



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2024. december 12-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

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

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

Egyeztetve:

Műszaki Osztály *[Signature]*

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 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 folyamatban lévő módosítási igényekről a 173/2023. (XII.14.), 28/2024. (III.21.), 82/2024. (V.16.) és a 145/2024. (XI.14.) határozataiban döntött.

Az előterjesztésben ismertetett módosítások egyeztetése a Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás keretei között folyamatban van.

A módosítások tekintetében 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 döntéseket az előterjesztés 1. 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. A 2024. november 21-én tartott lakossági fórumon, majd azt követően a jogszabály által biztosított határidőn belül sem írásban, sem az E-TÉR felületén nem érkezett észrevétel, javaslat, egyeztetést nem kezdeményeztünk, emlékeztető nem készült. A partnerségi eljárást lezáró döntés az előterjesztés 2. számú melléklete.

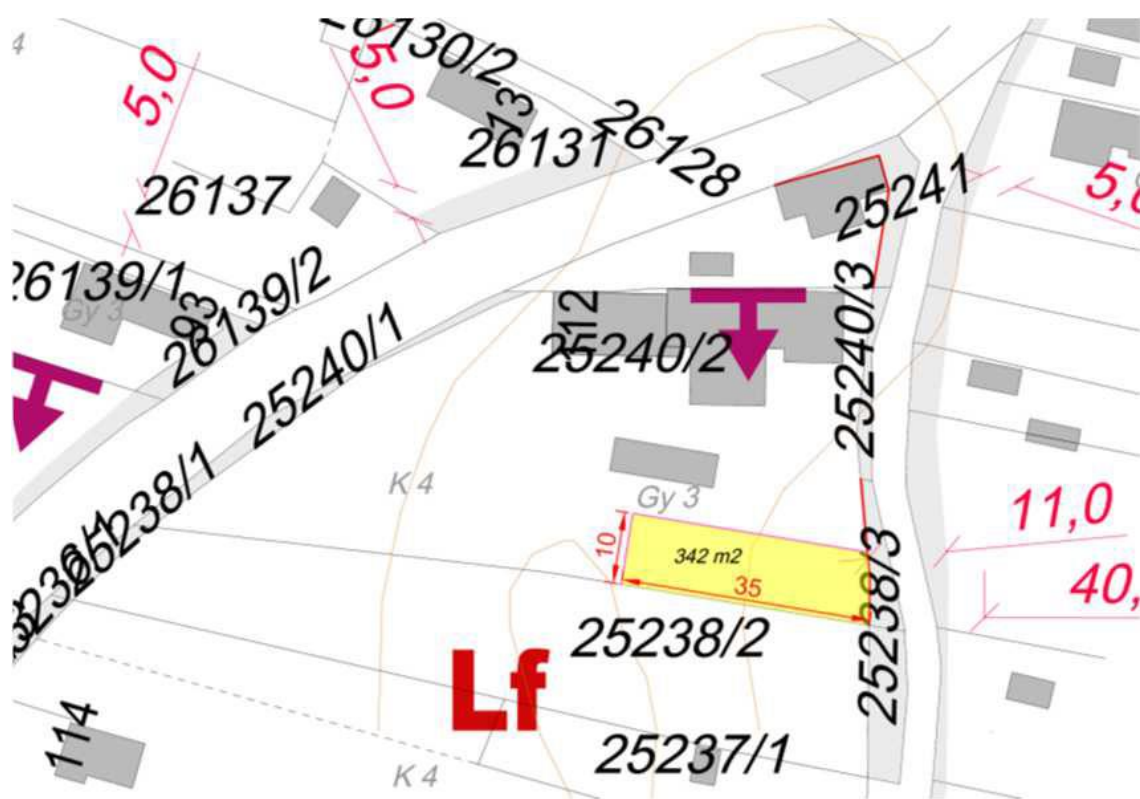
A településterv módosításának tervezetét, valamint a partnerségi egyeztetést lezáró döntést az E-TÉR felületén keresztül az állami főépítész részére megküldtük, mely alapján az állami főépítész az érintett államigazgatási szervekkel 2024. december 6-án egyeztető tárgyalást tartott. Az egyeztető tárgyalást megelőzően a módosításokkal kapcsolatban írásban érdemi észrevétel nem érkezett. Az egyeztető tárgyaláson észrevételeket az állami főépítész fogalmazott meg, melyek az előterjesztésben a módosítási pontoknál olvashatók. Az észrevételekkel átdolgozott módosításokat tartalmazó záró dokumentációt az állami főépítész részére megküldtük. Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve az előterjesztés 7. melléklete.

A záró dokumentáció az előterjesztés 3. melléklete, mely terjedelme miatt digitális formában kerül megküldésre és a közgyűlésen tekinthető meg. Az állami főépítész záró szakmai véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

I.1. Ebergény városrész, Kis Csarit utca 25240/2 hrsz-ú ingatlanon kilátó elhelyezhetősége érdekében a szabályozás módosítása

A TOP_Plusz-6.2.1-23 kódszámú, Fenntartható versenyképes városfejlesztés című felhívás keretében, a II. Helyi és térségi turizmusfejlesztés tevékenycsoport, -Aktív turizmushoz kapcsolódó fejlesztések alpont alapján Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata kilátó létrehozását tervezi az Egerszeghegyi út – Kis Csarit utca közötti területen. A kilátót az Ebergény városrészbe vezető Egerszeghegyi út magaslati pontján található 25240/2 hrsz-ú (Vándor Vigadó) telek dél-keleti részén tervezi felállítani az önkormányzat. A kialakítani kívánt telek 10x35 m, 342 m² nagyságú.

A kilátó tervezett telke falusias lakóterület övezetben található, melyben a hatályos szabályozás szerint nem valósítható meg a beruházás, mivel a tervezett telekalakítás a kialakítható legkisebb telek területének (1100 m²), valamint a kialakítható telek legkisebb szélességének (20 m) előírásit nem teljesíti.



hatályos szabályozási terv részlet a kilátó tervezett területével

tervezett módosítás

A kilátó számára tervezett terület beépítésre nem szánt Kb-kt jelű övezetbe soroljuk, mely övezet rendeltetése közösségi tér, kapcsolódó közösségi és szociális építmények elhelyezését teszi lehetővé. A tervezett változtatással új övezet kijelölése nem történik, ugyanakkor szükséges az övezet rendeltetésével kapcsolatosan elhelyezhető építmények kiegészítése az építési szabályzat 19. melléklet 1. pontjában, valamint e melléklet 2. pontja a megengedett legnagyobb beépítési magasság szabályozása kiegészül azzal, hogy kilátó magassága nem korlátozott.

A helyi építési szabályzat 19. mellékletének 1. pontja az alábbiak szerint egészül ki:

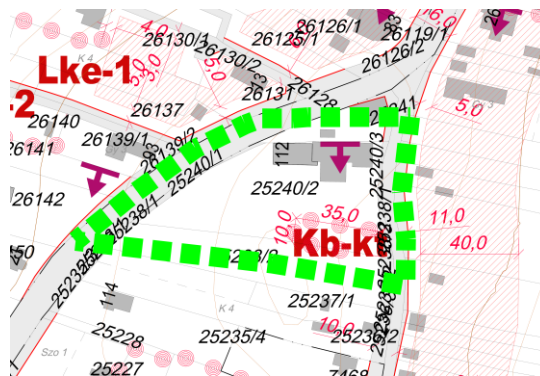
övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés és építményei
Kb-kt	közösségi tér, kapcsolódó közösségi, és szociális és kilátó építmények

A helyi építési szabályzat 19. mellékletének 2. pontja az alábbiak szerint egészül ki:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Kb-kt	övezet területe	kialakult	szabadon álló	10%	Homlokzatmagasság: g: 4,0 m Épületmagasság: 4,0 m a kilátó építmény magassága nem korlátozott	60%



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

Az **egyeztető tárgyaláson** az állami főépítész a fenti módosítással kapcsolatban kifogást emelt, mivel a lakóterületek gyűrűjében nem tartja ideálisnak kilátó létesítését. Nem támogatja a magassági korlátozás teljes elengedését és kérdésesnek tartja, hogy a kilátó beleférne-e a 10 %-os legnagyobb beépíthetőségbe úgy, hogy a hatályos fogalom alapján az épületnek minősül.

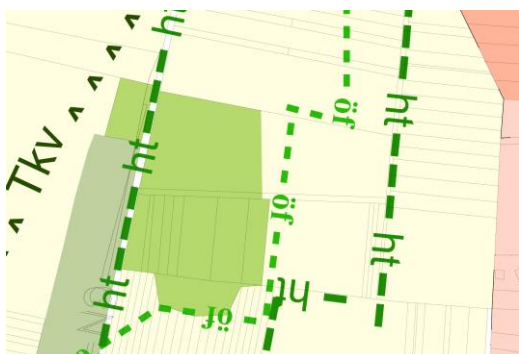
Az állami főépítész véleményét figyelembe véve a záró dokumentációban az **Ebergény városrész, Kis Csarit utca 25240/2 hrsz-ú ingatlanon kilátó elhelyezhetősége érdekében a szabályozás módosítása nem szerepel, azt nem terjesztjük jelen közgyűlés elé jóváhagyásra.**

I.2. Borszok városrész, 01049/24 hrsz-ú ingatlanon kilátó elhelyezhetősége érdekében a szabályozás módosítása

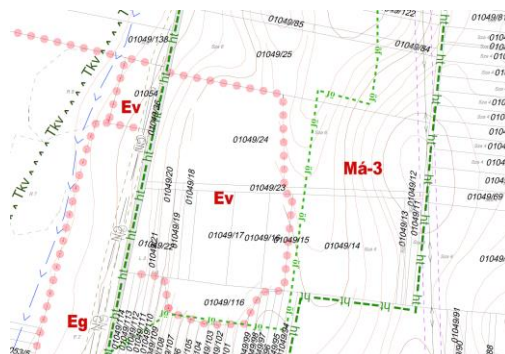
A TOP_Plusz-6.2.1-23 kódszámú, Fenntartható versenyképes városfejlesztés című felhívás keretében, a II. Helyi és térségi turizmusfejlesztés tevékenycsoport, -Aktív turizmushoz kapcsolódó fejlesztések alpont alapján Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata kilátók létrehozását tervezi a Borszoki út nyugati oldalán elhelyezkedő domboldalon, a 01049/24 hrsz-ú ingatlan keleti részén, mely a hatályos ZÉSZ szerint Má-3 jelű általános mezőgazdasági rendeltetésű, beépítésre nem szánt terület.

A tervezett kilátó területét a belterületől délre lévő 01049/115 mezőgazdasági úton keresztül lehet megközelíteni, ugyanakkor a földút szükséges és megfelelő szinten történő kialakításához a meglévő

úthálózat bővítése, az útterület kiegészítése szükséges. A ZÉSZ telekalakítás általános szabályairól szóló rendelkezése a mezőgazdasági övezetekben előírja, hogy „a szabályozási terven nem jelölt tömbön belüli út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembe vételével”. Az általános mezőgazdasági övezetekben e szabály az új út minimális szélességét 8 m-ben határozza meg.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

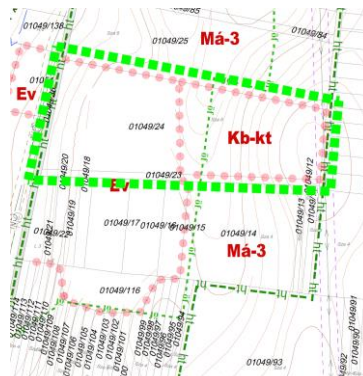
A 01049/24 hrsz-ú telek keleti, Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezetbe tartozó része az I.1. szerinti módosításnál szereplő és részletezett Kb-kt jelű beépítésre nem szánt közösségi tér, kapcsolódó közösségi és szociális építmények elhelyezésére szolgáló övezetbe kerül.

A 2025. január 1-én hatályba lépő a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendeletben (továbbiakban: TÉKA) foglaltaknak megfelelően a ZÉSZ 4. § (8) bekezdése módosul az alábbiak szerint:

„4. § (8) Út számára telket kialakítani, meglévő út telkét módosítani a szabályozási tervben meghatározottak szerint lehet. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági övezetekben, a különleges mezőgazdasági üzemi övezetben, a K-kf jelű különleges kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás továbbá a mezőgazdasági és erdő övezetekben a szabályozási terven nem jelölt tömbön belüli út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági, a különleges mezőgazdasági üzemi és a K-kf jelű különleges kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás rendeltetésű övezetekben a szabályozási terven nem jelölt új út minimális szélessége 12 m. Az általános mezőgazdasági, és az erdő övezetekben az új út minimális szélessége 8 m, és a kertés mezőgazdasági övezetekben az új út minimális szélessége 6 m.”



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

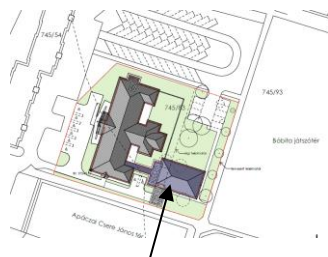
Az **egyeztető tárgyaláson** az állami főépítész magassági korlátozást javasolt meghatározni oly módon, hogy az épületmagasság helyett az épület legmagasabb pontja kerüljön szabályozásra.

A javaslatot elfogadva a javított záródokumentáció tartalmazza ezen kiegészítést: a kilátó építmény legmagasabb pontja 15 méter, melynek a villámhárító szerkezet nem része.

I.3. Zala Vármegyei Pedagógiai Szakszolgálat fejlesztése érdekében a 745/83 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának módosítása

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata - a Zalaegerszegi Tankerületi Központtal konzorciumi formában - a TOP Plusz Városfejlesztési Programtervében nevesített, a Pedagógiai szakszolgálatok fejlesztése projekt keretében „Fenntartható humán infrastruktúra” elnevezésű felhívásra pályázatot kíván benyújtani.

A Zala Vármegyei Pedagógiai Szakszolgálat fejlesztése az Apáczai Csere János tér 5/a. (745/83 hrsz.) épület bővítésével, a tőle keleti irányban lévő 745/93 hrsz-ú ingatlan egy részén valósul meg nyaktaggal kapcsolódva a meglévő épülethez, melyben köznevelési funkciók kapnak helyet.



tervezett bővítés helyszínrajza és látványterve

A három oldalról határolt tömb belső részén a lakóépületekhez tartozó parkolók, zöldterület és játszótér, dél-nyugati részén pedig a Zalaegerszegi Nyitott Ház Óvoda, Általános Iskola, Fejlesztő Nevelés-Oktatást Végző Iskola és Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény és a Zala Vármegyei Pedagógiai Szakszolgálat épülete található a 745/83 hrsz-ú területen. A tömb többi része közterület, a településszerkezeti és szabályozási terven Ln-4 jelű nagyvárosias lakóterület övezetbe tartozik. A tömböt keretező lakóépületek területei úszótelekként kerültek leválasztásra. A tömb területén és annak környezetében az utak és az építési területek a szabályozási terven meghatározásra kerültek, ugyanakkor ennek megfelelő területleválasztás még nem valósult meg.

A szabályozási terv a meglévő gyógypedagógiai intézmény telkét Vi-2 jelű intézményi övezetként szabályozza, melyet keletről, északról és nyugatról nagyvárosi lakóterület övezete, délről pedig a tömböt kelet-nyugat irányba keresztező közlekedési terület határol.

Az intézményi övezettel kapcsolatos hatályos szabályozás:

„Intézményi övezet

29. §⁸⁴ (1) Az intézményi övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, melyeken kívül az övezetben elhelyezhető épületek rendeltetését a 9. melléklet 1. pontja tartalmazza.

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

(3) Az intézményi övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 9. melléklet 2. pontja tartalmazza.

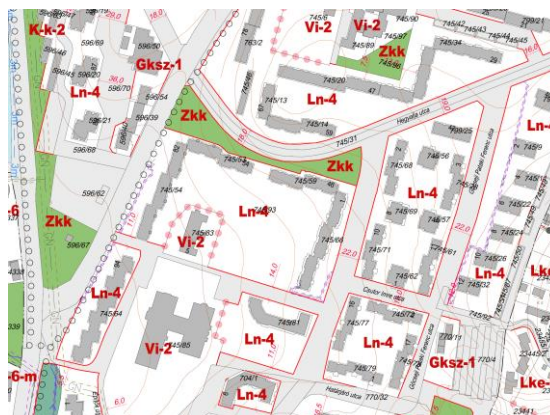
(4) A Vi-11 és a Vi-12 jelű övezetben elhelyezett építményekhez a rendeltetészerű használathoz szükséges kerékpárok elhelyezését az OTÉK mellékletében megállapított mértéknek 30%-ban szükséges biztosítani, melyhez az övezet területén túl a kapcsolódó közúti közlekedési területek is felhasználhatók.”

Az övezet területére előírt normatív szabályozás a következő:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítés mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	Oldalkert mértéke
Vi-2	22 m, 1100m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	a be nem épített terület 50 %-a	3,75 m



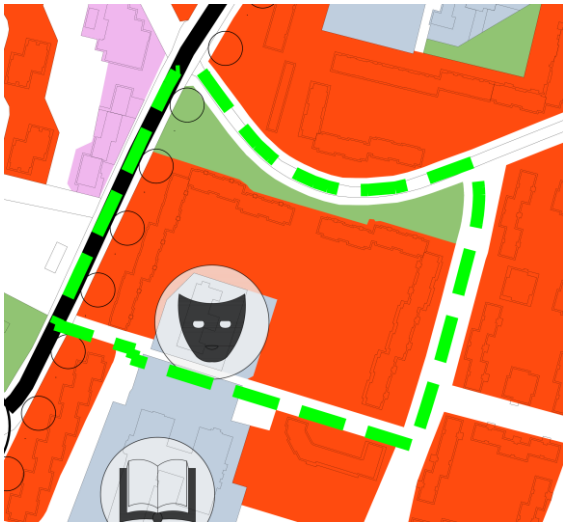
hatályos településszerkezeti terv részlet



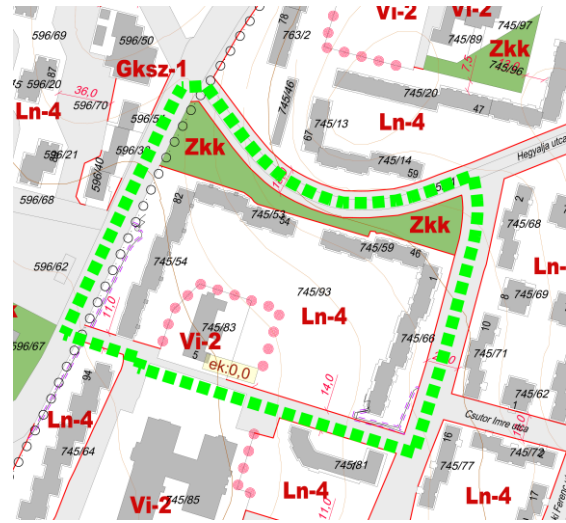
hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

A gyógypedagógiai intézmény tervezett fejlesztését lehetővé téve a szabályozást úgy módosítjuk, hogy az intézményi rendeltetés övezetet a 745/83 hrsz-ú területe keleti irányba, a tömböt észak-dél irányba kettészelő gyalogút vonaláig kiterjesztjük. A terület-felhasználás módosítása során nagyvárosias lakóterület átsorolása történik intézményi területbe, így a változtatás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Ennek megfelelően a változtatás során a Vi-2 jelű övezet területe bővül, az övezeten belül elhelyezhető épületek rendeltetésére és az övezet területének telekalakítására és beépítésére vonatkozó normatív szabályozás nem változik. A tervezett beépítést elfogadva javasolt, hogy az övezet területét délről határoló közlekedési terület mentén (gyalogút), az előkertre az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletről (továbbiakban: OTÉK) eltérő egyedi szabály, 0 m -es előkert méret kerüljön meghatározásra.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

Az **egyeztető tárgyaláson** az állami főépítész javasolta, hogy az építésztervező egyeztessen az eljáró építéshatósággal arról, hogy az északioldalról megközelíthető hátsó parkoló kialakítása elfogadható-e úgy, hogy az ingatlanak csak a déli oldalon van közúti kapcsolata a szabályozási terv szerint.

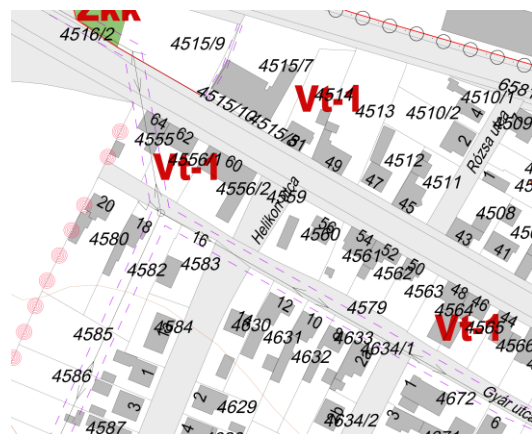
A véleményt a tervező felé továbbítottuk, a szabályzás változatlan tartalommal került záródokumentációba valamint a közgyűlés elé jóváhagyásra.

I.4. Helikon utca – Hock J. utca kereszteződésében kerékpárút megvalósíthatósága érdekében a szabályozás módosítása

A Zalaegerszeg – Teskánd kerékpárút megvalósíthatósága érdekében a Helikon utca 4560 hrsz-ú ingatlant illetően a szabályozás módosítása szükséges. A kiviteli tervek szerint a kerékpárút nyomvonala a jelenlegi járda felületén vezet majd, míg a gyalogos közlekedés az épület nyugati oldalán lévő zöldterület igénybevételel történik meg.



hatályos településszerkezeti terv részlet



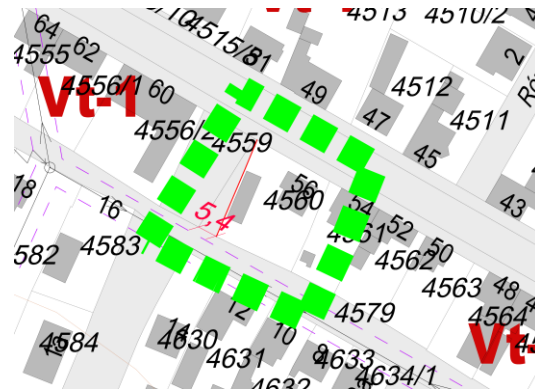
hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

A kialakult használatnak megfelelően a telek nyugati része közterületbe kerül a nyugati kerítés vonalában, valamint az egykori vendéglátó épület határoló falától 60 cm-re kerül kialakításra az új közterületi határ. Ennek megfelelően a telek nyugati részén a jelenlegi közterületi használatnak megfelelő állapot jogszerűvé válik, 96 m² nagyságú terület a telek területből leválasztásra kerül. A tervezett szabályozással, illetve telekalakítással biztosított lesz a kerékpárúthoz szükséges terület, valamint a jelenleg telken lévő elektromos és hírközlési oszlopok közterületre kerülnek.



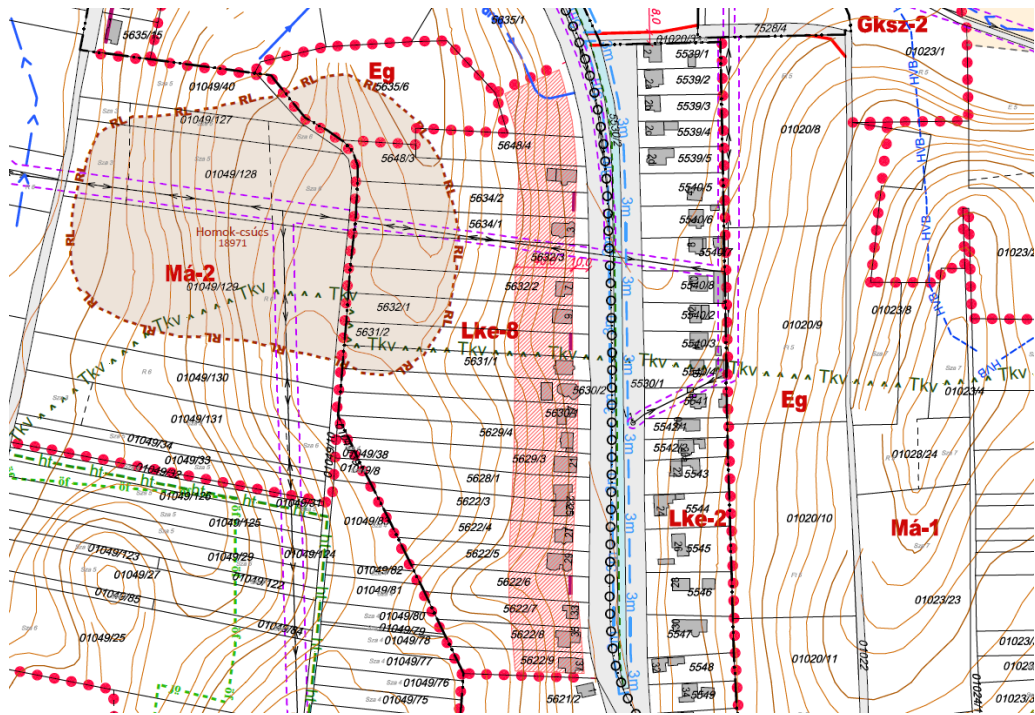
tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.5. Bozsoki utca 5631/2 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának módosítása

A Bozsoki utca 5631/2 hrsz-ú ingatlan tömbje a hatályos ZÉSZ alapján Lke-8 jelű kertvárosias lakóövezet, melyben a beépíthető legkisebb telekszélesség 20 méter. A tömb lakóépületekkel beépült, csak 5 ingatlanon nem áll épület, melyből 3 ingatlan telekszélessége nem éri el a 20 métert. Mivel a tömb nagyrészt beépített, a telekstruktúra beállt, a tulajdonosoknak nincs lehetőségük telekhatárrendezésre, így a foghíjas telkek nem beépíthetők.



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

A változtatással érintett tömb területén javasolt, hogy a telek beépíthetőségénél a szabályozás ne támasszon feltételt a telek szélességére vonatkozóan és így a legszűkebb, 16,05 m szélességű telek is beépíthető legyen.

A város területén Lke-8 jelű kertvárosias lakóövezet több helyen található, ezért a változtatással érintett tömb területén – miután csak a beépíthető legkisebb telek szélességét kívánjuk módosítani – új, Lke- 18 jelű építési övezet szabályozása szükséges.

A fentiek értelmében a ZÉSZ 6. mellékletének 1. illetve 2. pontja az alábbi Lke-18 jelű övezettel egészül ki:

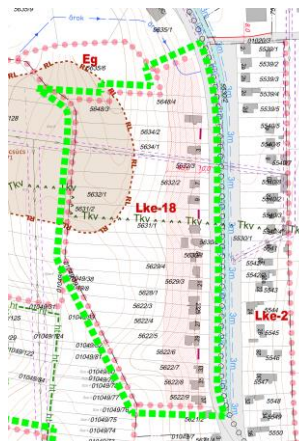
övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés				
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-	munkásszállás kivételével szállás jellegű-
Lke-18	telkenként legfeljebb 2 lakás		igen		

Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
--	--	---------------	---	---	-----------------------------	--

Lke-18	22 m, 720 m	kialakult, 720 m ²	szabadon álló	30%	Homlokzat magasság: 7,5 m Épület magasság: 6,5 m	3,25 m	50 %
---------------	----------------	----------------------------------	---------------	-----	---	--------	------



tervezett településszerkezeti terv részlet

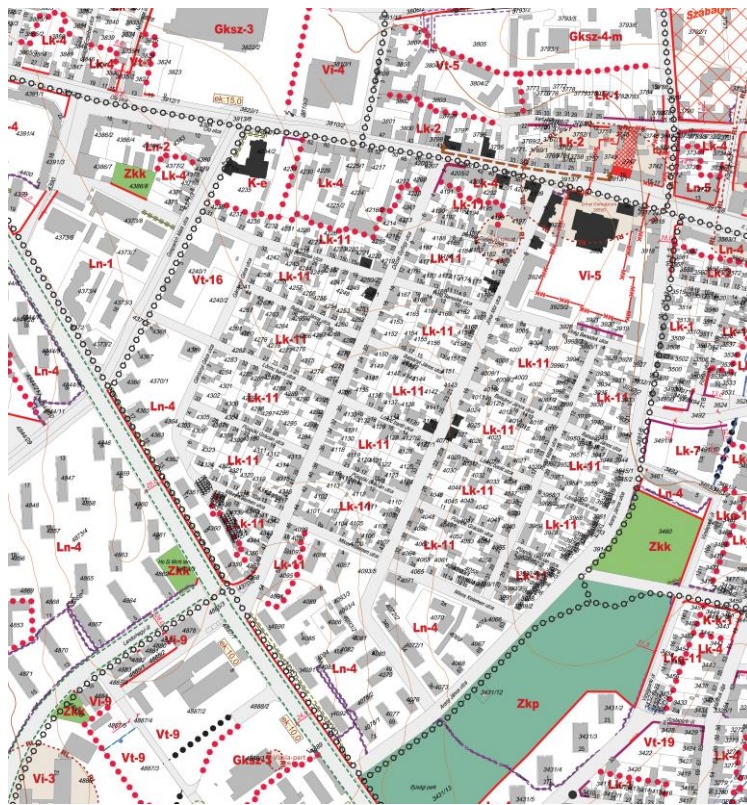


tervezett szabályozási terv részlet

I.6. A ZÉSZ rendeltetés módosítás előírásaira vonatkozó szabályozás módosítása

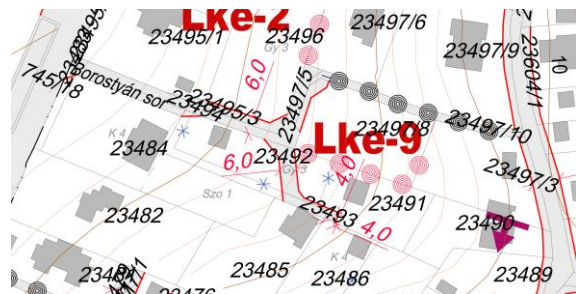
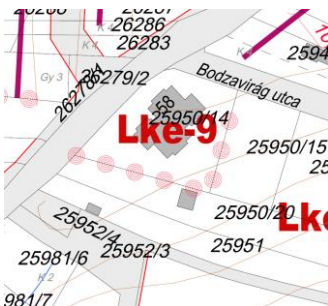
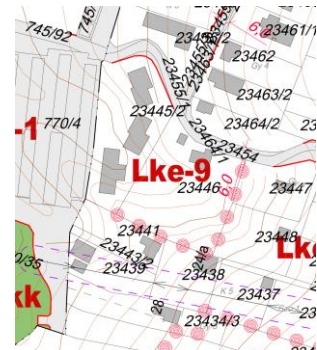
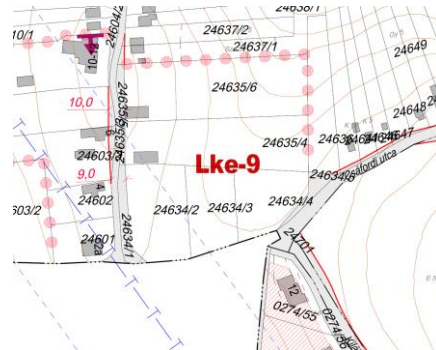
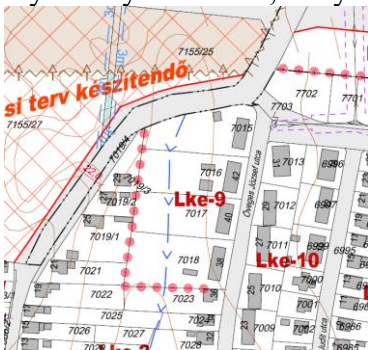
A város területén kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken épültek olyan lakóépületek, ahol az övezetben megengedett lakásszámon túl egyéb rendeltetések, jellemzően irodák kaptak helyet az épületben. A változtatás célja, hogy ezeken az ingatlanokon legyen lehetőség a funkcióváltásra úgy, hogy az iroda vagy egyéb funkció lakássá történő átminősítése – amennyiben az a lakás funkció egyéb jogszabályokban meghatározott előírásainak megfelel – megtörténhessen akkor is, ha az építési telken megvalósuló egységszám, lakásszám meghaladja az övezet területén meghatározott mértéket.

A változtatás két övezet esetében vált indokolttá, az egyik ilyen terület az Arany János utca, Rákóczi út, Gasparics utca és a Landorhegyi út által határolt kisvárosias lakóterület, amely a korábbi Lk-1 jelű 4 lakás elhelyezését megengedő övezetből Lk-11 jelű 2 lakás elhelyezését lehetővé tevő övezetbe került átsorolásra.



hatályos szabályozási terv részlet

A másik érintett övezet az Lke-9 jelű kertvárosias lakóterület, hogy laza beépítéssel szabadon állóan legfeljebb telkenként 4 lakás elhelyezésére van lehetőség. Az Lke-9 jelű övezet a város területén 5 helyen helyezkedik el, mely területek a következők:



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

A hatályos szabályozás az Lk-11 és az Lke-9 jelű övezetek területén kerül feloldásra. A módosítással lehetőség nyílik a korábban nem lakás céljára épített egység lakás célú átminősítésére akkor is, ha annak következtében a telken lévő lakások száma meghaladja a szabályozásban szereplő lakásszámot. Ennek feltétele, hogy

- az épület 2024. december 31-ig használatba vételi engedéllyel rendelkezzen és
- az épületben engedélyezett rendeltetési egységek száma ne növekedjen.

A fentiek alapján a kisvárosias lakóövezet rendelkezéseit tartalmazó 25. § az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az Lk-1 és Lk-11 jelű kisvárosias lakóövezet területén a 5. melléklet 1. pontjában az elhelyezhető lakó rendeltetések számának korlátozását rendeltetés módosítás során nem kell figyelembe venni, ha az épület használatba vétele 2024. december 31-ig megtörtént és a rendeltetési egységek száma a használatba vételhez képest nem növekszik.”

A kertvárosias lakóövezet rendelkezéseit tartalmazó 26. § az alábbi (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Az Lke-9 jelű kertvárosias lakóövezet területén a 6. melléklet 1. pontjában az elhelyezhető lakó rendeltetések számának korlátozását rendeltetés módosítás során nem kell figyelembe venni, ha az épület használatba vétele 2024. december 31-ig megtörtént és a rendeltetési egységek száma a használatba vételhez képest nem növekszik.”

A lakóövezetek esetében a lakások számával kapcsolatos településrendezési korlátozás célja az építési szabályzatban az volt, hogy az érintett övezet területének használati intenzitását ne csak a beépíthetőség mértéke, a megengedett legnagyobb beépítési magasság korlátozása szabályozza, hanem az egyes telkeken kialakítható rendeltetési egységek száma is. E szabályozással elkerülhető több telek összevonásával megvalósuló nagy egységyszámot tartalmazó beruházás, mely az adott terület használatától, struktúrájától idegen. E szabályozással csökkenthető a tömbököt határoló közlekedési területek forgalmának intenzitása, gépjárművek elhelyezésének szükségessége, miután a gépjármű forgalom mértéke összefügg a rendeltetési egységek számával. A tervezett módosítás kialakult állapot esetében a szabályozás eredeti szándékát nem módosítja, az érintett lakóterületek intenzitása nem növekszik, hiszen az egyéb rendeltetésből, jellemzően irodából lakássá történő átminősítés a gépjármű forgalmat és a gépjárművek elhelyezésének szükségességét nem növeli.

Az egyeztető tárgyaláson az állami főépítész a fenti módosítással kapcsolatban észrevételezte, hogy az Lk-1 jelű övezetre is vonatkozik az előírások módosítása, azonban az alátámasztó munkarész nem foglalkozik vele.

Kéri a rendeltetés módosítás előírásainak megfogalmazását oly módon, hogy mindenkire azonos feltételek vonatkozzanak, valamint a szabályozásban az a dátum szerepeljen amikor a rendeltetési egységek száma lecsökkent.

Az Lk-1 jelű övezetre a tervezett szabályozás nem vonatkozik, az elírás javításra került.

A fenti észrevételeket elfogadva a szabályozás megfogalmazása pontosításra került:

ZÉSZ 25. § szakasza az bekezdéssel egészül ki:

„Az Lk-11 jelű kisvárosias lakóövezet területén a 5. melléklet 1. pontjában meghatározotthoz képest az elhelyezhető lakó rendeltetések száma a meglévő rendeltetési egységek számának növelése nélkül legfeljebb 2 egységgel növelhető, ha az épület használatba vétele 2022. május 27-ig megtörtént.”

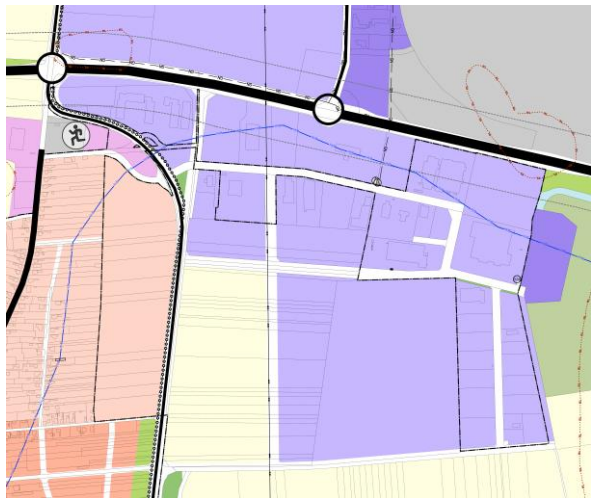
A ZÉSZ 26. § szakasza az alábbi bekezdéssel egészül ki:

„Az Lke-9 jelű kertvárosias lakóövezet területén a 6. melléklet 1. pontjában meghatározotthoz képest az elhelyezhető lakó rendeltetések száma a meglévő rendeltetési egységek számának növelése nélkül legfeljebb 2 egységgel növelhető, ha az épület használatba vétele 2022. május 27-ig megtörtént.”

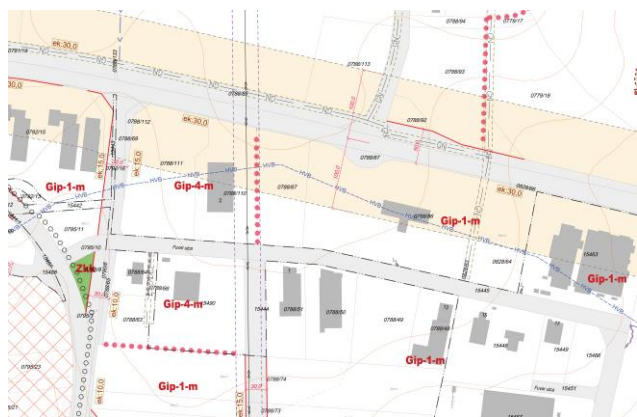
I.7. Északi elkerülő út és a Dr. Michelberger út kereszteződésében lévő körforgalmi csomópont déli csatlakozása szabályozásának módosítása

Az elkerülő út és Dr. Michelberger út kereszteződésében lévő három ágú körforgalmi csomópont negyedik, déli ágának csatlakozása tervezett a déli ipari területek feltárásának biztosítására.

Az északi elkerülő úttól délre lévő terület egésze ipari-gazdasági környezet, nagy részben kiépített infrastruktúra mellett működő vállalkozások telephelyei találhatóak.



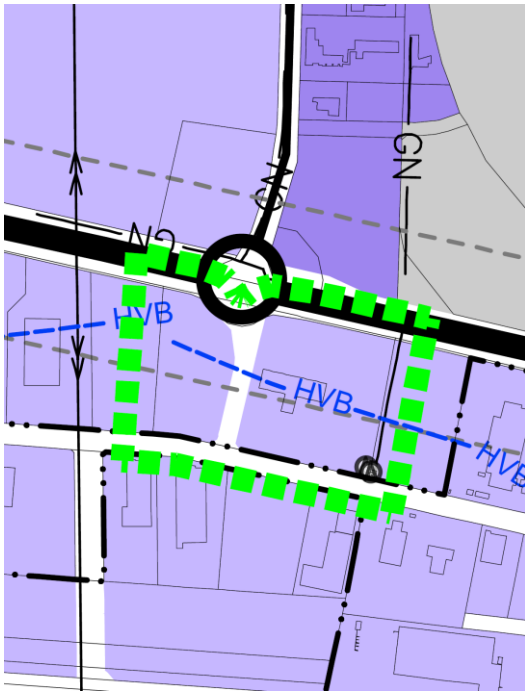
hatályos településszerkezeti terv részlet



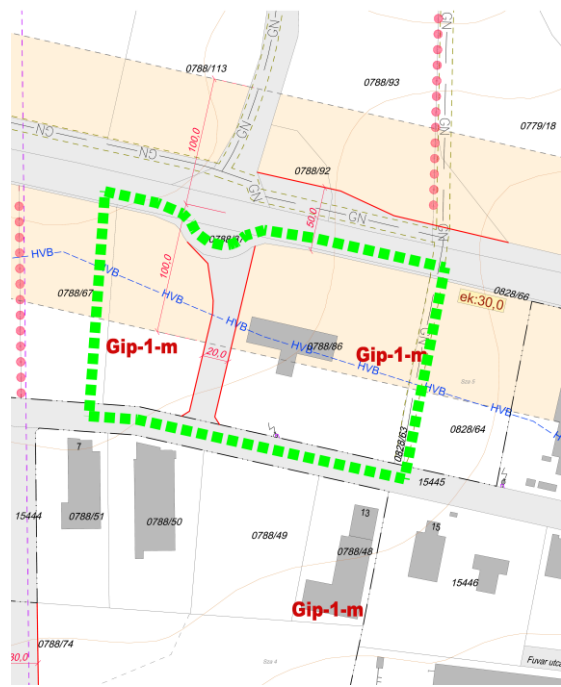
hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

A körforgalmi csomópontból negyedik ágaként a 0788/86 hrsz-ú gazdasági övezethez tartozó telken keresztül a Fuar utcához létesülhet az összekötő út, közel egyenesen déli irányba csatlakozva a Fuar utcához, mely a tervezett úttól nyugatra egy új építési telek kialakítását teszi lehetővé. A körforgalmi csomóponttól a Fuar utcán át a 15444 hsz-ú úthoz történő csatlakozás eltoltan, két T csomóponttal valósítható meg.



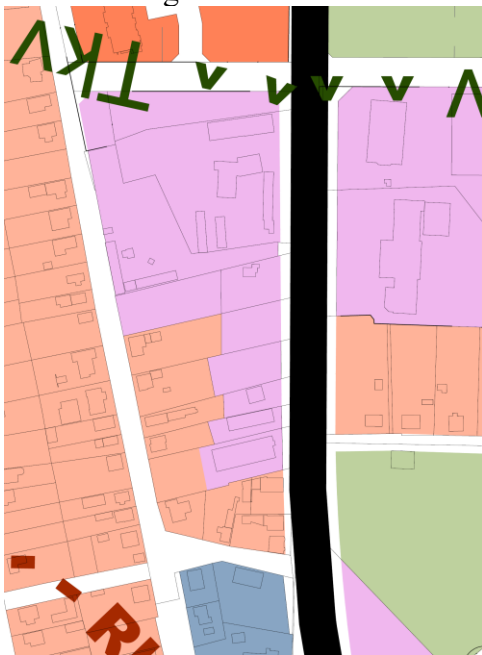
tervezett településszerkezeti terv részlet



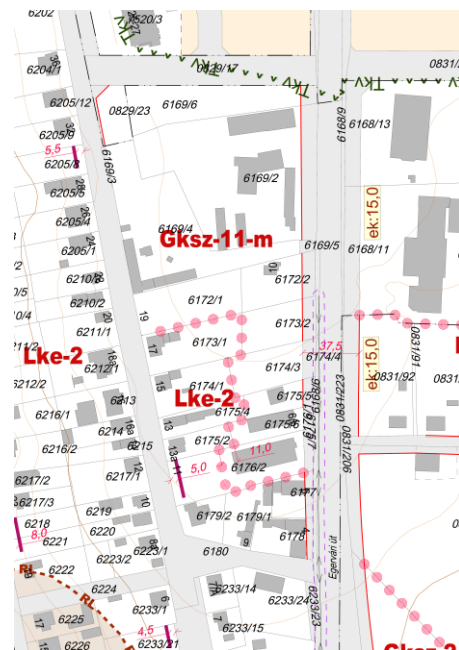
tervezett szabályozási terv részlet

I.8. Egervári út – Nekeresdi út közötti tömb szabályozásának módosítása

Az Egervári úton található 6174/2 hrsz-ú ingatlan a hatályos ZÉSZ szerint Gksz-11-m jelű kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű, melyen a tulajdonos fejlesztést kíván megvalósítani, ehhez a hátsó telekhatáron szomszédos 6174/1 hrsz-ú ingatlanból telekhatár-rendezéssel 204 m² területnagyságot kíván megvásárolni. A tömb déli, dél-nyugati része kertvárosias lakóövezetként szabályozott (Lke-2 jelű övezet), míg a tömb főút melletti és északi része Gksz-11-m jelű kereskedelmi szolgáltató övezet.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

A tömb területe a déli 4 telket tartalmazó területrészt kivételével a meglévő gazdasági övezet bővítéseként kereskedelmi szolgáltató rendeltetésbe, Gksz-11-m jelű övezetbe kerül átsorolásra. A változtatás lehetővé teszi a tömb területén a meglévő telkek közötti telekhatár rendezést, telek összevonást. A kialakítható telek területére a normatív szabályozásban megkötések nem szerepelnek. Az átsorolásra kerülő területen 4 lakóépület helyezkedik el, továbbá a tömb Nekeresdi utca felőli oldalán 2 terület beépítetlen.

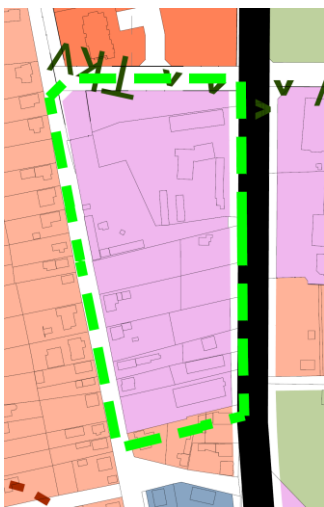
A tervezett módosítás a tömb területhasználata szempontjából abba az irányba mutat, hogy a teljes tömbben gazdasági célú vállalkozások fognak működni. Annak érdekében, hogy a 4 lakótelken található épületek jelenlegi használatát a szabályozás ne gátolja, - a lakó funkciók fenntarthatósága érdekében, valamint a szerzett építési jog részbeni megtartását biztosítva - a szabályozás ebben az övezetben a tervezet lehetővé teszi a meglévő lakóépületek bővítését.

Az erre vonatkozó szabályozástervezet szerint a kereskedelmi, szolgáltató övezetre vonatkozó előírások kiegészítésre kerülnek az alábbiak szerint:

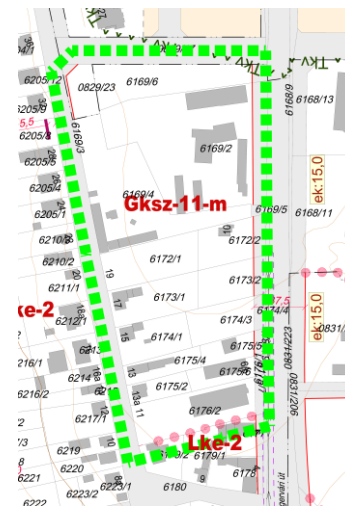
„(6) A Gksz-11-m jelű övezet területén meglévő lakóépület az övezetben elhelyezhető rendeltetéseken túl lakó rendeltetéssel is bővíthető.”

A ZÉSZ 10. melléklete a Gksz-11-m jelű övezetet illetően az alábbiak szerint módosul:

	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
Gksz-11-m	30 m — 3000 m ² nem szabályozott	kialakult	oldalhatáron álló	50 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	6,0 m	4,5 m	20 %



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

Az **egyeztető tárgyaláson** az állami főépítész a fenti módosítással kapcsolatban az előírás kiegészítését kérte oly módon, hogy egyéltelmű legyen, hogy a meglévő lakóépületben a lakásszám nem növelhető, csak az épület bővíthető valamint, hogy az OTÉK-tól eltérő rendeltetés-szabályozás igénye és indokolása az alátámasztó munkarészben kerüljön rögzítésre.

A javított záródokumentáció alátámasztó munkarésze kiegészítésre, a ZÉSZ 30.§-a pedig az alábbi bekezdéssel egészül ki:

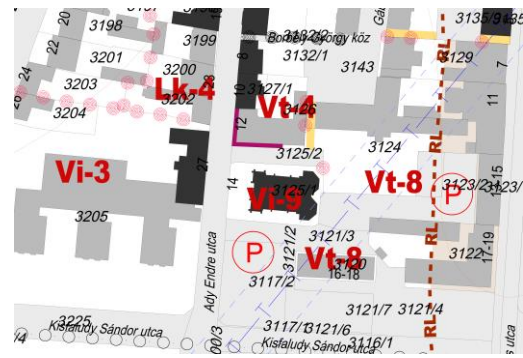
„A Gksz-11-m jelű övezet területén meglévő lakóépület az övezetben elhelyezhető rendeltetéseken túl lakó rendeltetéssel is bővíthető a lakó rendeltetésű egységek számának növelése nélkül.”

I.9. Városi Hangverseny- és Kiállítóterem telke szabályozásának módosítása

A 3125/1 hrsz-ú ingatlanon álló Városi Hangverseny- és Kiállítóterem a hatályos ZÉSZ szerint intézményi övezetben található. Az épület előtti tér közlekedési területbe sorolásával, majd önálló telekként történő leválasztásával a tér külön helyrajzi számon kerül az ingatlan-nyilvántartásba és lehetőség nyílik térként történő névadásra.



hatályos településszerkezeti terv részlet



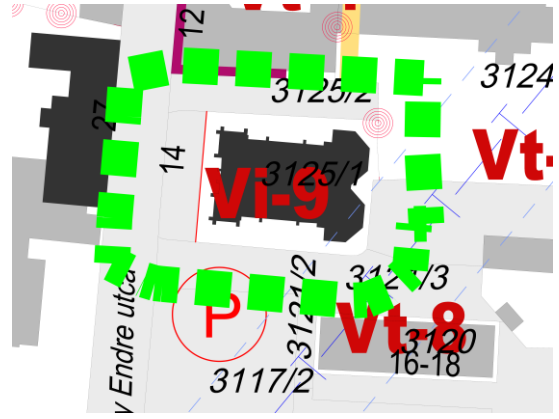
hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

A tervezett módosítás során a 3125/1 hrsz-ú telek keleti oldala közlekedési területbe kerül átsorolásra. E változtatás csökkenti a zsinagóga Vi-9 jelű intézményi övezetben lévő telkének nagyságát és növeli a telek beépítettségét. A Vi-9 jelű övezet területén a kialakítható legkisebb telek területe az övezet területe, mely a szabályozási terv módosításával változik, így a tervezett telekalakítás az építési szabályzatnak megfelel. Az előírt megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 100%, így a telek területének csökkentéséből adódó növekedése a beépítettségnek a szabályozással nem ellentétes.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

Az **egyeztető tárgyaláson** az állami főépítész kérte beilleszteni az alátámasztó munkarészbe a rendelkezésre álló zsinagóga térrendezésére vonatkozó látványtervet és a régi fotót a kerítésről.

Az alátámasztó dokumentáció kiegészítésre került.

I.10. Keresztury Dezső Városi Művelődési Központ területe szabályozásának módosítása

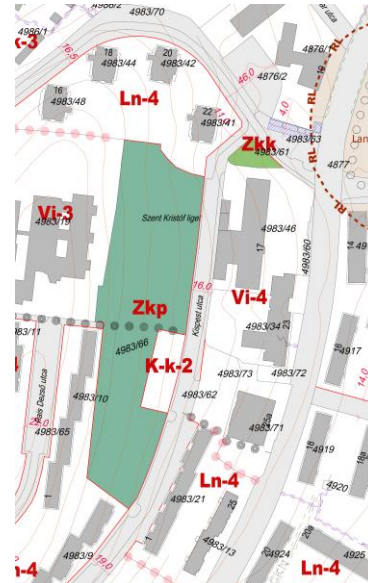
A módosítás célja a Landorhegy városrészben a 4983/46 hrsz-ú ingatlanon található Keresztury Dezső Városi Művelődési Központtól (VMK) keletre lévő, az intézmény telkéhez tartozó, közterületként, városi térként kialakított terület névadása.

A VMK épületétől keletre lévő terület közlekedési területbe sorolásával, majd önálló közterületi telekként leválasztva a tér elnevezése megtörténhet. A jelenlegi ingatlan-nyilvántartási állapot szerint a 4983/72 hrsz-ú telken lévő oktatási épület VMK épületével átfedő része, annak homlokzati nyílászárókkal rendelkező falfelülete szabálytalanul a telekhatáron helyezkedik el. A közterület lehatárolása, illetve a telekhatár rendezés során a szabálytalan állapot megszüntetésre kerül.

A VMK és a tőle délre lévő területek Vi-4 jelű építési övezetben helyezkednek el. Az övezet szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb 50%-os beépíthetőséggel rendelkező terület, ahol a megengedett legnagyobb épületmagasság 16 m, megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 17,5 m, az oldalkert megengedett legkisebb mértéke 6 m.



hatályos településszerkezeti terv részlet

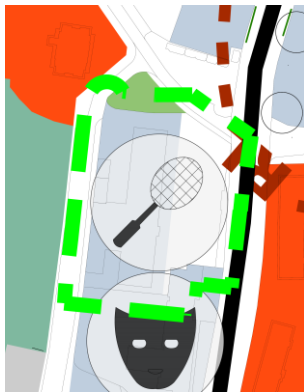


hatályos szabályozási terv részlet

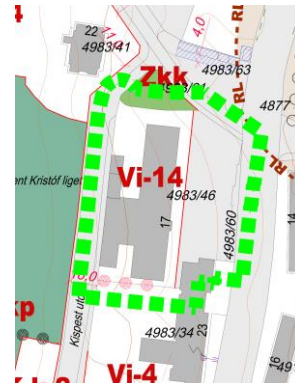
tervezett szabályozás

A VMK épülete előtti tér nyugati határát az oktatási épület nyugati oldalától 3 m-re határozza meg a tervezett szabályozás. E határvonal által szabályossá válik az oktatási épület nyugati homlokzatán lévő nyílászárók és a szomszédos telek viszonya, miután azok a szomszédos telek helyett a tervezett módosítást követően közterületre nyílnak. A tervezett határvonal az épület előtti tér felső szintjén lévő térburkolat határvonalához illeszkedik, e szinthez felvezető rámpák és lépcsők közterület részét képezik.

A tervezett telekalakítás során a VMK telke 4261 m² lesz, mely telken az épület feltüntetés alapján a beépített terület 2362 m², a telek beépítettsége így 55,4 % lesz, mely meghaladja az övezet területén megengedett mértéket, így új, Vi-14 jelű övezet kerül szabályozásra, mely övezet normatív előírása a megengedett legnagyobb beépíttség mértéket 50% helyett 60%-ban állapítja meg, a szabályozás egyéb elemeiben a korábbi övezethez képest eltérést nem tartalmaz.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

A ZÉSZ 9. melléklete az alábbi Vi-14 jelű övezettel egészül ki:

	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
Vi-14	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m	a be nem épített terület 50 %-a	6,0 m

Az **egyeztető tárgyaláson** az állami főépítész kérte az alátámasztó munkarészben szereplő hatályos terv kivágatok cseréjét, mivel azokon az érintett terület széle nem látható.

Az észrevétel alapján az alátámasztó dokumentáció javítása megtörtént.

II. A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

II.1. Gyermek játszóház kialakítása érdekében a 2897/24 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata

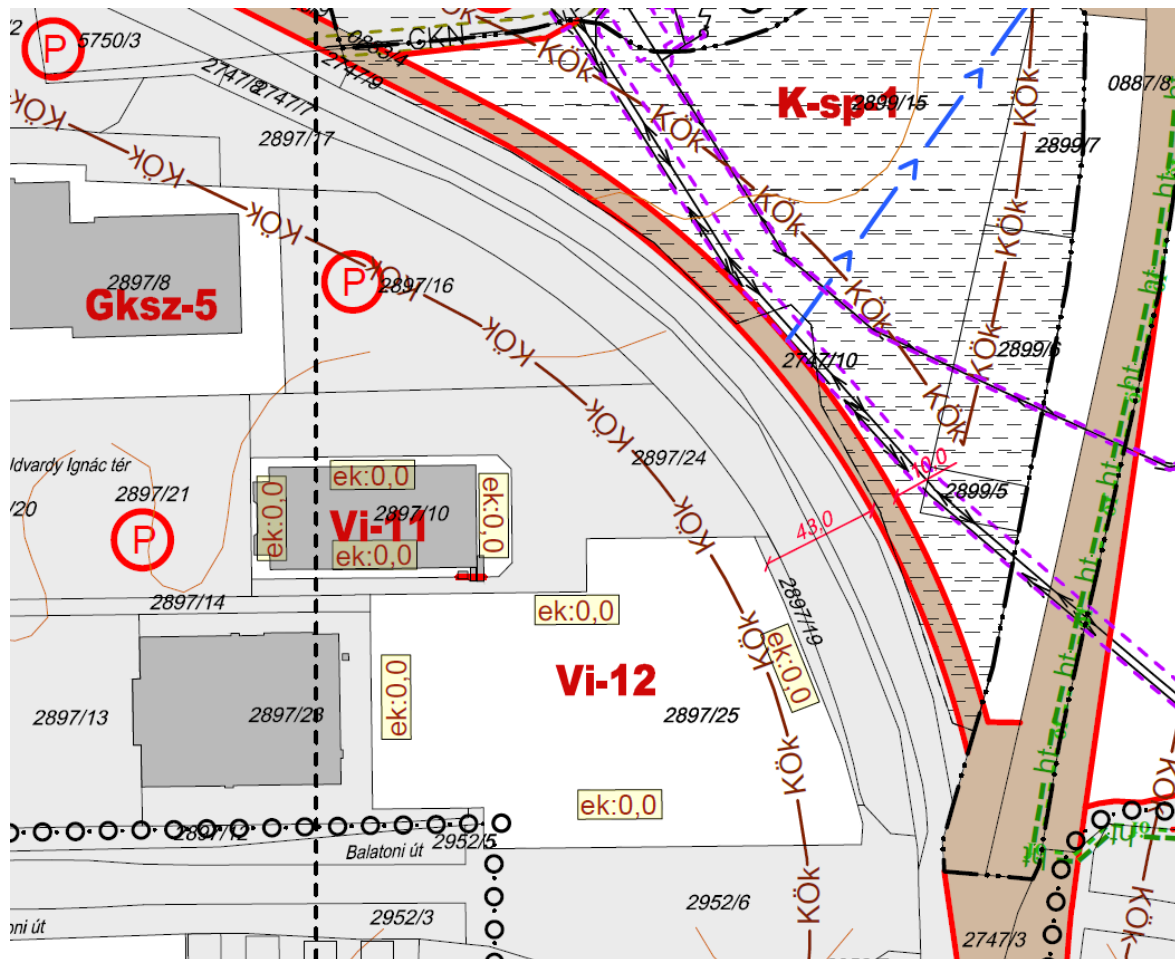
Az elmúlt évek látványos fejlesztései ellenére a városban még hiányszolgáltatásként jelenik meg a lakosság kikapcsolódását, rekreációját, színvonalas szabadidő eltöltésének lehetőségét biztosító négy évszakos fedett, fűthető gyermekjátszóház.

A Top_Plusz-6.2.1-23 „Fenntartható versenyképes városfejlesztés” felhívású projekt keretén belül a tervezett épület kb. 800 m² területen valósul meg trambulinparkkal, labirintussal, egyéb attrakciókkal (pl. lézer labirintus, falmászás, multi ball, stb.) kialakítva.

A 2897/24 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan kivett közterület művelési ágú, - a játszóház tervezett épülete - a hatályos ZÉSZ szerint közúti közlekedési és közműterület rendeltetésű, beépítésre nem szánt övezet, melyen a beruházás nem valósítható meg.

A településtervek készítésének, illetve módosításának szabályait a Korm. rendelet tartalmazza, mely alapján Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 3/2024. (II.15.) határozatának II. pontjában döntött a fenti terület szabályozásának módosításáról.

2024. október 1. napi hatállyal a Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései módosultak, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény hatályát veszítette, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) hatályba lépett, melynek következtében a korábban meghozott előzetes döntés hatályon kívül helyezése és ezzel egyidejűleg új döntés meghozatala vált szükségessé.



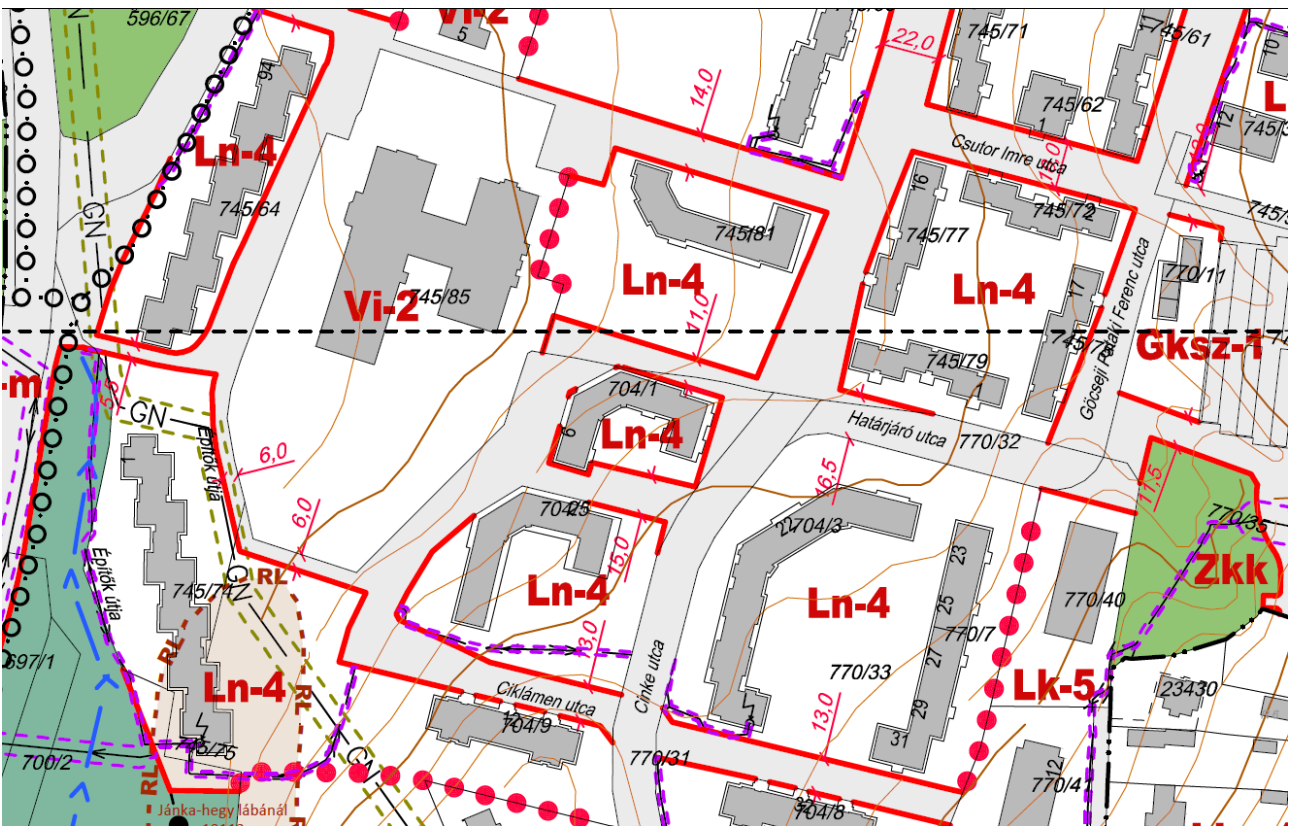
hatályos szabályozási terv részlet

II.2. Északi Ipari Park, 0788/5 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata

Az északi elkerülő úttól délre lévő iparterület folyamatos fejlődése, újabb gazdasági társaságok betelepülése nyomán a már ipari gazdasági területek műszaki infrastruktúra hálózatának fejlesztése szükséges. A hatályos ZÉS szerint a 0788/70, 0788/71 és a 0788/5 hrsz-ú ingatlanok közlekedési területként szabályozottak, azonban az engedélyezési terv készítője jelezte, hogy a 0788/5 hrsz-ú ingatlan területe nem szükséges a kialakítandó út területéhez, ezért a szabályozás módosítása tervezett.



ortofó



hatályos szabályozási terv részlet

A Korm. rendelet 7.§-a szerint a településtervezési módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és településtervezési alátámasztó javaslat készíti elő, melyek tartalmát – a Korm. rendeletben meghatározottak figyelembevételével – a település főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia. A II. pontban ismertetett módosításokhoz tartozó feljegyzést az előterjesztés 6. melléklete tartalmazza.

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

A már beépítésre szánt területeken lévő szabályozás-módosítások lakóterületi fejlesztési lehetőségeket biztosít.

2. Gazdasági hatások

A közlekedési kapcsolatok megteremtésével a gazdasági területeken történhetnek fejlesztések.

3. Környezeti hatások

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

4. Egészségi következmények

A kilátó megvalósulásával a túraútvonalak vonzóbbá válnak a lakosok számára, a természetben szívesebben és többet tartózkodnak.

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 Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** az előterjesztést megtárgyalta és 153/2024. (XII.02.) számú határozatával 11 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

A **Műszaki Bizottság** a 122/2024. (XII.03.) határozatával az előterjesztést - egyhangúlag 12 igen szavazattal - támogatta.

A **Gazdasági Bizottság** az előterjesztést 148/2024. (XII.04.) határozatával az előterjesztést 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

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. Bozsok városrész, 01049/24 hrsz-ú ingatlanon kilátó elhelyezhetősége érdekében a szabályozás módosítását,

2. Zala Vármegyei Pedagógiai Szakszolgálat fejlesztése érdekében a 745/83 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozás módosítását,
3. Helikon utca – Hock J. utca kereszteződésében kerékpárút megvalósíthatósága érdekében a szabályozás módosítását,
4. Bozsoki utca 5631/2 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának módosítását,
5. a ZÉSZ rendeltetés módosítás előírásaira vonatkozó szabályozás módosítását,
6. Északi elkerülő út és a Dr. Michelberger út kereszteződésében lévő körforgalmi csomópont déli csatlakozása szabályozásának módosítását,
7. Egervári út – Nekeresdi út közötti tömb szabályozásának módosítását,
8. Városi Hangverseny- és Kiállítóterem telke szabályozásának módosítását,
9. Keresztury Dezső Városi Művelődési Központ területe szabályozásának módosítását

illetően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 4. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 5. melléklete szerinti tartalommal.

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

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

II.1.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hatályon kívül helyezi a ZMJVÖK 3/2024. (II.15.) határozata II. pontját.

II.1.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során gyermek játszóház kialakítása érdekében a 2897/24 hrsz-ú ingatlan és tömbje, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

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

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

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

Határidő: 2025. szeptember 30.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során az Északi Ipari Park, 0788/5 hrsz-ú ingatlan és tömbje, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

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

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

A Közgyűlés felkéri a polgármester, hogy a telepítési tanulmányterv benyújtását követően a településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottoknak megfelelően folytassa le.

Határidő: 2025. szeptember 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Kertváros településrész, 745/85 hrsz-ú ingatlan és tömbje, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

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

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

A Közgyűlés felkéri a polgármester, hogy a telepítési tanulmányterv benyújtását követően a településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottoknak megfelelően folytassa le.

Határidő: 2025. szeptember 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2024. december 9.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester



ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

Tel.: 92/502-100

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 683-14/2024.

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. Malom utca 6557/4 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
2. Bozsoki-hegyen turisztikai célú kilátó létesítése érdekében a szabályozás módosítása
3. Egerszeghegyi úton kilátó létesítése érdekében a szabályozás módosítása
4. Helikon u. – Hock J. u. kereszteződésében kerékpárút létesítése érdekében a szabályozás módosítása
5. A Csácsi-hegyi kápolna környezete szabályozásának felülvizsgálata
6. Bozsoki utca 5631/2 hrsz-ú ingatlan tömbjének szabályozás-felülvizsgálata
7. A ZÉSZ 5/A. § szakasz felülvizsgálata
8. Hegyközség utca - 5017/42 hrsz. - Búzavirág utca - 5017/107 hrsz. - ingatlanok közötti övezethatár és az 5017/42 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata
9. Fészek utca – Északi elkerülő út közötti közlekedési terület szabályozásnak felülvizsgálata
10. Északi elkerülő út és a Dr. Michelberger út kereszteződésében közötti közlekedési terület szabályozásnak felülvizsgálata
11. A déli átkötő út szabályozásának felülvizsgálata
12. Egervári út – Nekeresdi út közötti tömb szabályozásnak felülvizsgálata
13. Városi Hangverseny és Kiállítóterem telkének szabályozás felülvizsgálata
14. Keresztury Dezső Városi Művelődési Központ területének szabályozás-felülvizsgálata

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

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

Zalaegerszeg, 2024. november 15.

Tisztelettel:


Balaicz Zoltán
polgármester





ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

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

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 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:

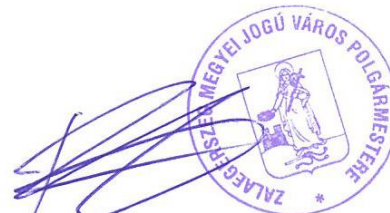
1. A Ságodi patak mederrendezése kapcsán a szabályozási terv felülvizsgálata
2. Egervári út 0832/13 hrsz -ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
3. A csapadékvíz-elvezetés szabályozásának felülvizsgálata
4. Zala Vármegyei Pedagógiai Szakszolgálat fejlesztése érdekében a 745/83 hrsz-ú ingatlan tömbje 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 kérjük, 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

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 881-10/2024.

Ügyintéző: Borsos-Kiss Edina

Tel.: 92/502-134

Email: kisedina@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 az

1. Ebergény városrészben a Kis-Csarit utcában falusias lakóterületen kilátó elhelyezhetőségének szabályozása
2. Csács - Bozsok városrészben mezőgazdasági területen kilátó elhelyezhetőségének szabályozása
3. Kertváros városrészben az Apáczai Csere János tér területén lévő gyógypedagógiai intézmény bővítése céljából a terület szabályozásának módosítása
4. Ola városrészben Helikon utca szabályozásának módosítása
5. Bozsok városrészben a Bozsoki utca kertvárosias lakóterületén a szabályozás módosítása
6. Lakó rendeltetésű övezetek területén a rendeltetési egység számának szabályozása
7. Északi 76-os elkerülő út körforgalmi csomóponttól a Fuvar utcához történő csatlakozás szabályozása
8. Nekeresd városrészben a Nekeresdi utca és az Egervári út közötti tömb területén a rendeltetés határának módosítása
9. Ady utcai zsinagóga előtti tér közlekedési területbe sorolása
10. Landorhegy városrészben a Városi Művelődésű Központtól keletre és nyugatra lévő közterületek közlekedési területbe sorolása

vonatkozásában.

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. november 26-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. november 27.

Balaicz Zoltán
polgármester



A településszerkezeti terv módosításának leírása

A településszerkezeti terv az alábbi pontok szerint módosul:

1. A Csács- Bozsok városrészben (3.2. módosítási pont) általános mezőgazdasági területen kilátó elhelyezhetőségének érdekében beépítésre nem szánt különleges terület közösségi tér rendeltetés kerül szabályozásra.
2. Kertváros városrészben az Apáczai Csere János tér területén (3.3. módosítási pont) nagyvárosias lakóterület csökkentésével intézményi terület bővítése tervezett a gyógypedagógiai intézmény bővítése céljából.
3. Ola városrészben a Helikon utca északi szakaszán (3.4. módosítási pont) a kisvárosias lakóterület csökkentésével a közlekedési terület bővítése tervezett.
4. A város 76. számú főút (3.7. módosítási pont) északi elkerülő szakaszán a keleti körforgalmi csomópontból a Fuvar utcához történő csatlakozás érdekében közlekedési terület kijelölése tervezett.
5. Nekeresd városrészben a Nekeresdi utca és az Egervári út közötti tömb területén (3.8. módosítási pont) a kereskedelmi szolgáltató gazdasági rendeltetés bővítése tervezett a kertvárosias lakóterület csökkentésével.
6. Az Ady utcai zsinagóga előtti tér (3.9. módosítási pont) jelenlegi használatának megfelelően közlekedési területbe sorolása tervezett.
7. Landorhegy városrészben a Keresztuty Dezső Városi Művelődési Központtól (3.10. módosítási pont) keletre lévő közterületként használt tér közlekedési területbe sorolása tervezett.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének módosítása során a terület-felhasználás a következők szerint változik:

		m2	m2	m2	ha
		hatályos	tervezett	változás	változás
Lke	Kertvárosias lakóövezet	63168,10	57300,65	-5867,45	-0,59
Ln	Nagyvárosias lakóövezet	23921,06	22774,63	-1146,43	-0,11
Vi	Intézményi övezet	10417,15	9157,16	-1259,99	-0,13
Vt	Településközpont övezet	757,41	661,14	-96,26	-0,01
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató övezet	24472,99	30340,33	5867,34	0,59
Köu	Közúti közlekedési és közműterület	0,00	2504,86	2504,86	0,25
Ev	Erdőterület	10047,90	10047,90	0,00	0,00
Má	Általános mezőgazdasági terület	9123,99	0,00	-9123,99	-0,91
Zkk	Zöldterület	4250,97	4250,97	0,00	0,00
Kb-kt	Különleges beépítésre nem szánt terület	0,00	9132,44	9132,44	0,91

FELJEGYZÉS
ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési tervének módosítása

Készült: 2024. november 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 az alábbiakban:

1. Gyermek játszóház kialakítása érdekében a 2897/24 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
2. Északi Ipari Park, 0788/5 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
3. Kertváros településrész, 745/85 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata.

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

Megalapozó vizsgálat:

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

Alátámasztó javaslat:

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

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


Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész



JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2024. december 6. 11⁰⁰ óra

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

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint

Tárgy: Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása

Mellékletek: jelenléti ív, írásban tett nyilatkozatok

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

- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Zala Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

A nyilatkozatok a jegyzőkönyv mellékletét képezik.

Lengl Zoltán állami főépítész köszöntötte a résztvevőket, ismertette az egyeztető tárgyalás témáját és az írásban beérkezett véleményeket, felkérte a megjelent államigazgatási szerv képviselőjét, hogy nyilatkozzon a tervdokumentációt illetően.

1. **Főző Balázs** (ZVKH Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály): A tervdokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelünk.
2. **Lengl Zoltán**: Az 1. módosítási pontot kifogásoljuk, mivel a lakóterületek gyűrűjében nem tartjuk ideálisnak a kilátó létesítését. Magassági korlátozást teljes elengedését sem támogatjuk, meg kellene határozni egy maximális magasságot. Elég kis telket alakítanak ki, 10%-os beépíthetőséggel. Kérdéses, hogy a kilátó beleférne-e így a legnagyobb beépítettségbe tekintve, hogy a hatályos fogalom alapján épületnek minősül, beleszámít a telek beépített területébe.
 - ↳ **Agg Ferenc** (AOD Kft.): A parkolás sem lenne megoldható a telken.
 - ↳ **Nagyvárad Róbert** (Zalaegerszeg MJV Önkormányzata): TOP-os pályázattal valósult volna meg ez a kilátó, de úgy tűnik, hogy nem kap támogatást. Tervek még nem készültek a kilátóra, ezért a magasságra nem tudnánk konkrét értéket mondani. Elfogadjuk az elhangzott észrevételeket, azok alapján visszalépünk ettől a módosítási ponttól.
3. **Lengl Zoltán**: A 2. módosítási pont szintén kilátó elhelyezésére irányul, itt is érvényes hogy magassági korlátozást javasolunk meghatározni. Célszerű lenne az épület legmagasabb pontját szabályozni, mert az épületmagasság számítása itt komplikált lehet.

- ↳ **Nagyvárad Róbert:** Ez a kilátó kb. 12 m magas lenne a rendelkezésre álló információk alapján.
 - ↳ **Lengl Zoltán:** Ez esetben a 15 m magasság meghatározása elfogadható.
 - ↳ **Agg Ferenc:** A kilátó épület legmagasabb pontját 15 méterben határozzuk meg, amibe a villámhárító nem számítandó bele.
4. **Lengl Zoltán:** A 3. módosítást nem kifogásoljuk, de javasoljuk, hogy az építésztervező egyeztessen az építéshatósággal arról, hogy az északról megközelíthető hátsó parkoló kialakítása elfogadható-e úgy, hogy csak a déli oldalon van közúti kapcsolata a teleknek a szabályozási terv szerint.
- ↳ **Agg Ferenc:** Egyeztetünk róla. Az úszótelkek kialakult szabályozási rendszerét emiatt nem lenne jó felborítani.
5. **Lengl Zoltán:** A 4., 5. módosítási pontokkal kapcsolatban kifogást nem emelünk.
6. A 6. módosítási pont elvével nem értünk egyet, mivel a szabályozást megkerülő megoldás utólagos legalizálását szolgálja. A rendeltetési egységek számát, módosításuk lehetőségét úgy kellene szabályozni, hogy mindenkire azonos feltételek vonatkozzanak. Nem jó az a megfogalmazás, hogy „*az elhelyezhető lakó rendeltetések számának korlátozását rendeltetés módosítás során nem kell figyelembe venni...*”, a szabályozásnak arra kellene irányulnia, hogy miként lehet a rendeltetéseket módosítani. Az Lk-1 építési övezetről az alátámasztó dokumentációban nem írják, hogy ott is fennállna ez a probléma, a tervezett 25. § (6) bekezdésében viszont mégis szerepel.
- ↳ **Nagyvárad Róbert:** Mindössze 3 épületet érintene a megengedőbb szabályozás, ahol a használatba vétel óta a megengedett lakásszámot a korábbi 4-ről 2-re csökkentettük, csorbult a korábbi joguk nem tartjuk, ennek a kompenzálását célozza az engedmény, ezért nem tartjuk aggályosnak a tervezett szabályt. Azzal pontosítanánk, hogy a)–b) pont közé „és” kötőszót kell beszúrni, mert mindkét feltételnek teljesülnie kell. Az Lk-1 elírás, csak az Lk-11 és az Lke-9 építési övezet érintett.
 - ↳ **Lengl Zoltán:** Elfogadjuk, de a 2024. december 31. helyett azt a dátumot kellene meghatározni, amikor a rendeltetési egységek számát lecsökkentették, erre figyelemmel jobban indokolható az előírás. A bevezető mondat megfogalmazását pontosítani kérjük.
 - ↳ **Agg Ferenc:** Elfogadjuk, a következőképpen fogalmazzuk meg a rendelkezéseket az Lk-11 és az Lke-9 építési övezetre:

„a ... melléklet 1. pontjában meghatározotthoz képest az elhelyezhető lakó rendeltetések száma a meglévő rendeltetési egységek számának növelése nélkül legfeljebb 2 egységgel növelhető, ha az épület használatba vétele 2022. május 27-ig megtörtént.”
 - ↳ **Lengl Zoltán:** Rendben.
7. **Lengl Zoltán:** A 7. módosítási pontot nem kifogásoljuk.
- ↳ **Agg Ferenc:** Az átkötést a körforgalomtól közvetlenül a 15444 hrsz.-ú úthoz javasoltuk csatlakoztatni átlósan, mivel az egy jelentősebb szerepkörű út lesz a jövőben, de a városvezetés a másik változat mellett döntött.

8. **Lengl Zoltán:** A 8. módosítást javasoljuk pontosítani azzal, hogy a Gksz-11 építési övezetben egyértelmű legyen, hogy a meglévő lakóépületben a lakásszám nem növelhető, csak az épület bővíthető. Egyebekben a gazdasági terület szabályozása érvényes a szolgálati és tulajdonosi lakás kialakítására a gazdasági célú épületen belül. Az OTÉK-tól eltérő rendeltetés-szabályozás igényét és annak indoklását az alátámasztó munkarészben kérjük rögzíteni.

↳ **Agg Ferenc:** Pontosítjuk a rendelkezést és kiegészítjük az alátámasztó munkarészt.

9. **Lengl Zoltán:** A 9. módosítással kapcsolatban jelzem, hogy a védett épület telkének csökkentésével elvben nem értek egyet.

↳ **Takács Anna:** Viszonylag kis térről van szó. A kerítés-elemek miatt nem lesz túlságosan tagolt? Nem veszti el a „tér” jellegét?

↳ **Agg Ferenc:** A zsinagóga telke is önkormányzati tulajdon, közterületként működik. A telek leválasztása azt a célt szolgálja, hogy külön neve lehessen a térnek. A tér megújítására terv készült, az egykori kerítést szimbolikus térhatároló elemekkel, idézzük meg, de átjárható marad. A kerítés elemek nem lesznek túl magasak, ezért nem eredményeznek „bezártságot”.

↳ **Lengl Zoltán:** Elfogadjuk a módosítást, de az alátámasztó munkarészbe kérjük beilleszteni a rendelkezésre álló látványtervet és a régi fotót a kerítésről.

↳ **Agg Ferenc:** Kiegészítjük a dokumentációt.

10. **Takács Anna:** A 10. módosítás ismertetésénél a hatályos terv kivágatokat cserélni szükséges, mert a szélén lelóg az érintett terület egy része. Egyéb kifogásunk nincs ezzel a módosítással kapcsolatban.

↳ **Agg Ferenc:** Cseréljük a kivágatokat. Ez a módosítás is az előzőhöz hasonlóan az új tér telkének kialakítását szolgálja. Jobb helyzetet teremt abból a szempontból is, hogy a 23. számú épület ablakai a közterületre fognak nyílni, nem a szomszédos telekre.

11. **Lengl Zoltán:** A HÉSZ 4. §-át újraszabályozzák, javasoljuk törölni belőle a (3) és a (7) bekezdéseket, mert a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 13. §-ának hatályon kívül helyezésével megszűnt az a lehetőség, hogy a HÉSZ eltérést engedjen a szabályozási vonaltól, övezethatártól. A felülvizsgálatok során ezeket a változásokat át kell vezetni a rendeletekben, ha nem most, akkor egy átfogó HÉSZ felülvizsgálatnál napirendre kell venni.

Az elhangzottak alapján javított tervdokumentációt legfeljebb 20 napon belül kérjük feltölteni az E-TÉR-ben kiírt hiánypótlásra. A záró véleményt ezt követően adjuk ki.

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


 Takács Anna
 jegyzőkönyv-vezető




 Lengl Zoltán
 jegyzőkönyv hitelesítő

JELENLÉTI ÍV

egyeztető tárgyaláshoz

2024. december 6. 11⁰⁰ óra

Zala Vármegyei Kormányhivatal Zrínyi terem

(8900 Zalaegerszeg Kosztolányi u. 10)

Téma: **Zalaegerszeg** településrendezési terv

NÉV	SZERVEZET	ALÁÍRÁS
DEK - KOTAS KLAUDIA	AOD ÉPÍTÉSZ ÉS GRAFIKUS IRODA KFT.	
ARH FERENC	AOD KFT.	
FŐZŐ BALÁZS	ZUKH AFNIO	
Nevelési osztály Dóband	ZEMÉV RBZ Ht	
PÓTS ANDEKA	"	
TAKÁCS ANNA	ZUKH AFI	
LENGEL SZOLTAI	ZUKH Ht	

Kapják:

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

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 a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 4. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Út számára telket kialakítani, meglévő út telkét módosítani a szabályozási tervben meghatározottak szerint lehet. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági övezetekben, a különleges mezőgazdasági üzemi övezetben, a K-kf jelű különleges kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás továbbá a mezőgazdasági és erdő övezetekben a szabályozási terven nem jelölt tömbön belüli út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági, a különleges mezőgazdasági üzemi és a K-kf jelű különleges kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás rendeltetésű övezetekben a szabályozási terven nem jelölt új út minimális szélessége 12 m. Az általános mezőgazdasági, az erdő és a kertes mezőgazdasági övezetekben az új út minimális szélessége 6 m.”

2. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 25. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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.
- (3) Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.
- (4) Az övezet területén elő- és oldalkertben hulladék-tartály tároló kivételével felszín feletti tároló építmény nem helyezhető el.
- (5) A kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait az 5. melléklet 2. pontja tartalmazza.

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

(7) Az Lk-11 jelű kisvárosias lakóövezet területén a 5. melléklet 1. pontjában meghatározotthoz képest az elhelyezhető lakó rendeltetések száma a meglévő rendeltetési egységek számának növelése nélkül legfeljebb 2 egységgel növelhető, ha az épület használatba vétele 2022. május 27-ig megtörtént.”

3. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 26. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„26. §

(1) A kertvárosias lakóövezet laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóövezetekben az épületek a 6. melléklet 1. pontjában található rendeltetést tartalmazhatják.

(3) Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg a 6. melléklet 1. pontjában meghatározottakon túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(4) A kertvárosias lakóövezetekben:

- a) az előkert területén, valamint az előkert mélységében az oldalkert területén hulladéktartály-tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.
- b) az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerinti 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.
- c) az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény,

(5) Az övezet területén 2016. 08. 05.-én jogszerűen működő nem zavaró hatású gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

(6) A kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 6. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(7) A kertvárosias lakóövezetekben oldalhatáros beépítési mód esetén a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha a meglévő oldalkert

- a) 5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 4 méternél,
- b) 6,5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 5 méternél nem kisebb.

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

(9) Az Lke-9 jelű kertvárosias lakóövezet területén a 6. melléklet 1. pontjában meghatározotthoz képest az elhelyezhető lakó rendeltetések száma a meglévő rendeltetési egységek számának növelése nélkül legfeljebb 2 egységgel növelhető, ha az épület használatba vétele 2022. május 27-ig megtörtént.”

4. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 30. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A Gksz-11-m jelű övezet területén meglévő lakóépület az övezetben elhelyezhető rendeltetéseken túl lakó rendeltetéssel is bővíthető a lakó rendeltetésű egységek számának növelése nélkül.”

5. §

(1) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 6. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

(2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 9. melléklete a 4. melléklet szerint módosul.

(3) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 10. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.

(4) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 19. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(5) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 22. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

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

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

(8) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 29. melléklete helyébe a 8. melléklet lép.

(9) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 33. melléklete helyébe a 9. melléklet lép.

(10) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 34. melléklete helyébe a 10. melléklet lép.

(11) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 37. melléklete helyébe a 11. melléklet lép.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő ötödik napon lép hatályba.

7. §

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

Dr. Kovács Gábor
címzetes főjegyző

Balaicz Zoltán
polgármester

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

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 19. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat „Kb-kt” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

Kb-kt	közösségi tér, kapcsolódó közösségi, szociális és kilátó építmények
--------------	---

”

2. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 19. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat „Kb-kt” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

Kb-kt	övezet területe	kialakult	szabadon álló	10%	Homlokzatmagasság: g: 4,0 m Épületmagasság: 4,0 m a kilátó építmény legmagasabb pontja 15,0 m, melynek a villámhárító szerkezet nem része	60%
--------------	-----------------	-----------	---------------	-----	--	-----

”

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

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

”

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

Lke-18	telkenként legfeljebb 2 lakás	
---------------	----------------------------------	--

”

2. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 6. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat a következő „Lke-18” sorral egészül ki:

”

Lke-18	22 m, 720 m ²	kialakult, 720 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	3,25 m	50 %
---------------	-----------------------------	----------------------------------	------------------	------	---	--------	------

”

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

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 10. mellékletében foglalt táblázat „Gksz-11-m” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

Gksz-11-m	nem szabályozott	kialakult	oldalhatáron álló	50 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	6,0 m	-	20 % (2)
------------------	------------------	-----------	-------------------	------	---	-------	---	-------------

”

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

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 9. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat a következő „Vi-14” sorral egészül ki:

”

Vi-14	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m	a be nem épített terület 50 %-a	6,0 m
--------------	------------------------------	-----------	------------------	------	---	--	-------

”

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

„22. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 02_szelvény_2024_12_12.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„25. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 05_szelvény_2024_12_12.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„26. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 06_szelvény_2024_12_12.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„29. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 08_szelvény_2024_12_12.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„33. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 12_szelvény_2024_12_12.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„34. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 13_szelvény_2024_12_12.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„37. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 16_szelvény_2024_12_12.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az országos jogszabályok módosulásának megfelelően az általános mezőgazdasági és az erdő övezetekben az új út minimális szélessége 6 méterre csökken.

A 2. §-hoz

Az Lk-11 jelű kisvárosias lakóövezetben meglévő épület vagy épületrész rendeltetésének lakó rendeltetésűvé történő módosítására vonatkozó előírást tartalmaz.

A 3. §-hoz

Az Lke-9 jelű kertvárosias lakóövezetekben meglévő épület vagy épületrész rendeltetésének lakó rendeltetésűvé történő módosítására vonatkozó előírást tartalmaz.

A 4. §-hoz

Az Egervári út - Nekeresdi út közötti tömb rendeltetése kereskedelmi, szolgáltató övezetre módosult, melyben a szabályozás a már meglévő lakóépületek bővítésére ad lehetőséget.

Az 5. §-hoz

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

A 6. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

A 7. §-hoz

A rendelet alkalmazására vonatkozó előírásokat tartalmazza.

Az 1. melléklethez

A melléklet kiegészítése lehetővé teszi kilátó elhelyezését a különleges beépítésre nem szánt Kb-kt jelű övezetben.

A 2. melléklethez

Az új építési övezet létrehozásával a bozsoki városrészben lévő lakótömbre vonatkozó beépíthető legkisebb telekszélesség módosul, mellyel az ezidáig be nem épült ingatlanok beépíthetővé válnak.

A 3. melléklethez

A Nekeresdi út - Egervári út közötti tömbben tervezett fejlesztések érdekében történt a szabályozás módosítása, melyhez a normatív előírások is módosultak.

A 4. melléklethez

A Keresztury ÁMK telkén történt szabályozás módosítása miatt történt új építési övezet létrehozása.

Az 5–11. melléklethez

A 5.§ (4) - (12) bekezdései által érintett szabályozási szelvényeket tartalmazzák.