

ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2024. április 18-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, a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala (Gébárti tótól keletre lévő terület)

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Főépítési Osztály
Nagyvárad Róbert osztályvezető
Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens
Tóth Andrea városrendezési szakreferens

Egveztetve:

Műszaki Osztály

Tárgyalta:

Műszaki Bizottság
Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Gazdasági Bizottság

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

Önkormányzati Osztály
dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi szakreferens

Tisztelt Közgyűlés!

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ZÉSZ) 2016. augusztus 5. napján lépett hatályba, mely a jóváhagyása óta különböző fejlesztési igények miatt több alkalommal módosult. E módosítások egy része önkormányzat által kezdeményezett módosítás, egy része pedig magánberuházással kapcsolatos volt.

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

A rendezési terv jelenleg folyamatban lévő módosításának egyeztetése két külön véleményezési eljárásban van folyamatban.

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 felmerült módosítási igényekről a 10/2023. (II.15.), 173/2023. (XII.14.) és a 28/2024. (III.21.) határozataiban döntött.

Az előterjesztés 1-3. pontjában ismertetett módosítások egyeztetését a ZÉSZ átfogó módosításával, általános eljárásban, a Korm.rendelet 78/D.§-a szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével (hivatali kapu) indítottuk el.

A véleményezésre jogosult szervek közül jelen módosításokkal kapcsolatos észrevétel nem érkezett. A véleményezési szakaszban egyeztetést nem kezdeményeztünk, jegyzőkönyv nem készült. A Korm. rendelet 66. § szakasz alapján a beérkezett vélemények értékelését a tervező bevonásával a főépítész készítette elő és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2007.(II.9.) önkormányzati rendelete 65. § (15) bekezdése alapján arról átruházott hatáskörben a Polgármester döntött. A véleményezési eljárást lezáró döntés az előterjesztés 1. melléklete.

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 a megadott határidőn belül beérkezett állásfoglalások nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását. A környezeti hatás szükségességéről szóló döntést az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

Az általános eljárás esetén a véleményezési szakasz megkezdésével egyidejűleg a módosítást a partnerekkel véleményeztetni kell. A Korm. rendelet szerinti partnerségi egyeztetési eljárás az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületén kívül történt. A lakossági fórumon illetve az írásos partnerségi észrevételek beküldésére jogszabály által biztosított határidőn belül észrevétel nem érkezett, egyeztetést nem kezdeményeztünk, emlékeztető nem készült. A partnerségi eljárást lezáró döntés az előterjesztés 3. számú melléklete.

Az elfogadott észrevételekkel átdolgozott módosításokat tartalmazó záró dokumentációt az állami főépítész részére megküldtük. A záró véleményezési szakaszban az állami főépítész jelezte, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdése értelmében - jelen előterjesztés 1. és 2. pontja tekintetében - új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mely esetben a záró szakmai véleményezés során a településrendezési terv tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész vizsgálja, hogy

a településrendezési terv tervezete megfelel-e az országos és térségi szintű követelményeknek, melyre 15 nap áll rendelkezésére. Az állami főépítész záróvéleményét az országos főépítész nyilatkozatának ismeretében adhatja ki, addig a tervezet nem hagyható jóvá, ezért ezen pontok a ZÉSZ átfogó felülvizsgálatát jóváhagyó 2024. február 15-i ülésén nem kerültek, nem kerülhettek módosításra.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § szakasza alapján új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg -csereterületként- korábban beépítésre szántként jelölt, de még be nem épített terület visszatorolása szükséges. Az előterjesztés 1. és 2. pontjában ismertetett helyszínek esetében e szükséges visszatorolás az átfogó felülvizsgálat véleményezési dokumentációjában szereplő, Kaszaházi út – vasúti terület közötti tömb módosításnál történt meg, a hatályos ZÉSZ szerinti kereskedelmi, szolgáltató övezet általános mezőgazdasági rendeltetésű övezetbe sorolásával. Így, a Kaszaházi út – vasúti terület közötti tömb módosítása (jelen előterjesztés 3. pontja) a csereterületként történő beszámíthatóság érdekében szintén nem került jóváhagyásra a közgyűlés 2024. február 15-i ülésén.

A fentiek értelmében az előterjesztés 1-3. pontjára vonatkozóan új záródokumentáció készült, új záróvéleményezési eljárást kezdeményeztünk.

Az előterjesztés 4-6. pontjában ismertetett módosítások 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 a megadott határidőn belül beérkezett állásfoglalások nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását. A környezeti hatás szükségességéről szóló döntést az előterjesztés 4. melléklete tartalmazza.

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 E-TÉR felületén, valamint az E-TÉR felületén kívül is lefolytattuk. Az E-TÉR felületére és a 2024. március 27-én tartott lakossági fórumon javaslat nem érkezett. A jogszabály által biztosított határidőn belül észrevétel nem érkezett, egyeztetést nem kezdeményeztünk, emlékeztető nem készült. A partnerségi eljárást lezáró döntés az előterjesztés 5. számú melléklete.

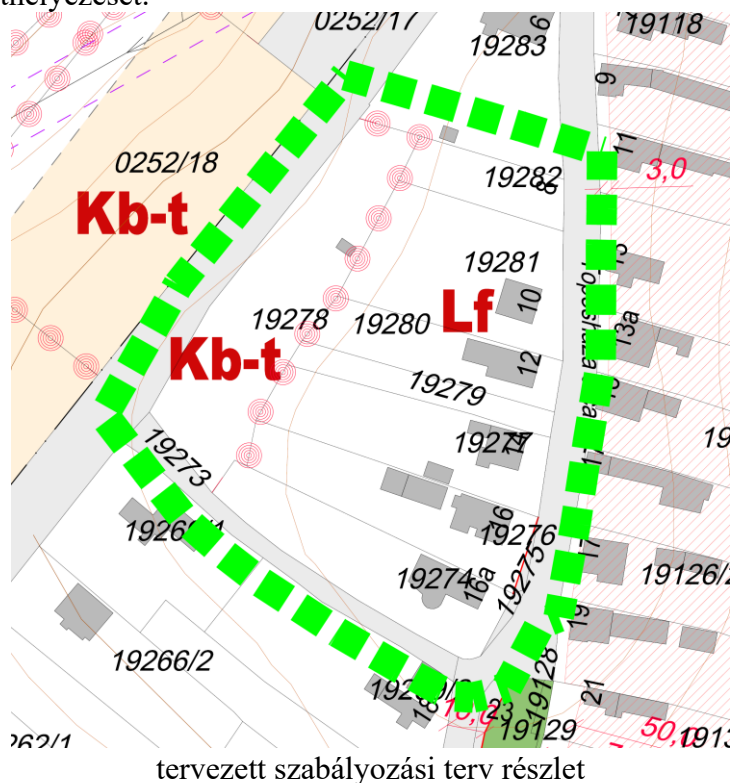
A településtervezési módosításának tervezetét, valamint a partnerségi egyeztetést lezáró döntést az E-TÉR felületén keresztül az állami főépítész részére megküldtük, mely alapján az állami főépítész az érintett államigazgatási szervekkel 2024. április 8-án egyeztető tárgyalást tartott. Az egyeztető tárgyalást megelőzően a módosításokkal kapcsolatban írásban érdemi észrevétel nem érkezett. Az egyeztető tárgyaláson a Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya jelent meg, észrevételeket az állami főépítész fogalmazott meg, melyek az előterjesztésben a módosítási pontoknál olvashatók. Az elfogadott észrevételekkel átdolgozott módosításokat tartalmazó záró dokumentációt az állami főépítész részére megküldtük.

Az előterjesztés 1-3. pontjára vonatkozó záródokumentáció az előterjesztés 6. melléklete, 4-6. pontjában ismertetett módosításokra vonatkozó záródokumentáció az előterjesztés 7. melléklete. A záródokumentációk terjedelmük miatt digitális formában kerülnek megküldésre és a közgyűlésen tekinthetők meg.

Az állami főépítész záró szakmai véleményét az előterjesztés 1-3. pontjára vonatkozóan az előterjesztés 11. melléklete, a 4-6. pontokra vonatkozóan az előterjesztés 12. melléklete tartalmazza.

tervezett szabályozás

A változtatási kérelmet támogatva javasoljuk Bazita városrész meglévő temetőjének keleti irányú bővítésére vonatkozó szabályozás törlését, az övezethatár lakótelkek és a temető területe közötti telekhatárra történő áthelyezését.

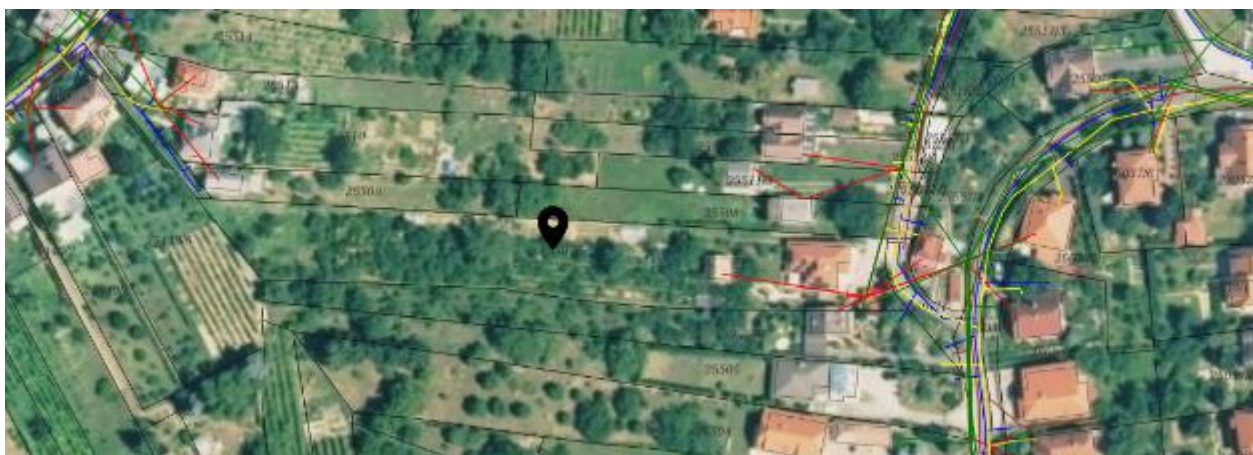


2. A Belsőszeg és Kishegyi út között található 25507/5 hrsz-ú telek keleti beépített részének kertvárosias lakóövezetbe sorolása

módosítási program

Az önkormányzatot azzal a kérelemmel keresték meg, hogy a 25507/5 hrsz-ú telek keleti részének szabályozása módosításra kerüljön annak érdekében, hogy a 3253 m² alapterületű telek megosztható legyen és a telek beépítetlen nyugati részén az új telek létrejöttét követően új beépítés legyen megvalósítható.

a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása



E-közmű térkép részlete

A kérelemben szereplő terület az Mk- 2 és az Lke-1 jelű övezet határán, az Mk- 2 jelű övezet területén helyezkedik el. A telek keleti felén a Belsőszeg utcához kapcsolódóan a művelés alól kivett „a” alrészleten lakóház található, míg a telek további része mezőgazdasági művelés alatt van.

A hatályos szabályozás szerint a telek keleti irányból a 25507/4 hrsz-ú út felől közelíthető meg, nyugati irányból pedig 3-3,5 m szélességű 25439/5 hrsz-ú út biztosít közlekedési kapcsolatot.

A 25507/5 hrsz-ú, Mk- 2 jelű kertés mezőgazdasági övezet területére vonatkozó hatályos szabályozás a következő:

„Kertés mezőgazdasági terület

36/A. §

(1) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertés mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a gazdasági célú haszonállat-tartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény és a (2) bekezdés szerint telkenként legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el.

(2) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertés mezőgazdasági övezetben lakóépületet elhelyezni

a) a művelés alól kivett telken lehet,

b) a művelés alatt álló telkek esetében legalább 3000 m² szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területtel rendelkező telken lehet,

c) bármely művelési ágú, 6000 m²-nél nagyobb telken lehet.

(3) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertés mezőgazdasági övezetben 1500 m²-nél kisebb telekterület esetén egy épület építhető.

(4) Az „Mk-1” és „Mk-2” jelű kertés mezőgazdasági övezetben birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület elhelyezhető.

(5) A kertés mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 17. melléklet tartalmazza.

(6) A kertés mezőgazdasági területen a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.

(7) A kertés mezőgazdasági övezetekben elhelyezhető

a) az előkert építési hely előtti területén az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

b) az előkert területén terepszint alatti építmény.

(8) A kertés mezőgazdasági övezetekben az előkert területén (7) bekezdésben foglaltak és hulladék-tartály tároló kivételével, az oldalkert területén hulladék-tartály tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.”

Az Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági területre előírt normatív szabályozás a következő:

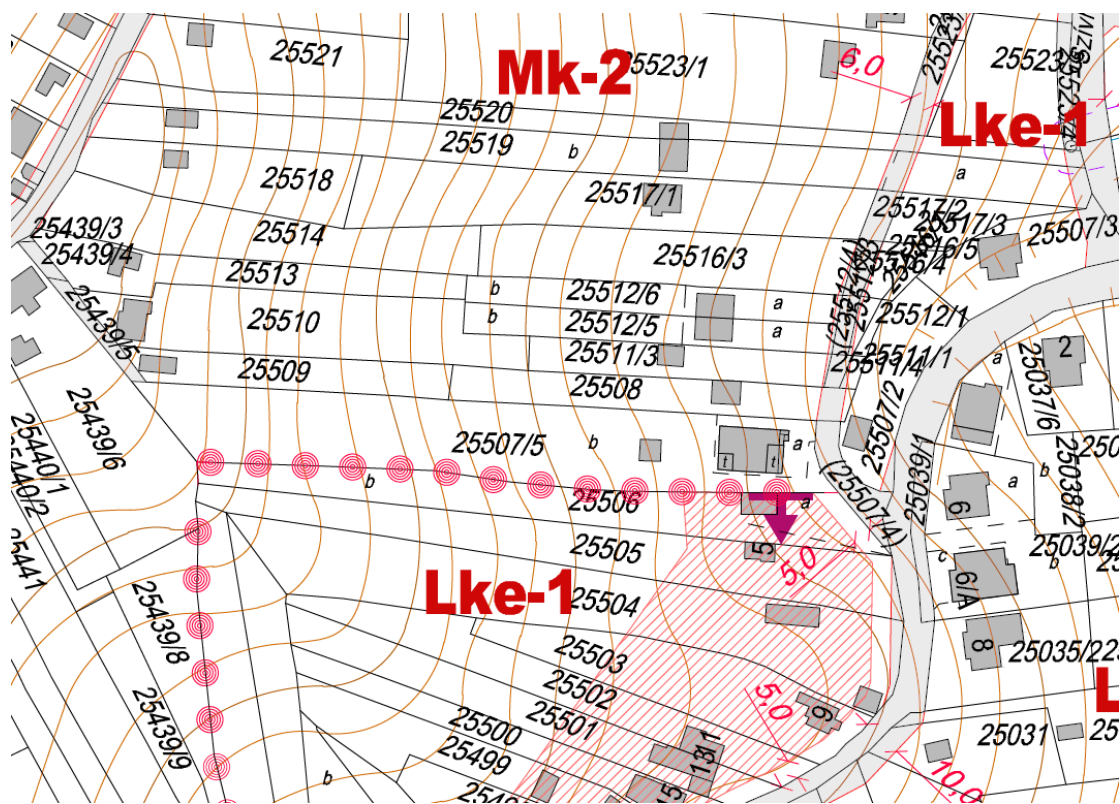
„17. melléklet

Kertés mezőgazdasági terület - az övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

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-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 m ²	9 m 720 m ²	16 m 1100 m ²	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⁾	

⁽¹⁾ Műtárgyak magassága nem korlátozott”



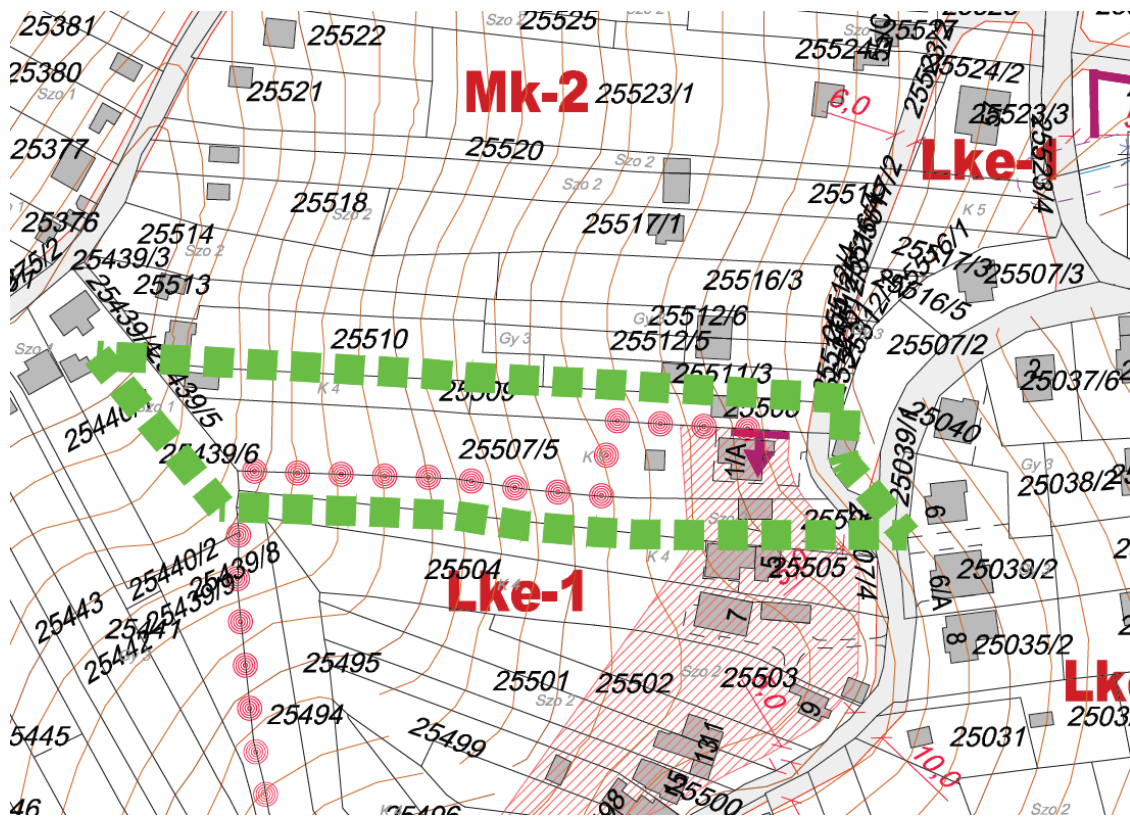
hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

A tervezett módosítás során a 25507/5 hrsz-ú 3253 m² alapterületű telek keleti, lakóépülettel beépített alsó része 1118 m² nagysággal az Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület övezetébe kerül átsorolásra, mely módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A lakó övezetbe sorolt telekrészen az ingatlan-nyilvántartásban szereplő épület beépített területe az épületfeltüntetetés alapján a 212 m², mely a tervezett új telek területének 19 %- a, így a telek beépítettsége az övezeti előírás szerinti 25 % - nál kisebb.

A telek nyugati, felső része a tervezett megosztást követően az Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági övezetben marad 2135 m² – es területtel. Az így létrejött telek a már említettek szerint a 25439/5 hrsz-ú úton keresztül közlekedési kapcsolattal rendelkezik, a telek művelés alatt áll, mely telken a

hatályos szabályozás értelmében lakóépület nem, azonban 10 %-os beépítettséggel gazdasági épület elhelyezhető.



tervezett szabályozási terv részlet

3. Kaszaházi út és a vasút közötti területen az 5860 hrsz-ú úttól északra tervezett kiszolgáló út törlése és a tömb szabályzásának módosítása

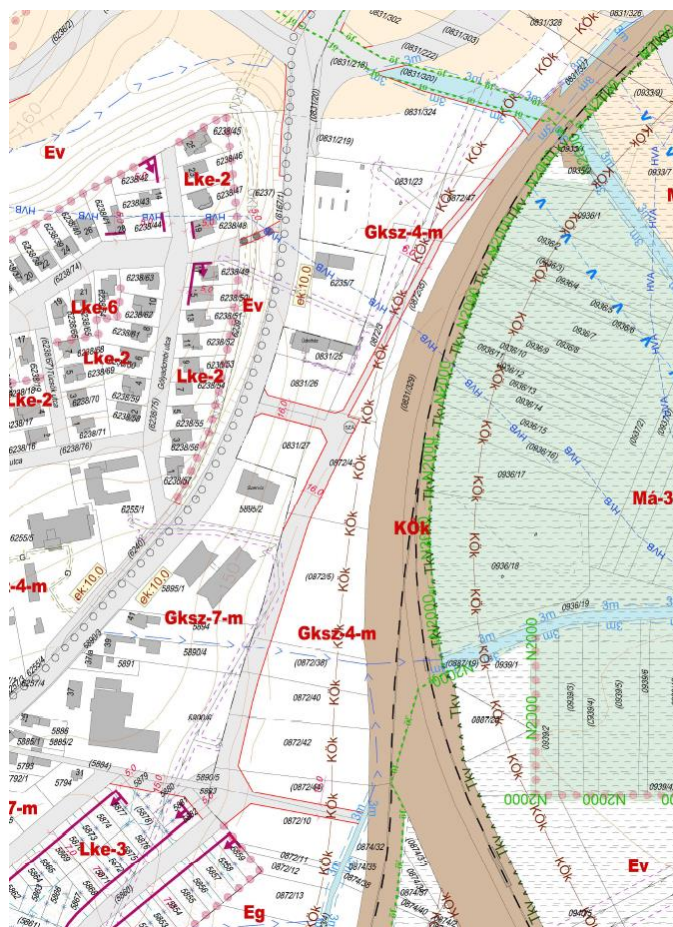
a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

Kaszaháza városrészben a Kaszaházi út és a vasút között, az egykori állatvásártértől északra lévő terület keleti fele külterület, mely mélyen fekvő műveléssel felhagyott telkeket tartalmaz. E külterületi telkek nyugati szélén, a belterületi határ környezetében regionális szennyvízvezetékek, és szennyvíz átemelő található.

A terület nyugati fele jelentős szintkülönbséggel emelkedik a Kaszaházi út irányába, mely területen gazdasági épületek, üzemek, kereskedések, raktárak helyezkednek el. A területen 22 kV – os elektromos légvezeték és az ottani üzemek elektromos energia igényét ellátó transzformátorok vannak. A terület vízgyűjtője a vasút melletti árok, mely a 0872/38 hrsz-ú telektől keletre keresztezi a vasúti töltést és halad a Zala folyó irányába.

A hatályos településrendezési terven a tömb keleti és nyugati oldala egyaránt gazdasági területként, kereskedelmi szolgáltató területként szabályozott, a nyugati oldali telkek Gksz-7-m, a keleti területek Gksz-4-m övezetbe tartoznak. A területet a belterületi határ mentén, észak- dél irányú, 16 m szélességű kiszolgáló út elhelyezésével tervezi feltárni a hatályos terv, mely út a 0831/26, 0831/27 hrsz-ú telkeket érintően jelentős szintkülönbséggel csatlakozik a Kaszaházi úthoz, a városrész gyűjtőútjához. A tervezett kiszolgáló úttól északra a szennyvíz vezetékek nyomvonalán közlekedési és közmű elhelyezési terület kialakítása, szabályozása tervezett egészen a Nagypáli-patak medréig, mely közlekedési terület nem fedi le teljes egészében a területen található szennyvízvezetékeket. A terület keleti szélét érinti a vasúti főhálózat védőtávolsága.

A változtatással érintett területet délről az egykori vásártér területén tervezett lakóterület és egy kelet-nyugati irányú, 10 m szélességű kiszabályozott út határolja. Ettől az úttól délre a lakóterület keleti oldalán gazdasági erdő rendeltetés található, mely területhasználat védelmet képez a vasút környezeti hatásaival szemben.



hatályos szabályozási terv részlet

módosítási program

A változtatás programja a tervezett kiszolgáló út törlése és a gazdasági területek, valamint a vasút közötti mélyen fekvő terület beépítésre nem szánt mezőgazdasági területként történő szabályozása a tényleges használatnak megfelelően. A változtatás indoka, hogy a terület hasznosítására a 2008. óta hatályban lévő szabályozás ellenére kezdeményezés nem történt, az érintett terület mélyen fekvő, beépítésre kevésbé alkalmas és több észak- dél irányú szennyvíz csatorna halad át rajta.

tervezett szabályozás

A tervezett módosítás során a belterületi határ mentén észak- dél irányba kiszabályozott 16 m szélességű kiszolgáló út és a tőle északra lévő, a Nagypáli- patakig terjedő közlekedési- és közmű elhelyezési terület törlésre kerül. A tervezett szabályozás során a tömb keleti felén a külterületi beépítetlen telkek mezőgazdasági rendeltetéssel, Má-3 jelű övezetként kerülnek szabályozásra. A területen rendezetlen nyomvonalon található szennyvízcsatornák szolgálmi jog bejegyzésével mezőgazdasági területen helyezkednek el, mely állapot a jövőben is változatlan marad, így a közművezetékek fenntartását a területek beépítése nem lehetetleníti el. Az Má-3 jelű övezetre vonatkozó szabályozás a következő:

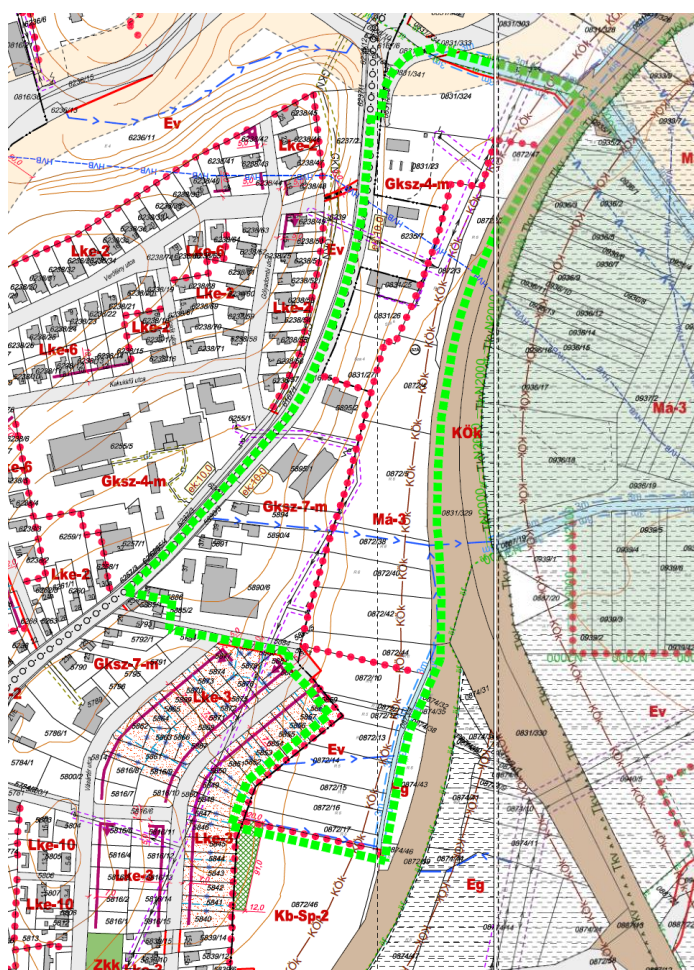
„Általános mezőgazdasági terület

36/B. §

... (3) Az „Má-3” jelű általános mezőgazdasági övezet területén a legeltető állattartáshoz kapcsolódó nyitott állatbeálló és hozzá kapcsolódó terménytároló építmény helyezhető el.

	Beépíthető legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke		Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			lakóépülettel beépíthető	összesen beépíthető	gazdasági épület elhelyezése esetén	lakóépület elhelyezése esetén
Má-3	5 ha	szabadon álló	0,5%		Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m	

”
A hatályos szabályozás a 0872/10 hrsz-ú terület közlekedési területtel nem érintett részét, a tőle délre lévő területet, valamint a keletről határoló árok és a vasút közötti területsávot gazdasági területként szabályozza. Javasoljuk a 0872/10 hrsz-ú telek területén az erdőterület növelését a telek északi telekhatáráig, valamint javasoljuk, hogy ezek az erdőterületek védelmi erdőként kerüljenek szabályozásra, miután településvédelmi szerepük van a vasút és a lakótelek között. A tervezett változtatással új erdőterületet jelölünk ki, melynek révén megfelelünk a mostani eljárásban szereplő változtatások során új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó a területrendezési törvény 12.§ - ban megfogalmazott előírásoknak.



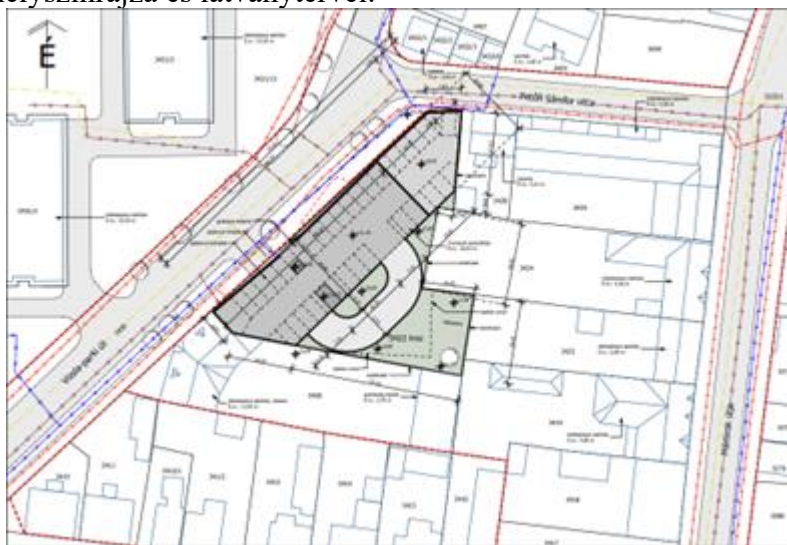
tervezett szabályozási terv részlet

4. Petőfi utca - Vizslaparki út kereszteződésében a 3422 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának módosítása

módosítási program

A Petőfi - Vizslaparki - Vörösmarty - Mártírok utcák által határolt tömb északi és nyugati részén elhelyezkedő Lk-4 jelű övezetben a 3422 hrsz-ú területen két évtizede megkezdett és félbe hagyott beruházás továbbépítéseként az ingatlan tulajdonosa parkolóház létesítését tervezi, mely rendeltetés elhelyezését a hatályos szabályozás nem teszi lehetővé. A módosítás révén lehetőség nyílik a hosszú ideje befejezetlen építkezés folytatására, valamint parkolóház létesítése esetén a Vizslaparki utca észak-nyugati oldalán lévő 10 emeletes lakóépületek gépkocsielhelyezési igényeinek kielégítésére.

A telek jelenlegi tulajdonosa az érintett területen parkolóházat kíván felépíteni, mely tervezett épület programtervét elkészítette és a szabályozás változtatását kezdeményezte az önkormányzatnál. A tervezett beépítés helyszínrajza és látványtervei:



a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A Vizslaparki utca 3422 hrsz-ú területe régóta beépítetlen, rendezetlen foghíjként áll a környezetében. A déli szomszédos telken körülbelül két évtizede felépült háromemeletes társasház található. Az északi szomszédos telken a XX. század első feléből származó lakóház helyezkedik el. A tömb Mártírok és Petőfi utcai frontján az intenzívebb beépítést lehetővé tevő szabályozás szerint a telkek átépültek.

A Petőfi - Vizslaparki - Vörösmarty - Mártírok utcák által határolt tömb északi és nyugati része Lk-4 jelű kisvárosias lakóterületi övezetként szabályozott. A tömb Vörösmarty utca felőli telkei alacsonyabb intenzitású Lk-1 jelű kisvárosias lakóterület övezetébe tartoznak.

Az Lk-4 jelű lakóövezet területén elhelyezhető épületek rendeltetését a helyi építési szabályzat a következők szerint határozta meg:

„Kisvárosias lakóövezet

25. §

(1) A kisvárosias lakóövezet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóövezetekben az épületek rendeltetését az 5. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(2a) Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(3) Az övezet területén elő- és oldalkertben hulladék-tartály tároló kivételével felszín feletti tároló építmény nem helyezhető el.

(4) A kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait az 5. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(5) A kisvárosias lakóövezetekben a másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.”

Az Lk-4 jelű övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:

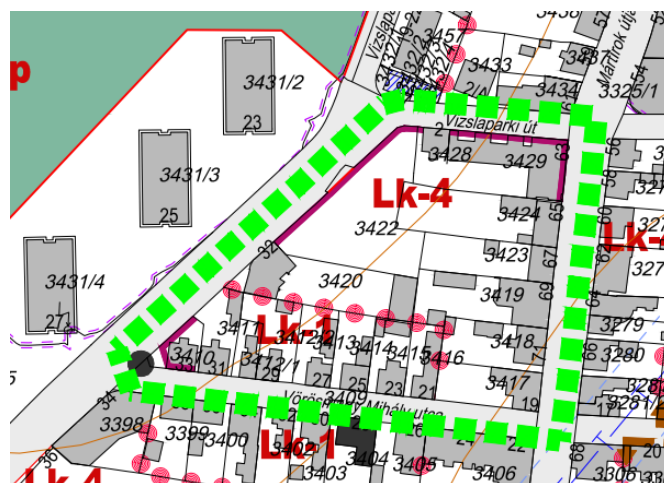
övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés						
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-,	munkásszállás kivételével szállás jellegű-	igazgatási-, iroda-	sport-
Lk-4	igen	igen		igen	igen	igen	igen

Az Lk-4 jelű övezetre vonatkozó normatív előírások:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett beépítettség mértéke	legnagyobb (saroktelek)	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lk-4	20 m, 720 m ²	kialakult	zártosorú	50 (75)%		Homlokzatmagasság: 7,5-12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	20 %



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

Az övezet területén elhelyezhető rendeltetések között nem szerepel a parkolóház rendeltetés, melyet az OTÉK a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető építmények között önálló rendeltetésként nem nevesít, illetve nem definiálja a parkolóház fogalmát. Nem egyértelmű, hogy a gépjárművek elhelyezését is szolgáló épület mikor minősül parkolóháznak, vagy mikor minősül több önálló rendeltetési egységet is magába foglaló épületnek, például lakóépületnek.

tervezett szabályozás

Napjainkig Zalaegerszegen egy parkolóház épült fel a Kosztolányi utca nyugati oldalán, mely közforgalom számára megnyitott. Gyakorlattá vált, hogy a többszintes társasházak teremgarázsokkal létesülnek, mely teremgarázsokban a parkolóhelyek bérelt helyként használtak, vagy a használó tulajdonában vannak. Sok esetben a tulajdonos nem azonos az épületben lévő lakástulajdonosokkal, a bérelt helyek esetében pedig építés szabályozás szempontjából nem kizárt ideiglenes parkolásra szolgáló helyek kiadása sem.

A gépkocsiparkolók épületben történő elhelyezése – teremgarázsok, vagy zárt garázsok – gyakorlattá vált és az építésügyi engedélyezés során bizonytalanságot jelent, hogy mely épület esetében beszélünk parkolóházzal, parkolókat és egyéb rendeltetési egységeket is tartalmazó épületről és bizonytalan annak megítélése, hogy az milyen feltételekkel és hol engedélyezhető. Fentiek okán szükséges a parkolóház definíciójának meghatározása, valamint azon övezetek jelölése, melyek területén parkolóház elhelyezhető. A jelenlegi módosítás nem terjed ki e teljes átfogó vizsgálatra, ezért a szabályozás csak a fenti, változtatással érintett tömb területére készült olyan rendszerben, hogy az a későbbiekben a város egész területére átfogóan alkalmazható legyen.

A módosítás a változtatással érintett területen az Lk-4 jelű kisvárosias lakóterület övezetében a kialakult beépítést, a Vizslaparki utca tízsintes lakóépületeinek gépjármű- elhelyezési igényét figyelembe véve teszi lehetővé parkolóház elhelyezését, mellyel lehetőséget adunk a beruházó által tervezett parkolóház felépítésére és egyúttal a régóta foghíjként visszamaradt építési terület beépítésére.

Az előzőekben ismertetett változtatási szándék a szabályozásban a következő módosításokat eredményezi:

A ZÉSZ 25. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„A kisvárosias lakóövezetekben az épületek rendeltetését az 5. melléklet 1. pontja tartalmazza. A „p” kiegészítő kóddal ellátott övezetek esetében parkolóház elhelyezhető.”

A ZÉSZ 5. melléklete az alábbiak szerint módosul:

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés						
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-,	munkássz állás kivételével szállás jellegű-	igazgatási-, iroda-	sport-
Lk-4							
Lk-4-p	igen	igen		igen	igen	igen	igen

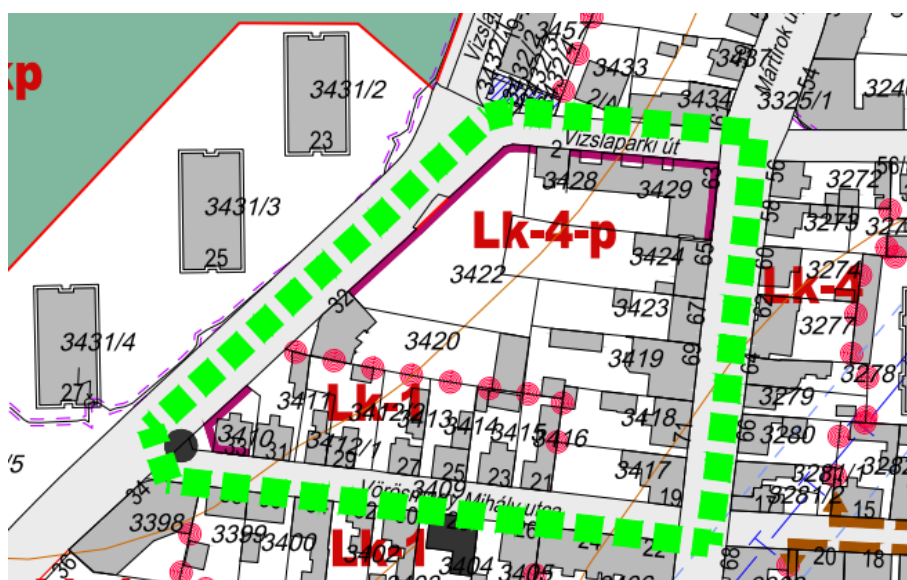
2. Az övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lk-4 Lk-4-p	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75)% ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: 7,5-12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	20 %

⁽²⁾ A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m² telekterületig 75%, 720 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

A helyi építési szabályzat 2. § szakasza kiegészül a parkolóház fogalmának meghatározásával a következő szerint:

“Parkolóház: olyan személygépkocsi tárolására szolgáló egy vagy több önálló rendeltetési egységet is magába foglaló épület, melyben a parkolóhelyek használata, a személygépkocsi közlekedésére és tárolására szolgáló hasznos alapterület az épület összes hasznos alapterületének legalább 50%-a.”



tervezett szabályozási terv részlet

(a bizottsági anyagban és az egyeztető tárgyaláson szereplő terv)

Az **egyeztető tárgyaláson** az állami főépítész a fenti módosítással kapcsolatban az érintett tömbre vonatkozóan a kisvárosias lakóövezet helyett településközpont övezet szabályozását javasolta, mivel a parkolóház üzemeltetése szolgáltatás, melyből következően a parkolóház szolgáltató rendeltetésű épületek felel meg. A kisvárosias lakóterületen a „helyi lakosság ellátását szolgáló” szolgáltató épület helyezhető el, míg a településközpont vegyes övezet területén az elhelyezhető rendeltetések tágabb keretek között kerültek megfogalmazásra, ott az elhelyezhető rendeltetések nem csak a helyi lakosság ellátására irányulhatnak.

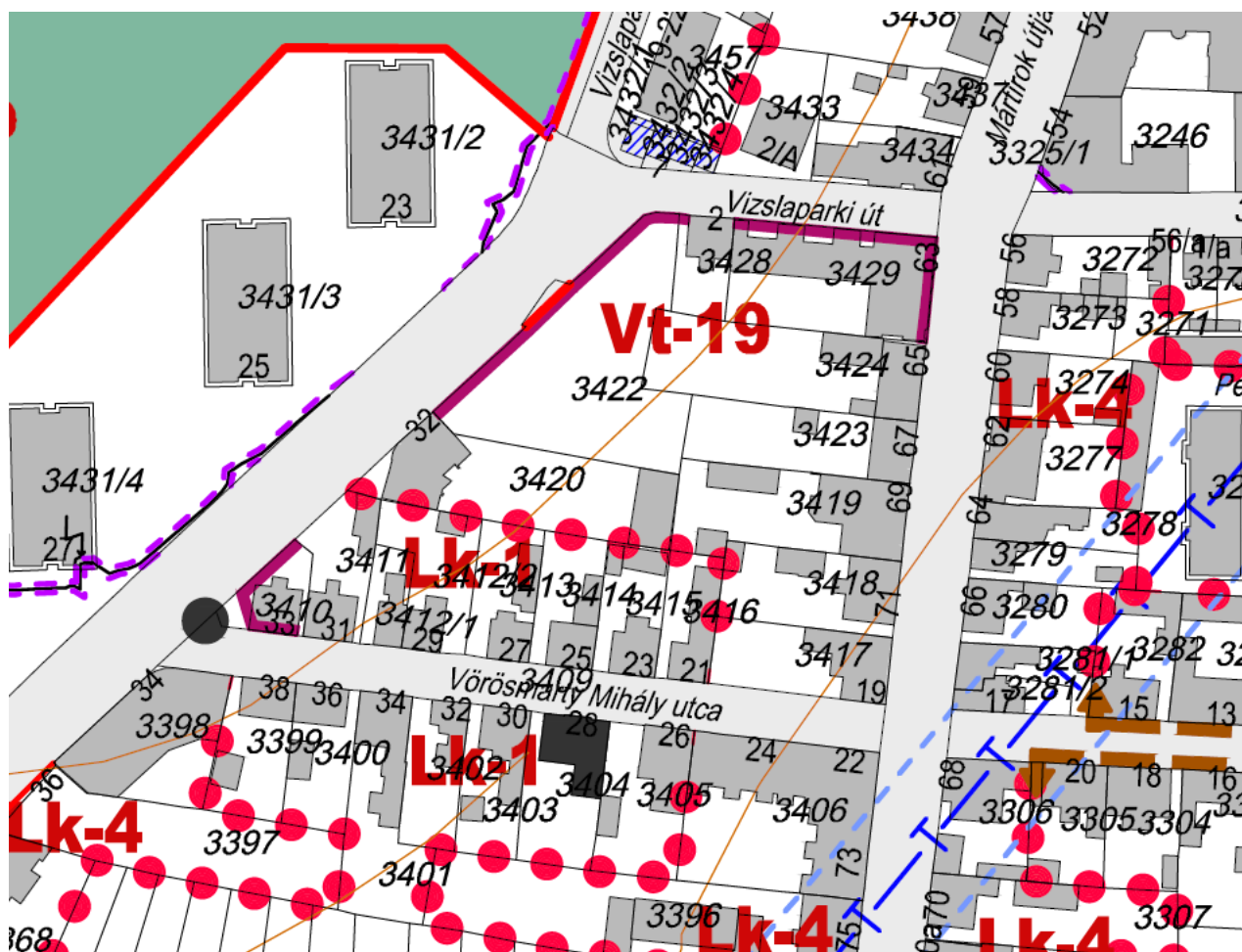
A felvetett észrevételt elfogadva a javított záródokumentáció tartalmazza ezen javaslatot oly módon, hogy - a déli teleksort kivéve - a tömböt illetően a szabályozási terven új Vt-19 jelű övezet kerül meghatározásra, a ZÉSZ 8. mellékletében ezen új Vt-19 jelű övezethez normatív előírásokat rendeltünk, amely a hatályos övezeti előírásokkal megegyezik.

A településközpont övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül - az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, munkásszállás kivételével szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató és
- sport.

A Vt-19 jelű övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

	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-19	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75) % ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: 7,5-12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	OTÉK szerint	20 %



tervezett szabályozási terv részlet
(az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján javított terv)

5. A Pitypang utca déli oldalán üdülőházas üdülőövezet egy részének kertvárosias lakóövezetbe sorolása

módosítási program

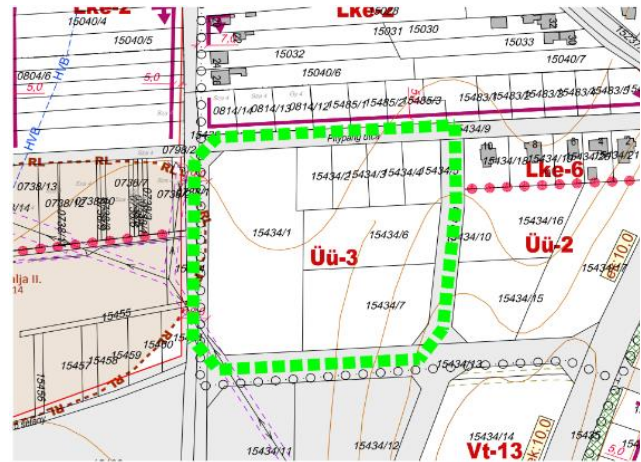
Az ingatlan-tulajdonosok megkeresésére a Pitypang utca déli oldalán található jelenlegi üdülőházas üdülő övezet helyett kertvárosias lakóterület kijelölésének lehetőségét vizsgáltuk.

a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A változtatással érintett terület Ságod városrész lakóterületének déli szélé, ahol a hatályos ZÉSZ a tömb egészét Üü-3 üdülőházas üdülőterületként szabályozza, mely területen a beépíthető legkisebb telek területe 3000 m², építési módja szabadon álló, a beépíthető legkisebb telek szélessége 40 m. A hatályos szabályozás alapján a 15434/2-5 hrsz-ú telkek lakóépülettel történő beépítése a terület rendeltetése miatt nem lehetséges, valamint a kialakított telkek a beépítés feltételeinek nem felelnek meg.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

A változtatással érintett tömb északi része Üü-3 övezetből Lke-6 és Lke-3 jelű övezetbe kerül átsorolásra azonosan a Pitypang utca keleti részének déli oldalán található szabályozással. A módosítás a 15434/2-5 hrsz-ú és a 15434/1 hrsz-ú terület északi felének egy részét is érinti, lehetővé téve azt, hogy a Pitypang utca mindkét oldala az utca teljes hosszában kertvárosias lakóterületként épüljön be.

Az Lke-3 jelű övezet az Lke-6 jelű övezettől építési módban különbözik, az Lke-3 jelű övezet oldalhatáros beépítésű. A 15434/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú terület északi részén az építési mód megváltoztatása annak érdekében javasolt, hogy a területen 3 darab kedvező adottságú lakótelek kialakítható legyen, a tőle keletre lévő telekszélesség egységessége megmaradjon.

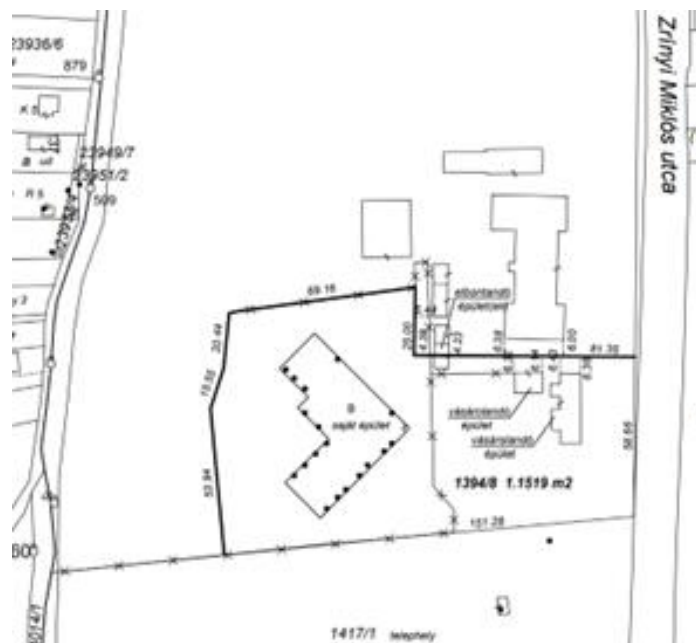
Az Lke-6 és a Lke-3 jelű kertvárosias lakóterület szabadon álló, illetve oldalhatáros beépítésű, telkenként legfeljebb 2 lakás helyezhető el rajta, a kialakítható legkisebb telek szélessége 22 m, illetve 20 m, területe 720 m², beépíthetősége 30%, megengedett legnagyobb épületmagasság 5 m, megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 6,5 m.

A Pitypang és a Martinovics utca kereszteződésében a 15434/1 hrsz-ú terület jelentős mértékben, 7-7 m-es lesarkítással került kialakításra. Az utcák kiszolgáló szerepe az ilyen mértékű lesarkítást nem indokolja, ugyanakkor a saroktelek esetében az épület elhelyezhetőségét jelentősen befolyásolja megbontva az építési vonal mentén kialakított térfalakat, így javasolt a lesarkítás csökkentése annak érdekében, hogy az épület a saroktelken a többi épülettel azonos előkert kialakításával legyen elhelyezhető.

6. Zrínyi Miklós utca 1394/4 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozás módosítása

módosítási program

Az önkormányzatot a 1394/4 hrsz-ú ingatlan megosztásával kapcsolatban keresték meg. A Volán telephely területe gazdasági területként hasznosított beépített terület, melynek déli részén tervezett telekalakítás megvalósíthatóságát gátolja az oldalkertre előírt szabály, ezért a tulajdonosok kezdeményezték a szabályozás módosítását, lehetővé téve az alábbi telekalakítás megvalósíthatóságát.



tervezett változtatási vázrajz részlet

a változtatással érintett terület hatályos szabályozásának bemutatása

A változtatással érintett terület Gip-2 jelű övezetként szabályozott, a kialakítható legkisebb telek területe 3000 m², kialakítható legkisebb telekszélesség 40 m, megengedett legnagyobb épület magasság 12,5, homlokzatmagasság 15 m. A tervezett telekosztás a kialakítható legkisebb telek területére és szélességére vonatkozó szabálynak eleget tesz, a tervezett kisebbik telek területe 1 1519 m², szélessége 58,66 m. Az oldalkert méretét a ZÉSZ 5.§ (8) a) pontja a következők szerint állapítja meg:

„5§.

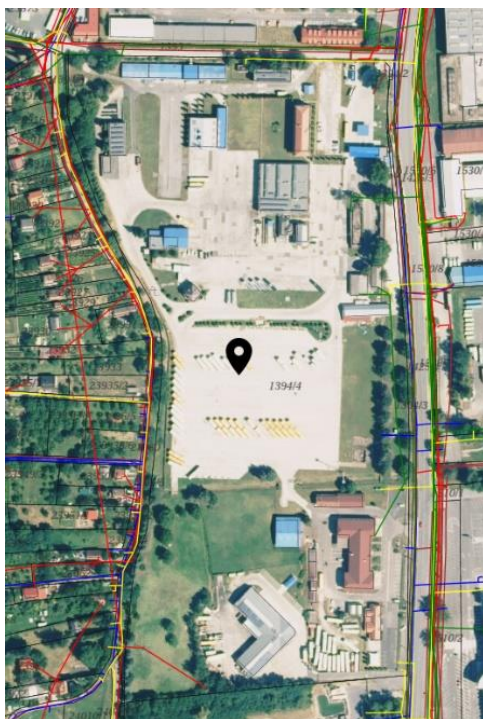
(8) Szomszédos telken lévő épületek között a megengedett legkisebb távolság az OTÉK-ban meghatározott telepítési távolság, a tűztávolság és a beépítési módnak megfelelő oldalkert mérete közül a legnagyobb. Az oldalkert legkisebb szélessége, amennyiben az övezeti előírás eltérően nem rendelkezik, nem lehet kisebb

a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság felénél, ”

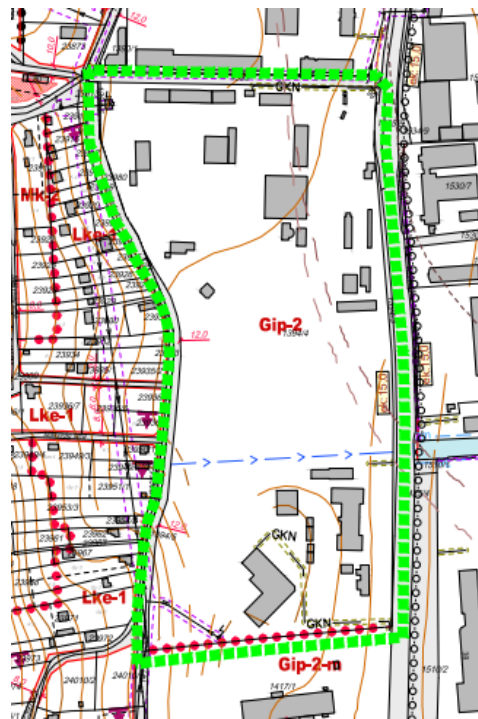
A ZÉSZ 11. melléklete a Gip-2 jelű övezetben az oldalkert megengedett legkisebb méretét az OTÉK szerint szabályozza. Az OTÉK 35§ (2) c) pontja a szabadon álló beépítési mód oldalkertjének meghatározásánál a 36 § (2) bekezdésre utal, mely bekezdés rendelkezése a legnagyobb beépítési magasság mértékét nevesíti. A beépítési magasságot az OTÉK 1. számú melléklete a következők szerint definiálja:

„12a. Beépítési magasság: az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma.”

E definíció értelmében az épületmagassággal és homlokzatmagassággal is szabályozott övezetnél az oldalkert meghatározásakor a magasabb értéket, azaz jelen esetben a 15 m-t, tehát annak felét a 7,5 m-t kell figyelembe venni. Az előzőekben látható, hogy a szabályozás a 5. § (8) bekezdése ellentmondásban van a 11. mellékletben megfogalmazottakkal.



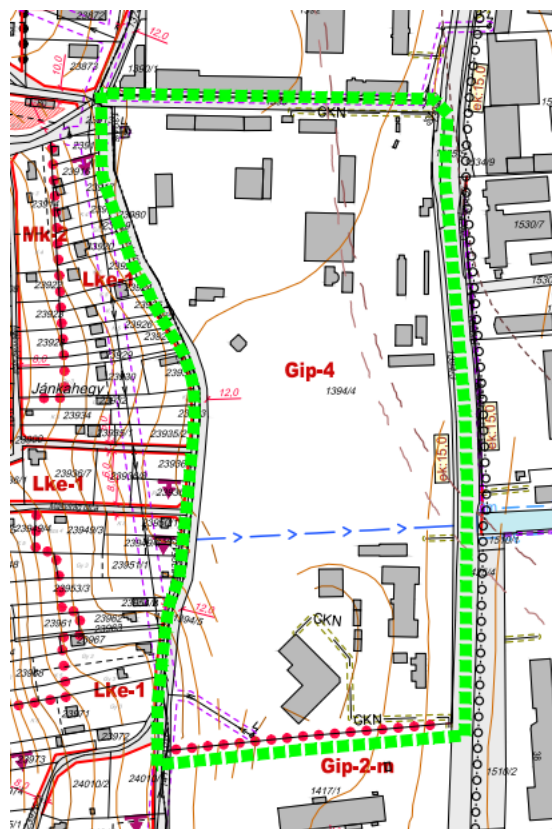
E-közmű térkép



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

Javasolt a változtatással érintett tömb területén az övezeti besorolás Gip-2 -ről Gip-4 jelű övezetre módosítása. A változtatással a kialakítható legkisebb telek területe 3000 m²-ről 2000 m²-re csökken a kialakítható legkisebb telekszélesség 40 m-ről 30 m-re csökken, a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,5 m-ről 10,5 m-re, homlokzatmagasság 15 m-ről 12,5 m-re csökken. Az oldalkert szabályozásánál javasolt feloldani azt az ellentmondást, mely a helyi építési szabályzat 5. § (8) és a 11. melléklet között fennáll, ezért a 11. mellékletben az oldalkert megengedett legkisebb mértéke konkrét értékkel kerül megfogalmazásra a Gip-4 jelű övezet esetében: 5,25 m.



tervezett szabályozási terv részlet

Az övezet módosítása egyéb normatív szabályozási értékeket nem érint. Jelenleg a szabályozási terv Gip-4 jelű övezetet nem jelöl, az új övezetként kerül bevezetésre, ezért a módosítással más terület nem válik érintetté.

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gip-4	30 m, 2000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzat- magasság: 12,5 m Épület- magasság: 10,5 m	5,25 m	4,5 m	25 % ⁽²⁾
Gip-4-m						OTÉK szerint		

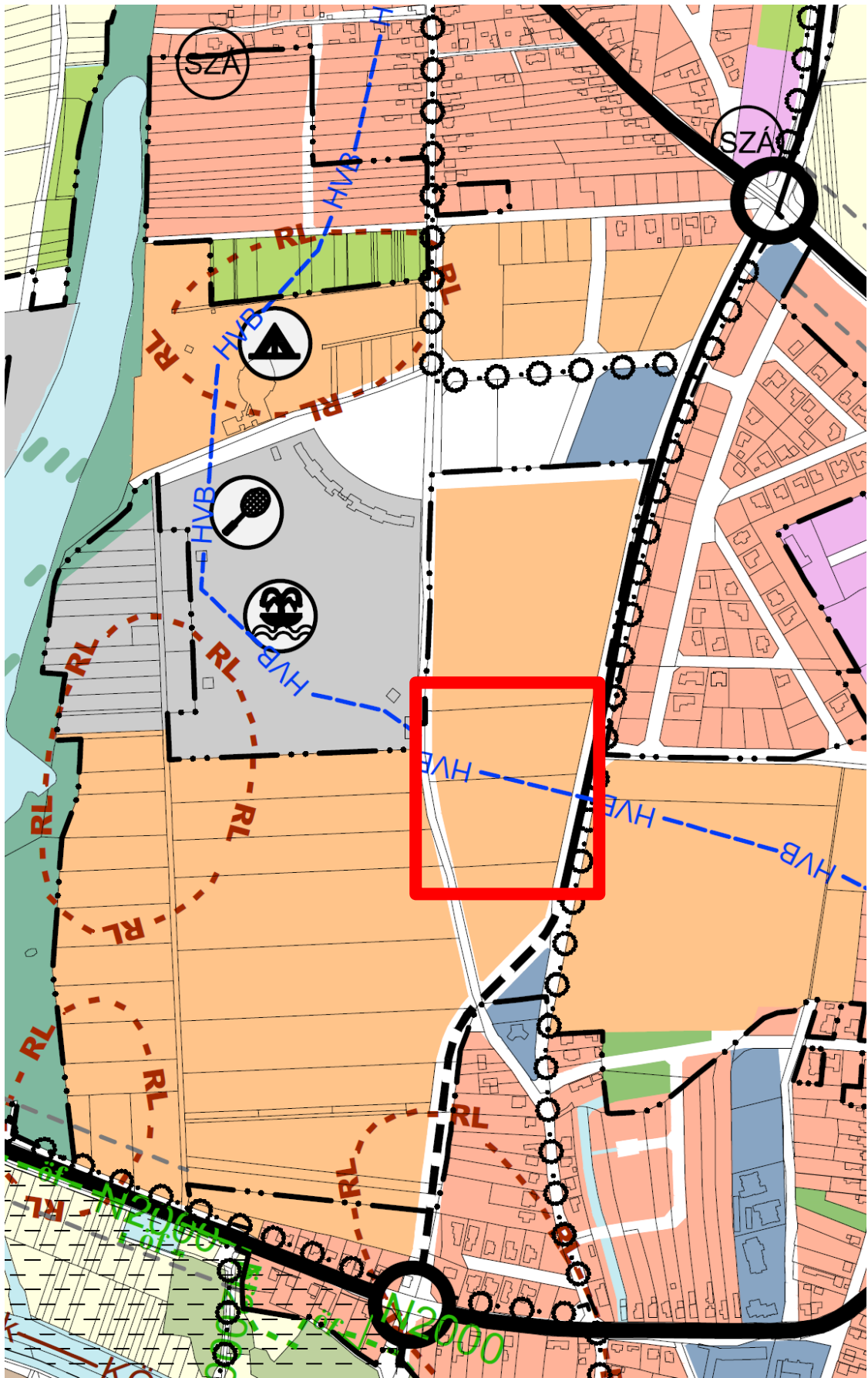
⁽²⁾A kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-án a zöldfelület fásítása kötelező. (3) az OTÉK előírásainál megengedőbb követelmények megállapítása az állami főépítész ZA/010/661-23/2022. számú záró szakmai véleménye alapján.

A településszerkezeti terv módosításának leírását az előterjesztés 8. melléklete, a településszerkezeti tervlapot az előterjesztés 9. melléklete, a szabályozási tervlap szelvényeket a rendeletmódosítás 3-8. melléklete tartalmazza.

II. A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala – Gébárti-tótól keletre lévő 0805/9 és a 0805/10 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata

A 0805/9 és 0805/10 hrsz-ú ingatlanok a hatályos településszerkezeti terven üdülőházas övezetként, beépítésre szánt területként szerepelnek. A Gébárti-tó keleti oldalán elhelyezkedő területnek övezeti jele, normatív szabályozása nincs, szabályozási terv készítendő jelkulccsal szerepel a szabályozási terven. Az önkormányzatot a ZÉSZ módosításának kérésével kereste meg a területen beruházást lebonyolítani szándékozó vállalkozás, melynek célja az üdülőövezet helyett kertvárosias lakóövezet szabályozása, lakóépület elhelyezés lehetőségének megteremtése.

A Korm. rendelet 7.§-a szerint a településtervezés 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 módosításhoz tartozó feljegyzést az előterjesztés 10. melléklete tartalmazza.



hatályos településszerkezeti terv részlet az érintett telkek jelölésével

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

A már beépítésre szánt területeken lévő szabályozás-módosítás lakóterületi fejlesztési lehetőségeket biztosít, a belvárosi parkolóház építési feltételeinek megteremtése a környéken lakók parokolási lehetőségeit kedvezően befolyásolja.

2. Gazdasági hatások

A módosítások következtében az ingatlanokon újabb fejlesztések történhetnek, az érintett telkek optimálisabb beépíthetősége lehetővé válik.

3. Környezeti hatások

A környezeti értékelés kapcsán megkeresett szakhatóságok nyilatkozatai alapján a módosításokkal negatív környezeti hatás nem keletkezik.

4. Egészségi következmények

Az új szabályozásnak egészségi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Az új szabályozásnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

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.

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** az előterjesztést megtárgyalta és 43/2024. (IV.08.) számú határozatával 8 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

A **Műszaki Bizottság** a 33/2024. (IV.09.) határozatával a határozati javaslat I/4. és I/5. pontja tekintetében a szóban ismertetett kiegészítésekkel együtt, 9 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A **Gazdasági Bizottság** az előterjesztést 35/2024. (IV.10.) határozatával az előterjesztést a módosításokkal együtt 11 igen szavazattal és 1 tartózkodás mellett támogatta.

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 bazitai temető tervezett bővítésének törlését, a tömb szabályzásának módosítását,
2. a Belsőszeg és Kishegyi út között található 25507/5 hrsz-ú telek keleti beépített részének kertvárosias lakóövezetbe sorolását,
3. a Kaszaházi út és a vasút közötti területen az 5860 hrsz-ú úttól északra tervezett kiszolgáló út törlését és a tömb szabályzásának módosítását,
4. a Petőfi utca - Vizslaparki út kereszteződésében a 3422 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályzásának módosítását,

5. a Pitypang utca déli oldalán az üdülőházas üdülőövezet egy részének kertvárosias lakóövezetbe sorolását,
6. a Zrínyi Miklós utca 1394/4 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozás módosítását

illetően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 8. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 9. melléklete szerinti tartalommal.

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

Határidő: 2024. április 30.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során a Gébárti tótól keletre lévő 0805/9 és a 0805/10 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozásának 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 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 készítse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2024. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2024. április 11.


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: 221-34/2024.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel.: 92/502-134

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési
eszközök módosítása – döntés a véleményezési
szakasz lezárásáról

DÖNTÉS

a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervek véleményeinek 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 szerinti általános egyeztetési eljárás keretei között folyamatban van az alábbi területeket illetően:

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
- 3/1. A kerékpárút hálózat nyomvonalainak és területigényeinek pontosítása
- 3/2. Teskándi kerékpárút megvalósíthatósága érdekében a szabályozás módosítása
- 3/3. Botfai kerékpárút megvalósíthatósága érdekében a szabályozás módosítása
4. A Kaszaházi sétányon a 6316/1 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
5. Csács városrészben a 0998/18 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
6. Zalaegerszeg 4884 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálata
7. Ebergény déli részén a 0363/7 és 0364/10 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
8. A Holdfény utcában a 25733-25734/3 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
9. Bazítai temető övezethatárának felülvizsgálata (hrsz 19281, 19282 vonatkozásában)
10. A Zala utca 20. környezetében a ZÉSZ módosítása a tényleges használat és a birtokviszonyok rendezéséhez kapcsolódóan
- 11/1. Ságod déli részén a 0807/40 hrsz-ú ingatlant érintő útsabályozás felülvizsgálata
- 11/2. Ságodi út – Ilosvai út körforgalom kialakíthatósága érdekében a szabályozás módosítása
- 12/1. A Balatoni út 42. szám alatti 5254 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
- 12/2. A Zalaegerszeg 5527 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
- 12/3. Zalaegerszegen a Tüttő György utca menti tömbök szabályozásának felülvizsgálata
13. A Belsőszeg utcában a 25507/5 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

14. A Zalaegerszeg 0464/1 és 0593/2 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömbök szabályozásának felülvizsgálata
15. Pózva utca – Vasút utca szabályozásának módosítása
16. Damjanich utcában a közlekedési terület szabályozásának felülvizsgálata
17. Liliom utcától nyugatra lévő tömbben a 23795/2 és a 23784/2 hrsz-ú utak szabályozásának felülvizsgálata
18. Nekeresdi hősi temetőnél az útszabályozás felülvizsgálata
19. Kis utca, 2989 hrsz-ú ingatlanon a szabályozás felülvizsgálata
20. A Termál utca – Ilosvai utca által határolt tömbben a 15436/62 hrsz-ú telek szabályozásának felülvizsgálata
21. Az Átalszegett utca 35-73. számtól északra található zöldterület szabályozásának felülvizsgálata
22. Jánkahegyen a Napkelet utcában a 23809 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
23. Bozsok, 21028/1 hrsz-ú ingatlan környezetében a szabályozás felülvizsgálata
24. Egerszeghegyen a 26174/2 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
25. Alaptérkép cseréje
26. Déli átkötő út szabályozásának módosítása
27. Északi Ipari Park csapadékvíz elvezetéséhez kapcsolódóan a szabályozás felülvizsgálata
28. Petőfi utca – Vizslaparki út kereszteződésében a szabályozás módosítása
29. A Zalai Finomító vonatkozásában a veszélyességi övezet módosítása
30. András hidán a Gébárti utcától délre fekvő tömb szabályozásának felülvizsgálata
31. Az építési szabályzat átfogó felülvizsgálata

A fenti módosítások tekintetében a Korm. rendelet 66. § szakasza szerint Hivatali Kapun keresztül véleményezési szakaszt kezdeményeztünk. A tervezetet az alábbi véleményezésre jogosult szervek értékelték:

- Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérésügyi és Földügyi Osztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Ütügyi Osztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Kisbuccsa Község Önkormányzata

- Nemeshetés Község Önkormányzata
- Zalaboldogfa Község Önkormányzata

A véleményezésre jogosult szervek véleményei a döntés mellékletét képezik.

A véleményezésre jogosult szervek közül a tervdokumentációval kapcsolatos észrevételt a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda tett. A vélemény értékelését a tervező bevonásával a főépítész készítette elő:

„1. A tervdokumentációban foglalt módosítások jelentős része szabályozási vonalak megszüntetésére, korrekciójára irányul. Az Étv. 60. § (15) bekezdése alapján a szabályozási vonalak felülvizsgálatát 2024. január 1-ig el kellett végezni. Kérem, hogy a tervdokumentációban, ill. a véleményezési szakaszt lezáró döntésben szíveskedjenek kitérni arra, hogy a szabályozási vonalak felülvizsgálata a teljes település tekintetében megtörtént-e.”

A véleményezési szakaszt lezáró - jelen - döntésben nyilatkozunk arról, hogy a felülvizsgálat megtörtént.

„2. 3.1. módosítás: Az alátámasztó dokumentáció 54. oldalán olvasható leírást kérem pontosítani, mivel a 0872/10 hrsz.-ú terület közlekedési területtel nem érintett részét a hatályos terv gazdasági erdő területként szabályozza. A módosítási javaslat a terület védelmi erdőként történő szabályozását említi, azonban a jóváhagyandó tervlapokon továbbra is Eg területként/övezetként szerepel. Kérem az ellentmondás feloldását. Az alátámasztó javaslat szerint a vasút melletti gazdasági övezetet Má-3 övezetbe kívánják átsorolni, azonban a jóváhagyandó munkarészben Má-4 övezetként szerepel. Javaslom az Má-3 besorolást.”

A vélemény alapján a záródokumentáció alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeiben az észrevételezett leírás valamint a szabályozási elemek javítása megtörtént.

„3. 3.3. módosítás: Az alátámasztó munkarészbe becsatolt útterveket (keresztshelvény és helyszínrajz) kérem nagyobb felbontásban beilleszteni, mert alig olvashatóak. A településrendezési tervben a sportsarnoktól délre jelölt kerékpárút az aluljárónál befordul és megszakad. A nyomvonal folytonossága érdekében javaslom vizsgálni az összeköttetés lehetőségét a Berzsenyi úti vasúti átjárónál lévő kerékpárúttal.”

Az alátámasztó munkarészben a keresztshelvény és helyszínrajz cseréje megtörtént, a szabályozási tervben a sportsarnoktól délre lévő kerékpárút jelölése kiegészítésre került.

„4. 3.4. módosítás: A tervezett szabályozási vonal áthelyezése kapcsán javaslom vizsgálni a meglévő aszfaltos út helyét.”

A véleményt elfogadva megvizsgáltuk az aszfaltos út helyét és a tervezett szabályozási vonalat. A tervezett szabályozást nem érinti az aszfaltos út, így azon a tervezethez képest nem módosítottunk, változatlanul terjesztjük jóváhagyásra.

„5. 3.7. módosítás: Az OTÉK 121. § (2) bekezdése alapján jelen módosítás az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezetét, valamint 1. és 2. számú mellékletének (továbbiakban: régi OTÉK) figyelembe vételével készül, ugyanakkor jelezni szeretném, hogy az OTÉK hatályos 2. melléklete alapján az általános mezőgazdasági övezetben csak 6% a megengedett

legnagyobb beépítettség mértéke. Javaslom, hogy a 2027-ig elkészítendő településrendezési tervre figyelemmel már most is a szigorúbb előírásokhoz igazodjanak, hogy az építési jog későbbi korlátozása miatt ne alakuljon ki konfliktus. A módosítási pont címét kérem javítani, mivel nem falusias lakóterületbe sorolják az érintett telkeket.”

Időközben a kérelmező visszavonta a módosítási kérelmét, a módosítási pont törlésre került.

„6. 3.8. módosítás: A telkek megközelíthetőségét szem előtt tartva, javaslom megvizsgálni a szabályozási vonalak módosításának/törlésének lehetőségét a Holdfény utcában található több telek esetében is, mivel meglévő épületeket is érintenek.”

A véleményt elfogadva megvizsgáltuk a Holdfény utcában a szabályozási vonal esetleges törlésének lehetőségét. A tömb lakóterületi minőségére tekintettel nem kívánjuk azt törölni annak érdekében, hogy a jövőbeni fejlesztések, építkezések során szélesebb közterület kialakításának lehetőségét fenntartsuk.

„7. 3.10. módosítás: Javaslom megvizsgálni a szennyvíz átemelő tervezett telkének északnyugati csücskében lévő törés kiegyenlítésének lehetőségét.”

A javaslatot megvizsgáltuk, és mivel a szabályozási vonal követi a terület jelenlegi lehatárolását, az ingatlanok tényleges használatát, ezért a záró dokumentációban található szabályozást fenntartjuk.

„8. 3.12. módosítás: Az érintett Vt-12 építési övezetbe tartozó tömbök tekintetében a hatályos szabályozási terven jelölt építési helyeket is törölték, azonban az alátámasztó munkarészben erről nem tesznek említést. Kérem a változtatás indoklását.”

A véleményt elfogadva a tömbök vonatkozásában az építési hely törlésének indoklása a záró dokumentáció alátámasztó munkarészeiben kiegészítésre került.

„9. 3.17. módosítás: A tervezett szabályozás ismertetésénél a „lakóterületeket délről határoló útra” hivatkoznak, azonban a módosítás tárgyát képező út a lakóterületet északról határolja. Ennek az útnak a szabályozása kapcsán a 2021 decemberében lefolytatott véleményezési eljárás során elvégezték az út geodéziai bemérését, azonban a jelen dokumentációban nem vizsgálják részletesebben a tervezett szabályozás és az út valós helyének viszonyát, megállapítják, hogy „a meglévő burkolatot nem célszerű figyelembe venni”. A 2021-es záró dokumentációban az alábbi szövegrész szerepelt: „Az egyeztető tárgyalás során az állami főépítész és az önkormányzat képviselői megállapodtak abban, hogy a tervezési területről a kötelező fásítás törlése elfogadható, ugyanakkor az önkormányzat képviselői vállalták azt a kötelezettséget, hogy a településrendezési eszközök következő módosításában a közlekedési területet a kialakult állapot figyelembevételével módosítják és annak déli határán a 0829/8 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú út területén véderdőt szabályoznak.” A ZA/010/191-17/2021. záró véleményt az alábbi feltétellel adtuk ki: „A 8. Kék Madár lakópark tervezett fejlesztéséhez kapcsolódóan a településrendezési eszközök következő módosítása során a temető és a lakóterület közötti közlekedési területet a kialakult állapot figyelembevételével szükséges kiszabályozni és annak déli határán a 0829/8 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú út területén véderdőt szükséges kijelölni.” A fentiek alapján kérem felülvizsgálni a tervezett módosítást, a korábbi vállalástól eltérő megoldást kérjük indokolni. Védelmi erdő övezet számára a 6 méter szélességet kevésnek tartom, ez esetben a telken belüli fásítás kijelölését tartanám jobb megoldásnak.”

Az alátámasztó munkarészben a tervezett szabályozás ismertetésénél az út elhelyezkedésének leírása javításra került. Az út tervezett szabályozása változatlan marad, a temető déli oldalán és a közbelső 0829/4 hrsz-ú ingatlanon összesen 10 méter szélességben telken belüli kötelező fásítás kerül jelölésre a záró dokumentációban.

„10. 3.21. módosítás: Az alátámasztó munkarész szerint „A beépíthető legkisebb telek terület az Lke-1 övezetben előírt 700 m² korlátozás törlésre kerül”. Mivel a módosítással érintett telkeket Lke-2 építési övezetbe sorolják át, az Lke-1 építési övezetben a beépíthető telekméret törlése nem indokolt és a jóváhagyandó munkarész nem is tartalmazza, ezért kérem az alátámasztó javaslat pontosítását.”

A véleményt elfogadva az alátámasztó munkarész javításra kerül, az Lke-I övezetben a beépíthető legkisebb telek 700 m²-ben történő korlátozása nem változik.

„11. 3.23. módosítás: A módosítási pont címét kérem javítani, mivel nem falusias lakóterületbe sorolják az érintett telkeket.”

A véleményt elfogadva a módosítási pont címe javításra került.

„12. 3.25. módosítás: A HÉSZ 18. § (2) bekezdése egy megállapítást és fogalommagyarázatot tartalmaz, jogot vagy kötelezettséget nem ír elő, ezért a HÉSZ-be történő beillesztését nem tartom szükségesnek. A vízelvezetésre vonatkozó további előírások szempontjából nem releváns, hogy a településen elválasztott vagy egyesített vízelvezető-hálózat üzemel-e. A HÉSZ 18. § (7) bekezdésében a melléklet számát kérem véglegesíteni. A szikkasztási tervlapon javaslom a lefolyási viszonyok vizsgálata alapján kijelölni/kibővíteni az érintett területeket. Javaslom e tekintetben a járműipari tesztpálya területét is vizsgálat alá vonni, mivel az szorosan kapcsolódik az északi ipari fejlesztési területekhez. A szikkasztási tervlapon bekapcsolva maradtak a szabályozott építési helyek, javaslom ezeket levenni.,,

A ZÉSZ tervezetében szereplő 18. § (2) bekezdés építési szabályzatból történő törlése megtörtént, a bekezdés a záró dokumentációban már nem szerepel.

A ZÉSZ tervezetének 18. § (7) bekezdésében (a fenti javítás után 18. § (6)) a hivatkozott melléklet száma meghatározásra került.

A csapadékvíz-elhelvezés szabályozását a járműipari tesztpálya, illetve a város egyéb területét illetően az önkormányzat jelen módosítás során nem kívánja szabályozni, arra előzetes döntésünk nincs.

A szikkasztási tervlapról a szabályozott építési helyek a záró dokumentációban törlésre kerültek.

„13. 3.28. módosítás: Az alátámasztó munkarészben bemutatott meglévő és tervezett szabályozási terv kivágatok nem ugyanazt a területet ábrázolják, kérem a tervezett szabályozási terv cseréjét. A szabályozási terven a 6385/2 hrsz.-ú telekről kérem levenni a „szabályozási terv készítendő” sraffozást. A 0800/26 hrsz.-ú telek közlekedési övezetbe benyúló részét is javaslom szabályozni.”

A véleményt elfogadva a záró dokumentáció alátámasztó munkarészében a módosítási ponthoz beemelt szabályozási terv részlet javításra került. A 6385/2 hrsz-ú telket érintő „szabályozási terv készítendő” sraffozás törlése megtörtént, és a 0800/26 hrsz-ú telek déli vége közlekedési övezetként került szabályozásra.

„14. 3.33. módosítás: A módosítási pont címében a „szabályozott építési vonal” fogalmat kérem javítani. A szabályozott építési hely jelmagyarázatát kérem javítani, mivel a térképen egyenletes sraffozással szerepel a szabályozott építési hely jelölése, a négysávós sraffozást csak az egyedi korlátozással érintett szabályozott építési hely esetén alkalmazták, a jelmagyarázatban azonban mindkettőnél a négysávós sraffozás szerepel. A szabályozott építési hely értelmező rendelkezésének (HÉSZ 2. § k) pont) megfogalmazását kérem felülvizsgálni, mert a „főépítmény” szó kétszer szerepel a mondatban.”

A véleményt elfogadva a módosítási pont címe javításra került. A jelmagyarázat grafikai jelölése, valamint a fogalom meghatározásban a szabályozott építési hely értelmező rendelkezése módosításra került.

„15. A színház épület Vi-10 építési övezetén kérem felülvizsgálni, szükség esetén törölni a javasolt megszüntető jeleket, méretvonalakat.”

A színház épület Vi-10 jelű övezetén a megvalósult telekalakítással összefüggésben a megszüntető jelek és méretvonalak felülvizsgálatra, illetve törlésre kerültek.

„16. 3.36. módosítás: A HÉSZ 5/A. § (2) b. pontjában kérem az alábbi pontosítást: „előkert nélküli elhelyezett épület.”

A ZÉSZ 5/A. § (2) b) pontjában az elírás javításra került.

„17. 3.40. módosítás: Az OTÉK 121. § (2) a) pontja alapján a HÉSZ jelen módosítása a régi OTÉK figyelembe vételével történik, amely a kertés mezőgazdasági övezetben megengedte a lakóépület elhelyezését, ezért e tekintetben nincs szükség felmentésre. Az OTÉK 122. § (1) a) pontja ugyanakkor arról rendelkezik, hogy hatósági engedélyezés vagy bejelentés során, ezek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor az OTÉK 29. § (2b) bekezdésének hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni, amely szerint a kertés mezőgazdasági terület övezetben lakás nem létesíthető. Ennek nyomán a HÉSZ jogszerűen megállapított rendelkezése és az OTÉK figyelembe vételével történő tényleges jogalkalmazás ellentmondásba kerülhet. A HÉSZ 36/A. § b) pontja nehezen értelmezhető, ugyanakkor a jelenleginél megengedőbb lenne a lakóépületek elhelyezése tekintetében. A 2027. július 1-ig elkészítendő új településrendezési terv esetében az OTÉK hatályos előírásait kell majd alkalmazni, ami az Mk övezetekben a meglévő építési jog korlátozását vonhatja maga után, ezért javaslom, hogy a HÉSZ hatályos rendelkezésin tovább ne lazítsanak.”

Az eltérő művelési ággal rendelkező kertés mezőgazdasági területeken a lakásépítés elhelyezhetőségének szabályozására vonatkozó véleményt elfogadtuk, az előírást ennek megfelelően módosítottuk a ZÉSZ 36/A. § (2) bekezdésében.

„18. 3.42. módosítás: A HÉSZ 4. § (10) b) pontját az alábbiak szerint javasoljuk pontosítani: „építési vonal hiánya esetén az építési hellyel rendelkező és a főépítmény elhelyezésére szolgáló telekrészen a telek 20 m mélységű sávban.”

A módosítási javaslatot elfogadva ZÉSZ 4. § (10) b) pontjának módosítását a záródokumentációban javítottuk.

„19. 3.45. módosítás: A közlekedési övezetben, parkoló területén megengedett napenergia hasznosító létesítmények tekintetében javaslom megfogalmazni, hogy árnyékolást is biztosító napenergia létesítményről van szó.”

A véleményt elfogadtuk, a szabályozásban csak a parkoló-terület árnyékolását biztosító napenergia elhelyezését tesszük lehetővé.

„20. A 205. oldalon lévő táblázattal kapcsolatban jelezni szeretném, hogy Matr. 12. § (3) a)-b) pontjai között „vagy” kötőszó van, tehát nem kell mindkét feltételnek teljesülnie. Azon új beépítésre szánt területek esetében, amelyek nem zöldterületet vagy erdőterületet érintenek, főszabály szerint az új beépítésre szánt területtel megegyező, vagy annál nagyobb csereterület (visszasorolt beépítésre szánt terület) kell biztosítani és ebben az esetben nincs szükség 25%-nyi zöldterület/erdőterület kijelölésére. Ha nem áll rendelkezésre csereterület, akkor kell csak a b) pontot alkalmazni. Ettől eltérően a zöld- és erdőterületet érintő új beépítésre szánt terület esetén azt 125%-ban vissza kell pótolni.”

A vélemény jogszabály értelmezéssel kapcsolatos megállapítása nem érinti az új beépítésre szánt terület esetében a csereterület, illetve zöldterület kijelölés megfelelőségét.

A véleményezési szakaszban egyeztetést nem kezdeményeztünk, jegyzőkönyv 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 véleményezési szakaszban beérkezett véleményekre adott válaszokat **elfogadom, a véleményezési szakaszt lezárom.**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (15) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy a ZÉSZ-ben szereplő szabályozási vonalak felülvizsgálata a teljes település tekintetében megtörtént.

Zalaegerszeg, 2024. február 8.

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: 221-32/2024.

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 általános egyeztetési eljárás keretei között folyamatban van az alábbi területeket illetően:

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
- 3/1. A kerékpárút hálózat nyomvonalainak és területigényeinek pontosítása
- 3/2. Teskándi kerékpárút megvalósíthatósága érdekében a szabályozás módosítása
- 3/3. Botfai kerékpárút megvalósíthatósága érdekében a szabályozás módosítása
4. A Kaszaházi sétányon a 6316/1 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
5. Csács városrészben a 0998/18 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
6. Zalaegerszeg 4884 hrsz-ú ingatlan érintő szabályozás felülvizsgálata
7. Ebergény déli részén a 0363/7 és 0364/10 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
8. A Holdfény utcában a 25733-25734/3 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
9. Bazitai temető övezethatárának felülvizsgálata (hrsz 19281, 19282 vonatkozásában)
10. A Zala utca 20. környezetében a ZÉSZ módosítása a tényleges használat és a birtokviszonyok rendezéséhez kapcsolódóan
- 11/1. Ságod déli részén a 0807/40 hrsz-ú ingatlant érintő útsabályozás felülvizsgálata
- 11/2. Ságodi út – Ilosvai út körforgalom kialakíthatósága érdekében a szabályozás módosítása
- 12/1. A Balatoni út 42. szám alatti 5254 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
- 12/2. A Zalaegerszeg 5527 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
- 12/3. Zalaegerszegen a Tüttő György utca menti tömbök szabályozásának felülvizsgálata
13. A Belsőszeg utcában a 25507/5 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
14. A Zalaegerszeg 0464/1 és 0593/2 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömbök szabályozásának felülvizsgálata
15. Pózva utca – Vasút utca szabályozásának módosítása

16. Damjanich utcában a közlekedési terület szabályozásának felülvizsgálata
17. Liliom utcától nyugatra lévő tömbben a 23795/2 és a 23784/2 hrsz-ú utak szabályozásának felülvizsgálata
18. Nekeresdi hősi temetőnél az útsabályozás felülvizsgálata
19. Kis utca, 2989 hrsz-ú ingatlanon a szabályozás felülvizsgálata
20. A Termál utca – Ilosvai utca által határolt tömbben a 15436/62 hrsz-ú telek szabályozásának felülvizsgálata
21. Az Átalszegett utca 35-73. számtól északra található zöldterület szabályozásának felülvizsgálata
22. Jánkahegyen a Napkelet utcában a 23809 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
23. Bozsok, 21028/1 hrsz-ú ingatlan környezetében a szabályozás felülvizsgálata
24. Egerszeghegyen a 26174/2 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
25. Alaptérkép cseréje
26. Déli átkötő út szabályozásának módosítása
27. Északi Ipari Park csapadékvíz elvezetéséhez kapcsolódóan a szabályozás felülvizsgálata
28. Petőfi utca – Vizslaparki út kereszteződésében a szabályozás módosítása
29. A Zalai Finomító vonatkozásában a veszélyességi övezet módosítása
30. András hidán a Gébárti utcától délre fekvő tömb szabályozásának felülvizsgálata
31. Az építési szabályzat átfogó 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 közül a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (továbbiakban: BFNP) véleménye szerint a 14. pont tekintetében természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás várható, környezeti vizsgálat lefolytatását tartja szükségesnek. Véleményében hivatkozik előzetes állásfoglalására, melyben a 0593/2 hrsz-ú ingatlan „b” jelű, rét művelési ágú, Natura2000 övezettel érintett alrészletének ökológiai folyosó övezet módosítását nem támogatja, így jelen esetben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A fentiek alapján a 14. módosítási pont a véleményezési dokumentációban nem szerepel, jelen eljárásban nem kerül véleményeztetésre. A többi módosítási pont tekintetében a BFNP és a véleményt adó közigazgatási szervek környezeti vizsgálat elkészítését nem tartották szükségesnek.

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, 2024. január 24.

Tisztelettel:




Balai Zoltán
 polgármester



ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

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

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 221-33/2024.
Ügyintéző: Tóth Andrea
Tel.: 92/502-441
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 általános egyeztetési eljárás keretei között folyamatban van a

1. Kaszaházi út és a vasút közötti területen az 5860 hrsz-ú úttól északra tervezett kiszolgáló út törlését
2. Kertváros városrész déli részén a 723/1 és a 723/2 hrsz-ú telkek területén tervezett út törlését
3. A kerékpárút hálózat nyomvonalainak és területigényeinek pontosítását
4. Kaszaházi sétány mellett lévő 6316/1 hrsz-ú területen előkert módosítását 5 m-ről 4 m-re
5. Csács városrész Tél utca északi részén a 0998/19 hrsz.-ú területen közlekedési területből történő törlését
6. Landorhegyi út 4884 hrsz-ú területet érintő útszabályozás törlését
7. Ebergény városrésztől délre a Majori utca 0363/7 és a 0364/10 hrsz-ú területek falusias lakóterületbe sorolását
8. Holdfény utca végén a 25734/3 hrsz-ú területen a közlekedési terület szabályozás törlését
9. Bazitai temető tervezett bővítésének törlését
10. Zala utca 0872/32 hrsz-ú szennyvízáttemelő telkének telekhatár rendezését
11. Ságodi út 0807/40 hrsz-ú telket érintő út szabályozás felülvizsgálatát, Ilosvai és Ságodi utcák körforgalmú csomópontjának szabályozását
12. Csács városrészben a Balatoni út északi oldalán és a csatlakozó utcák torkolatánál az útszabályozás módosítását
13. A Belsőszeg és Kishegyi út között található 25507/5 hrsz-ú telek keleti beépített részének kertvárosias lakóövezetbe sorolását
14. Pózva városrészben a 6050/1 hrsz-ú telek északi irányú kiegészítését közlekedési terület igénybevételével
15. Csács városrészben az 5304/2 hrsz-ú telek északi kiegészítését közlekedési területből
16. Liliom utca 23795/8 hrsz-ú telek környezetében az azonos tulajdonban lévő telkek egységes használata érdekében az útszabályozás törlését

17. Nekeresdi hósi temető déli határán lévő útszabályozás módosítását
18. A Kis utca 2989 hrsz ú területen megvalósult parkoló közlekedési területbe sorolását
19. A Termál utca 15436/62 hrsz-ú területet érintő tervezett gyalogút törlését
20. Átalszegett utca 232/45 hrsz-ú közterület határának módosítását az ott lévő garázsor kialakult állapotával összefüggésben
21. Jánkahegyen a 23809 hrsz-ú telek beépíthetősége érdekében a szabályozás módosítását
22. Bozsok - 21028/1 hrsz-ú telket érintően a valós állapot szerinti szabályozás kialakítását
23. Egerszeghegyi út a 26174/2 hrsz-ú ingatlan falusias lakóterületbe sorolását
24. Déli elkerülő út szabályozásának módosítását
25. Északi elkerülő úttól északra lévő ipari terület csapadékvíz elvezetésének szabályozását, a ZÉSZ 18. § (2) bekezdés módosítását, az elválasztott rendszerű csapadékvíz és szennyvízelvezetés rögzítését
26. A Jánkahegy 23945/2 hrsz-ú területen található helyi védett kőkereszt jelölését
27. Aranyoslap Lejtős utca és a Forrás utca északi részén az oldalhatáros beépítésre kijelölt helyének módosítását
28. Neszele 6385/2 hrsz-ú ingatlan közlekedési területként történő jelölését
29. Alaptérkép cseréjét
30. ZÉSZ 2. § a) és az 5. § (5) bekezdés módosítását – építési sáv fogalmának pontosítását, főépítmény elhelyezésének szabályozását az építési sáv területén
31. ZÉSZ 17. melléklet módosítását – Mk övezetekben lakóépület elhelyezés szabályozását a művelési ág függvényében
32. Elektronikus hírközlés sajátos építményeire vonatkozó szabályozás törlését
33. Szabályozott építési hely fogalmának meghatározását, építési sáv és a szabályozott építési vonal jelölésének szétválasztását
34. Falusias lakóterület szabályozásából a ZÉSZ 27.§ (7) bekezdésének - a tetőfedés anyagára vonatkozó szabályozásának - törlését
35. A kertvárosias lakóövezet szabályozásában, a ZÉSZ 26.§ (4) bekezdésének - előkertben elhelyezhető tároló építmények szabályozásának - módosítását
36. A ZÉSZ 5/A §. felülvizsgálatát – lakás rendeltetés feltételeinek kiegészítését
37. A ZÉSZ 4.§ (7) felülvizsgálatát – eltérés mértékének meghatározását, kisajátítási terv beemelését
38. ZÉSZ 14., 27., 28., 29. mellékletében a műtárgy magassági korlátozásával kapcsolatos szabályozás felülvizsgálatát
39. Közúti közlekedési-, és közműterület szabályozott bővítésének terület leválasztását – ZÉSZ 5.§ (4) –Étv 27.§ (11) közötti ellentmondás feloldását
40. Több művelési ággal rendelkező mezőgazdasági területen a beépítés feltételeinek meghatározását
41. Szabályozási terven nem jelölt út kialakíthatósági feltételeinek, helyének és a minimális szélességének felülvizsgálatát – ZÉSZ 4.§ (8)
42. A kialakítható telek legkisebb szélességére, illetve az építési vonallal nem szabályozott telkek esetén a telkek megengedett legkisebb szélességére vonatkozó szabályozás felülvizsgálatát – ZÉSZ 4.§ (10) b) pontja
43. Portaépület elhelyezhetőségének szabályozását
44. Ikres beépítés átalakítására és bővítésére vonatkozó építési szabályozás törlését, ZÉSZ 26. § (9)
45. Közúti közlekedési-, és közműterület szabályozásának módosítását, napenergia hasznosító létesítmények elhelyezhetőségét – ZÉSZ 34. § (1) bekezdés

46. A ZÉSZ 9. melléklet Vi-7 jelű övezet szabályozásának korrekcióját, beépítési magasság korlátozás jelölésének módosítását
47. MOL NyRt. Zalai Finomító környezetében az veszélyességi övezet és az arra vonatkozó szabályozás módosítását
illetően.

A fenti módosítások tekintetében a Korm. rendelet 65. § szakasz szerint partnerségi egyeztetést folytattunk le, 2024. január 29-én lakossági fórumot tartottunk, mely során a résztvevők észrevételt nem tettek. A partnerségi egyeztetés során a megadott határidőig - 2024. február 3-ig - a véleményezési dokumentációval kapcsolatosan észrevétel 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 eljárást **elfogadom**.

Zalaegerszeg, 2024. február 5.



Balajcz Zoltán
polgármester



ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

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

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 441-12/2024.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel.: 92/502-441

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 illetve általános eljárás keretei között folyamatban van az alábbi területeket illetően:

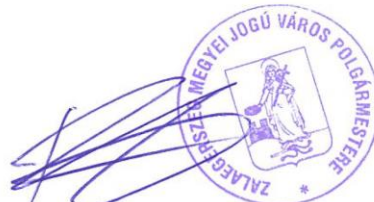
1. A Ságodi patak mederrendezése kapcsán a szabályozási terv felülvizsgálata
2. Egervári út 0832/13 hrsz -ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
3. A csapadékvíz-elvezetés szabályozásának felülvizsgálata
4. Zala Vármegyei Pedagógiai Szakszolgálat fejlesztése érdekében a 745/83 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozás felülvizsgálata
5. Gébárti tótól keletre lévő 0805/9 és 0805/10 hrsz-ú ingatlanok szabályozás módosítása
6. Gyermek játszóház kialakítása érdekében a 2897/24 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozás felülvizsgálata
7. Zrínyi utca nyugati oldalán a szabályozás módosítása
8. Pitypang utca déli részén a 15434/2-15434/5 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának 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, 2024. március 28.

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: 255-14/2024.,
469-18/2024., 527-3/2024.
Ügyintéző: Tóth Andrea
Tel.: 92/502-441
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 keretében folyamatban van a

1. Zrínyi utca nyugati oldalán a szabályozás módosítását,
2. Pityang utca déli részén a 15434/2-15434/5 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát,
3. Petőfi utca – Vizslaparki út kereszteződésében, a 3422 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálatát 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 - 2024. április 1-ig - észrevétel, vélemény a véleményezési dokumentációval 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, 2024. április 2.


Balaciz Zoltán
polgármester



A településszerkezeti terv módosításának leírása:

A településszerkezeti terv az alábbi pontok szerint módosul:

1. Kaszaháza városrészben a Kaszaházi utca és a vasút közötti területen, a Vásártér utcától északra a gazdasági rendeltetés, valamint e területet feltáró út törlésre kerül és annak helyén védelmi erdő és általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre.
2. Bazita városrészben a temető területének lakótelkek területén tervezett bővítése törlésre kerül és e területen a kialakult állapotnak megfelelően lakóterület tervezett.
3. A Belsőszeg és a Kishegyi út között 25507/5 hrsz-ú terület keleti részén 1119 m² nagyságú kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre.
4. A Petőfi, Mártírok, Vörösmarty és Vizslaparki utcák által határolt tömb területén a Vörösmarty utcai teleksor kivételével a Lk jelű kisvárosias lakóterület Vt jelű településközpont terület-felhasználásra módosul.
5. Ságod városrészben a Martinovics, Pitypang, Fűzfa utcák és a Fürdő sétány által határolt tömb északi részén üdülőházas üdülő területből kertvárosias lakóterület terület-felhasználásba kerül átsorolásra.

Területfelhasználások	hatályos				tervezett	
	(m ²)	(ha)			(m ²)	(ha)
Falusias lakóterület	5263019,42	526,30		Lf	5263019,42	526,30
Kertvárosias lakóterület	8511106,92	851,11		Lke	8518212,17	851,82
Kisvárosias lakóterület	1253584,48	125,36		Lk	1245267,58	124,53
Nagyvárosias lakóterület	1024031,20	102,40		Ln	1024031,20	102,40
Intézményterület vegyes	932661,95	93,27		Vi	932661,95	93,27
Településközpont vegyes	507132,42	50,71		Vt	515449,32	51,54
Ipari gazdasági terület	4514897,63	451,49		Gip	4514897,63	451,49
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	3048565,46	304,86		Gksz	3048565,46	304,86
Általános gazdasági terület	178049,97	17,80		Gá	178049,97	17,80
Üdülőterület	449136,81	44,91		Üü	442031,56	44,20
Beépítésre szánt különleges terület	4534168,86	453,42		K	4534168,86	453,42
Kötőtpályás közlekedési terület	829089,94	82,91		Kök	829089,94	82,91
Közúti közlekedési terület	8179758,84	817,98		Köu	8179758,84	817,98
Légi közlekedési terület	923423,95	92,34		Köl	923423,95	92,34
Gazdasági erdőterület	17740283,10	1774,03		Eg	17740283,10	1774,03
Közjóléti erdőterület	3293940,40	329,39		Ek	3293940,40	329,39
Védelmi erdőterület	2636803,59	263,68		Ev	2636803,59	263,68
Általános mezőgazdasági terület	24075029,41	2407,50		Má	24075029,41	2407,50
Kertes mezőgazdasági terület	10678284,89	1067,83		Mk	10678284,89	1067,83
Természetközeli terület	313254,86	31,33		Tk	313254,86	31,33
Vízgazdálkodási terület	1508113,90	150,81		V	1508113,90	150,81
Zöldterület (Zkk)	312119,67	31,21		Zkk	312119,67	31,21
Zöldterület (Zkp)	498822,99	49,88		Zkp	498822,99	49,88
Zkp-V	4110,06	0,41		Zkp-v	4110,06	0,41
Beépítésre nem szánt különleges terület	1254139,13	125,41		Kb	1254139,13	125,41

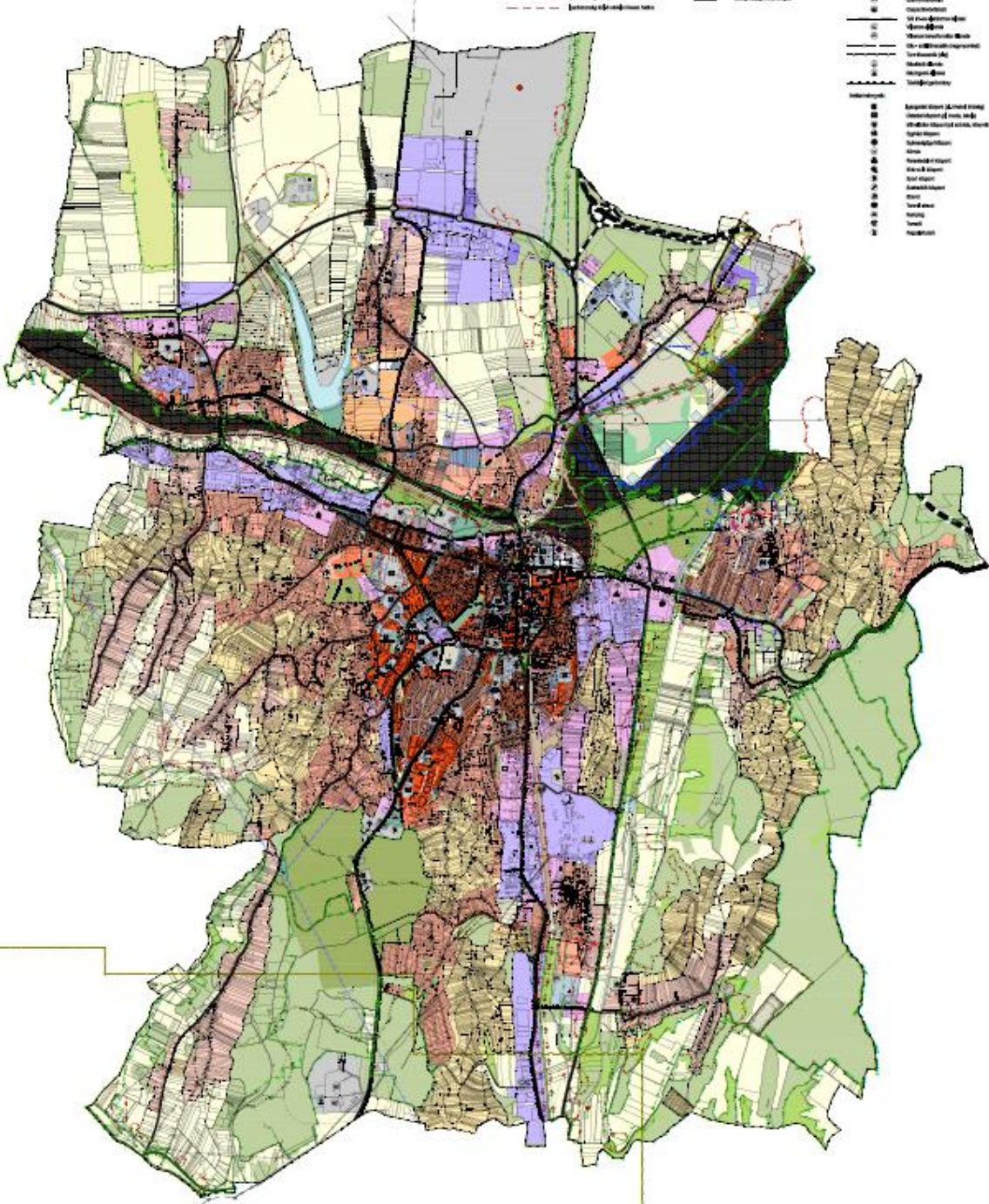


Zalaegerszeg településszerkezeti terve

M=1:15.000

Jelmagyarázat:

<p>Építési módok:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Építési módok — Építési módok — Építési módok <p>Tűzvesztési zónák:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Tűzvesztési zónák — Tűzvesztési zónák — Tűzvesztési zónák <p>Vízvesztési zónák:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák <p>Vízvesztési zónák:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák <p>Vízvesztési zónák:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák 	<p>Terráncjelölés:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Terráncjelölés — Terráncjelölés — Terráncjelölés <p>Vízvesztési zónák:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák <p>Vízvesztési zónák:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák <p>Vízvesztési zónák:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák 	<p>Vízvesztési zónák:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák <p>Vízvesztési zónák:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák <p>Vízvesztési zónák:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák 	<p>Vízvesztési zónák:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák <p>Vízvesztési zónák:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák <p>Vízvesztési zónák:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák — Vízvesztési zónák
--	---	--	--



FELJEGYZÉS
ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE
RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása

Készült: 2024. március 27-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 a **Gébárti tótól keletre lévő 0805/9 és a 0805/10 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát illetően.**

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

Aláíró: Lengl Zoltán (2024.04.05. 11:17:17)



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

439955
ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT

80 / 2024 ÁPR 08.

Balaicz Zoltán polgármester
részére

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/46-14/2024.
Ügyintéző: Takács Anna
Telefon: 92/511-048
E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu
Hiv. szám: 221-45/2024.

Tárgy: Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása (3 pont), általános eljárás, záró szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 67. § (7) a) pontja alapján az **alábbi záró szakmai véleményt adom:**

I. Előzmények

A benyújtott tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. szerinti általános eljárási szabályoknak megfelelően történt. Az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatait Méhesné Tatár Eszter települési főépítész közreműködésével látja el. Az önkormányzat döntése alapján az egyeztetési eljárást az E-TÉR-en kívül, az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybe vételével folytatták le.

A tervdokumentáció az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése alapján az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete (továbbiakban: r. OTÉK) figyelembe vételével készült.

Az önkormányzat a tervmódosítással kapcsolatban a környezeti értékelés előzetes egyeztetését és a véleményezési szakaszt lefolytatta, környezeti értékelés készítése nem volt szükséges. A véleményezési szakaszban tett észrevételek alapján átdolgozott tervdokumentációt az önkormányzat 2024. február 22-én benyújtotta, azzal kapcsolatban kiírt hiánypótlást 2024. március 22-én teljesítette.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10., Pf.: 227., Telefon: (36-92) 511-050
E-mail: allamifoeepitesz@zala.gov.hu, KRID: 368778704, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>

2024/04/08

Mivel a tervdokumentációban foglalt módosítások során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a tervdokumentációt 2024. március 22-én országos főépítési véleményezésre megküldtük. Az Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Államtitkára a 2024. április 2-án kelt EPAT/2518-1/2024/TTFO számú országos főépítési véleményében a településrendezési eszközök módosításának elfogadását támogatta.

II. A tervdokumentáció tartalma

A tervdokumentáció Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítására irányul az alábbi pontokban:

1. Kaszaházi út és a vasút közötti területen az 5860 hrsz.-ú úttól északra tervezett kiszolgáló út törlése
2. Bazítai temető tervezett bővítésének törlése, falusias lakóterületbe történő átsorolása
3. A Felsőszeg és Kishegyi út között található 25507/5 hrsz.-ú telek keleti beépített részének kertvárosias lakóövezetbe sorolása.

A záró szakaszban benyújtott, javított tervdokumentáció tartalmazza a településrendezési eszközök módosításának tervezetét, annak megalapozó és alátámasztó munkarészeit, valamint az egyeztetési eljárás előzményiratait. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a főépítési feljegyzésnek.

III. Záró szakmai vélemény

A 2023. február 22-én benyújtott javított tervdokumentáció kifogást **nem emelek, javasolom a településrendezési eszközök módosításának képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását.**

Az Étv. 8. § (2d) bekezdése alapján a településrendezési terv elfogadásakor záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni, azt a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges.

IV. Egyéb tájékoztatás

Az Étv. 13. § (6) bekezdése alapján a polgármester – a jogalkotásról szóló törvény szerinti elektronikus jogszabálygyűjteményben való közzététellel egyidejűleg – a helyi építési szabályzatot, illetve módosítása esetén a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt helyi építési szabályzatot feltölti az E-TÉR-be az Étv. 8. § (4) bekezdés d) pontjában meghatározott módon.

A Kr. 72. § (1) b) pontja alapján – figyelemmel a Kr. 78. § (2) bekezdésére – a településrendezési eszközöket (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) legkésőbb a hatálybalépésük napján pdf/A formátumban kell feltölteni az E-TÉR felületre, amellyel egyúttal az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ részére történő beküldési kötelezettséget is teljesítik.

A Kr. 73. §-a alapján, ha az állami főépítész vagy az eljárásban résztvevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez. Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat Kr. 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek

elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felülvizelési eljárás lefolytatását.

A Kr. 78/D. § (1) bekezdése alapján az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével lefolytatott egyeztetési eljárás esetén a fentieket a Kr. 78/D. § (2) bekezdésében foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. Az elfogadott településrendezési eszközök E-TÉR-be történő feltöltésével kapcsolatban kérjük a ZA/010/31-25/2023. számú, 2023. július 26-án küldött tájékoztató levelünkben foglaltakat alkalmazni.

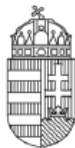
Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2024. április 5.

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán
állami főépítész

Aláíró: Takács Anna 2024.04.10. 09:12:27



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Balaicz Zoltán polgármester
részére**

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/265-15/2024.
Ügyintéző: Takács Anna
Telefon: 92/511-048
E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu

Tárgy: Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása (3 pont), egyszerűsített eljárás, záró szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 68. § (2) d) pontja alapján az **alábbi záró szakmai véleményt adom**:

I. Előzmények

A benyújtott tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárás szabályainak megfelelően történt, az E-TÉR igénybevételével. Az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatait Méhesné Tatár Eszter települési főépítész közreműködésével látja el.

A tervdokumentáció az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése alapján az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete (továbbiakban: r. OTÉK) figyelembe vételével készült.

A tárgyi ügyben 2024. április 8-án egyeztető tárgyalást tartottunk, amely a résztvevők egyezségével zárult. Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében foglaltak szerint javított tervdokumentációt az önkormányzat 2024. április 9-én feltöltötte az E-TÉR-be.

II. A tervdokumentáció tartalma

A tervdokumentáció Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítására irányul az alábbi pontokban:

1. Petőfi u. – Vizslaparki u. – Vörösmarty u. – Mártírok útja által határolt tömb szabályozásának módosítása
2. Ságod, Pitypang utca déli oldalán üdülőházas üdülőterület részleges átsorolása kertvárosias lakóterületbe

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10., Pf.: 227., Telefon: (36-92) 511-050
E-mail: allamifoeptesiz@zala.gov.hu, KRID: 368778704, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>

3. Zrínyi Miklós utcai iparterületen a Zala Volán telephelyét érintő övezet szabályozásának módosítása

A záró szakaszban benyújtott, javított tervdokumentáció tartalmazza a településrendezési eszközök módosításának tervezetét, annak megalapozó és alátámasztó munkarészeit, valamint az egyeztetési eljárás előzményiratait. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a főépítési feljegyzésnek.

III. Záró szakmai vélemény

A 2024. április 9-én „*záródokumentáció_2024_04_09.pdf*” néven benyújtott tervdokumentációval kapcsolatban **kifogást nem emelek. Javasolom a településrendezési eszközök módosításának képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását.**

Az Étv. 8. § (2d) bekezdése alapján a településrendezési terv elfogadásakor záró szakmai véleményt figyelembe kell venni, azt a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges.

Az Étv. 13. § (6) bekezdése alapján a polgármester – a jogalkotásról szóló törvény szerinti elektronikus jogszabálygyűjteményben való közzétételével egyidejűleg – a helyi építési szabályzatot, illetve módosítása esetén a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt helyi építési szabályzatot feltölti az E-TÉR-be az Étv. 8. § (4) bekezdés d) pontjában meghatározott módon.

A Kr. 72. § (1) b) pontja alapján – figyelemmel a Kr. 78. § (2) bekezdésére – a településrendezési eszközöket (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) legkésőbb a hatálybalépésük napján pdf/A formátumban kell feltölteni az E-TÉR felületre, amellyel egyúttal az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ részére történő beküldési kötelezettséget is teljesítik.

A Kr. 73. §-a alapján, ha az állami főépítész vagy az eljárásban résztvevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felüyeleti eljárást kezdeményez. Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat Kr. 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felüyeleti eljárás lefolytatását.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, „elektronikus időbélyegző szerint”

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán
állami főépítész

helyett

Takács Anna
főépítési szakügyintéző

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 érdekelt véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 8. melléklete a 8. melléklet szerint módosul.

(2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 11. melléklete a 1. melléklet szerint módosul.

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

(4) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 29. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(5) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 30. melléklete helyébe az 4. melléklet lép.

(6) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 33. melléklete helyébe a 5. melléklet lép.

(7) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 37. melléklete helyébe a 6. melléklet lép.

(8) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 40. melléklete helyébe a 7. 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 11. mellékletében foglalt táblázat „Gip-4-m” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

Gip-4	30 m,	kialakul	szabadon	50 %	Homlokzatmagasság	5,25 m	4,5 m	25 % ⁽²⁾
Gip-4-m	2000 m ²	t	álló		: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m	OTÉK szerint		

”

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

„25. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 5_szelvény_2024_04_18.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„29. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 08_szelvény_2024_04_18.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„30. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 09_szelvény_2024_04_18.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„33. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 12_szelvény_2024_04_18.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„37. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 16_szelvény_2024_04_18.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„40. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 19_szelvény_2024_04_18.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

8. 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-19” sorral egészül ki:

”

Vt-19	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75) % ⁽²⁾	Homlokzat magasság: 7,5-12,5 m Épületmag asság: 7,5-10,5 m	OTÉK szerint	20%
--------------	-----------------------------	-----------	-----------	--------------------------	---	-----------------	-----

”

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A helyi építési szabályzat normatív előírásokat tartalmazó táblázatainak valamint a szabályozási terv szelvényeinek módosításait tartalmazza.

A 2. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

A 3. §-hoz

A rendelet alkalmazására vonatkozó előírásokat tartalmazza.

Az 1. melléklethez

A Zrínyi utcai telephely megoszthatóvá válik a Gip-4 övezet létrehozásával illetve az ahhoz tartozó oldalkert legkisebb mértéknek meghatározásával.

A 2–7. melléklethez

A 3.§ (3) - (8) bekezdései által érintett szabályozási szelvényeket tartalmazzák.

A 8. melléklethez

A melléklet Vt-19 jelű övezettel történő kiegészítését tartalmazza annak érdekében, hogy a Petőfi u. - Vizslaparki u. tömbben parkolóház elhelyezhető legyen.