egyeztetést lezáró döntést az állami főépítész részére megküldtük, mely alapján az állami főépítész az érintett államigazgatási szervekkel 2023. március 16-án egyeztető tárgyalást kezdeményezett.

Az egyeztető tárgyalást megelőzően a módosításokkal kapcsolatban írásban érdemi észrevételt a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság tett.

Az egyeztető tárgyaláson a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (BFNPI) jelent meg, az előzetes állásfoglalását fenntartotta.

Az állami főépítész és a BFNPI véleményezési dokumentációval kapcsolatos észrevételei az előterjesztésben a módosítási pontoknál olvashatók. Az elfogadott észrevételekkel átdolgozott módosításokat tartalmazó záró dokumentációt az állami főépítész részére megküldtük.

A záró dokumentáció - az előterjesztés 3. melléklete - terjedelme miatt digitális formában kerül megküldésre és a közgyűlésen tekinthető meg.

Az egyeztető tárgyalásról szóló jegyzőkönyv az előterjesztés 4. melléklete, az állami főépítész záró szakmai véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

A településszerkezeti terv módosításának leírását az előterjesztés 5. melléklete, a településszerkezeti tervlapot az előterjesztés 6. melléklete, a szabályozási tervlap szelvényeket a rendeletmódosítás 2-8. melléklete tartalmazza.

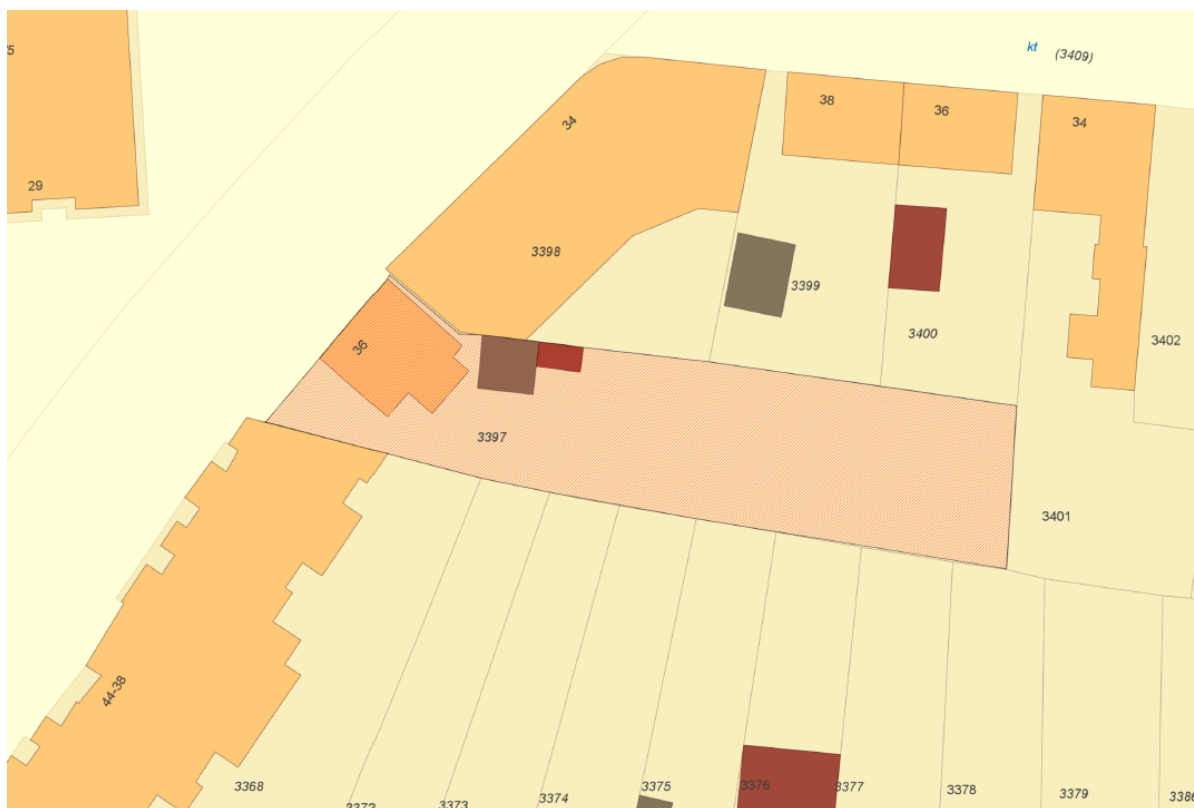
II. Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás

II.1. Vizslaparki út szabályozásnak felülvizsgálata

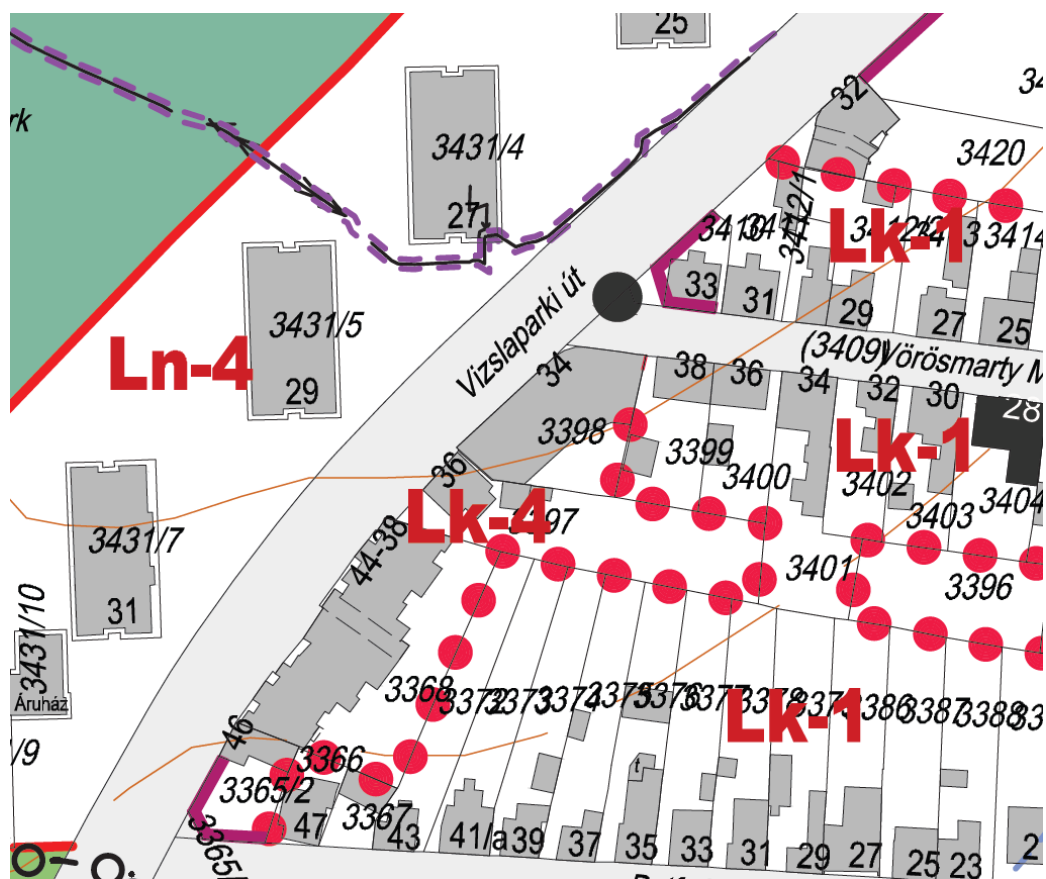
A Vizslaparki út 36. szám alatti (3397 hrsz.) ingatlanon társasház építését tervezi a tulajdonos. Az ingatlan utcafronti telekhatára a tőle északra (3398 hrsz.) illetve délre (3368 hrsz.) lévő ingatlanoktól beljebb, keleti irányban visszahúzott. A tulajdonos a ZÉSZ-ben közlekedési területként szabályozott, megközelítően 27 m² nagyságú területet Önkormányzatunktól megvásárolná és a 3397 hrsz-ú ingatlanhoz csatolva hasznosítaná a tervezett beruházás kapcsán. A telekrész értékesítéséhez, valamint a telekalakításhoz a ZÉSZ módosítása szükséges.

Fentiek alapján a beruházás megvalósításához indokolt a Zalaegerszeg 3397 és 3430 hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.

A beruházás kapcsán érintett ingatlanok kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításához szükséges területi lehatárolást az előterjesztés 7. melléklete tartalmazza.



Vizslaparki út 36. alaptérkép

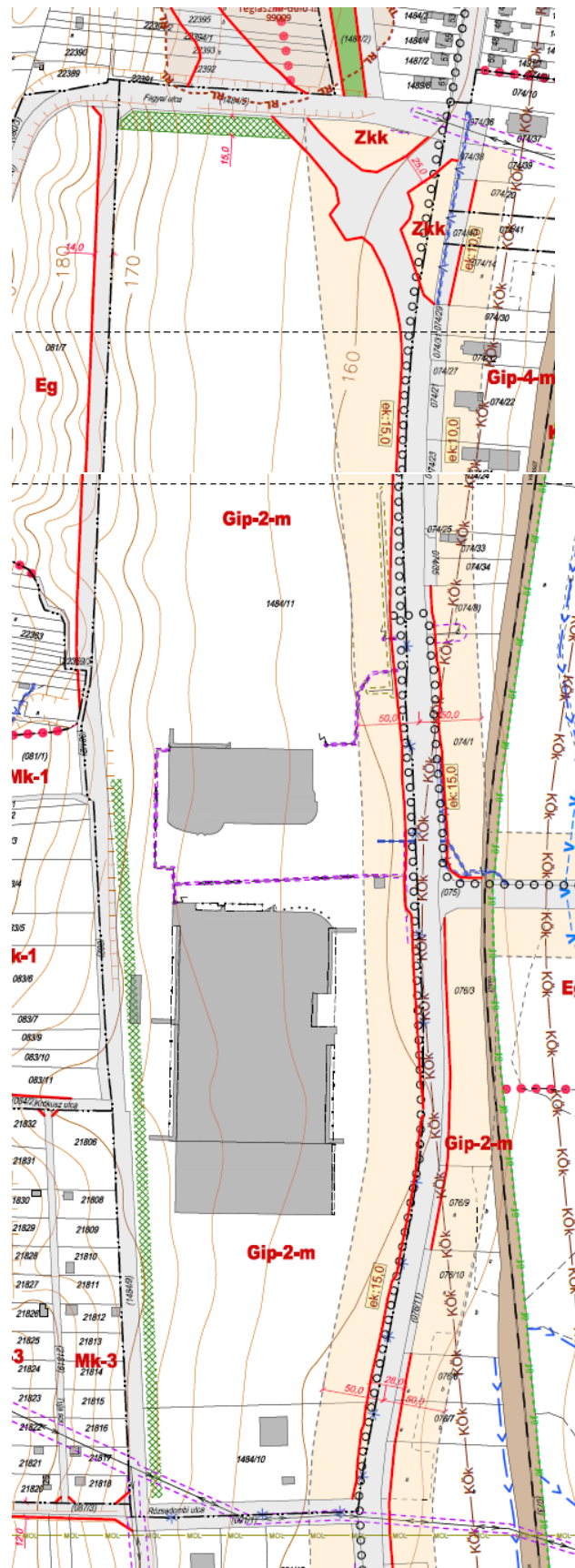


II.2. Köztársaság út déli részén parkoló kialakítás érdekében a szabályozás felülvizsgálata

A Köztársaság utca – Alsóerdei utca kereszteződésében található autóbuszfordulótól északra lévő lakóépületek megközelítését szolgáló, meglévő közlekedési építmények felújítása, illetve a parkolási kapacitás növelése érdekében új várakozóhelyek létesítése tervezett, melyre építési engedélyezési dokumentáció készült. A fejlesztés megvalósításához a dokumentáció alapján a ZÉSZ szabályzásának módosítása szükséges.

Fentiek alapján a beruházás megvalósításához indokolt a Zalaegerszeg 596/45, 596/46, 596/47, 596/48, 596/63, 596/67 és a 596/68 hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.

A beruházás kapcsán érintett ingatlanok kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításához szükséges területi lehatárolást az előterjesztés 8. melléklete tartalmazza



hatályos szabályozási terv

A Korm. rendelet 7.§-a szerint a településtervezési módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és településtervezési alátámasztó javaslat készíti elő, melyek tartalmát – az Korm. rendeletben meghatározottak figyelembevételével – a település főépítésze, vagy a főépítész egyetértésével a településtervező határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia. A II. pontban ismertetett tervezett módosításokhoz tartozó feljegyzést az előterjesztés 10. melléklete tartalmazza.

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** az előterjesztést megtárgyalta és 19/2023. (III.13.) határozatával 8 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

A **Műszaki Bizottság** az előterjesztést 16/2023. (III.14.) határozatával a határozati javaslat I. pontját 11 igen egyhangú szavazattal, a határozati javaslat II. pontját 9 igen szavazattal, 2 tartózkodással támogatta.

A **Gazdasági Bizottság** az előterjesztést 17/2023. (III.14.) határozatával 9 igen szavazattal és 2 tartózkodás mellett támogatta.

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

A rendelet módosításával a tervezett beruházások mielőbb megvalósulhatnak, újabb lakóépületek létesülhetnek, a város közlekedési kapcsolatai javulnak.

2. Gazdasági hatások

Az új jogalkotás következtében az érintett ingatlanokon elindulhatnak a tervezett építkezések, mely az építőiparra pozitív hatással bír.

3. Környezeti hatások

Az új szabályozásnak környezeti hatása nincs.

4. Egészségi következmények

Az új szabályozásnak egészségi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Az új szabályozásnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincsen.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A fejlesztések nem valósulnak meg, melynek gazdasági, társadalmi hatásai lehetnek.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges fenti feltételek rendelkezésre állnak.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztés ismeretében a határozati javaslatot, valamint a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítását fogadja el.

Határozati javaslat:

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közlönyében való megjelentetését követő ötödik napi hatállyal elfogadja

1. A Virágzó Mező utca nyugati oldalán az építési vonal törlését
 2. A Gyümölcsös utca északi oldalán található tömbök szabályozásának módosítását
 3. Becsali városrészben a 24931/1 és 24931/2 hrsz-ú úttól északra található tömb szabályozásának módosítását
 4. Borostyán soron a 23491, 23492 és 23493 hrsz-ú ingatlanok és környezetük szabályozásának módosítását
 5. Átalszegett, Csendes, Hoffhalter Rudolf és Závodszky utcák által határolt tömb szabályozásának módosítását
 6. Rozmaring utca keleti oldalán lévő tömb területén a szabályozás módosítását
 7. Erzsébethegyi úton a 17656 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítását
 8. A Kosztolányi utcában a vasúti üzemi területet érintően a szabályozás módosítását
- illetően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 5. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 6. melléklete szerinti tartalommal.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a további szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Határidő: 2023. április 15.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során a Vizslaparki út szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

A Közgyűlés igazolja, hogy a Vizslaparki út 3397 hrsz-ú ingatlan nyugati telekhatárán a beépítésre szánt terület növelésére a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, a beruházás helyhez kötött, mivel a hatályos szabályozási tervben szereplő közlekedési területek a településrendezési terv módosításával a meglévő beépítésre szánt területekhez kapcsolódnak.

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

A Közgyűlés a tervezett lakóterületi fejlesztés érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 3397 és 3430 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 10. 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. május 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során a Köztársaság út déli részén út és gépjárművárakozóhely kialakítása érdekében a szabályozás felülvizsgálatát támogatja.

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

A Közgyűlés a tervezett út és gépjárművárakozóhely kialakítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 596/45, 596/46, 596/47, 596/48, 596/63, 596/67 és a 596/68 hrsz-ú ingatlanokat 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 10. 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. május 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során a Posta utca, Flextronics „B” telephelye fejlesztése, bővítése érdekében a szabályozás felülvizsgálatát támogatja.

A Közgyűlés a Posta utca, Flextronics „B” telephelye fejlesztése, bővítése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 1484/13, 1484/18 és a 1484/19 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 10. 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. május 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2023. március 17.


Balaicz Zoltán
polgármester



Tárgy:RE: Zalaegerszeg településrendezési tervének módosítása- véleményezési dokumentáció megküldése
Dátum:Mon, 20 Feb 2023 13:41:51 +0100
Feladó:Bokor Csaba
Címzett:'Borsos-Kiss Edina' <kissedina@ph.zalaegerszeg.hu>

Tisztelt Borsos-Kiss Edina!

Köszönöm a megküldött dokumentumot és a szíves közreműködését. A tervezett 35 %-os beépítési korlát változás megfelelő, azonban az épületmagasság és homlokzatmagasság meghatározásánál az Átalszegett és Csendes utcai csomóponttól északnyugatra kialakult tömbben már kialakult egyes épületmagasságok figyelembe vételével, valamint a felépíteni tervezett épület sajátosságai illetve a szabályzás „Lke-7-12” meghatározásai alapján az „épületmagasság: 6,5 m” és a „homlokzatmagasság: 7,5 m” módosítás elfogadását javaslom.

Tisztelettel és köszönettel:

Bokor Csaba



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: 268-19/2023.

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 az alábbi módosítási pontokat illetően:

- Virágzó mező utca nyugati oldalán a szabályozás felülvizsgálata,
- Fügefá utca környezetében a szabályozás felülvizsgálata,
- A Gyümölcsös utca északi oldalán található tömbök szabályozásának felülvizsgálata,
- Becsali városrészben a 24931/1, 24931/2 hrsz-ú úttól északra található tömb szabályozásának felülvizsgálata,
- Borostyán sor - 23491, 23492, 23493 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata,
- Átalszegett utca - Csendes utca csomóponttól észak-nyugatra található tömb szabályozásának felülvizsgálata,
- Rozmaring utca nyugati oldalán lévő tömbben az építési mód felülvizsgálata,
- Erzsébethegyen lakóterületi telkek közötti kapcsolatának megteremtése érdekében a szabályozás felülvizsgálata,
- A Kosztolányi utca vasútállomás üzemi területe melletti szakaszának szabályozás felülvizsgálata.

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. március 5-ig - 1 vélemény érkezett. Az észrevétel az Átalszegett utca - Csendes utca csomóponttól észak-nyugatra található tömb szabályozásának felülvizsgálatával kapcsolatos, a kérelmezett tömb megengedett legnagyobb homlokzatmagasságának és épületmagasságának növelését indítványozta. Az észrevételt elfogadva a vélemény a záródokumentációba beépítésre kerül. Véleményeltetés nem volt, 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 módosított tartalmú véleményezési dokumentáció E-TÉR felületre történő feltöltésével záró véleményezési szakaszt kezdeményezek.

Zalaegerszeg, 2023. március 6.


Balázs Zoltán
polgármester



Aláíró: Takács Anna (2023.03.17. 07:14:23)

ZA/010/102-15/2023.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2023. március 16. 11 óra

Hely: Zala Vármegyei Kormányhivatal Fsz. 5. terem
(8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10.)

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint

Tárgy: Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása

Mellékletek: írásban tett nyilatkozatok

Az egyeztető tárgyaláson nem vett részt, a tervet nem kifogásolta, és erről írásbeli nyilatkozatot tett:

- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Zala Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Utügyi Osztály

Az egyeztető tárgyaláson részt vett, írásos véleményében érdemi észrevételt tett:

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság

A nyilatkozatok a jegyzőkönyv mellékletét képezik.

Lengli Zoltán állami főépítész köszöntötte a résztvevőket, ismertette az egyeztető tárgyalás témáját és az írásban beérkezett véleményeket, majd felkérte a megjelent államigazgatási szerv képviselőjét, hogy ismertesse a tervdokumentációval kapcsolatos véleményét.

- **Bubics Tamásné** (Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság): A tervdokumentáció 9 módosítási pontot tartalmaz, amiből 8 módosítást támogatunk. A 3.2. számú, Fügefa utca környezetével kapcsolatos módosítási ponttal kapcsolatban kifogást emeltünk (írásos vélemény csatolva). A tájképvédelmi terület övezet határának módosítását nem látjuk megalapozottnak. Az érintett terület meglévő hagyományos beépítettsége összhangban van a tájképvédelmi terület lehatárolásával, intenzívebb beépítés megengedését nem támogatjuk.
- **Agg Ferenc (AOD Kft.)**: Egyetértek az elhangzottakkal. A terület közlekedési hálózata sem képes kiszolgálni az intenzívebb területhasználatot.
- **Nagyváradai Róbert** (Zalaegerszeg MJV Önkormányzata): Elfogadjuk a véleményt, visszalépünk a 3.2. módosítási ponttól.
- **Lengli Zoltán**: Az állami főépítész észrevételek következnek.

- A 3.5. módosítási pontnál az új kiszolgáló utat legalább 6 méter szélességben lenne szükséges kiszabályozni, tekintve, hogy a csatlakozó út is ilyen széles, közlekedési szempontból min. 2,5-2,5 m forgalmi sáv + 0,5-0,5 m padka számára szükséges helyet biztosítani. Magánút esetében is elvárás a legalább 5 méteres szélesség 3 telket kiszolgáló út esetében.
- **Agg Ferenc:** Két változat lehetséges: Az egyik szerint a teljes szakaszon 6 méterre szabályozzuk a kiszolgáló utat, a másik változat szerint a csatlakozó kiszolgáló út első szakasza 6 méter széles, a végső rövidebb szakasza 4 méter széles lenne, ez a szakasz csak két telket fog érinteni az összevonások után.
- **Lengl Zoltán:** Elfogadhatónak tartjuk a második változatot is, ahol az út vége 4 méter széles. A 23491 hrsz. telek számára ez kedvezőbb, mert nagyobb előkertje marad.
- **Agg Ferenc:** Rendben, ennek megfelelően javítjuk a tervet.
- **Lengl Zoltán:** A 3.6 módosításnál a 400-720 m² telekterületre vetített 28,75 % beépíthetőség hogyan jön ki, mi indokolja? A módosítás kapcsán vizsgálni kellene a tömbben jellemző meglévő beépítési százalékokat, vagy a megengedett legnagyobb beépítettség kihasználtságát, amely alapján kimutatható, hogy indokolt-e a beépítési százalék emelése a teljes tömbben, vagy pl. elegendő lenne-e saroktelek esetében megengedni a magasabb beépítettséget, hiszen a kérelmező által összevonni kívánt telkekből egy saroktelek alakulna ki. Az összevonással létrejövő telek jóval nagyobb lesz a tömbben jellemző telkeknél, tehát eleve nagyobb házat tud építeni. Ráadásul a magasságot is növelnék, ezért szükséges vizsgálni a tömbben jellemző beépítési magasságokat is.
- **Agg Ferenc:** A 28,75% a lépcsős beépítettség számítása miatt jön ki. Az érintett tömb a város egyik legértékesebb lakóterülete, kedvező telekstruktúrával és intézményi ellátottsággal. Intenzívebb építési igény jelentkezett, az OTÉK pedig megengedi a 35%-os beépítettséget a kertvárosias lakóterületen. Az igényeknek megfelelően indokolt lesz később felülvizsgálni a kertvárosias lakóterületeket a város más területein is, de egyelőre az igény alapján ezt a tömböt vizsgáljuk csak. Az épületmagasság emelése a 2. épületszint miatt szükséges, erre is van példa, illetve igény a tömbben. Az alátámasztó munkarészt kiegészítjük a tömbre vonatkozó vizsgálatokkal, indoklással.
- **Lengl Zoltán:** A 3.8. módosítási pontnál kérdés, hogy az építési sávot is el kellene-e mozdítani az érintett két építési telek vonatkozásában, és az 5 méteres előkert egységesen kellene-e biztosítani a tömbben. Terepadottságok lehetővé teszik ezt?
- **Agg Ferenc:** Az érintett terület erősen lejt, ezért nem tartjuk indokoltnak az építési hely kiterjesztését. A kijelölt közlekedési terület az utcaképben nem hagyományos közútként jelenik meg, ezért az előkert tartása sem indokolt.
- **Lengl Zoltán:** Rendben, elfogadjuk.
- Az 57. oldalon kicsit rácsúszott a kép a szövegre, kérjük korigálni.
- A 4. fejezetben ez olvasható: „a változtatás pontjai területfelhasználás módosítását nem használják”. Ez egyrészt nem értelmes, másrészt pontosítani szükséges, mert történik

területfelhasználás-változás a közlekedési területek vonatkozásában, ugyanakkor az a területi tervvel nem ellentétes.

- **Agg Ferenc:** Javítjuk a tervdokumentációt.
- **Lengl Zoltán:** A jegyzőkönyvet hiánypótlásként feltöltjük az E-TÉR-be, erre válaszként várjuk a javított tervezetet 3 napon belül a záró vélemény kiadásához.

Az egyeztető tárgyaláson a tárgyi ügyel kapcsolatban egyéb észrevétel nem merült fel, ezért az állami főépítész a tárgyalást lezárta.



Takács Anna
jegyzőkönyv-vezető

Szabó Márton
jegyzőkönyv hitelesítő

JELENLÉTI ÍV

egyeztető tárgyaláshoz

2023. március 16. 11⁰⁰ óra

Zala Vármegyei Kormányhivatal Fsz. 5. tárgyaló
(8900 Zalaegerszeg Kosztolányi u. 10)

Téma: **Zalaegerszeg** településrendezési eszközeinek módosítása

NÉV	SZERVEZET	ALÁÍRÁS
ALL FERENC	ADK Kft.	
KUTAS KLAUDIA	ADK Kft.	
Nagyvölgyi Béla	AMK Zala V. Közp. Oszt.	
TÓTH ANDREA	ZALU PH. Közp. Oszt.	
PUBICS TAMÁS	BEKPI	
TAKÁCS ANNA	ZVKH ÁH	
SCHMIDT MIHÁLY	ZVKH ÁH	
LENGYEL KATALIN	ZVKH ÁH	

Kapják:

1. Zalaegerszeg MJV Önkormányzata	(E-TÉR)
2. Zala Vármegyei Önkormányzat	(HK)
3. Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	(HK)
4. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	(HK)
5. Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	(HK)
6. Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	(HK)
7. Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	(HK)
8. Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	(e-mail)
9. Zala Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály	(HK)
10. Építési és Közlekedése Minisztérium Közlekedési Hatóság	(HK)
11. Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	(HK)
12. Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	(HK)
13. Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	(HK)
14. Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	(HK)
15. Nemzeti Földügyi Központ	(HK)
16. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	(HK)
17. Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	(HK)
18. Zala Vármegyei Rendőr-főkapitányság	(HK)
19. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály	(HK)
20. Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala	(HK)
21. AOD Kft.	(E-TÉR+email)

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A 23492, 23493, 23491 hrsz.-ú telkek területén módosul a közlekedési és a kertvárosias lakóterületek aránya az útterület szabályozásának módosítása kapcsán.
2. A 17656 hrsz.-ú telek területfelhasználása falusias lakóterület területfelhasználásról közlekedési területfelhasználásra módosul.
3. A Kosztolányi út kétirányosításával kapcsolatos úttervek szerint módosul a Dózsa-liget zöldterületi területfelhasználása, a tőle délre elhelyezkedő intézményi területfelhasználású terület, a vasút területe, illetve a közúti közlekedési terület közötti területfelhasználás határ.
4. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi adatait tartalmazó táblázat az alábbi táblázatra módosul:

Területfelhasználások	hatályos	tervezett
	(ha)	(ha)
Falusias lakóterület	526,37	526,29
Kertvárosias lakóterület	849,05	849,04
Kisvárosias lakóterület	117,65	117,65
Nagyvárosias lakóterület	102,98	102,98
Intézményterület vegyes	93,29	93,29
Településközpont vegyes	62,20	62,20
Ipari gazdasági terület	450,98	450,98
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	316,54	316,54
Általános gazdasági terület	7,14	7,14
Üdülőtérület	44,97	44,97
Beépítésre szánt különleges terület	438,13	438,13
Kötőtpályás közlekedési terület	81,12	81,25
Közúti közlekedési terület	813,81	813,76
Légi közlekedési terület	92,34	92,34
Gazdasági erdőterület	1785,91	1785,91
Közzóléti erdőterület	320,45	320,45
Védelmi erdőterület	256,18	256,18
Általános mezőgazdasági terület	2419,20	2419,20
Kertes mezőgazdasági terület	1067,81	1067,81
Természetközeli terület	31,33	31,33
Vízgazdálkodási terület	151,31	151,31
Zöldterület (Zkk)	29,85	29,94
Zöldterület (Zkp)	50,21	50,21

Zkp-V	0,41	0,41
Beépítésre nem szánt különleges terület	124,71	124,71

11. A tervezett változtatások területfelhasználás módosulást elsősorban a települési térség területén eredményeznek, ahol bármely területfelhasználási egység kijelölhető. Mindennek megfelelően a törvényi előírásokkal való összhang biztosított. A módosítás során térségi infrastruktúra hálózati elem nem érintett.

A tervezési területek érintik a következő térségi övezetek:

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

A Virágzó Mező utca menti módosítási pont változtatási területén tervezett változtatás az övezet területén meghatározott építési vonal törlésére, azaz az építési hely kijelölésére vonatkozik, mely változtatás az ökológiai folyosó területére nincs hatással.

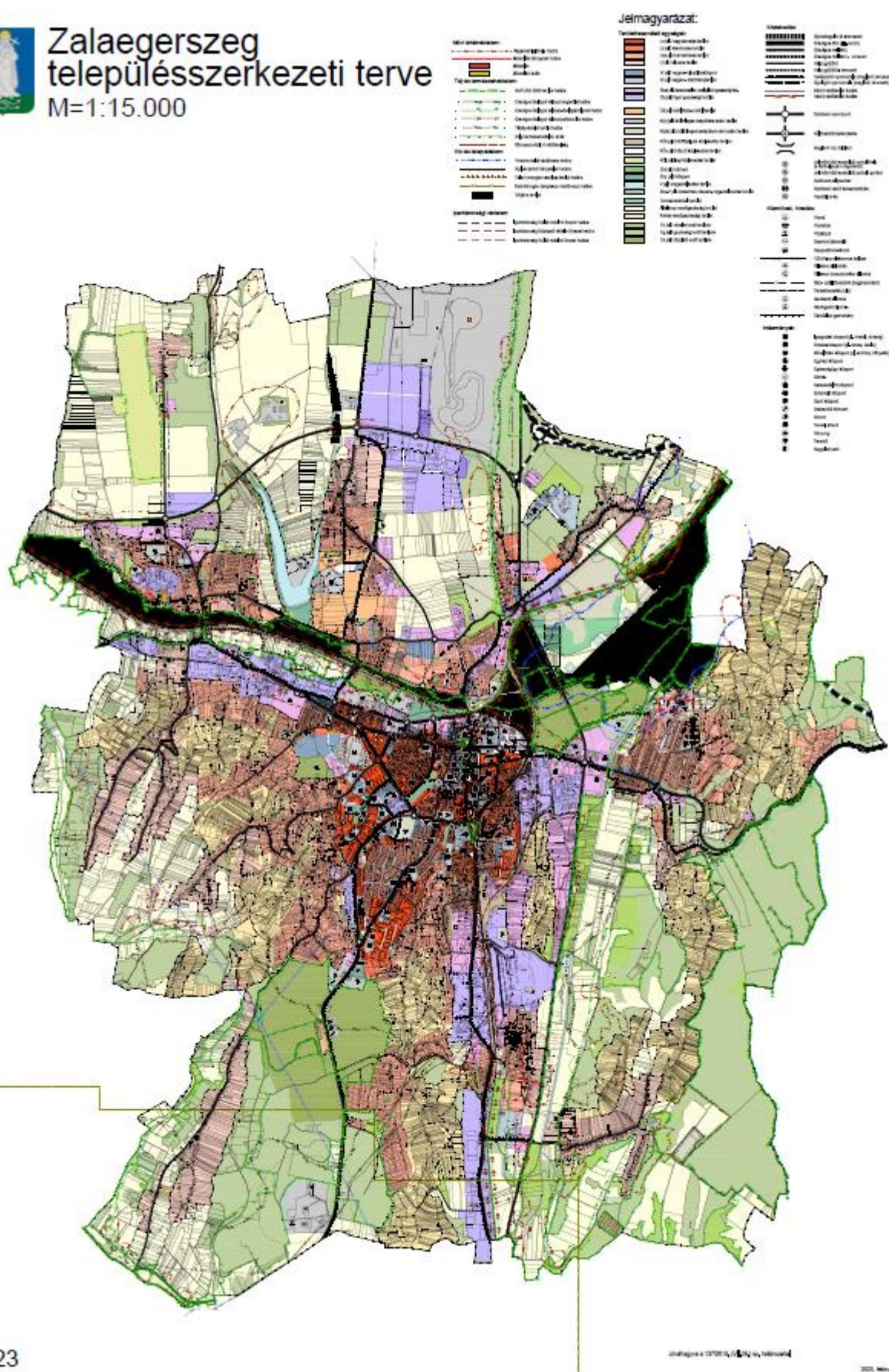
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A változtatás az övezet területén meghatározott építési vonal törlésére, azaz az építési hely kijelölésére vonatkozik, mely változtatás az ökológiai folyosó területére nincs hatással.

A város teljes területét, így a változtatással érintett területek is érintik a Zala Vármegyei területrendezési terv következő övezetei, a világörökségi és világörökség várományos területek övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, földtani veszélyforrás terület övezete, honvédelmi és katonai célú terület övezete valamint ásványi nyersanyagvagyon övezete, illetve az egyedileg meghatározott vármegyei övezet a Gazdaságfejlesztési és innovációs övezet. A felsorolt övezetekre vonatkozó törvényi rendelkezések a tervezett módosítások szempontjából nem relevánsak.

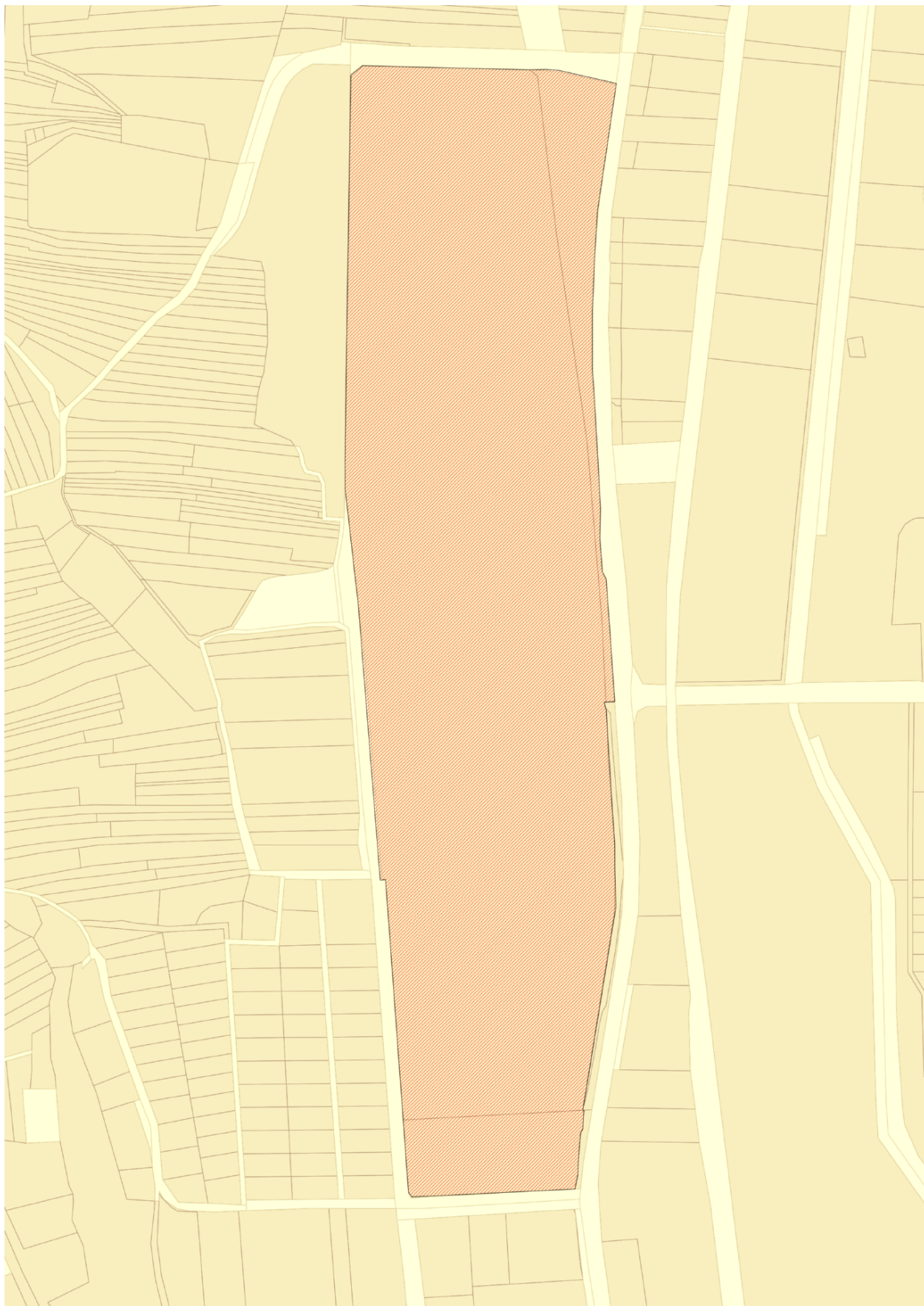


Zalaegerszeg
településszerkezeti terve
M=1:15.000









FELJEGYZÉS
ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása

Készült: 2023. március 17-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. Vizslaparki út szabályozásnak felülvizsgálata
2. Köztársaság út déli részén parkoló kialakítás érdekében a szabályozás felülvizsgálata
3. Posta utca, Flextronics „B” telephelye fejlesztése érdekében a tömb 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:

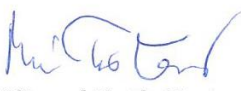
- Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések
- Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- Közlekedés
- Területrendezési követelmények (településszerkezeti terv módosítása esetén)

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

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, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Zala Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 6. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 25. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 26. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 28. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(5) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 29. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

(6) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 32. melléklete helyébe a 6. melléklet lép.

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

(8) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 37. melléklete helyébe a 8. 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.

Dr. Kovács Gábor
címzetes főjegyző

Balaicz Zoltán
polgármester

1. 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 szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-	munkásszállás 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				

2. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 6. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat a következő „Lke-16” sorral egészül ki:

”

Lke-16	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	400 m ² telekterületig 40 %, 400-720 m ² telekterületre vetítetten 28,75 %; 720 m ² -nél nagyobb telek esetén 35 %	Homlokzatmagas ság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	5 m	50%
---------------	-----------------------------	-----------	----------------------	--	---	-----	-----

”

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

„25. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZÉSZ_05szelvény_230323.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„26. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZÉSZ_06szelvény_230323.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„28. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZÉSZ_07szelvény_230323.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„29. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZÉSZ_08szelvény_230323.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„32. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZÉSZ_11szelvény_230323.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„33. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZÉSZ_12szelvény_230323.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„37. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZÉSZ_16szelvény_230323.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

Az Átalszegett, Csendes, Hoffhalter Rudolf és Závodszky utcák által határolt tömb új - Lke-16 jelű - övezeti besorolást kapnak, melynek normatív előírásait tartalmazza.

A 2–6. melléklethez

Az 1.§ (2) - (8) bekezdései által érintett szabályozási szelvényeket tartalmazzák.