





ZALAEGERSZEG 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. február 15-i ülésére

<u>Tárgy:</u>	Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása (átfogó módosítás), a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala (játsszóház, Pitypang utca)
<u>Előterjesztő:</u>	Balaicz Zoltán polgármester
<u>Készítette:</u>	Főépítési Osztály Nagyvárad Róbert osztályvezető  Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens Tóth Andrea városrendezési szakreferens 
<u>Egyeztetve:</u>	Műszaki Osztály 
<u>Tárgyalta:</u>	Műszaki Bizottság Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatközelítő Bizottság Gazdasági Bizottság
<u>Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:</u>	Önkormányzati Osztály dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi szakreferens 

Tisztelt Közgyűlés!

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

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

A rendezési terv jelenleg folyamatban lévő átfogó módosítása az elmúlt két év alatt összegyűlt lakossági igényekkel, gazdasági társaságok megkeresésével, valamint az államigazgatási szervek és önkormányzatunk munkája során felmerült problémák, fejlesztési igények megoldásával összefüggő.

Jelen előterjesztésben azon 46 módosítási pont szerepel, melyek az előzetes szakmai egyeztetések alapján vizsgálatra javasoltak voltak.

A településrendezési szempontból módosításra javasolt pontok a következők:

1. Kaszaházi út és a vasút közötti területen az 5860 hrsz-ú úttól északra tervezett kiszolgáló út törlése

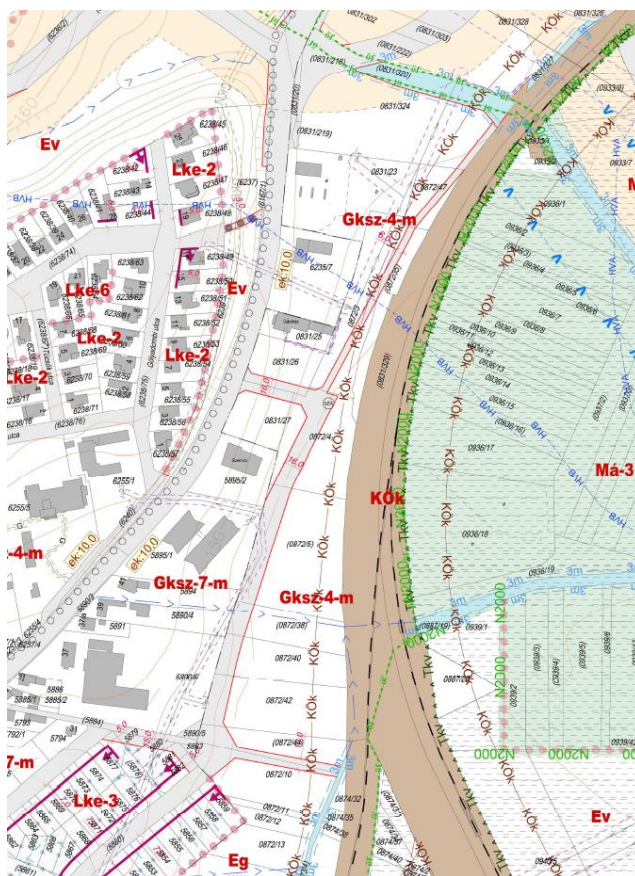
A változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

Kaszaháza városrészben a Kaszaházi út és a vasút között, az egykor 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:

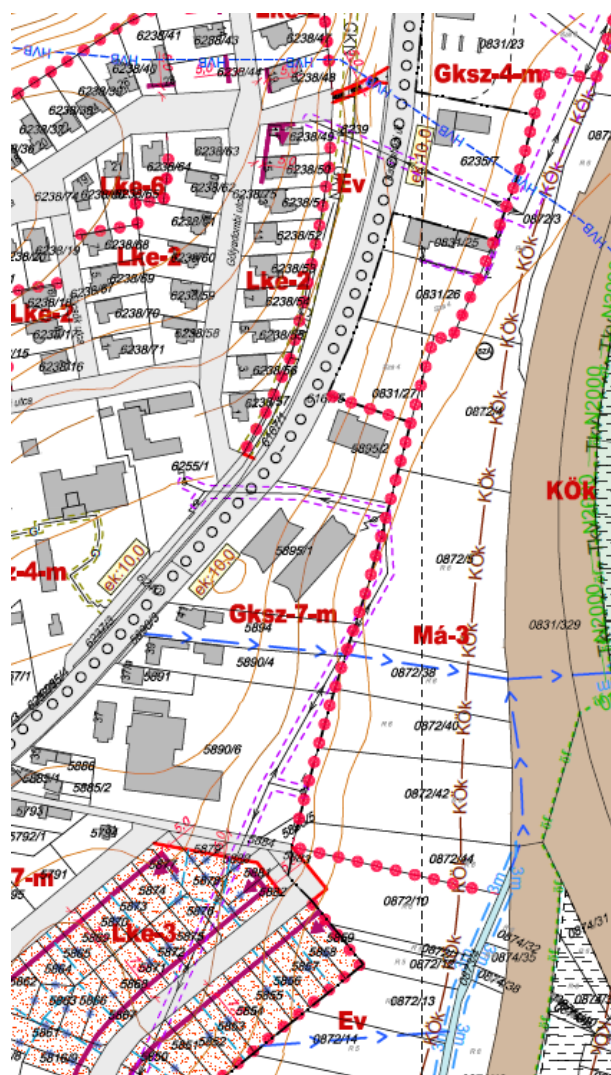
„Általános mezőgazdasági terület 36/B. §

...(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

Az **állami főépítész** véleményezési szakaszban adott észrevétele: „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.

2. Kertváros városrész déli részén a 723/1 és a 723/2 hrsz-ú telkek területén tervezett út törlése

módosítási program

A Műszaki Osztály a Kertváros keleti szélén a Cinke utca Alsóerdei úthoz csatlakozó tervezett nyomvonalára felfűződő 723/1 és a 723/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő kiszolgáló út törlését kezdeményezte.



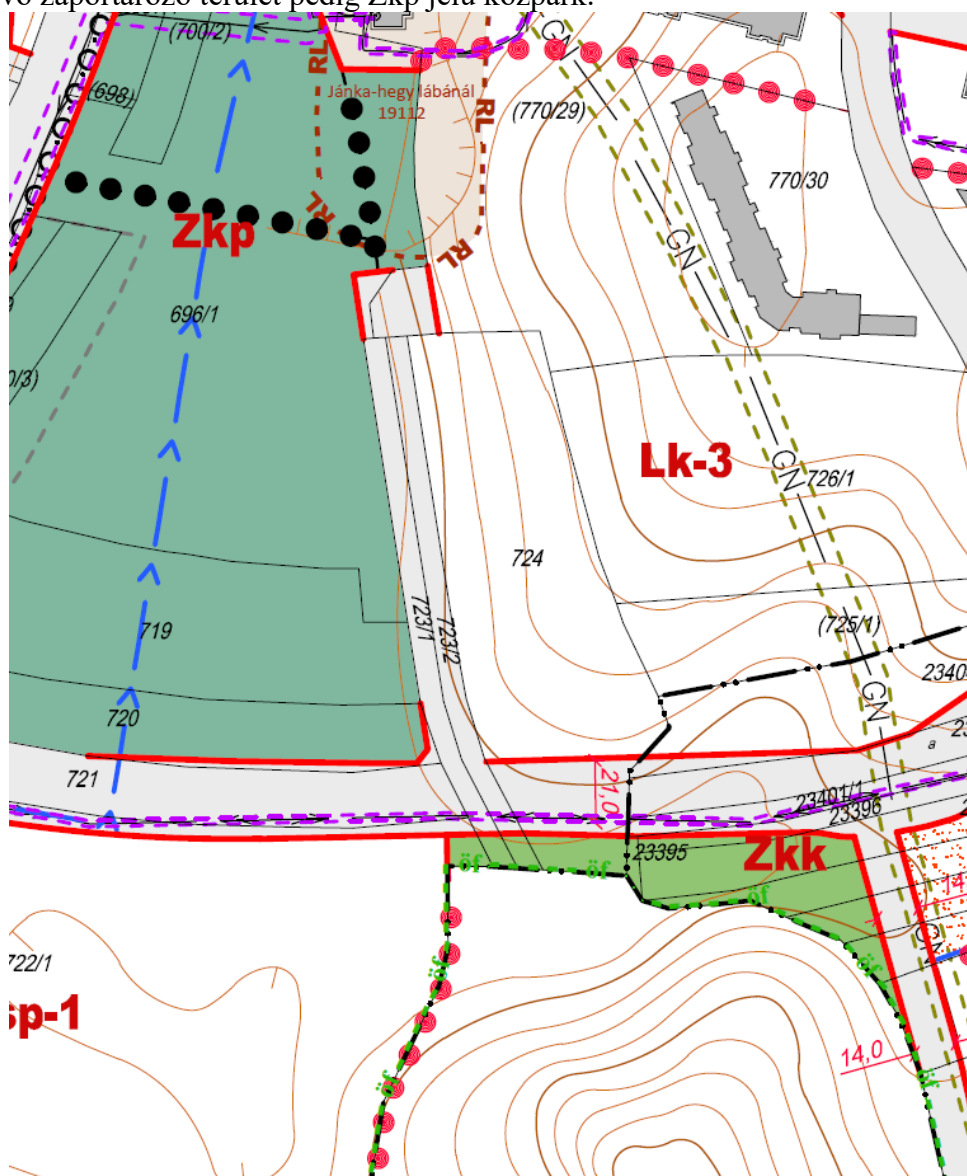
E-közmű térkép részlet

a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A változtatással érintett 723/1 és 723/2 hrsz-ú telkek a kertváros keleti szélén, a Cinke utca Alsóerdei úthoz csatlakozó tervezett szakaszával, valamint az Alsóerdei záportározó területével határolt domb nyugati lábánál elhelyezkedő hosszanti, keskeny telkek. E telkektől nyugatra a domb felső része társasházakkal beépült, ugyanakkor beépítetlen még a nyugati és déli 10-12,5 m szintkülönbségű fás növényzettel borított meredek domboldal, az önkormányzati tulajdonban lévő 770/29, 725/1 hrsz-ú, és a magántulajdonban lévő 23404 és 724 hrsz-ú telkek. A változtatási kérelemben szereplő telkek a domboldal lábán helyezkednek el, tőlük keletre a záportározó területe található. A domboldal lábánál gyalogösvény helyezkedik el, mely a záportározó mélyen fekvő területei fölött vezet a tározó gátjától dél felé, az erdő irányába. A kitaposott gyalogösvény helyét geodéziai felméréssel pontosítottuk, mely a 723/1 hrsz-ú területen helyezkedik el.

A 723/1 és a 723/2 hrsz-ú keskeny, hosszanti telkek területe közlekedési területként szabályozott, északi végén kiszélesítve azt forduló elhelyezhetősége érdekében. Ez az út kiszolgáló útként

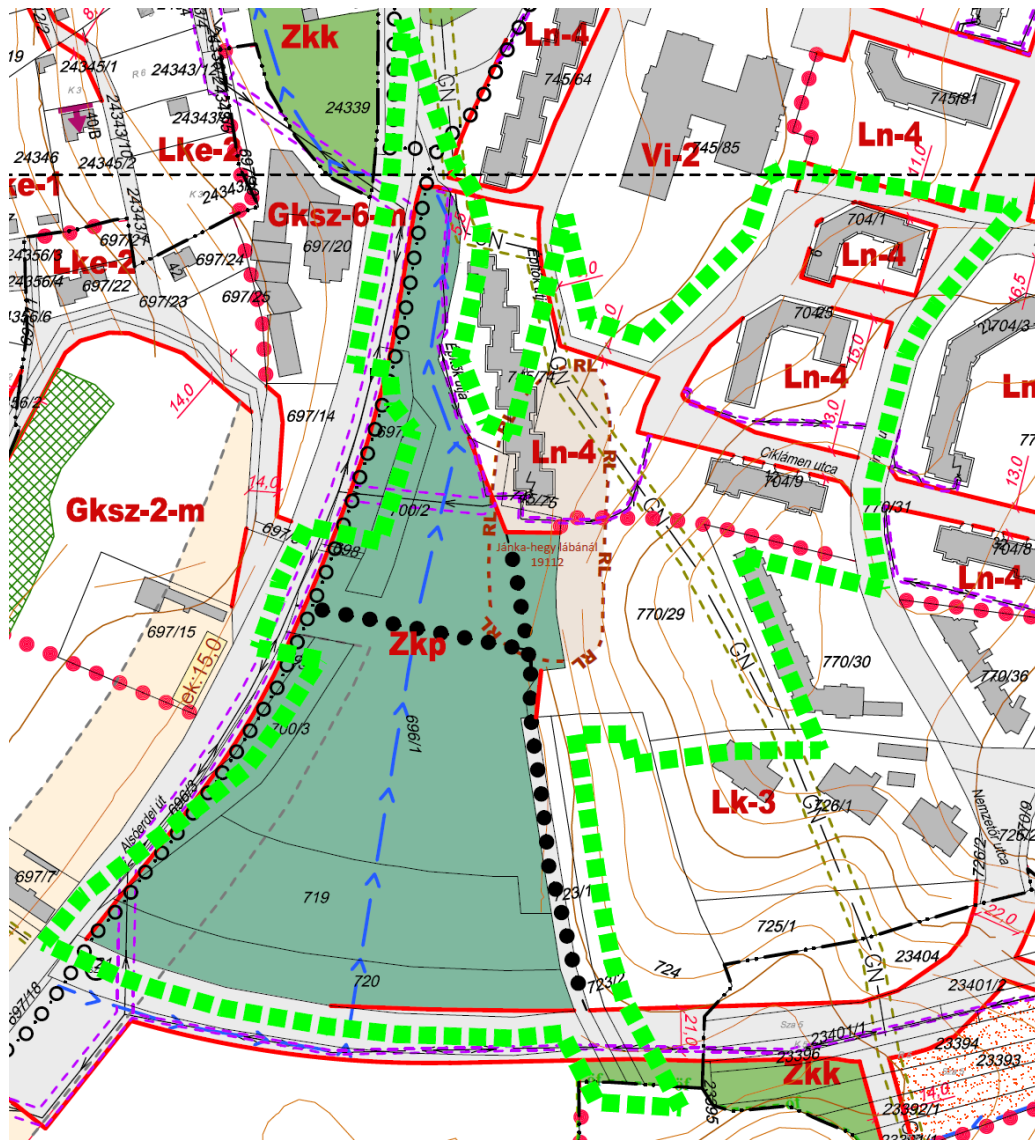
tervezett annak érdekében, hogy a tőle keletre lévő domboldalon a beépítetlen területeken építési telkeket lehessen kialakítani. Ez a kiszolgáló út zsákutcaként a Cinke utca Alsóerdei útra csatlakozó szakaszára fűződik fel. Az úttól nyugatra lévő domboldal területe Lk-3 jelű kisvárosias lakóterület, a keletre lévő záportározó terület pedig Zkp jelű közpark.



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

A tervezett módosítás eredményeként az érintett területeken a kiszolgáló út törlésre kerül, melynek indoka, hogy a domb nyugati oldalának beépítési, hasznosítási programja nem kiforrott, a kiszolgáló út szükségességéről, kialakításának módjáról beépítési tanulmányterv keretében lehet döntést hozni. A módosítás előkészítéséhez elkészített geodéziai felmérés tisztázta, hogy a 723/1 hrsz-ú területen észak- déli irányú kiépítetlen gyalogút található, melynek megtartása indokolt a lakóterület és a tőle délre lévő erdő gyalogos kapcsolata érdekében. A gyalogút nyugati irányú elmozdítása a domborzati viszonyok miatt nem célszerű, a tőle nyugatra lévő terület az úthoz képest mélyebben fekszik, a záportározó területe. Javasoljuk, hogy a 723/1 hrsz-ú terület gyalogútként kerüljön szabályozásra, megtartva a terület közlekedési rendeltetését.

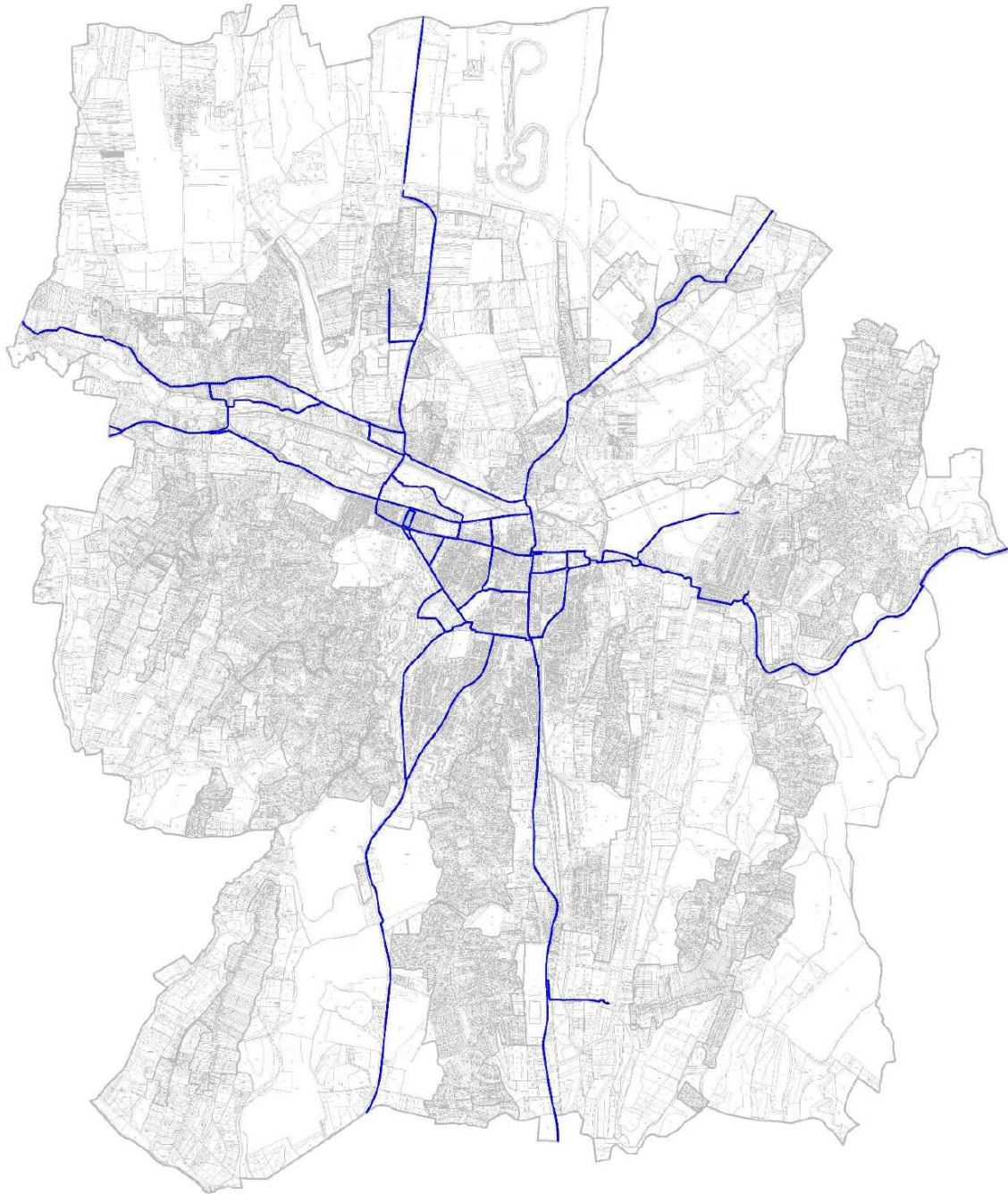


tervezett szabályozási terv részlet

3. A kerékpárút hálózat nyomvonalainak és területigényeinek pontosítása

módosítási program

A város településszerkezeti és szabályozási tervein szerepelnek a városban meglévő vagy tervezett kerékpárút hálózati elemek. Az elmúlt időszakban több irányba és több szakaszon módosult ez a hálózat, mely szakaszokra engedélyezési és kiviteli tervek készültek. A módosítás programja a hatályos tervtől eltérő tervezett kerékpárút szakaszok feltüntetése, valamint ezzel szinkronban a módosítások következtében megszűnő vagy módosított szakaszok átvezetése, módosítása, illetve törlése.



A kerékpárutak aktualizált hálózati elemei

tervezett szabályozás

A kerékpárút-hálózat a településszerkezeti és szabályozási tervben a közlekedési alátámasztó munkarészben ismertetettek szerint módosításra került, melynek jelölése a város teljes területét érinti, ezért az a jóváhagyott munkarész településszerkezeti és szabályozási terveiben tekinthető meg. A kerékpárút hálózat nyugati irányba, Teskánd felé vezető szakaszán az út területének szabályozása változott a kiviteli tervek alapján, melynek ismertetése ugyancsak a közlekedési munkarészben található.

*Az **állami főépítész** véleményezési szakaszban adott észrevétele: „Az alátámasztó munkarészbe becsatolt útterveket (keresztszelvény és helyszínrajz) kérem nagyobb felbontásban beilleszteni, mert alig olvashatóak. A településrendezési tervben a sportcsarnoktól délre jelölt kerékpárút az*

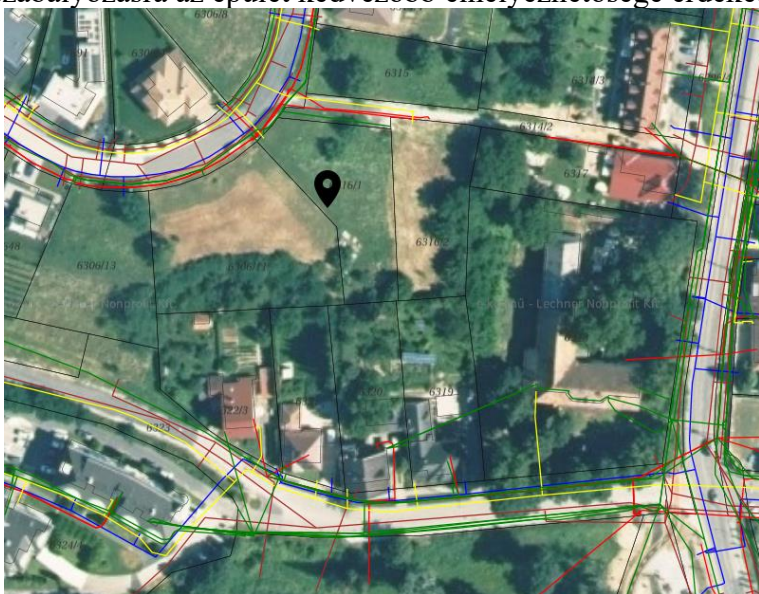
aluljárónál befordul és megszakad. A nyomvonal folytonossága érdekében javasolom vizsgálni az összeköttetés lehetőségét a Berzsényi úti vasúti átjárónál lévő kerékpárúttal.”

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

4. Kaszaházi sétány mellett lévő 6316/1 hrsz-ú területen előkert módosítása 5 m-ről 4 m-re

módosítási program

A 6316/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelmezte, hogy a szabálytalan alakzatú telek északi oldalán, a Kaszaházi sétány felől a szabályozásban szereplő 5 m- es előkert helyett 4 m- es előkert kerüljön szabályozásra az épület kedvezőbb elhelyezhetősége érdekében.



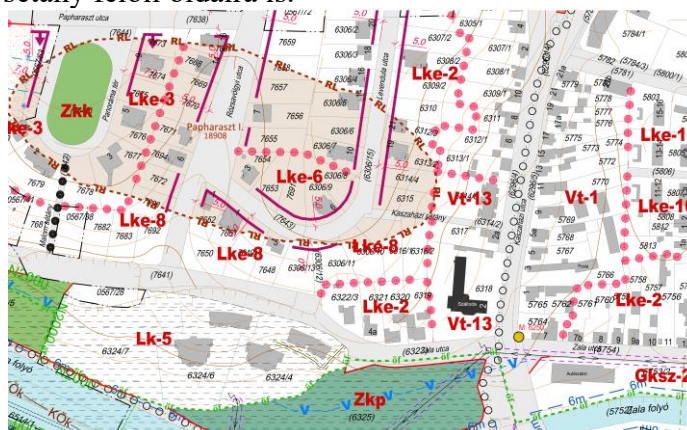
E-közmmű térkép részlete

A kérelem a telek 49 m² nagyságú területsávval történő kiegészítését is tartalmazta a Kaszaházi sétány területéből.

Az önkormányzat a kérelmet támogatta, a telek északi oldalán az előkert méretét 4 m-ben javasolja meghatározni, valamint a 6316/1 hrsz-ú telek kiegészítése érdekében javasolja csökkenteni a Kaszaházi sétány területét, illetve szélességét.

hatályos szabályozás bemutatása

A hatályos szabályozás a Levendula utca kanyarulatában a 6306/10, 6316/1 és a 6316/2 hrsz-ú telkek esetében a telkek szabálytalan alakzata és a Kaszaházi sétány csatlakozása miatt nem jelöl építési vonalat. E telkeken az előkert mértéke az OTÉK általános szabályozásának megfelelően 5 m. A 6316/1 hrsz-ú telek esetében ez az előkert szabályozás vonatkozik a Levendula utcai telekfrontra, valamint a Kaszaházi sétány felőli oldalra is.

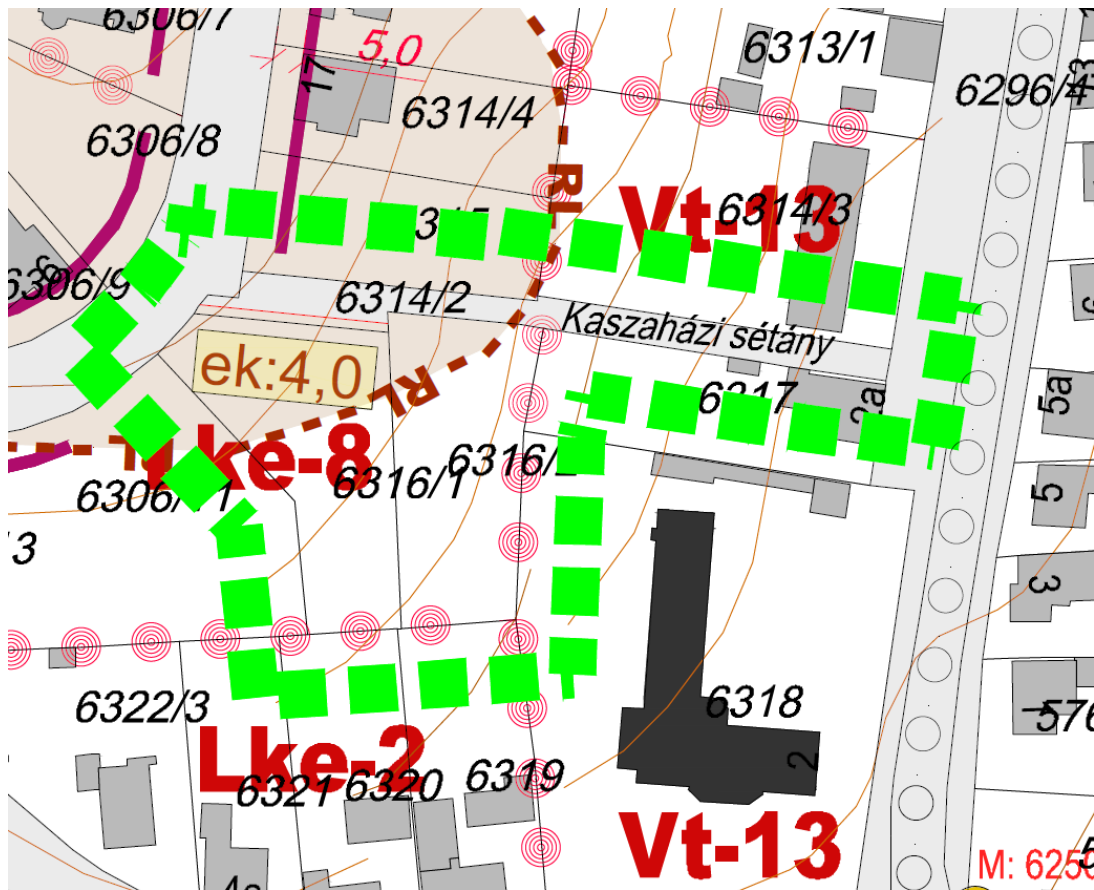


hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

A kérelemben szereplő változtatás támogatható, ugyanis az északi előkert csökkentésével a Levendula utca felé szűkülő telken az épület elhelyezhetősége kedvezőbbé válik, a Kaszaházi sétány felől rendezett térfal a terület elhelyezkedéséből adódóan nem tud létrejönni. Ennek megfelelően a 6316/1 hrsz-ú telek északi, Kaszaházi sétány felőli előkertjének szabályozása 5 m-ről 4 m-re változik. Javasoljuk a változtatási vázrajz szerint, a kérelemben is szereplő 49 m² nagyságú terület sáv 6316/1 hrsz-ú telekhez történő csatolását. Így a kérelmező telke 1289 m²-ről 1338 m²-re növekszik, a Levendula utca felé szűkülő telek beépítésre alkalmas felső része nagyobb lesz, az épület elhelyezhetősége kedvezőbbé válik. A Kaszaházi sétány szélessége 7,7 m-ről 6,5 m-re csökken, mely úton keresztül a Kaszaházi sétány gyalogos forgalma, valamint egy darab telek, a 6314/2 hrsz-ú telek megközelítése történik.





tervezett szabályozási terv részlet

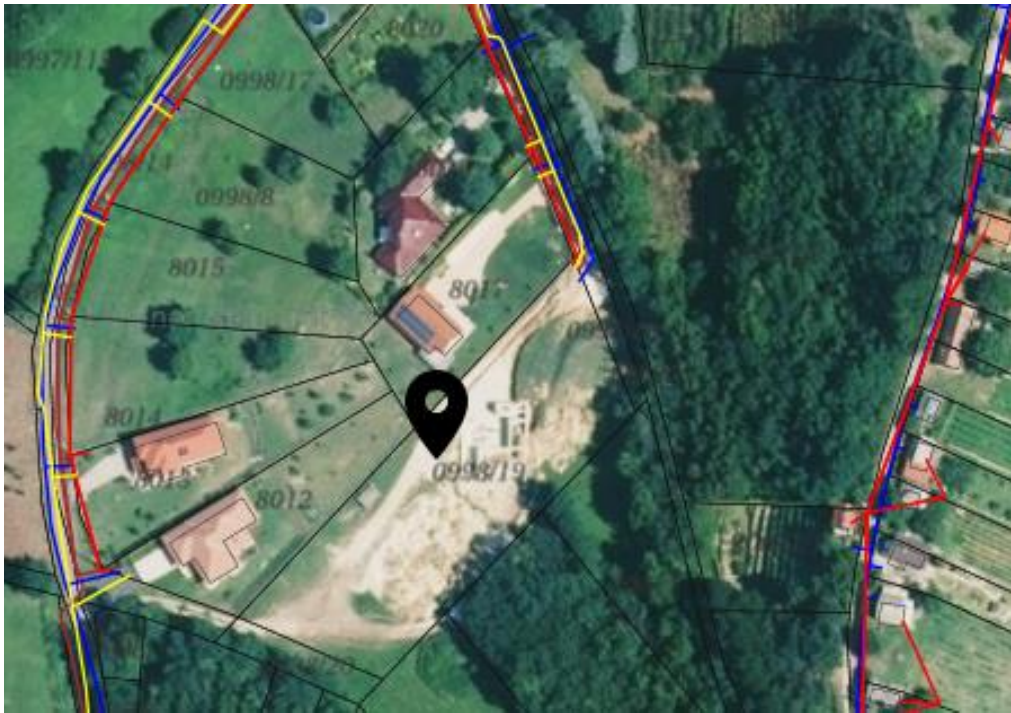
Az **állami főépítész** véleményezési szakaszban adott észrevétele: „A tervezett szabályozási vonal áthelyezése kapcsán javaslom vizsgálni a meglévő aszfaltos út helyét.”

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. Csács városrész Tél utca északi részén a 0998/18 hrsz- ú terület közlekedési területből történő törlése

módosítási program

A 0998/19 hrsz-ú telek tulajdonosa kereste meg az önkormányzatot azzal, hogy a tulajdonában lévő, szabályozási terv szerint közlekedési területként leválasztott 0998/18 hrsz-ú telek közlekedési területként történő szabályozása törlésre kerüljön és legyen lehetőség a két telek összevonására.

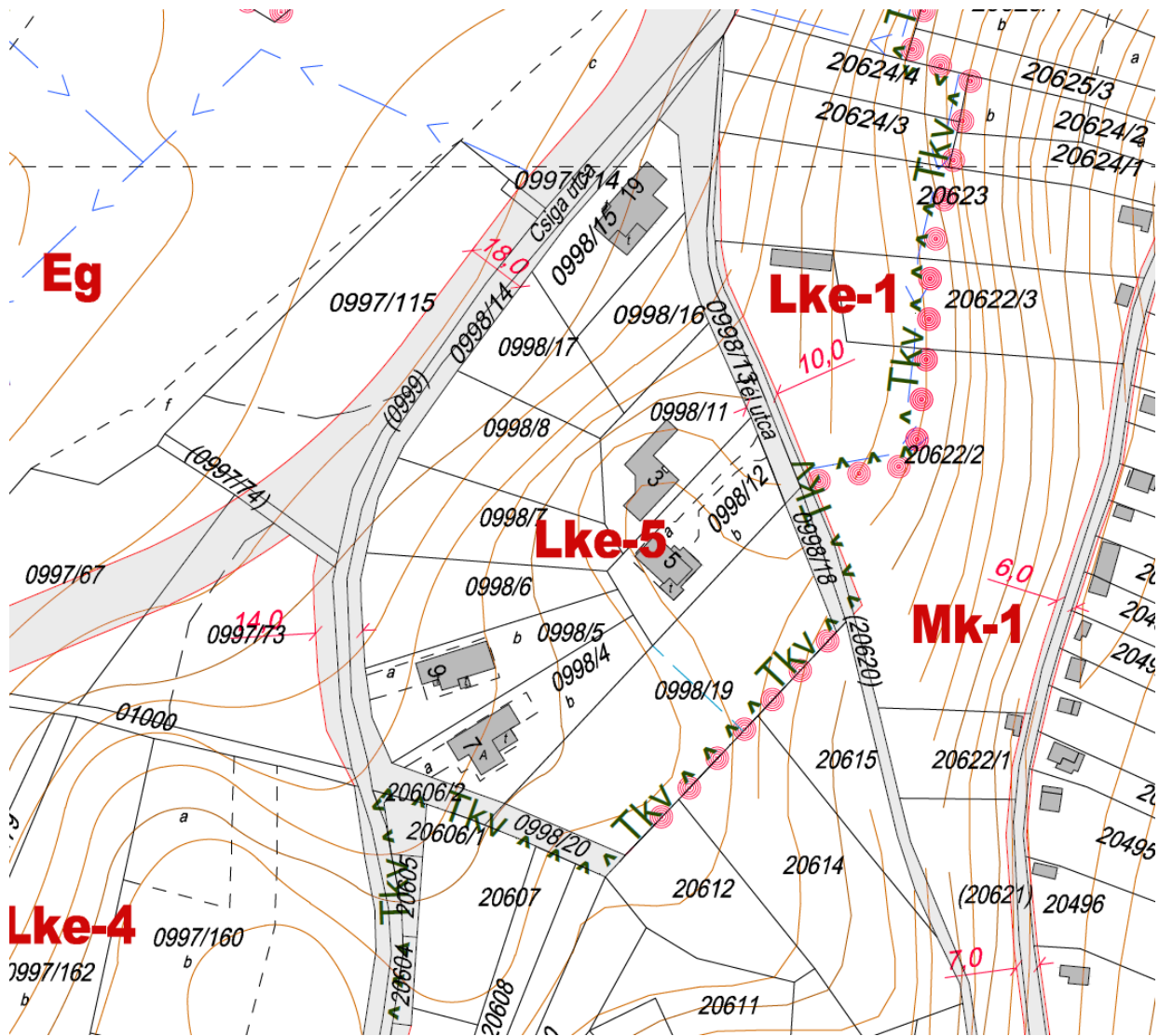


E-közmű térkép részlete

a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

Csács városrészben a Peteli-hegy nyugati lábánál a Tél és Csiga utcák mentén kertvárosias lakóterület került kialakításra, melyen a szabályozásnak megfelelően a terület beépítése megkezdődött. A szabályozási terv a Tél utcát 10 m-es szélességgel szabályozza, mely szabályozásnak szerint a 0998/18 hrsz-on az út szélesítését biztosító területsáv leválasztásra került.

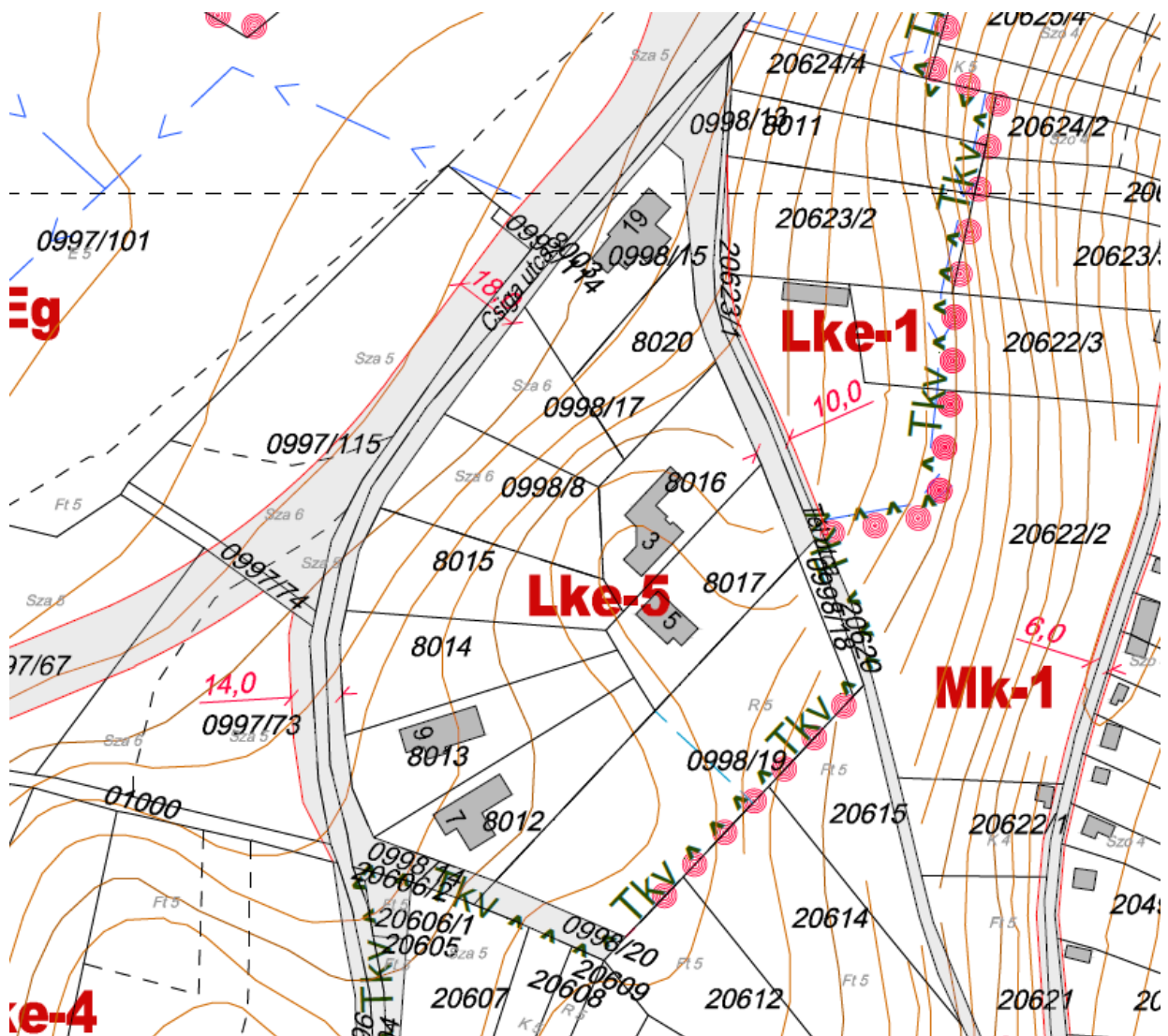
A Tél utca folytatása a 20620 hrsz-ú mezőgazdasági út, mely a domb gerincén a Peteli-hegyi úthoz csatlakozik. Ez a mezőgazdasági út használaton kívüli, beerdősült területen halad át. A lakóterület feletti részen két olyan telek - a 20614 és a 20615 hrsz-ú – található, melyek megközelítése csak erről az úrtól történik. Az út környezetében lévő többi telek útcsatlakozása a Peteli-hegyi út felől biztosított.



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

Javasoljuk a 0998/18 hrsz-ú telkek közlekedési területként történő szabályozásának törlését. E változtatással lehetőséget adunk a 0998/18 és a 0998/19 hrsz-ú telkek összevonására. Az összevont telkek útkapcsolata a Tél utca felől 5,82 m szélességgel biztosított, mely a jogszabályban meghatározott minimális 3 m- nél nagyobb, így az összevonással létrejött telkek nemcsak délről, a 0998/20 hrsz-ú közlekedési terület irányából rendelkeznek útkapcsolattal. Ennek következtében a tervezett módosítás nem zárja ki a telkek kettéosztásának lehetőségét.

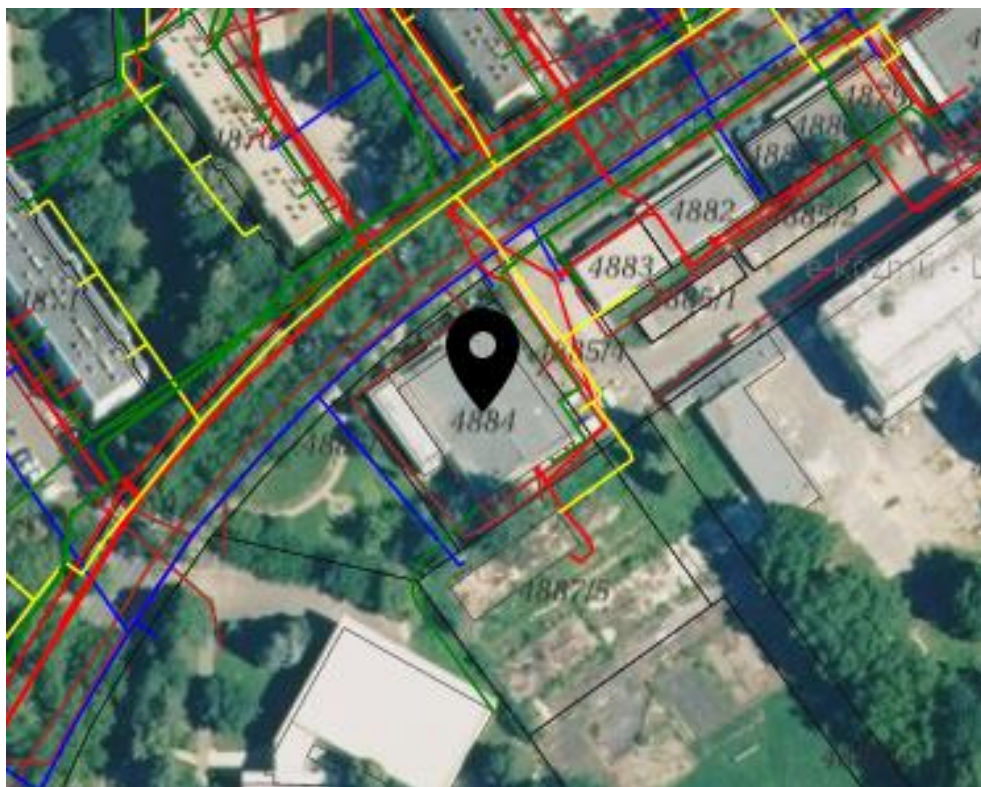


tervezett szabályozási terv részlet

6. Landorhegyi út 4884 hrsz-ú területet érintő útszabályozás törlése

módosítási program

A 4884 hrsz-ú területen lévő üzlet bővítése érdekében telekalakítási eljárást kezdeményeztek, mely bővítés a 4885/3 hrsz-ú közterület rovására történik a szabályozási tervnek megfelelően. A telekalakítási eljárás során vetődött fel annak problémája, hogy a telek északi, Landorhegyi út felőli oldalán a meglévő előlépcső és annak területét lefedő teleknyúlvány közlekedési területként szabályozott. A telekalakítási eljárással összefüggésben a telek északi oldalán az önkormányzat kezdeményezte az útszabályozás módosítását annak érdekében, hogy az épület részét képező előlépcsőt és környezetében lévő telekrészt ne keljen közlekedési területként leválasztani.



E-közmű térkép részlete

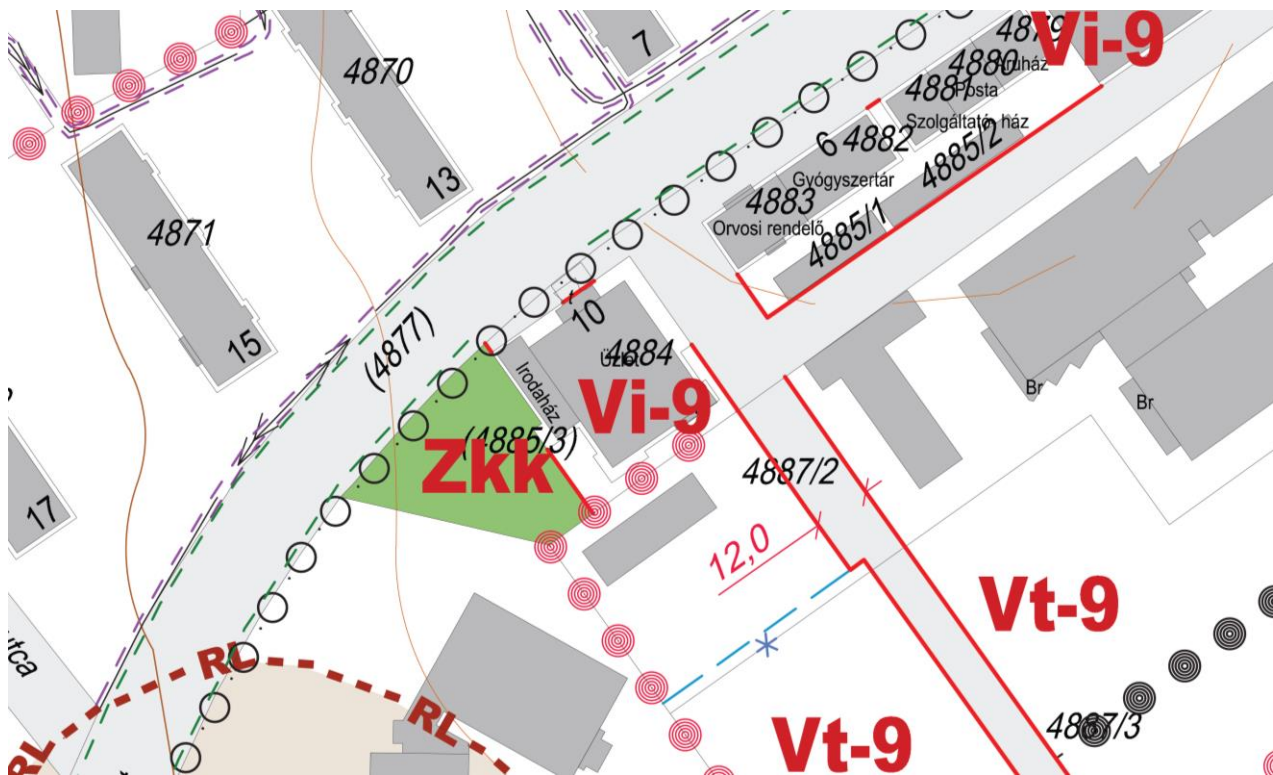
a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

Landorhegy városrészben az egykori étterem épülete úszótelekként került leválasztásra. A hatályos szabályozás a területet Vi-9 jelű intézményi övezetbe sorolja és egyúttal lehetőséget ad a telek déli, dél-nyugati irányú bővítésére. A szabályozási terv az északi, Landorhegyi utcai oldalon a meglévő előlépcsőt tartalmazó és azt körülvevő telekrészt közlekedési területként szabályozza. A szabályozási vonal az épület szerkezetének részét képező nagy alapterületű és viszonylag nagy magasságú áthidaló előlépcső leválasztását tartalmazza, mely szabályozás nem indokolt, annak megvalósítása a közterület használatának szempontjából nem releváns.

Az épület 4884 hrsz-ú telke és a Landorhegyi út 4877 hrsz-ú telke közötti területsáv – az előlépcső területét lefedő telekrész kivételével – a 4885/5 hrsz-ú közterülethez tartozik, mely területsávban az épület tulajdonosa által gondozott előkerti zöldterület és az ott működő vállalkozás reklámjaként zászlótartó oszlopok találhatók.



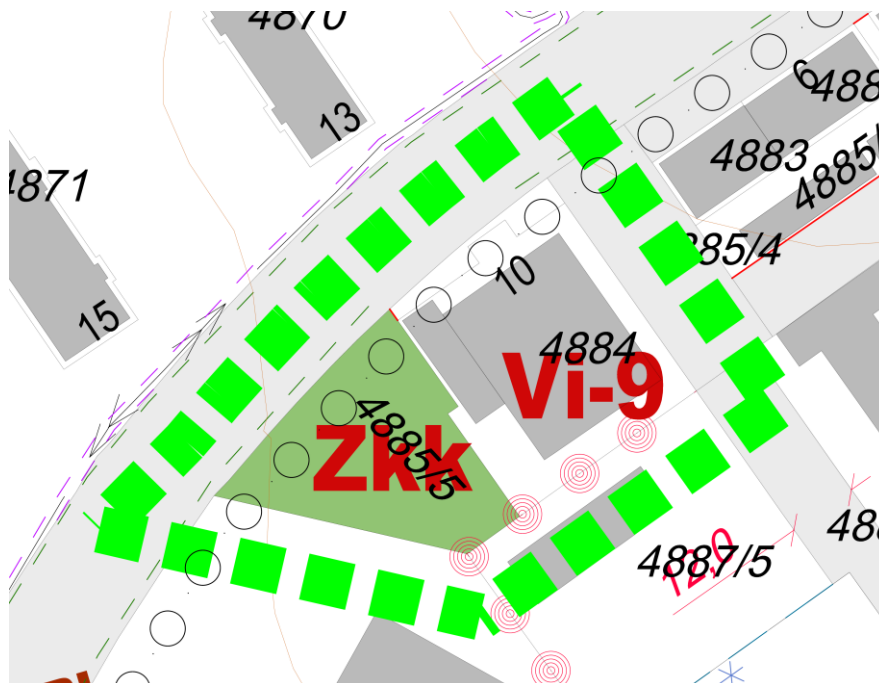
A kialakult állapot bemutatása



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

Javasoljuk, hogy a 4884 hrsz-ú telek és a 4877 hrsz-ú Landorhegyi út közötti területsáv a Vi-9 jelű építési övezet területeként kerüljön szabályozásra, lehetőséget adva az önkormányzatnak az ott működő vállalkozás által gondozott és használt előkert értékesítésére. E változtatás megszünteti azt a kötelezettséget, hogy az előlépcső környezetében lévő teleknyúlványt közlekedési területként le kelljen választani.

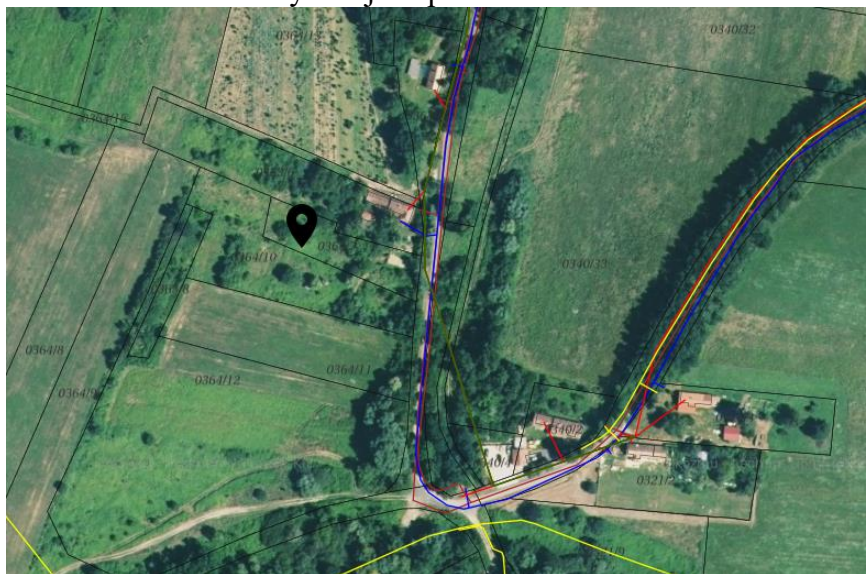


tervezett szabályozási terv részlet

7. Ebergény városrésztől délre a Majori utca 0363/7 és a 0364/10 hrsz-ú területek falusias lakóterületbe sorolása

módosítási program

Az Ebergényi városrésztől dél-nyugatra, a Majori utca 13. számú, 0363/6 hrsz-ú terület, valamint a 0363/7 és a 0364/10 hrsz-ú telkek egy családi tulajdonban lévő művelt területek. A tulajdonos kérelmét elfogadva a változtatás programja olyan szabályozás meghatározása, mely lehetővé teszi a telkek összevonását, fenntartja a falusias lakóterületre vonatkozó, ma is meglévő építési jogot, ugyanakkor a változás nem eredményezi új beépítések kialakulását.



E-közmű térkép

a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A változással érintett terület Ebergény városrésztől dél-nyugati irányba, a Majori utca nyugati oldalán helyezkedik el, mely terület a város külterületéhez tartozik. A 0363/6 hrsz-ú telek és tágabb környezetében néhány telek szorvány-lakta lakóterület, mely telkek falusias lakóterületként szabályozottak. E lakóterületek környezete, így a kérelemben szereplő 0363/7 és 0364/10 hrsz-ú telkek az Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetbe soroltak. Ezen övezetekre vonatkozó szabályozás a következő:

„Általános mezőgazdasági terület

36/B. §

(1) Az „Má-1” és „Má-2” jelű általános mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a gazdasági célú haszonállat-tartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény, az „Má-2” jelű övezet esetében a mezőgazdasági rendeletetéshez kapcsolódóan telkenként legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el.

(2) Az „Má-1” és „Má-2” jelű általános mezőgazdasági övezetben legalább 30 ha nagyságú birtoktesthez tartozóan birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület és legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület elhelyezhető.

(4) Az általános mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékeit a 18. melléklet tartalmazza.”

„18. melléklet- Általános mezőgazdasági terület - az övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei

	Beépíthető legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke		Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			lakóépülettel beépíthető	összesen beépíthető	gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Má-1	7500 m ²	szabadon álló	Meglévő bővítése esetén 1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épületmagasság : 7,5 m	Meglévő bővítése esetén Homlokzat magasság: 6,5 Épületmagasság: 5 m

(1) Műtárgyak magassága nem korlátozott.”

„Falusias lakóövezet

27. §

(1) A falusias lakóövezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóövezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb 2 lakás. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül - a 7. melléklet 1. pontjában található rendeltetéseket tartalmazhatják.

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

(3) A falusias lakóövezetekben elhelyezhető:

a) az előkert építési hely előtti területén elhelyezhető 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.

(4) A falusias lakóövezetekben az előkert területén a (3) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével, az oldalkert területén hulladék-tartály tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

(5) A falusias lakóövezet telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 7. melléklet 2. pontja tartalmazza.

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

(7) A falusias lakóövezetben a főépületet és a hozzá kapcsolódó másodlagos rendeltetésű épületet azonos tetőfedő anyaggal kell ellátni.”

„7. melléklet - Falusias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül - az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:

a) mező- és erdőgazdasági, a 2. mellékletben meghatározott feltételekkel gazdasági célú haszonállattartásával kapcsolatos, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,

b) kereskedelmi, szolgáltató,

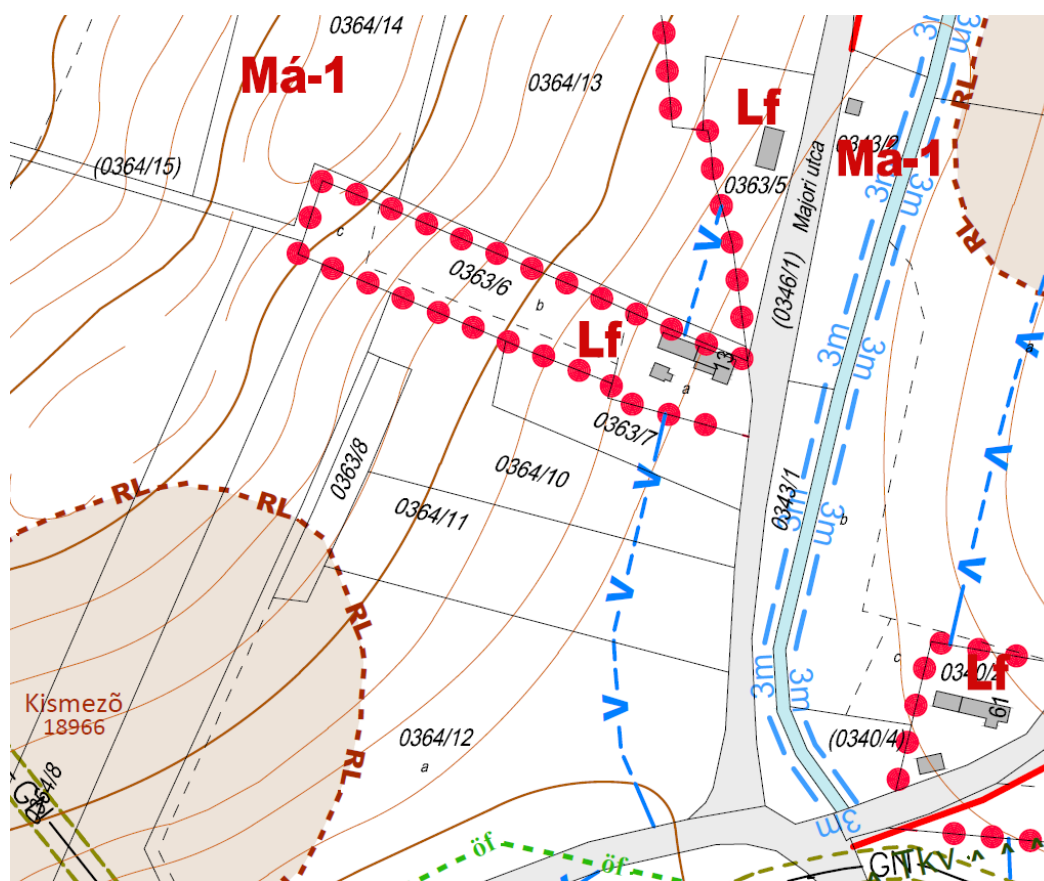
c) munkásszállás kivételével szállás jellegű,

d) igazgatási, iroda,

- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 f) kulturális, közösségi szórakoztató és
 g) sport

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

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Béépíthető legkisebb telekszélesség	Béépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lf	20 m, 1100 m ²	külterületen és zártkertben 14 m, belterületen a kialakult	Oldalhatáron álló	30 %	Lakó, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sportépület és az ezekkel egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m Különálló gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 7,0 m Épületmagasság: 6,0 m	40 %



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

A változtatással érintett terület városszerkezeti elhelyezkedése, közlekedési kapcsolata, lakóterületektől, intézményektől való távolsága nem indokolja a kialakult területhasználat megváltoztatását, új fejlesztések létrehozását. A változtatási programnak megfelelően olyan szabályozást javasolunk kialakítani, mely lehetővé teszi a telkek összevonását, megtartja e területen

meglévő építési jogot, de a változtatással nem teszi lehetővé újabb lakótelkek kialakítását, beépítését. Javasoljuk a változtatási kérelemben szereplő mindhárom telket beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági övezetbe sorolni, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség az OTÉK szerinti szabályozásnak megfelelően 10 %.

E változtatással a terület beépíthetősége a következők szerint módosul:

- a 0363/6 hrsz- ú Lf jelű falusias lakóövezetbe sorolt terület nagysága 3666 m², megengedett legnagyobb beépítettsége 30 %, 1100 m².
- a telkek összevonásával létrejövő terület nagysága 9187 m², a megengedett legnagyobb beépítettsége 10%, 919 m², mely terület 50% -án, 459,5 m² beépített területtel lehet lakóépületet elhelyezni.

Úgy gondoljuk, hogy ez a változtatás a kérelemben szereplő szándékokkal nem ellentétes, a 10 %- os beépíthetőség tág lehetőséget ad a terület hasznosítására, ugyanakkor nem keletkezik új beépítésre szánt terület, melynek kijelölését korlátozó feltételekkel szabályozza az építési és a területrendezési törvény is. A területen tervezett M_a-4 jelű, általános mezőgazdasági övezet szabályozása a következő:

„Általános mezőgazdasági terület

36/B. §

(1) Az „M_a-1”, „M_a-2” és „M_a-4” jelű általános mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a gazdasági célú haszonállat-tartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény, az „M_a-2” és „M_a-4” jelű övezet esetében a mezőgazdasági rendeletetéshez kapcsolódóan telkenként legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el.

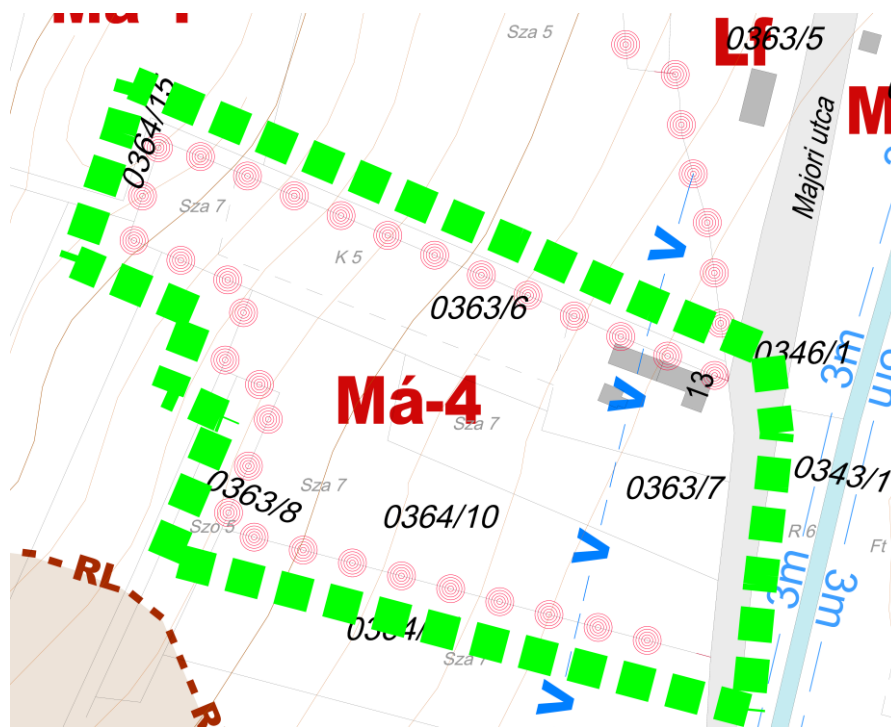
(2) Az „M_a-1” és „M_a-2” jelű általános mezőgazdasági övezetben legalább 30 ha nagyságú birtoktesthez tartozóan birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület és legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület elhelyezhető.

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

(4) Az általános mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékeit a 18. melléklet tartalmazza.”

	Beépíthető legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke		Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			lakóépülettel beépíthető	összesen beépíthető	gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
M_a-4	övezet területe	oldalhatáron álló	5%	10%	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,0 m	

⁽¹⁾ Műtárgyak magassága nem korlátozott.



tervezett szabályozási terv részlet

Az **állami főépítész** véleményezési szakaszban adott észrevétele: „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.”

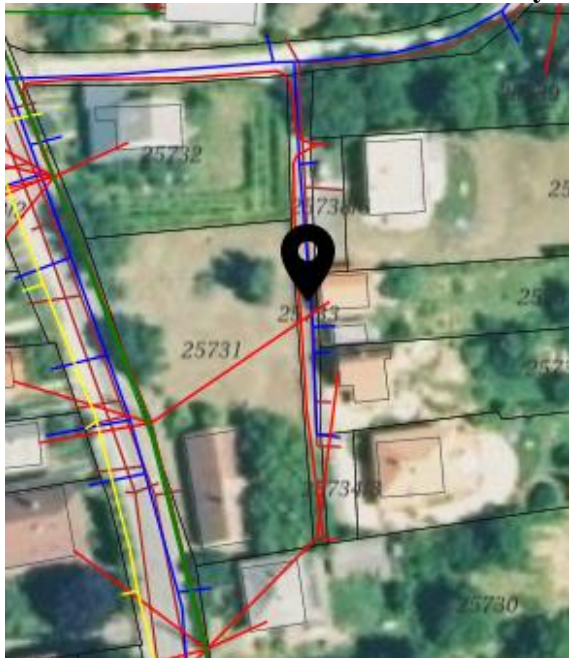
Időközben a kérelmező visszavonta a módosítási kérelmét, így a záró dokumentációban a **Majori utca 0363/7 és a 0364/10 hrsz-ú területek szabályozás módosítása nem szerepel, azt nem terjesztjük közgyűlés elé jóváhagyásra.**

8. Holdfény utca végén a 25734/3 hrsz-ú területen a közlekedési terület szabályozás törlése

módosítási program

Az önkormányzatot azzal a kéressel keresték meg, hogy a Holdfény utca végén a 25733 hrsz-ú terület - mely a hatályos szabályozás szerint Köu jelű közúti közlekedési területként leválasztott - a 25734/4 hrsz-ú telekkel összevonható legyen, a 25733 hrsz-ú szélesítésére vonatkozó szabályozás e területszakaszon törlésre kerüljön.

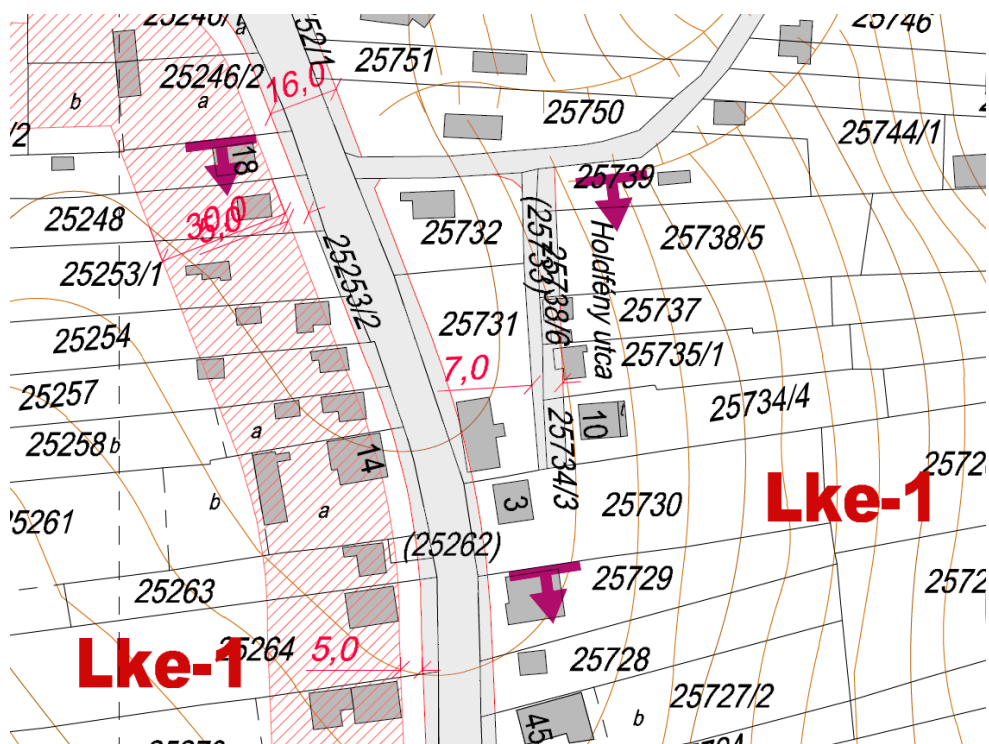
a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása



E-közmű térkép

A hatályos szabályozás szerint a 25734/3 hrsz-ú terület Köu jelű közúti közlekedési területbe sorolt, 25734/4 hrsz-ú terület Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület övezetben található. A változással érintett terület a zsákutcaként kialakított Holdfény utca déli végén helyezkedik el, mely területrészen keresztül a 25734/4 hrsz-ú telek kivételével egyéb terület közlekedési feltárása nem történik. Az Ebergényi út 3 számú, 25730 hrsz-ú telekhez ugyan kapcsolódik a Holdfény utca déli vége, ugyanakkor ez a telek az Ebergényi utca felől kialakított útkapcsolattal rendelkezik.

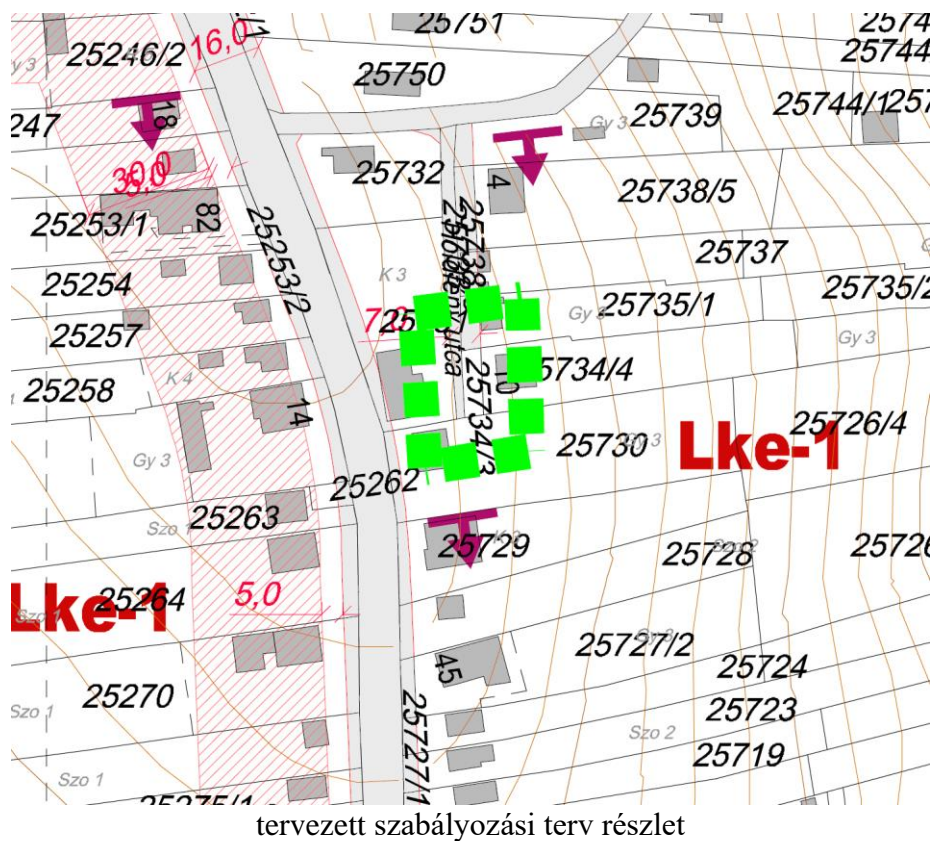
A 25734/3 hrsz-ú területen a közműnyilvántartás szerint a 25734/4 hrsz-ú telket ellátó közmű csatlakozáson kívül egyéb közmű nincs kiépítve, és annak létrehozása sem szükséges.



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

A változtatási kérelmet támogatva javasoljuk, hogy a 25734/3 hrsz-ú terület közlekedési övezetből Lke-1 jelű kertvárosias lakóterületbe kerüljön átsorolásra lehetőség adva a tőle keletre lévő lakótelekkel történő összevonásra.



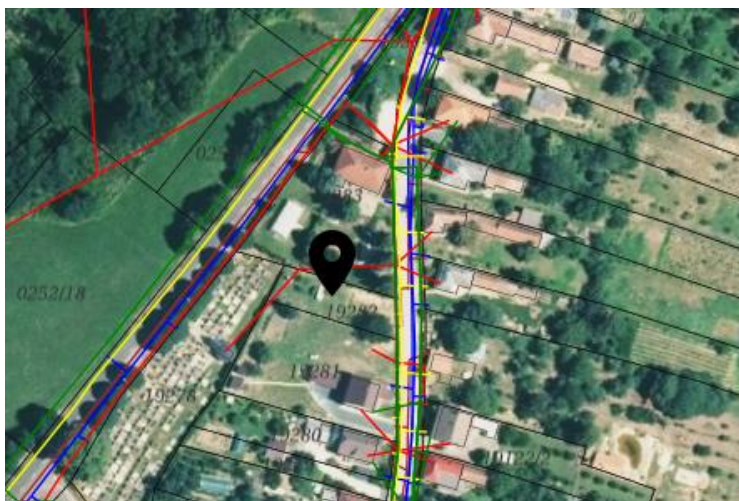
Az **állami főépítész** véleményezési szakaszban adott észrevétele: „A telkek megközelíthetőségét szem előtt tartva, javaslom megvizsgálni a szabályozási vonalak módosításának/törlésének lehetőségét a Holdfény utcában található több telek esetében is, mivel meglévő épületeket is érintenek.”

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.

9. Bazitai temető tervezett bővítésének törlése

módosítási program

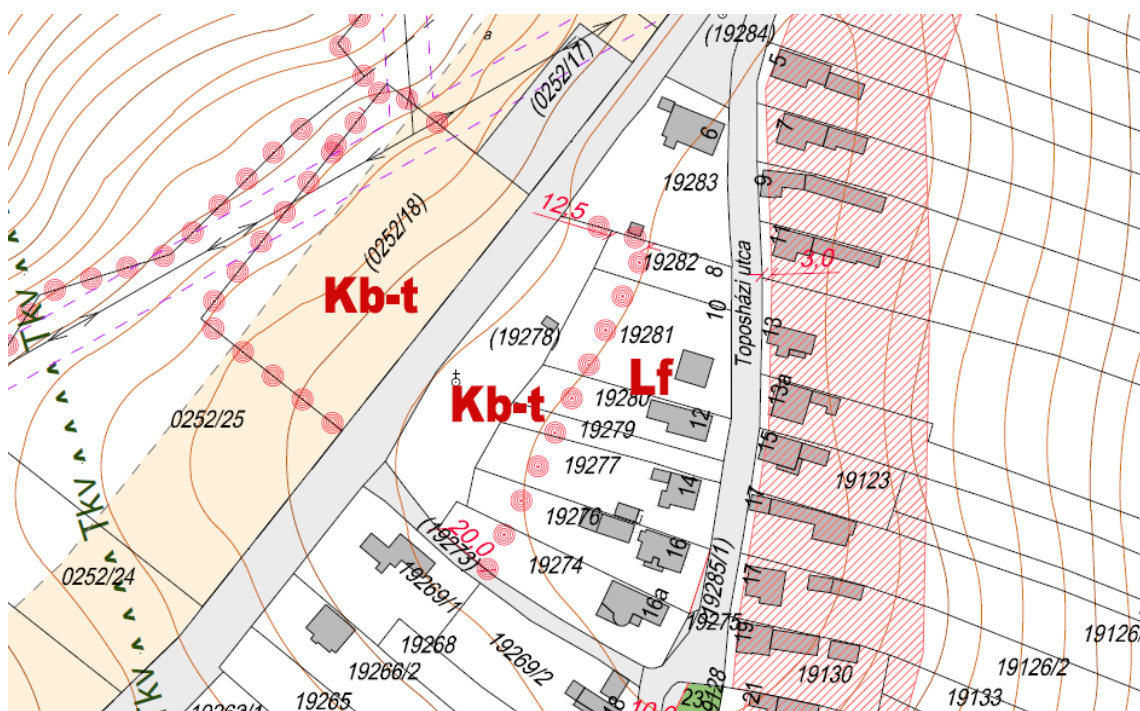
Az önkormányzat a 19282 hrsz- ú telek tulajdonosának kérelmét támogatva kezdeményezte a 19278 hrsz-ú bazitai temető keleti irányú, a lakótelkek területét érintő tervezett területbővítésének törlését.



E-közmű térkép

a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

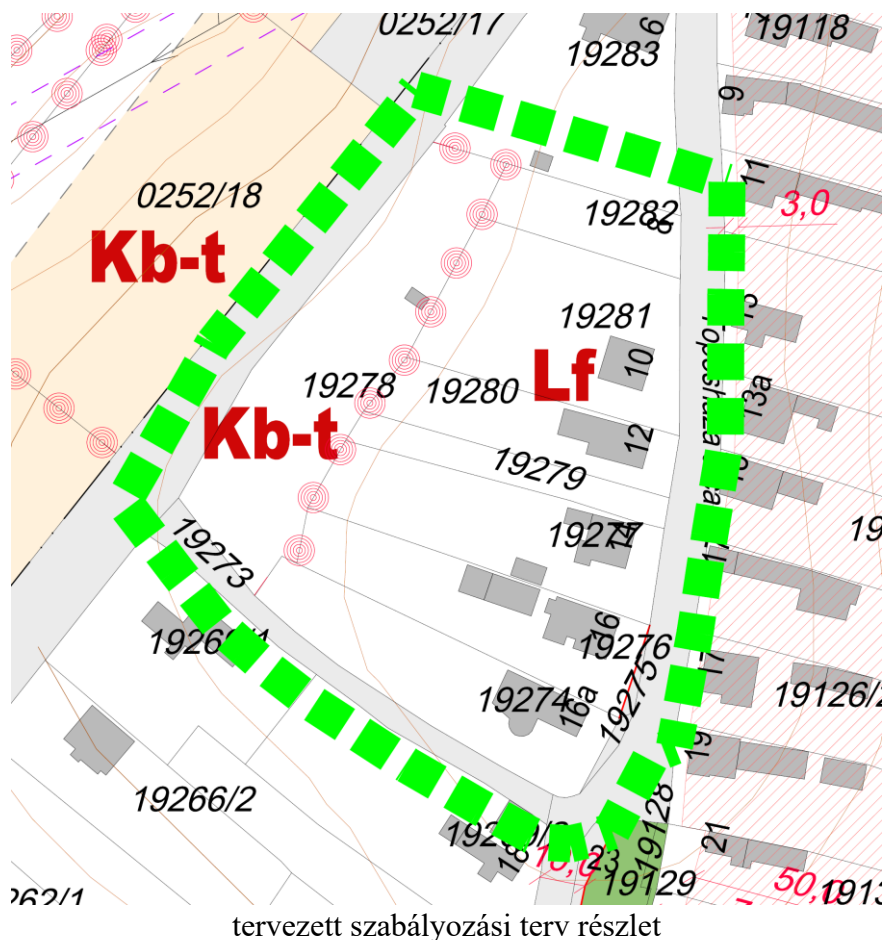
A településrendezési tervek Bazita városrész temetőjének keleti irányú bővítését határozták el a csatlakozó lakótelkek területén a telekvégek felhasználásával. Az egykori falu, ma népességszámában növekvő városrész temetőjében a temetkezési helyek elfogytak, ezért szükségessé vált a temető bővítése, vagy új temetkezési hely kijelölése. A településrendezési tervek korábbi módosítása a Bazitai utca nyugati oldalán a 0252/18 hrsz-ú területen új temető létrehozásáról döntött, ugyanakkor e változtatással egyidejűleg a meglévő temető bővítésére vonatkozó szabályozást nem törölte.



hatályos szabályozási terv részlet

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.



10. Zala utca 0872/32 hrsz-ú szennyvízáttemelő telkének telekhatár rendezése

módosítási program

Az önkormányzat a 5839/6 hrsz-ú terület tulajdonosa részére értékesíteni kíván a jelenleg önkormányzati tulajdonú 0872/32 hrsz-ú terület nyugati feléből, valamint a 0872/60 hrsz-ú út területéből egy - egy kisebb részt. Az értékesíteni kívánt területrészek a hatályos szabályozás szerint Köu jelű közúti közlekedési- és közmű elhelyezési területbe sorolt területek, melyek Kaszaháza városrész dél-keleti terültén a Zala utca végén található.

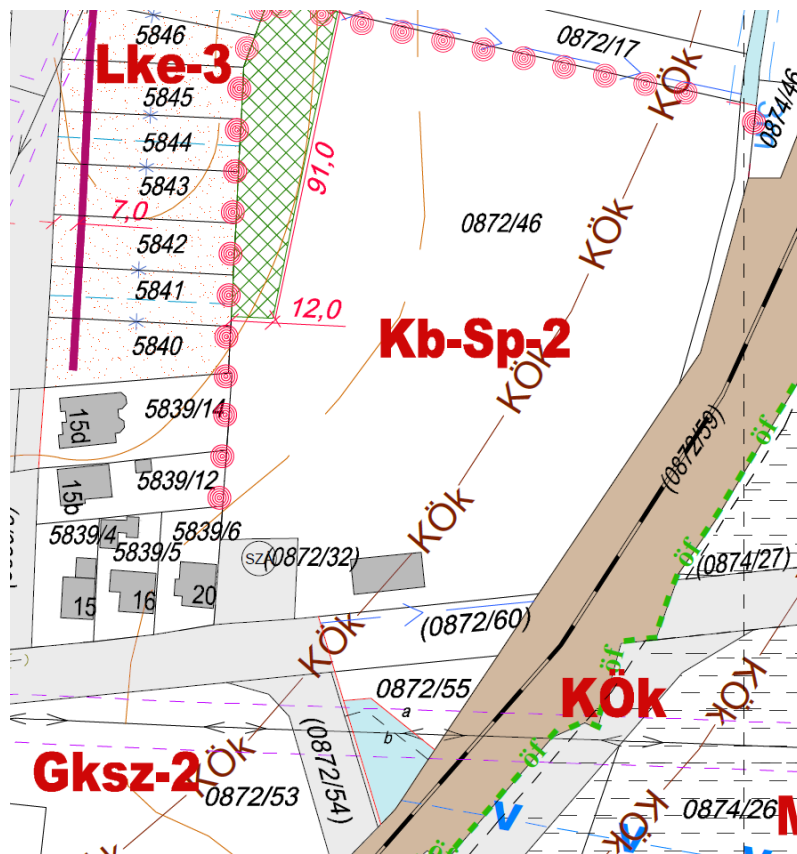
A 0872/32 hrsz-ú terület a vízmű által használt, mely területre érkezik a városrész és a tőle északra lévő települések szennyvize. Az E-közmű térképén látszik, hogy az 5839/6 hrsz-ú telek tulajdonosa a vízmű területe felé keleti irányba bővítette a területét és az épületét, mely a hatályos terv szerint szabálytalan. Az érintett, eladásra szánt telekdarab területét 2 szennyvízvezeték érinti.



E-közmű térkép részlete

hatályos szabályozás bemutatása

Az 5839/6 hrsz- ú terület a hatályos szabályozás szerint Lke- 3 jelű kertvárosias lakóövezet. A szennyvíz átemelő 0872/32 hrsz-ú területe, valamint a Zala utca 0872/60 hrsz-ú területe Köu jelű közúti közlekedési terület. A szennyvízáttemelő területéhez északról és keletről csatlakozó terület Kb-Sp-2 jelű beépítésre nem szánt különleges sport terület. A hatályos szabályozásban a terület-felhasználási és övezeti határok az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotnak megfelelőek, melyek nem egyeznek a valós területhasználattal.



hatályos szabályozási terv részlet

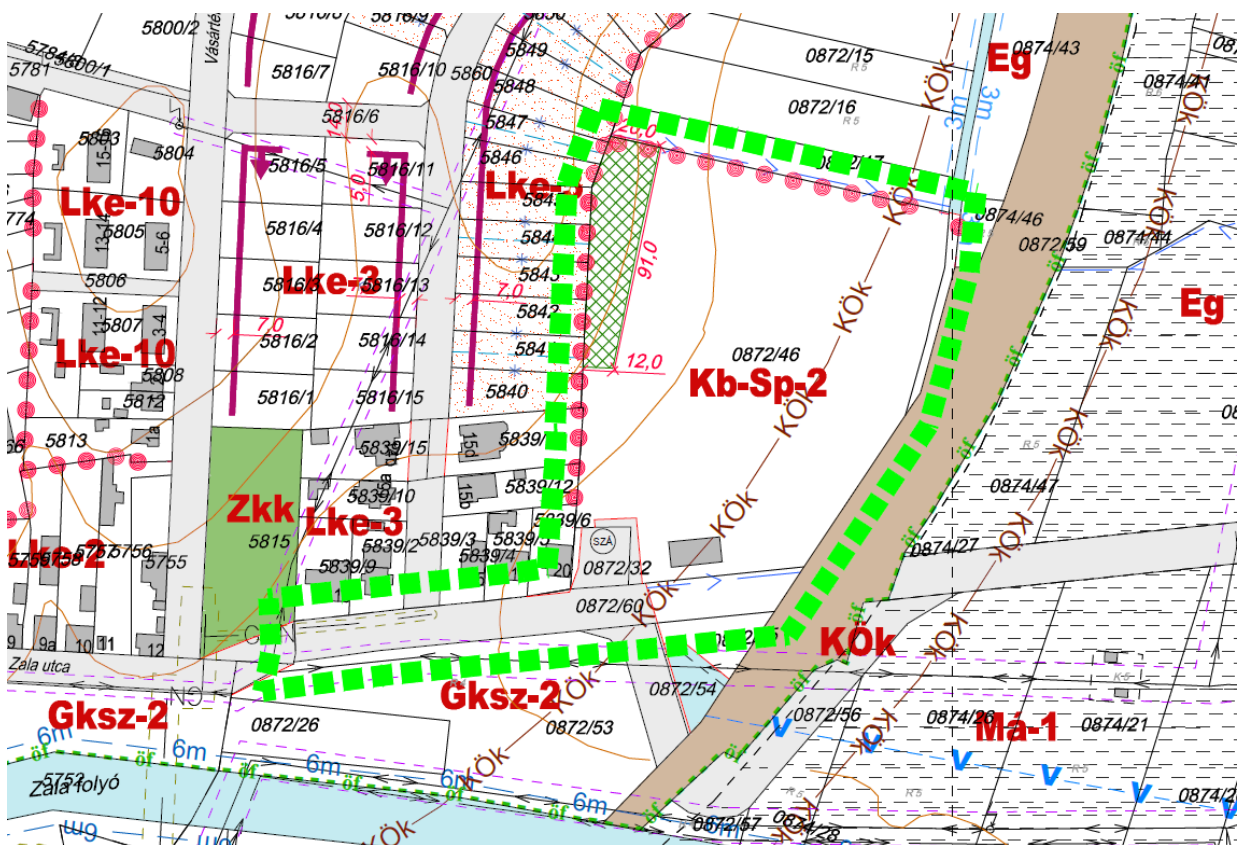
tervezett szabályozás

A tervezett módosítás során 5839/6 hrsz-ú telek, - mely a hatályos szabályozási terv szerint 610,18 m² nagyságú - keleti irányba bővül. A bővített melléképület szabálytalanul, 0872/32 hrsz-ú szennyvíz átemelő területére épülve valósult meg, a bővíténytől északra és délre egy területsávot a tulajdonos egy tujasorral lehatárolt, a saját területéhez kertelt.

A 0872/32 hrsz-ú telken működő szennyvíz átemelőhöz több irányból szennyvízvezetékek kapcsolódnak. Az 5839/6 hrsz-ú telken keleti irányba bővített melléképület a szennyvíz átemelő területére befutó egyik szennyvízvezeték 2 m szélességű védőtávolságára ráfed. A szabályozás módosítása során a valós állapot és a szabályozás szinkronizálása tervezett, melynek következtében telekbővítés történik az 5839/6 hrsz-ú telek javára, így a 0872/32 hrsz-ú telek területéből 52,53 m² nagyságú terület leválasztása történik. Az övezet határ, illetve ennek következtében az új telekhatár a meglévő melléképület keleti falának vonala, valamint a terület nyugati szélén elhelyezkedő szennyvízvezeték 2 m-es védőtávolsága.

Az önkormányzati kérelem tartalmazta a Zala utca 0872/60 hrsz-ú területből, - mely a hatályos szabályozás szerint Köu jelű közúti-, közlekedési terület – 10,32 m² nagyságú telek leválasztását az 5839/6 hrsz-ú telek bővítése érdekében a valós területhasználatnak megfelelően. Így az ingatlan-nyilvántartási állapothoz képest a 5839/6 hrsz-ú telek déli irányba bővül, a két irányú bővítést követően a területe 712 m² lesz.

A valós állapot szerinti tervezett szabályozás előkészítése során a geodéziai mérésből kiderült, hogy a szennyvíz átemelő területének északi és keleti lehatárolása nem a hatályos tervben jelölt, illetve az ingatlan-nyilvántartás szerinti területen található. A geodéziai mérés által a 0872/60 hrsz-ú terület telekhatára is módosításra került, így a 461m² nagyságú terület északi és nyugati irányba is bővül, így a kialakult telek 609m² lett. A szabályozási terv e változást leköveti.



tervezett szabályozási terv részlet

Az **állami főépítész** véleményezési szakaszban adott észrevétele: „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.

11. Ságodi út 0807/40 hrsz – ú telket érintő út szabályozás felülvizsgálata, Ilosvai és Ságodi utcák körforgalmú csomópontjának szabályozása

módosítási program

A Ságodi és Ilosvai út kereszteződésének körforgalmú csomóponttá történő átépítéséhez az önkormányzat elkészítette a terveket, mely tervek alapján módosítani szükséges a körforgalom által igénybe vett közlekedési területet, az érintett útszakaszok szabályozását.

Lakossági megkeresésre az önkormányzat kezdeményezte a 0807/40 hrsz-ú kertvárosias lakóterület Ságodi út felőli útszabályozásának felülvizsgálatát.

Ugyancsak e területet érintően az önkormányzat kezdeményezte azt, hogy e területtől délre lévő lakóterület és a Ságodi út mellett található autóbuszmegálló között gyalogos kapcsolat jöjjön létre, gyalogút területe kerüljön kiszabályozásra.



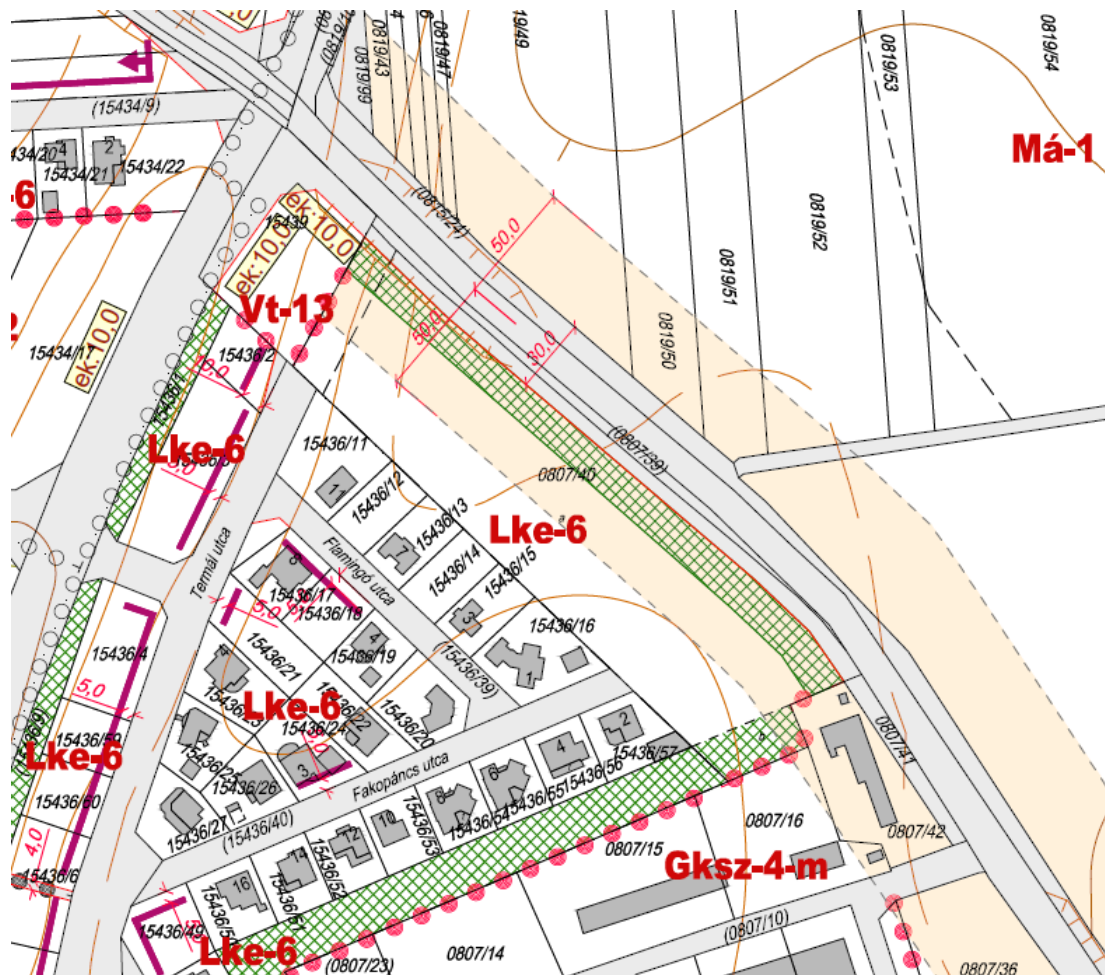
E-közmű térkép részlete

a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A Ságodi út 0807/40 hrsz-ú telek melletti szakaszának észak- nyugati része bevágásba, észak- nyugat felé lejtésbe kialakított. A 0807/40 hrsz-ú terület dél- nyugati szomszédságában az elmúlt évtizedekben beépült kertvárosias lakóterület található, a telek dél- keleti szomszédságában az egykori majorság területén gazdasági funkciók működnek. A Ságodi út északi oldala és jelenleg a szóban forgó telek is szántó művelésű mezőgazdasági terület. A Ságodi út ezen szakasza külterületi közlekedési szabályok szerint működik, az utat két oldalt nyílt árok határolja, gyalogos és kerékpáros közlekedés számára utak nem épültek.

A 0807/42 hrsz-ú terület előtti részen a 0807/41 hrsz-ú közlekedési területként leválasztott területen autóbuszmegálló helyezkedik el a szomszédos gazdasági terület munkahelyeinek elérhetősége érdekében.

A hatályos szabályozás a 0807/40 hrsz-ú területet Lke-6 jelű kertvárosi lakóvezetéként szabályozza, melynek észak- nyugati szélén 15 m szélességű telken belüli védőfásítás kialakításáról rendelkezik és a Ságodi út tengelyétől számított 50 m-es sávban az országút védőtávolságával kapcsolatos korlátozás szerepel. A Ságodi út szabályozási szélessége 30 m, mely szabályozás érinti az előzőekben említett telket. A 0807/40 hrsz-ú területtől dél- keletre a Ságodi út tervezett szélesítése 0807/41 hrsz-ú területsávval közlekedési területként leválasztásra került.



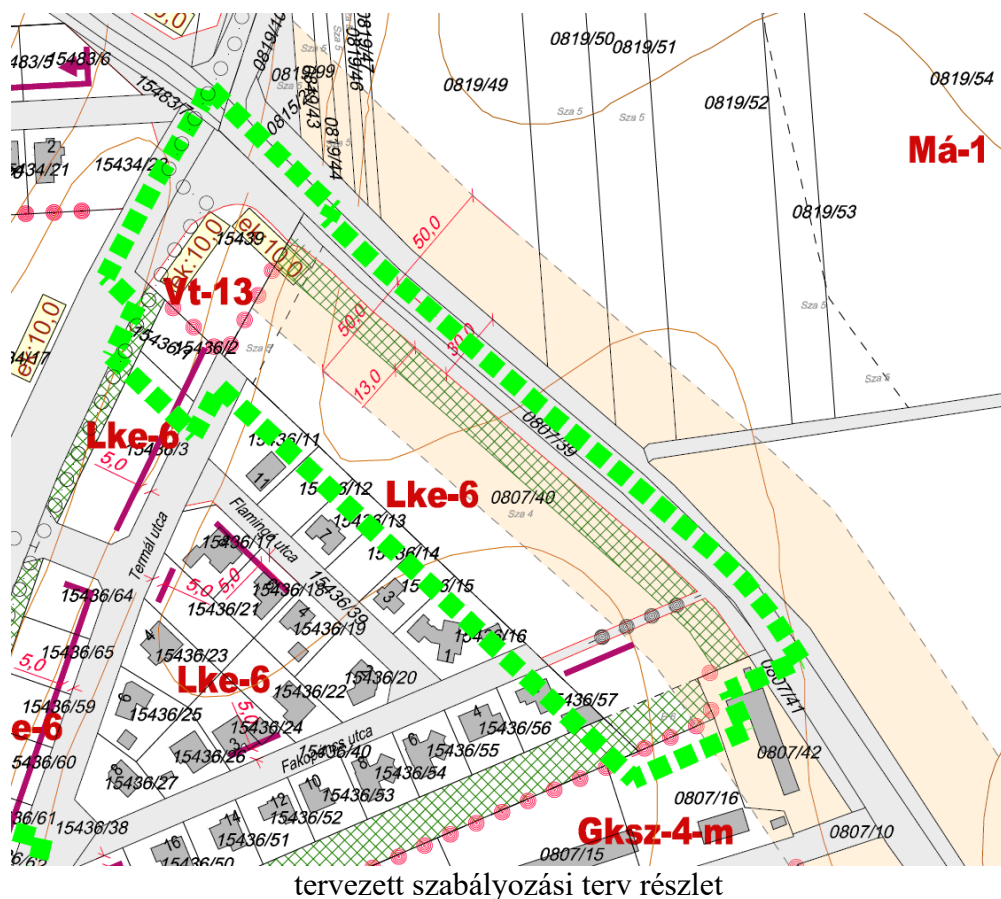
hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

A közlekedési munkarészben rögzítettek szerint módosul az útszabályozás a tervezett körforgalom környezetében. Ennek következtében az útszabályozás módosítása érinti a 15439 hrsz-ú telket, valamint a 0807/40 hrsz-ú terület északi részét. A körforgalom szabályozása érinti a csomópont keleti oldalán lévő mezőgazdasági területek közül a 0819/43- 46 hrsz-ú területeket.

A közlekedési munkarészben ismertetett indokok alapján a Ságodi út dél- nyugati oldalán a 0807/40 hrsz-ú lakóterületet érintő útszabályozás a körforgalmi csomópont terület igényéből származó változtatás kivételével nem módosul.

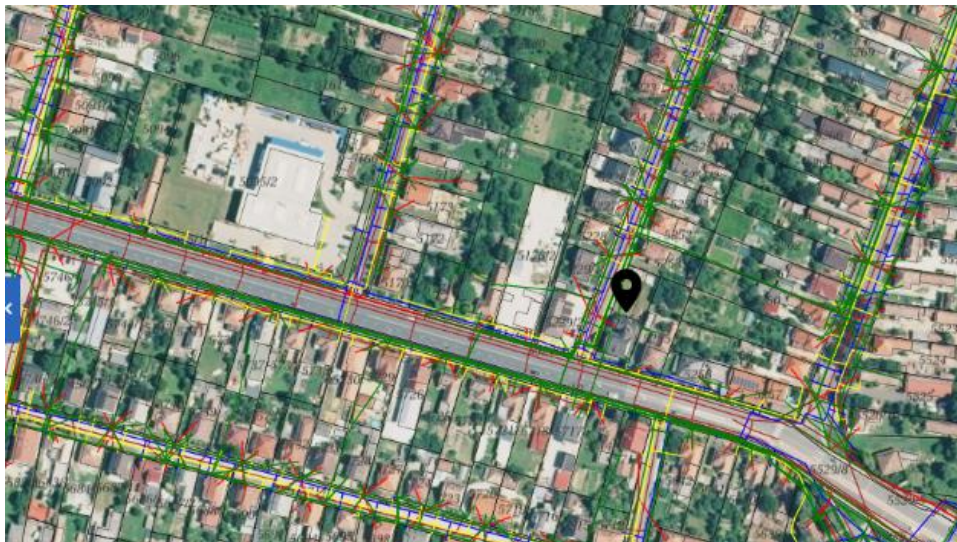
A Fakopáncs utca észak- keleti folytatásában 4 m-es szélességű gyalogút kialakítása tervezett, csatlakoztatva a Ságodi úthoz annak érdekében, hogy a lakóterületről a 0807/41 hrsz-ú területen lévő autóbusz megálló gyalogosan elérhető legyen.



12. Csács városrészben a Balatoni út északi oldalán a szabályozás módosítása

módosítási program

Több lakossági megkeresés érkezett Csács városrészben a Balatoni út északi oldalának, valamint a Balatoni úthoz csatlakozó Csilla, Halom és Tüttő György utcák úttorkolatainak szabályozásával kapcsolatban. A kérélmeket támogatva az önkormányzat kezdeményezte e területen az útszabályozás felülvizsgálatát, annak szabályozási terven szereplő megvalósíthatóságának és szükségességének mérlegelésével.



E-közmű térkép részlete

a változtatással érintett területek és a hatályos szabályozás bemutatása

A Csács városrészt kettészelő Balatoni út a 76-os főútvonal 4 sávos bevezető szakasza, mely jelentős forgalommal terhelt. A XX. század közepe után kialakult Balatoni út szélessége a megnövekedett forgalom számára alkalmas, ugyanakkor a forgalmi sávokat zöldsávok nem szegélyezik, a változtatással érintett területen, a Balatoni út északi oldalán keskeny járda található, mely járdán történő közlekedést gátolják az ott elhelyezett elektromos hálózati és közvilágítási oszlopok. A 76-os út Csács városrészt átszelő szakasza és annak a városba érkező pontja körforgalmi csomóponttal korszerűen kialakított. A közlekedési területek további fejlesztése a gépjármű közlekedés szempontjából nem szükséges.

A Balatoni út északi oldalán a Csácsi, Csilla, Halom és a Tüttő György utcák közötti tömbök csatlakozó szakaszán a korábbi családi házas telkek területén több helyen gazdasági vállalkozások, elsősorban kereskedések telephelyei jöttek létre. Az utak szélesítésének tervezett szabályozása alapján a közlekedési területek leválasztása megtörtént a Balatoni és Halom utca kereszteződésében a Sztalmári Épületgépészeti Kereskedés telkénél, valamint a Balatoni és Csilla utca kereszteződésében működő autókereskedés 5176/1 hrsz-ú telkén.

A hatályos szabályozás a Balatoni út területének szélesítését irányozza elő a meglévő előkertek felhasználásával, mely szélesítés következtében az út szélessége 25 m lesz. Ez az útszélesítés érinti a Csilla utcától nyugatra lévő tömb 5527 hrsz-ú telkét és az ott lévő épületet.

A Balatoni út északi oldalán lévő területek Vt-12 jelű településközpont vegyes építési övezetbe soroltak, mely övezet szabályozása lehetővé teszi, hogy e területen a lakóépületek mellett lakóterületre nem zavaró hatású gazdasági funkciók, elsősorban kereskedelmi és szolgáltató vállalkozások működjenek. A tömbök déli végének e tervezett funkció változtatása miatt a településrendezési terv a területek forgalmi terhelésének növekedésével számolt, ezért a Csilla, Halom és Tüttő György utcák Balatoni úthoz csatlakozó csomópontjainál a településközpont övezet mélységéig az utak 19-19,5 m-re történő szélesítését szabályozta.



hatályos szabályozási terv részlet

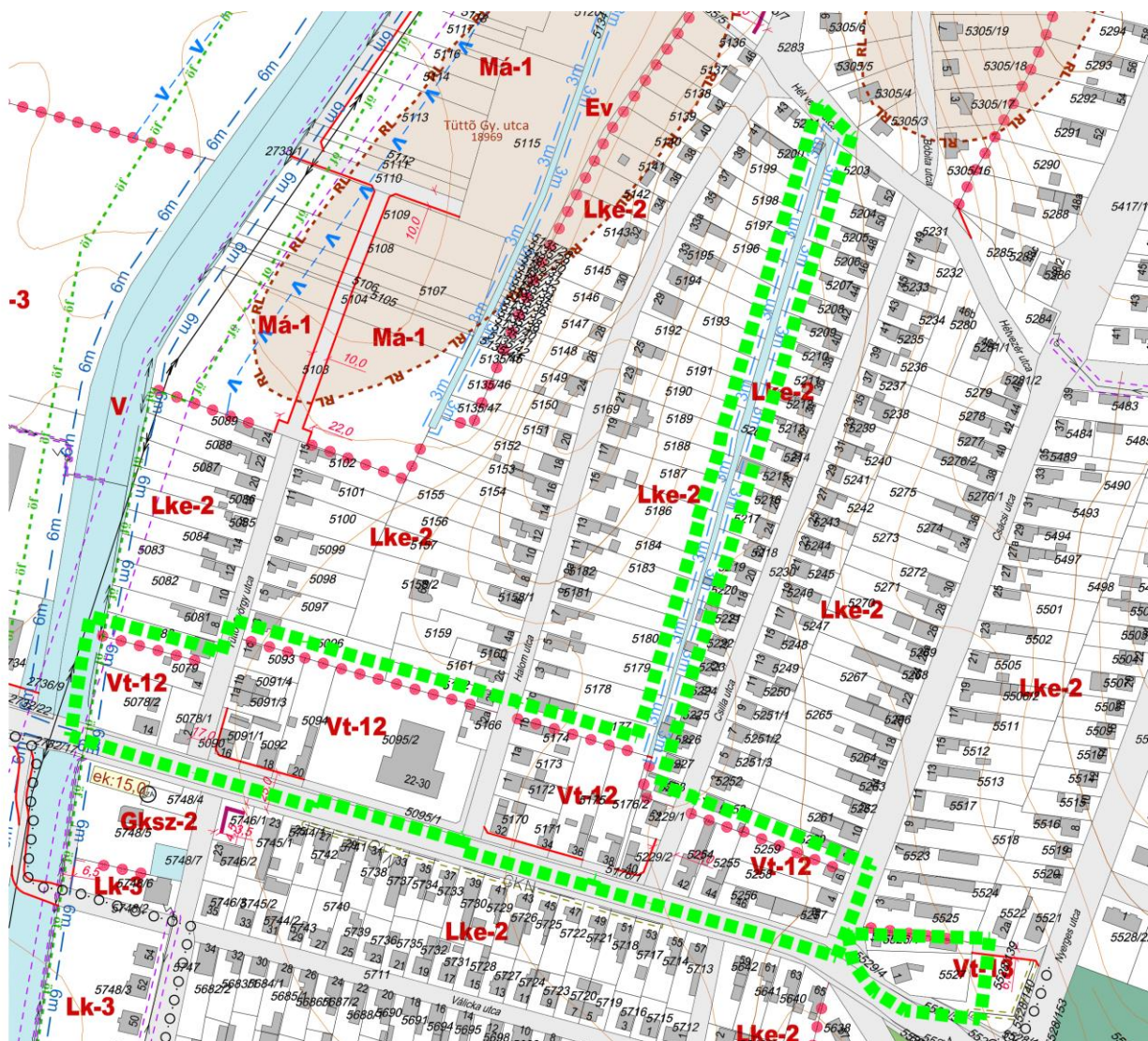
A lakossági kérelmekben szereplő változtatást részben támogatva az érintett területeken az utak szélességének szabályozása a következők szerint alakul:

- Balatoni út szabályozása, északi irányú szélesítése a Válicka és a Csilla utca tömbjeinek esetében változatlan marad, míg a Csilla és a Csácsi utca közötti tömb esetében törlésre kerül. Ez utóbbi tömb déli oldalán a meglévő beépítés elbontását, valamint az utcával párhuzamos keskeny telkek déli előkertjének megszüntetését nem tartjuk megvalósíthatónak, a közlekedésnek e szakaszon a meglévő területen belül kell lezajlania, ezért javasoljuk a korábbi korlátozás törlését.
- A Tüttö György utca nyugati oldalán a tervezett útszélesítés törlésre kerül, a keleti oldalon csak az 5092 és 5091/1 hrsz-ú telkeken, az egy telephelyeként működő gazdasági vállalkozás nyugati, beépítetlen telkén marad fenn, biztosítva ezzel a Tüttö György utcai torkolat szükséges szélesítését.
- A Halom utca nyugati oldalán az 5166 hrsz-ú telek területéről, valamint az utca nyugati oldaláról az útszabályozás törlésre kerül.
- A Csilla utca nyugati oldalán az 5229/2 hrsz-ú, autó kereskedésként működő telek területén a szabályozást javasoljuk megtartani, biztosítva ezzel a Csilla utcai úttorkolat szükséges szélesítését, míg az utca keleti oldalán javasoljuk azt törölni.

Az utak szabályozásának módosításán túl javasoljuk az építési hely jelölésével kapcsolatos szabályozás módosítását, az övezetek területén jelölt építési sáv törlését. E változtatás indokai és a módosítás következményei a következők:

- a hatályos szabályozás az építési sáv jelöléssel a tömbök jelentős átépítését feltételezte, melynek során a Balatoni út északi térfalát a jelenlegihez képest 10 m-rel beljebb jelölte ki, valamint ugyancsak 10-es területsávban korlátozta az épületek elhelyezhetőségét a Vt-12 jelű településközpont vegyes terület övezete és az Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület között. Az építési sáv szabályozása jelentősen korlátozta, több esetben ellehetetlenítette a meglévő telkek beépíthetőségét. Ez különösen érvényes a lakóövezethez kapcsolódó, az északi oldalhatáros beépítéssel kialakult telkek, valamint ugyancsak jelentősen korlátozó a kis méretű telkek beépíthetősége esetén. A hatályos szabályozás feltételezte, hogy a terület átépítése, lakó funkciójának csökkenése vagy megszűnése a Balatoni út jelentős környezeti terhelése miatt ezeknek az övezeteknek a területén átfogóan végbemegy. Az eltelt idő során ugyan több ingatlan esetében megtörténtek a funkcióváltások (a 5095/2, 5091/1, 5092, 5176/2 és az 5229/2 hrsz.), de a telkek összevonása, vagy több telek egy rendeltetés szerinti hasznosítása, a jelenlegi szabályozás megfogalmazásakor elképzelt átépítés csak három helyen, köztük az épületgépészeti áruháza területén valósult meg. A szabályozás módosítása során javasolt telekstruktúra fenntartása mellett is az átépítés lehetővé tétele, a családirányú lakótelekként történő hasznosítás is (ezt a településközpont vegyes terület övezetének rendeltetésére vonatkozó szabályozás lehetővé teszi), ezért javasolt törölni a területéről az építési helyet korlátozó építési sáv szabályozást.
- az építési sáv törlésével a Balatoni út felőli előkert 10 m-ben történt szabályozása törlésre kerül és helyette az egyes tömbök esetében az illeszkedés szabálya válik kötelezővé. Az egyes tömbök esetében, illetve utcák mentén az előkert szabályozását a következők szerint kell értelmezni:
 - o a Balatoni útra merőleges utcák esetében (Tüttö György utca, Halom utca, Csilla utca, Csácsi utca) az előkert mértékét az utcában kialakult beépítéshez történő illeszkedés határozza meg.
 - o a Tüttö György utca és a Válicka közötti tömb, a Halom utca és Csilla utca közötti tömb, valamint a Csilla és Csácsi utca közötti tömb Balatoni út felőli frontján az előkert mértékét ugyancsak a kialakult beépítéshez történő illeszkedés határozza meg.

- a Tüttő György és a Halom utca közötti tömb esetében a meglévő két korábbi épület, a 18-as és a 20-as számú épület felújított, melyek az eredeti építési vonal mentén helyezkednek el, míg a tömb keleti felén lévő áruházzal ehhez képest 10 m-rel beljebb található. További jelentős átépítés nem várható a Balatoni út ezen frontján, a térfal nem egységesen, egy vonal mentén helyezkedik el és annak kialakítására, az áruház épületének vonalára történő átépítésére hosszú távon sem fog sor kerülni. Javaslatunk ebben az esetben is az illeszkedés szabályának alkalmazása, melynek alkalmazásában van mérlegelési lehetőség egy esetlegesen megvalósuló új épület elhelyezése során.
- Az építési sáv törlésével a tömbök északi oldalán szabályozott 10 m szélességű nem beépíthető terület a változtatással beépíthetővé válik, így lehetőséget adunk arra, hogy a meglévő telekstruktúra a lakóövezet határa mentén a kialakult állapotnak megfelelően oldalhatárosan átépülhessen.



tervezett szabályozási terv részlet

Az **állami főépítész** véleményezési szakaszban adott észrevétele: „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.”

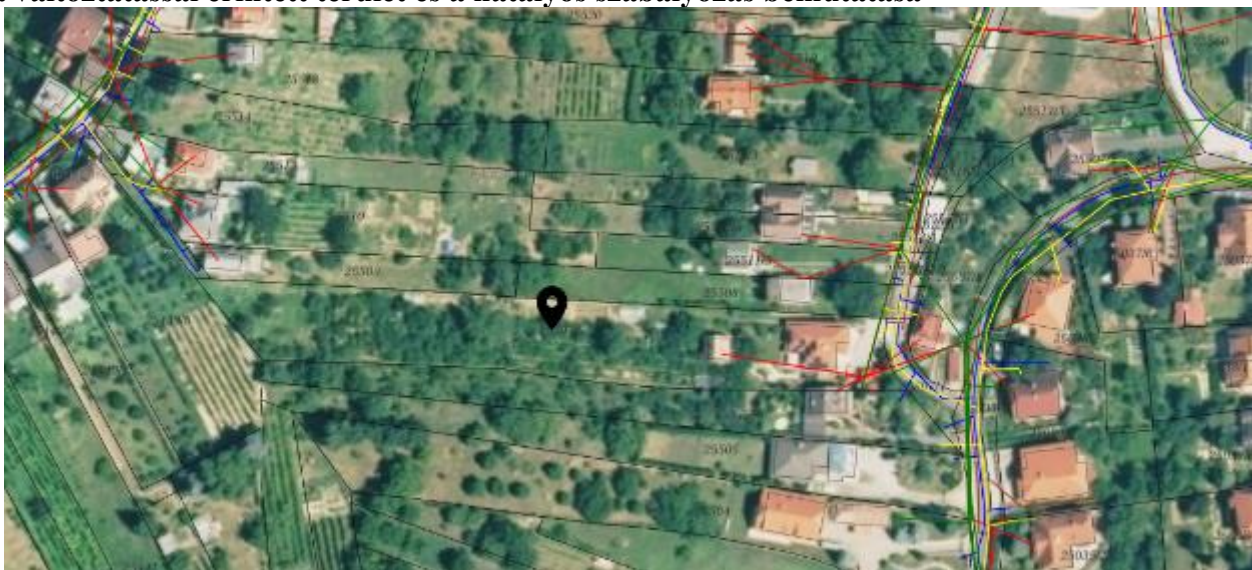
A véleményt elfogadva a tömbök vonatkozásában az építési hely törlésének indoklása a záró dokumentáció alátámasztó munkarészában kiegészítésre került.

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

módosítási program

Az önkormányzatot azzal a kéréssel kerették 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 kertes mezőgazdasági övezetben 1500 m²-nél kisebb telekterület esetén egy épület építhető.
- (4) Az „Mk-1” és „Mk-2” jelű kertes mezőgazdasági övezetben birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület elhelyezhető.
- (5) A kertes mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 17. melléklet tartalmazza.
- (6) A kertes mezőgazdasági területen a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.
- (7) A kertes 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 kertes 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.”

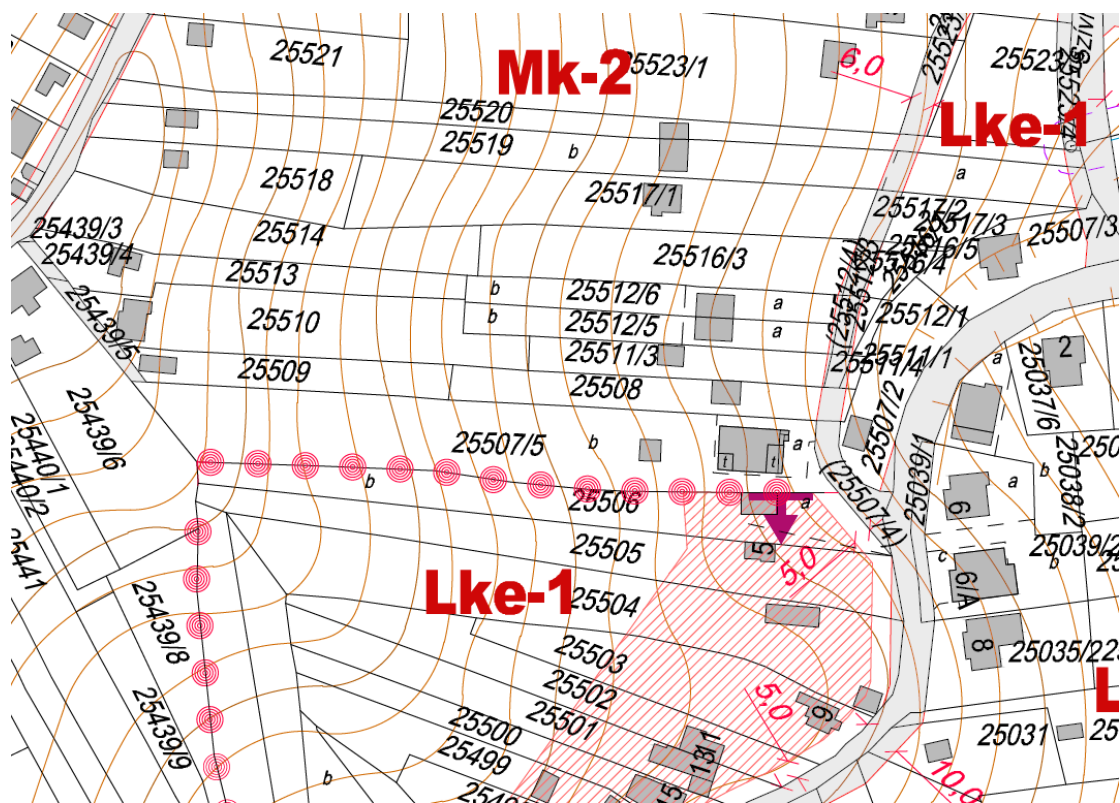
A kertes mezőgazdasági területre előírt normatív szabályozás a következő:

„17. melléklet

Kertes 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
	Birtokközpont	50 m 1 ha	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”

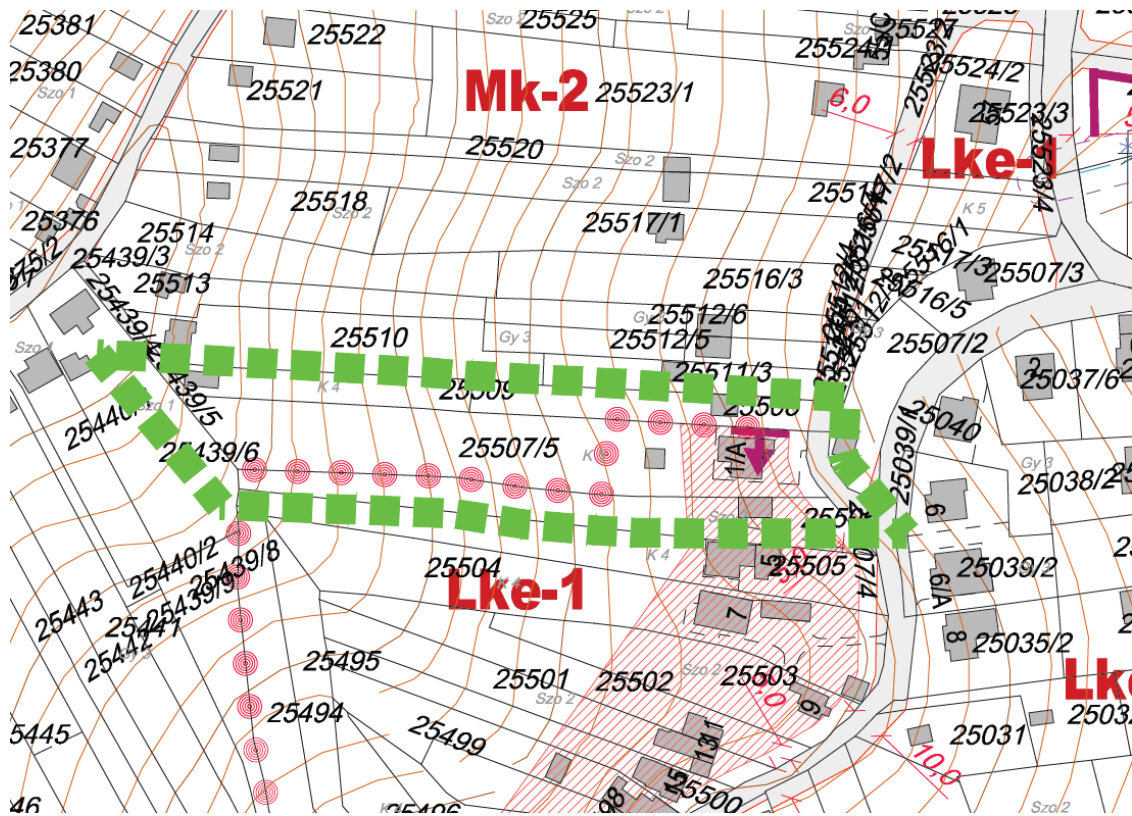


hatályos szabályozási terv részlet

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 épületfeltüntetés 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

14. Pózva városrészben a 6050/1 hrsz-ú telek északi irányú kiegészítése közlekedési terület igénybevételével

módosítási program

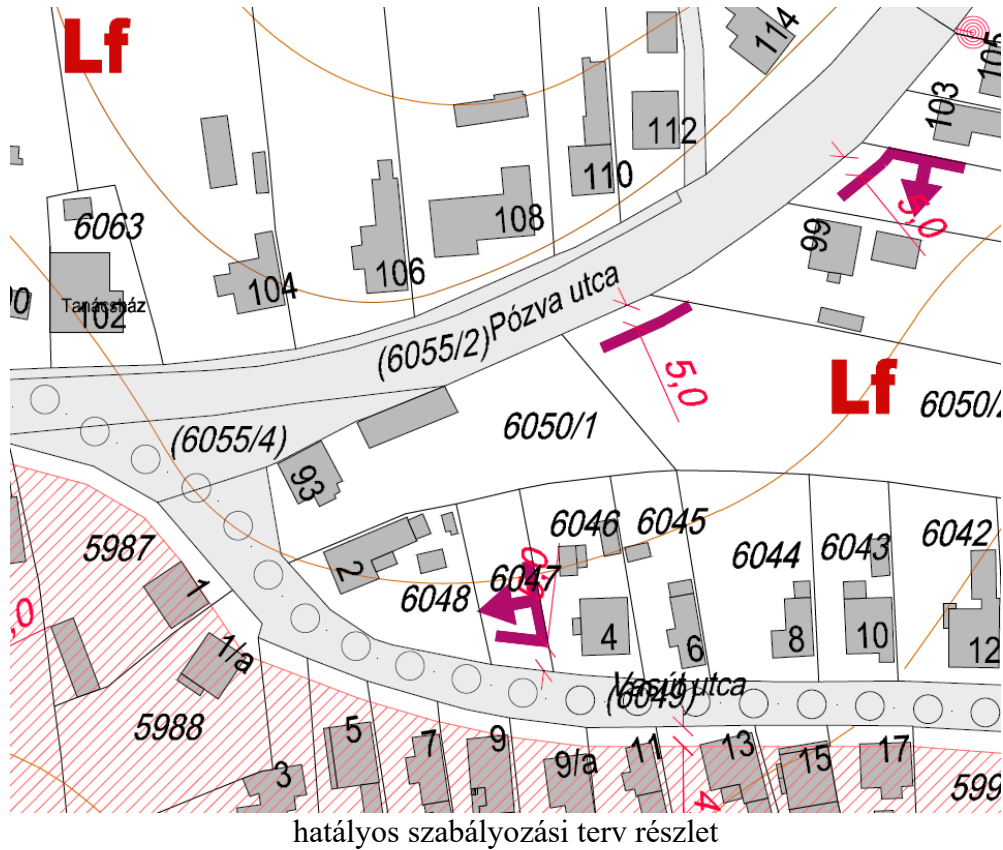
Az önkormányzatot azzal a kérelemmel keresték meg, hogy a Pózva városrészben található Pózva utca útszabályozását módosítsa annak érdekében, hogy a 6050/1 hrsz-ú telken lévő lakóház északi irányból előkerttel kiegészülhessen.



E-közmű térkép részlete

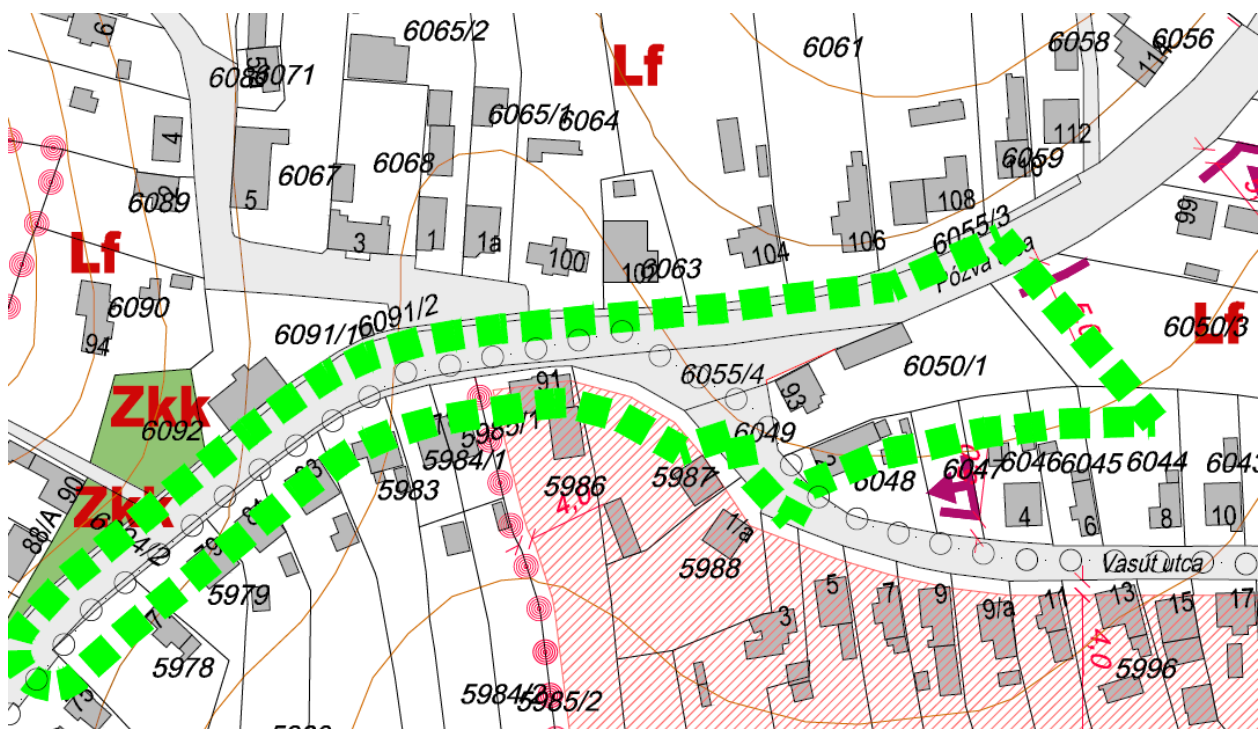
a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A változtatással érintett 6055/4 hrsz-ú telek a hatályos szabályozás szerint Köu jelű közúti-, közlekedési területbe tartozik, területének keleti fele közlekedési felülettel nem érintett zöldterület. A területen a szóban forgó telek északi határa közelében hírközlési kábel és tőle északra szennyvízvezeték helyezkedik el.



tervezett szabályozás

A tervezett módosítás során a 6055/4 hrsz-ú közterület rovására a tőle délre lévő lakótelek bővítése tervezett úgy, hogy a közterület és lakóterület határa, az út tervezett szabályozási vonala a területen kelet-nyugat irányba húzódó szennyvíz csatorna 2 m-es védőtávolságának határára kerül. Ezzel a lakóépület északi oldalán a telek 12,97 m²-re bővül, az előkert szélessége 0-1,17 m lesz.

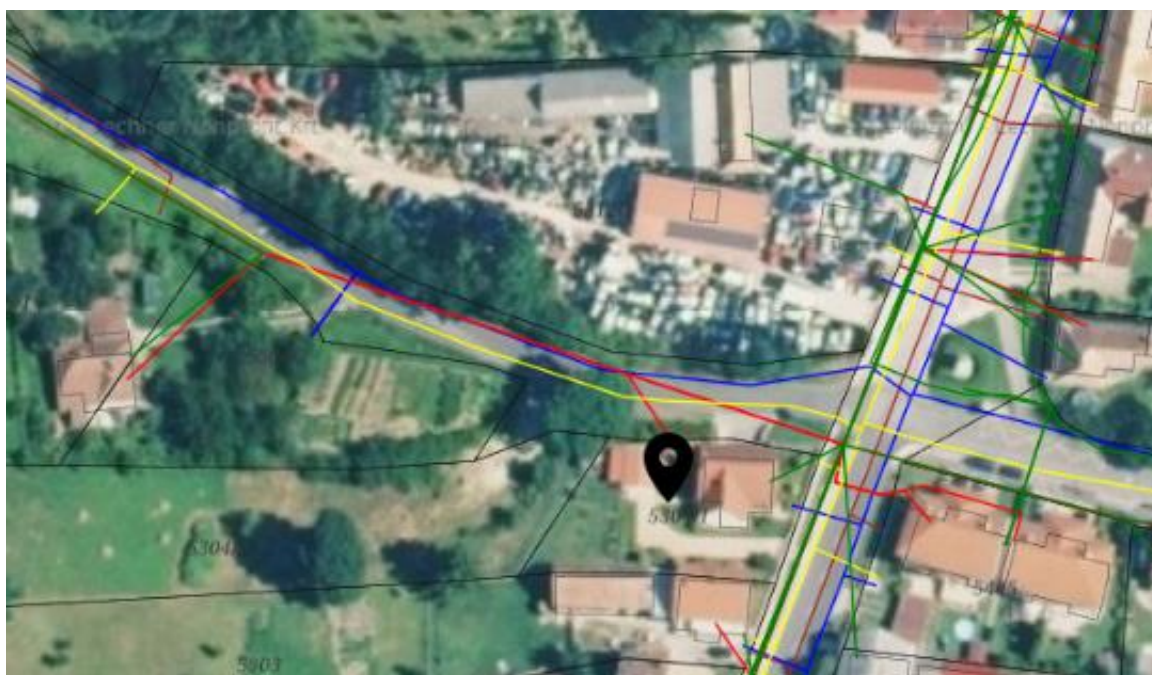


tervezett szabályozási terv részlet

15. Csács városrészben az 5304/2 hrsz-ú telek északi kiegészítése közlekedési területből

módosítási program

Az önkormányzatot azzal a kéréssel keresték meg, hogy a Damjanich utca 5304/2 hrsz-ú terület útkapcsolatánál a háromszög alakzatban benyúló, a telek bejárataként használt területrészt szeretnék megvásárolni és azt a telek területéhez csatolni, miután az útkapcsolatot és a telket határoló kerítést, illetve kaput a domborzati viszonyok miatt a háromszög alakzatú terület építési telekhez történő csatolásával tudják kialakítani.



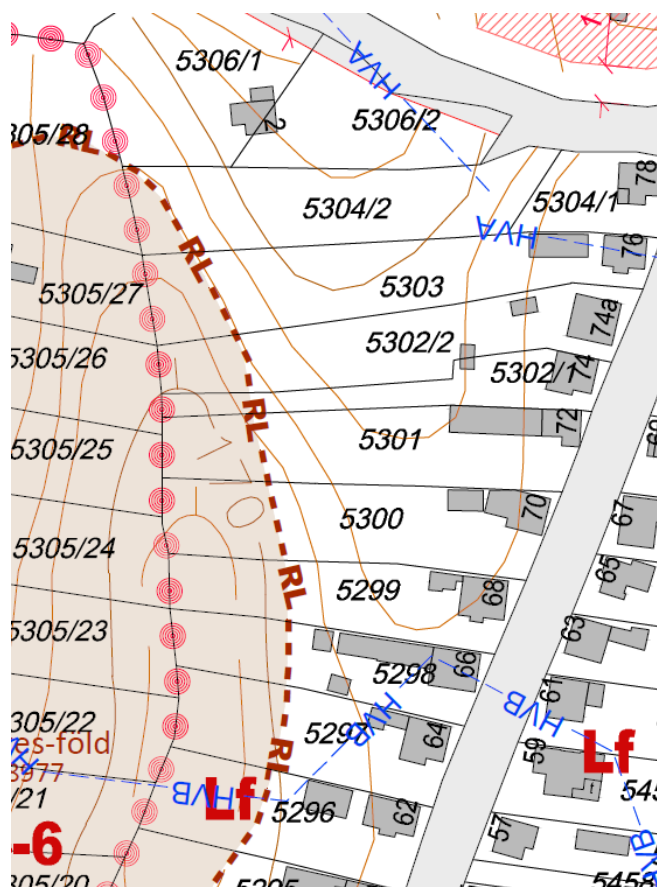
E-közmű térkép részlete

a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A Csács városrészben található Damjanich utca jelentős szintkülönbséget áthidaló mély völgyben elhelyezkedő út, melyhez a déli és északi irányból kapcsolódó telkek az út szintjéhez képest magasabban helyezkednek el. A telkek útkapcsolatát jelentős mértékben befolyásolja a kialakult domborzat, a telkek és az út szintje közötti szintkülönbség áthidalhatósága.



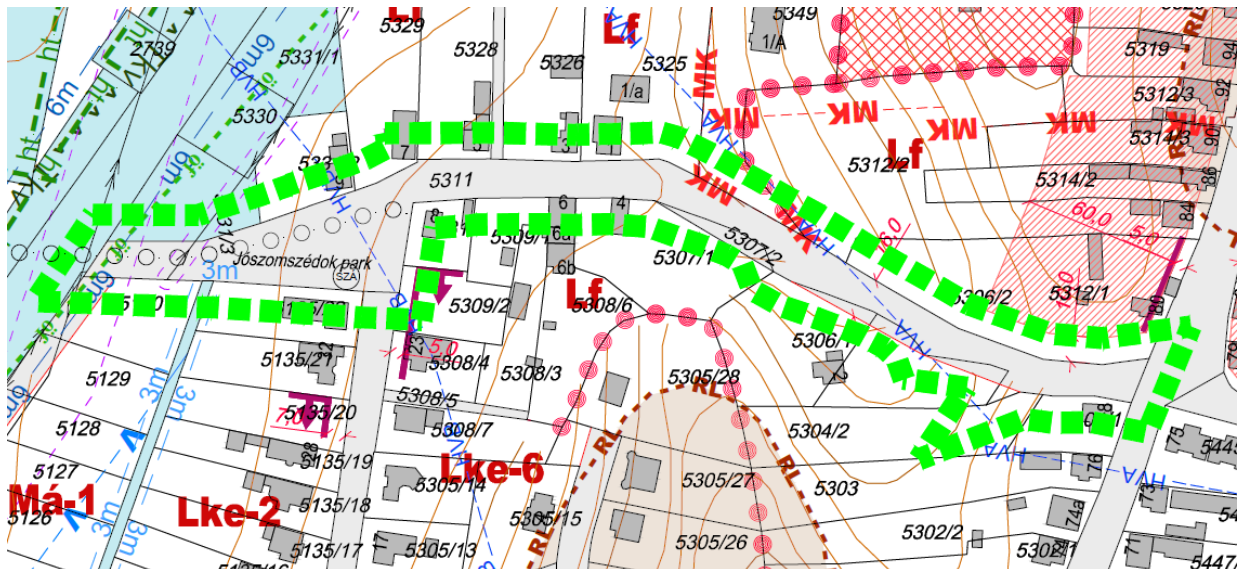
A hatályos szabályozás a Damjanich utca területének az 5304/2 hrsz-ú telkekhez benyúló háromszög alakzatú részét közlekedési területként szabályozza. Ugyancsak közlekedési területként szabályozott az 5306/1 és az 5306/2 hrsz-ú telkek északi telekrésze, mely útsabályozás a Damjanich utca 16 m-re történő szélesítését irányozza elő.



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

Javasoljuk a Damjanich utca 5311 hrsz-ú területének csökkentésével az 5304/2 hrsz-ú telek kiegészítését a háromszög alakzatú területtel. Az 5306/1 és az 5306/2 hrsz-ú területek északi oldalát érintő útszabályozás változatlan marad, a későbbiekben lehetővé téve az útmenti területsáv egységes kialakítását, zöldsáv vagy esetleg járda kiépítését.

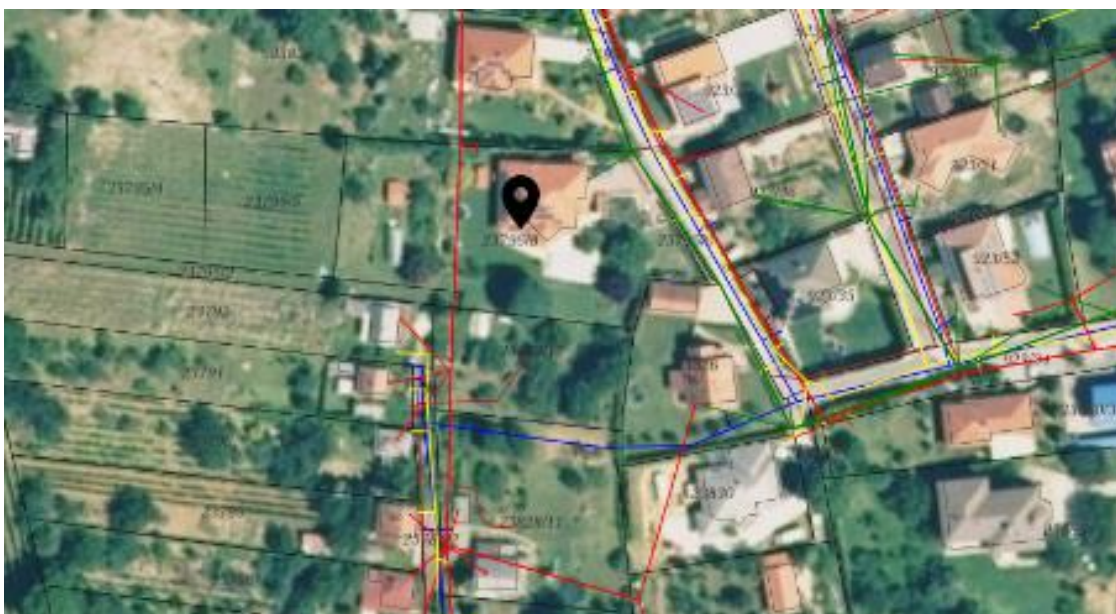


tervezett szabályozási terv részlet

16. Liliom utca 23795/8 hrsz-ú telek környezetében az azonos tulajdonban lévő telkek egységes használata érdekében az útszabályozás törlése

módosítási program

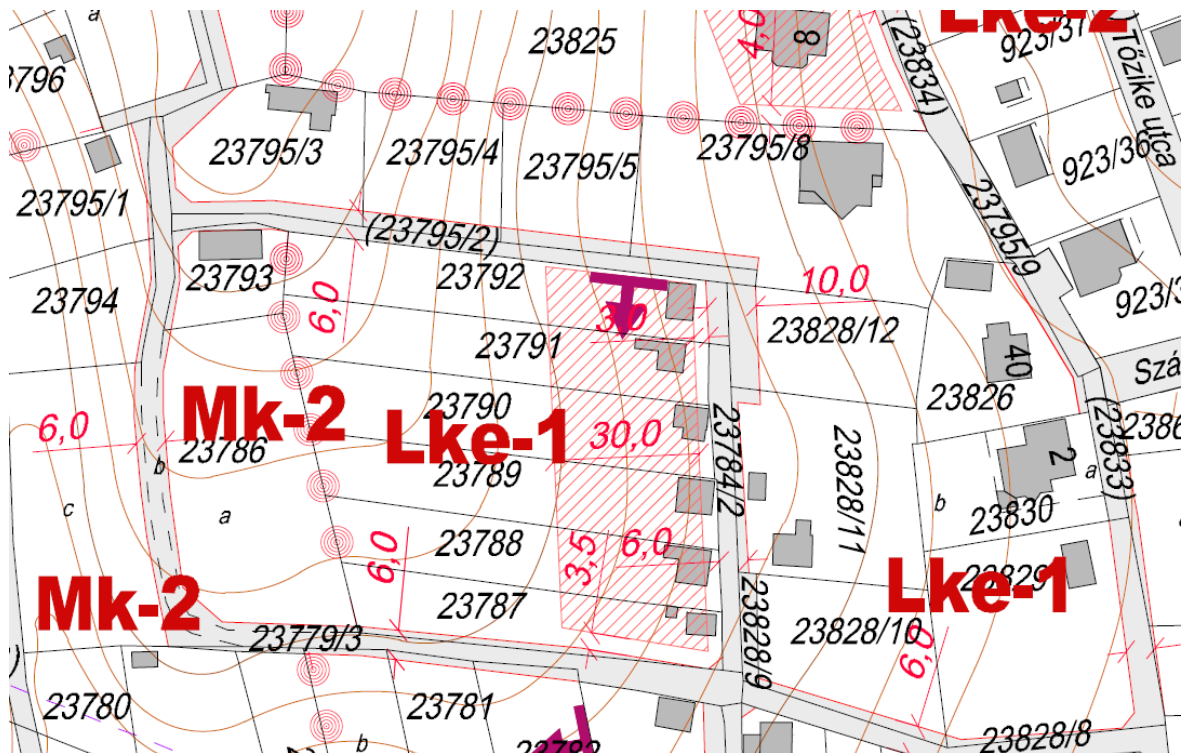
Az önkormányzatot azzal a kérelemmel kerették meg, hogy a Zalaegerszeg, Liliom utca 23795/4, /5, /8, 23792 és a 23798/12 hrsz-ú területeket érintő útszabályozás törlésre kerüljön, valamint a 23795/2 hrsz-ú út megszüntethető legyen és a telkek egy területként történő összevonása megvalósulhasson. A kérelmező egy „borbirtok” kialakítását szeretné megvalósítani.



a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A terület Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület övezetben található, a 23792 és a 23828/12 hrsz-ú terület a 23785/9 hrsz-ú útról útkapcsolattal rendelkezik. A 23795/4, /5 hrsz-ú telkek a 23795/2 hrsz-ú útról érhetőek el, míg a 23795/8 hrsz-ú teleknek útkapcsolata van erről az útról, valamint a Liliom utcáról. A változással érintett terület telkeit egy telekként használják, a 23795/2 hrsz-ú útnak közlekedési szerepe nincs. A 23784/2 hrsz-ú út keleti irányba lejtő domboldalon helyezkedik el, az útterülettől keletre lévő telkek az út szintjéhez képest mélyebben, erős lejtéssel csatlakoznak.

A hatályos szabályozási terv a már említettek szerint a területet beépítésre szánt Lke-1 jelű kertvárosias lakóterületként szabályozza. A szabályozás a 23795/2 és a 23784/2 hrsz-ú telkeket összeköti és az általuk lehatárolt tömböt körbejárhatóvá teszi. Ezeket az utakat felszélesíti, 6 m-es szélességgel szabályozza. A 23784/2 hrsz-ú út északi végén a közlekedési területet 10 m-re felszélesíti, kerülő vagy parkoló terület kialakíthatósága érdekében.



hatályos szabályozási terv részlet

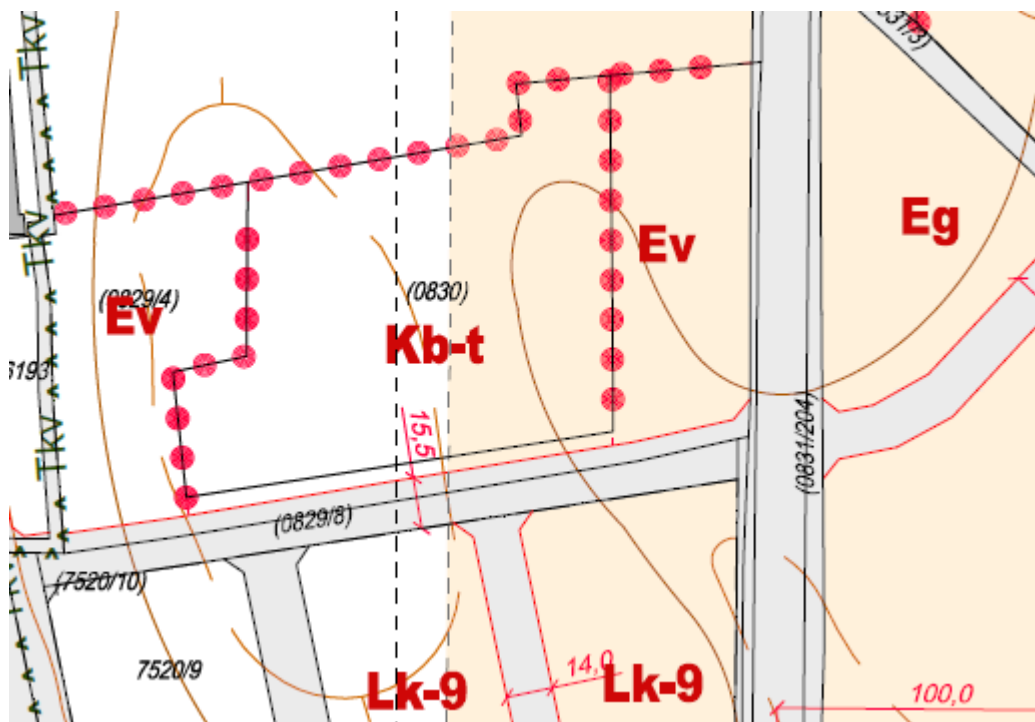
tervezett szabályozás

A tervezett módosítás törli a 23795/2 hrsz-ú út közlekedési szerepét, lehetővé téve a telkek összevonását. Törli a 23784/2 hrsz-ú út északi irányú bővítését és annak 10 m-re történő felszélesítését. A módosítást követően a 23784/2 hrsz-ú út 23792 hrsz-ú területig tartó szakasza 6 m szélességgel szabályozott, a keletről csatlakozó meredek domboldal adottságai miatt útszélesítés, forduló kialakítása nem tervezett.

a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A Nekeresd városrészben a 0830 hrsz-on található hősi temető az I. világháború során elhunyt katonák, hadifoglyok temetője, mely gondozott, fásított, parkosított terület. A területet északról, keletről és nyugatról erdő, míg délről egy keskeny erdősáv, gyakorlatilag egy fasor határolja. A meglévő mezőgazdasági út nemcsak a 0829/8 hrsz-ú út területén, hanem a 0829/4 hrsz-ú véderdő területére ráfedve helyezkedik el.

A hatályos szabályozás a tervezett utat 15,5 m szélességgel határozza meg, lehetővé téve azt, hogy a meglévő mezőgazdasági út burkolata útként megmaradjon, illetve az kiegészítéssel átépüljön. E szabályozás következtében a temetőt délről határoló 0829/4 hrsz-ú véderdő területének 10,5 m széles sávja 4,5 m-re csökken, e területsáv a hősi temető övezetéhez csatolt.



hatályos szabályozási terv részlet

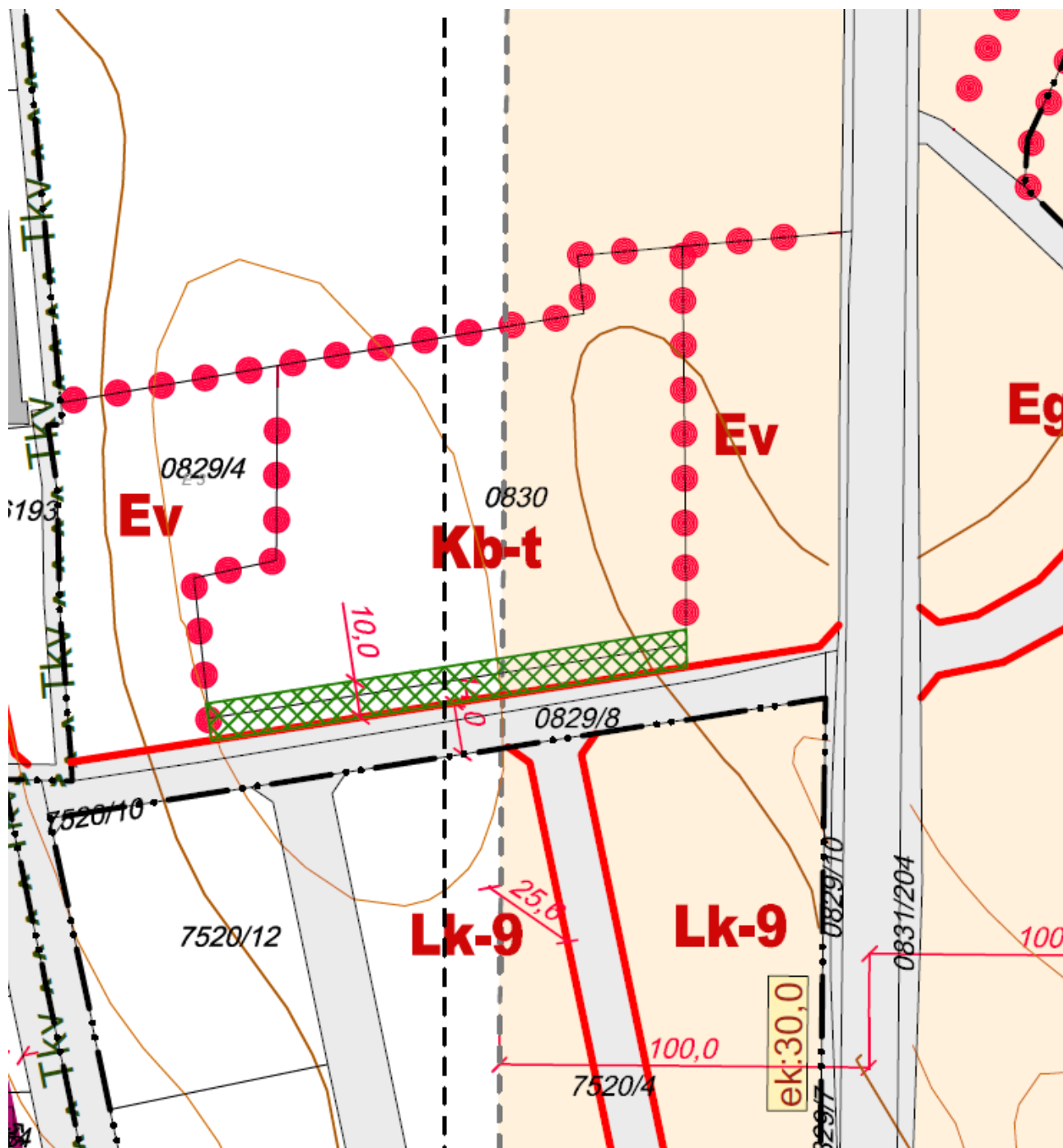
tervezett szabályozás

A közlekedési munkarészben ismertetettek szerint a lakóterületeket északról határoló út burkolatának teljes újjáépítése szükséges, a meglévő burkolatot nem célszerű figyelembe venni, ezért az út tervezett kialakítása ennek megfelelően nem a jelenlegi közüzalékos mezőgazdasági út nyomvonalán, hanem a 0829/8 hrsz-ú út, illetve annak északi irányú szélesítésével létrejövő területen valósul meg. Ez a tervezett szabályozás nem egyezik meg a 2021-es módosítás véleményeztetése során az állami főépítész által összehívott egyeztető tárgyaláson történt megállapodással, így az út és a lakóterület között a 0829/8 hrsz-ú út területén véderdő nem hozható létre.

A terv jelen véleményezési eljárásában az állami főépítész véleményét elfogadva a szabályozás módosítását a következők szerint javasoljuk:

- az út területe a véleményezési tervnek megfelelően a lakóterület északi oldalán a 0829/8 hrsz-ú út és annak északi irányú kiszélesítésével létrejövő 14 m szélességű területen jön létre,
- a katonai temető és a lakóterület között a zöldterületi lehatárolást szükségesnek tartjuk szabályozni, azt a 2021-ben megfogalmazott szándéktól eltérően a katonai temető 0830 hrsz-ú területének, a Kb-t jelű különleges beépítésre nem szánt temető területének déli irányú bővítésével és a terület déli szélén 10 m szélességű telken belüli kötelező fásítás

szabályozásával kívánjuk megvalósítani. Ez utóbbi a temető déli szélén meglévő faállomány, illetve fásított terület kötelező megtartását irányozza elő.



tervezett szabályozási terv részlet

Az **állami főépítész** véleményezési szakaszban adott észrevétele: „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

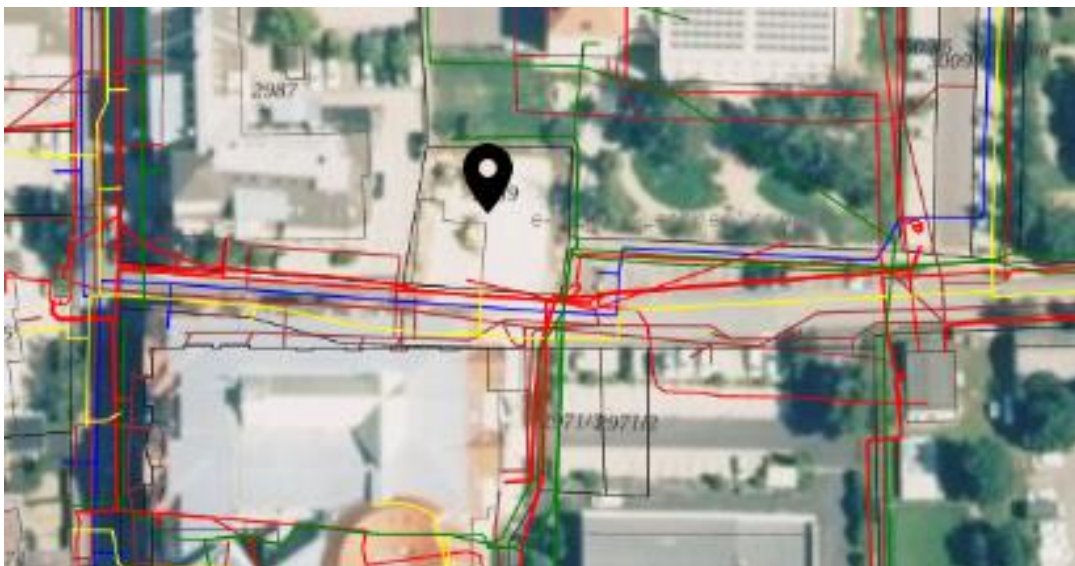
állami főépítész és az önkormányzat képviselői megállapodtak abban, hogy a tervezési területről a kötelező fásítás törlése elfogadható, ugyanakkor az önkormányzat képviselői vállalták azt a kötelezettséget, hogy a településrendezési eszközök következő módosításában a közlekedési területet a kialakult 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 közbenső 0829/4 hrsz.-ú ingatlanon összesen 10 méter szélességben telken belüli kötelező fásítás kerül jelölésre a záró dokumentációban.

18. A Kis utca 2989 hrsz ú területen megvalósult parkoló közlekedési területbe sorolása

módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezte, hogy a Kis utca 2989 hrsz-ú területen, a jelenleg részben közúti közlekedési és közműterületen, valamint részben Vi-5 jelű intézményi területen megépült parkoló közlekedési területként kerüljön szabályozásra.

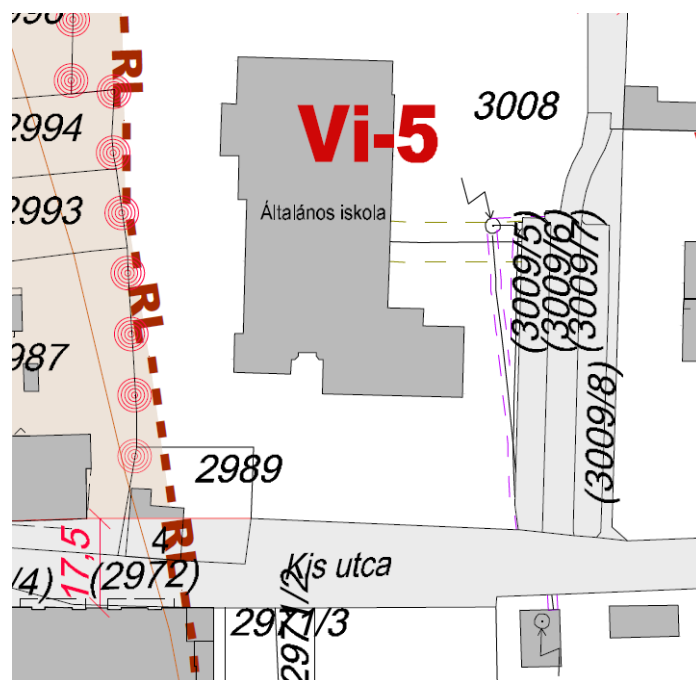


E-közmű térkép részlete

a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A 2989 hrsz-ú területen korábban megépített, a Kis utcáról megközelíthető közforgalmú személygépkocsi parkoló található.

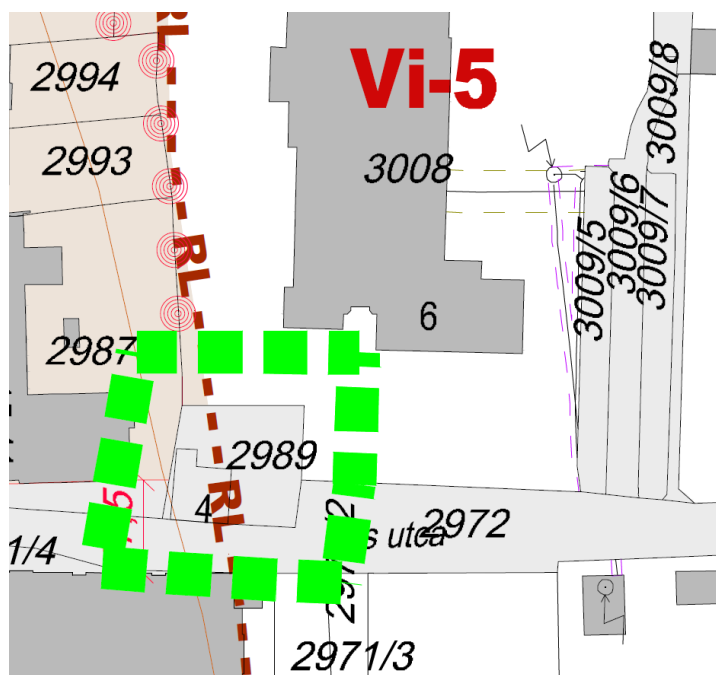
A hatályos szabályozás e terület északi nagyobb részét Vi-5 jelű intézményi övezetbe, déli útsabályozással érintett területsávját közlekedési területbe sorolta.



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

A 2989 hrsz-ú telek teljes területe a Köu jelű közúti közlekedési és közműterület övezetbe kerül átsorolása.

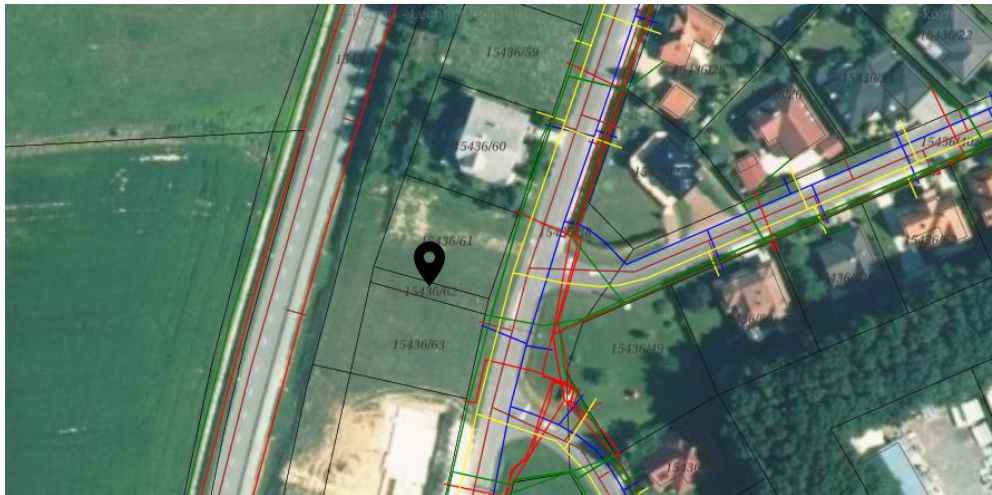


tervezett szabályozási terv részlet

19. A Termál utca 15436/62 hrsz-ú területet érintő tervezett gyalogút törlése

módosítási program

A lakossági kérelmet elfogadva az önkormányzat kezdeményezte a Neszele városrésztől északra lévő lakóterületen a Termál utca és az Ilosvai utca közötti tömböt kettévágó 15436/62 hrsz-ú gyalogút törlését, területének lakó övezetbe sorolását.

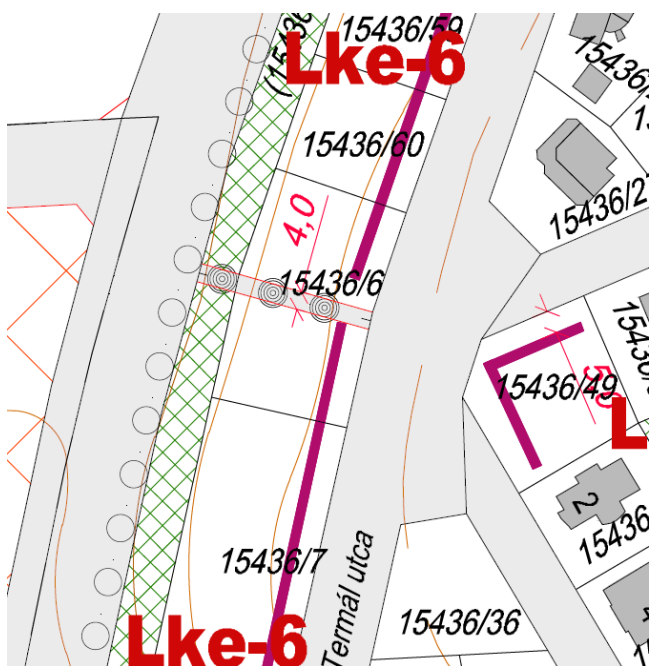


E-közmű térkép részlete

a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A Neszele városrésztől északra lévő lakóterület észak-dél irányú gyűjtőútja az Ilosvai utca, vele párhuzamos kiszolgáló út a Termál utca. A két utca között jelentős, helyenként 10 m-es szintkülönbség található, a két utca közötti tömb keskeny terület, melynek telkei a magasabban fekvő Termál utcáról közelíthetők meg.

A lakóterület kiszolgáló utcáinak, a Termál, a Fakopáncs és Csillagfény utcák csomópontjától nyugati irányba az Ilosvai utcához csatlakoztatva gyalogút kialakítása tervezett, melynek területe a szabályozási tervvel összhangban 4 m szélességgel 15436/62 hrsz-on leválasztásra került.

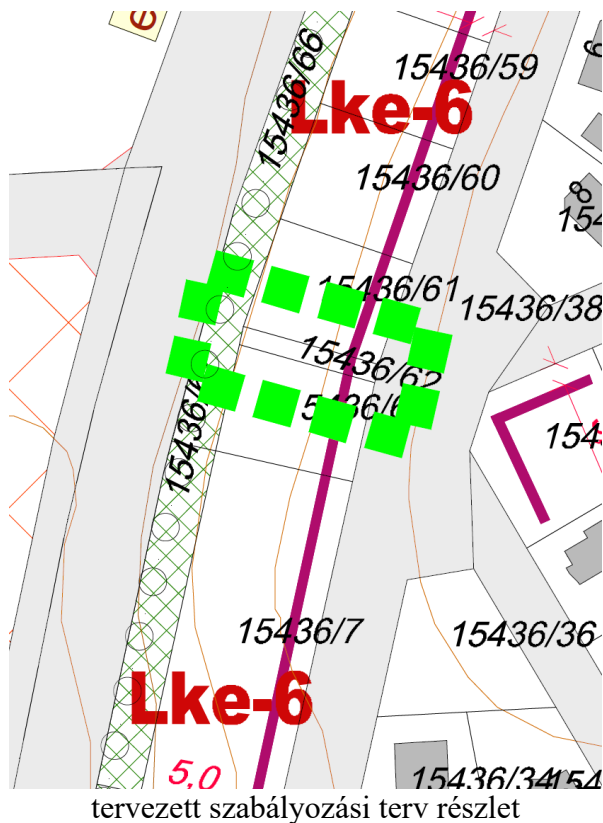


hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

A gyalogút a lakóterület és az Ilosvai utca közötti gyalogos kapcsolatot tervezi kiszolgálni, mely gyalogos útvonalnak nincs megcélzott iránya, ugyanis amennyiben ez a forgalom Neszele városrész, illetve a város belterülete felé halad, úgy az a Termál utcán dél felé valósul meg. A termál- és élményfürdő, valamint Ságod városrész irányába haladó gyalogos forgalom a Termál utcán északi irányba halad és a fürdőkhöz vezető úttal szemben csatlakozik az Ilosvai utcához.

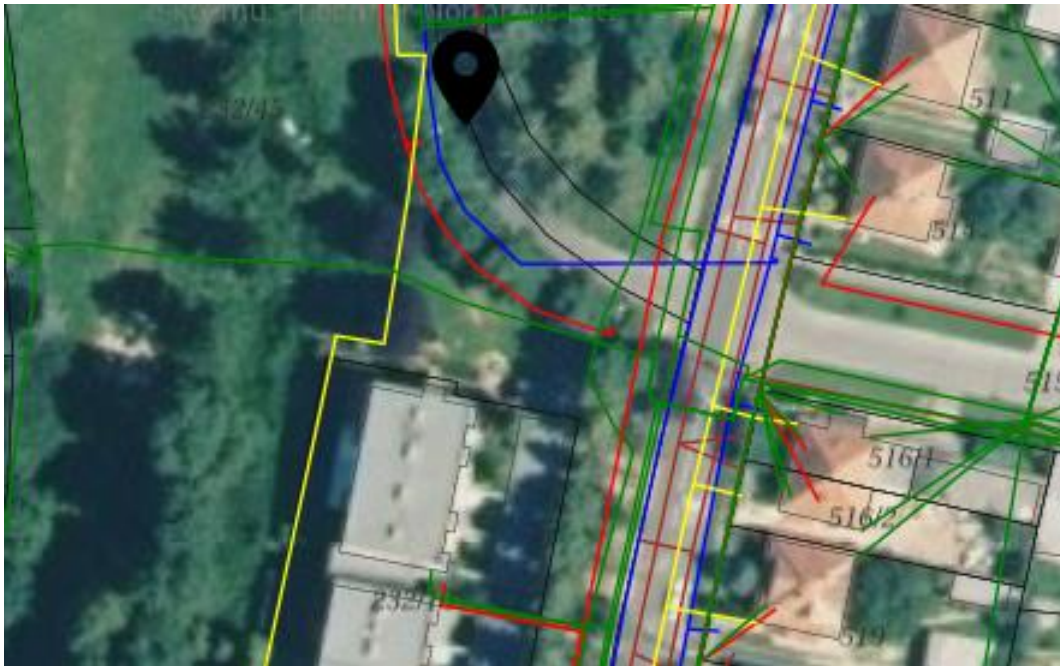
A tervezett gyalogút valós közlekedési kapcsolatának hiánya lehetővé teszi annak törlését, ezért a szabályozási terv módosítását javasoljuk.



20. Átalszegett utca 232/45 hrsz-ú közterület határának módosítása az ott lévő garázssor kialakult állapotával összefüggésben

módosítási program

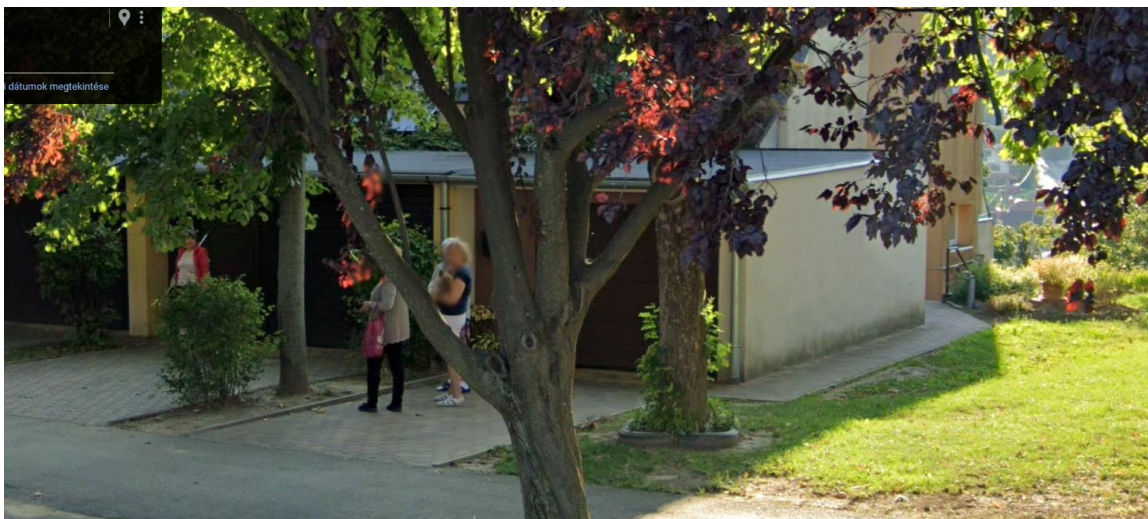
Az Átalszegett utca 232/13 hrsz-ú társasház garázssorának északi oldalán és a 232/45 hrsz-ú közterületre rányúlóan egy új garázs került elhelyezésre. Az önkormányzat támogatta a meglévő állapot fennmaradását, illetve kezdeményezte a 232/13 hrsz-ú telek északi telekhatárának módosítását a kialakult állapotnak megfelelően.



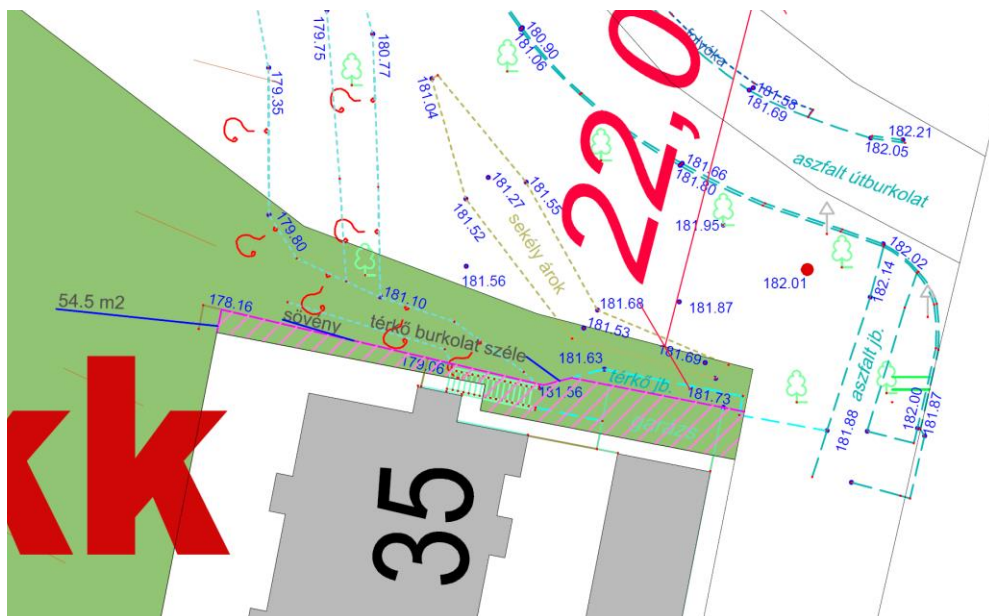
E-közmű térkép részlete

a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A változtatási programban ismertetettek szerint az Általszegett utca a 232/13 hrsz-ú telek északi garázs egysége észak irányban a közterületre ráépítve bővült. Ugyancsak a közterületbe nyúlik bele a lakóépület északi oldalán lévő burkolt felület és a nyugati alsó udvarhoz vezető lépcső területe. Nemcsak az említett építések nyúlnak bele a 232/45 hrsz-ú közterületbe, hanem az északi lakás nyugati oldalán lévő udvar lekerített területe is. A kialakult állapotról geodéziai felmérés készült, mely a következők szerint jelöli a tényleges területhasználatot.

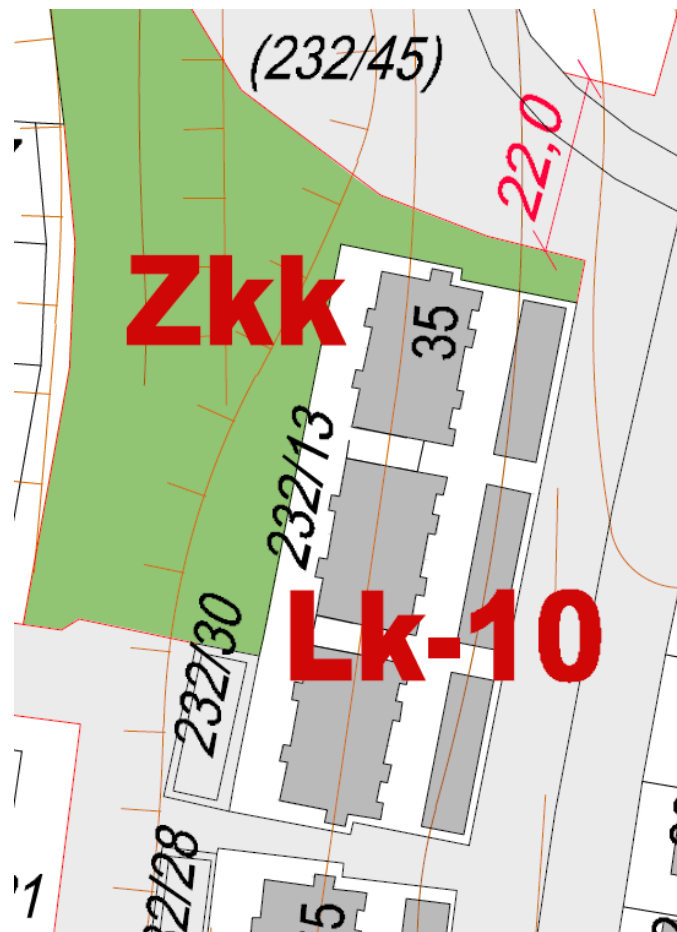


északi bővítés- fotó



geodéziai felmérés és tervezett telekalakítás

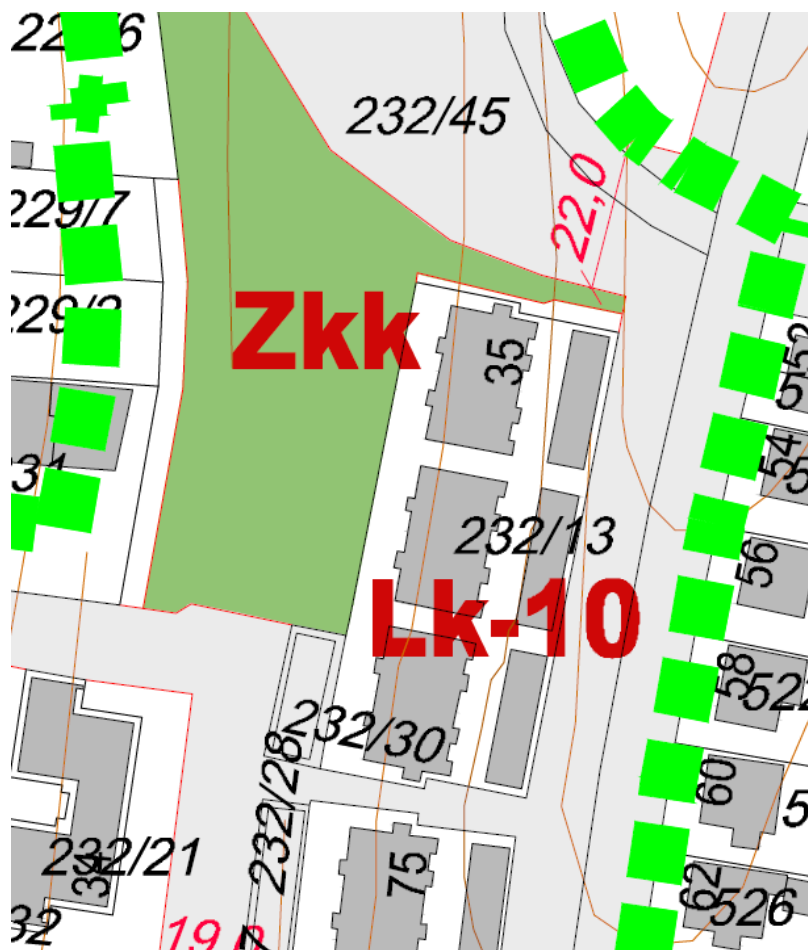
A hatályos szabályozási terv az ingatlan- nyilvántartási telekhatár mentén jelöli az Lk-10 jelű kisvárosias lakóterület övezetének északi határát, melyhez a 2023/45 hrsz-ú közterület Zkk jelű közkert rendeltetésű övezet csatlakozik.



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

Javasoljuk a kialakult állapot legalizálását és ennek érdekében a lakóterület északi irányú bővítését, a zöldterület csökkentését a tényleges állapotot bemutató geodéziai felmérés alapján.

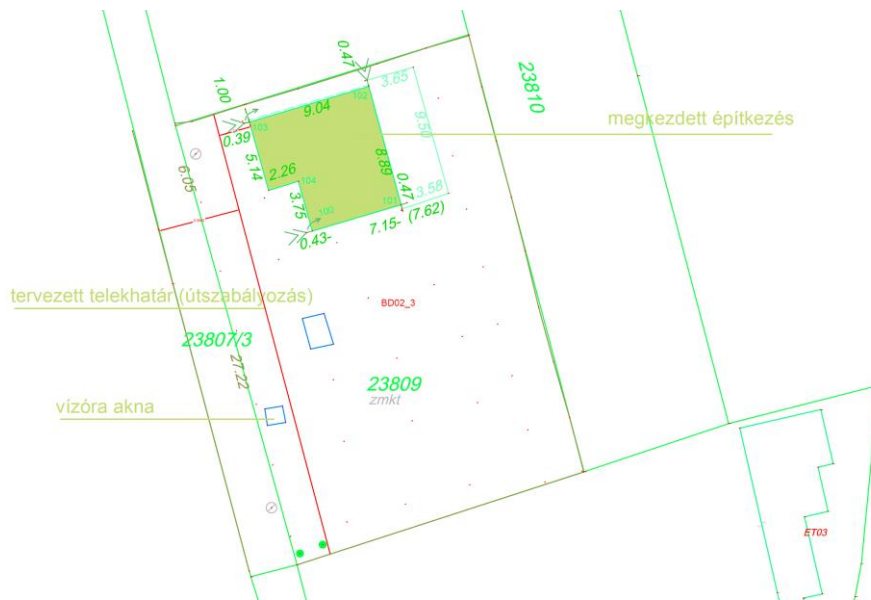


tervezett szabályozási terv részlet

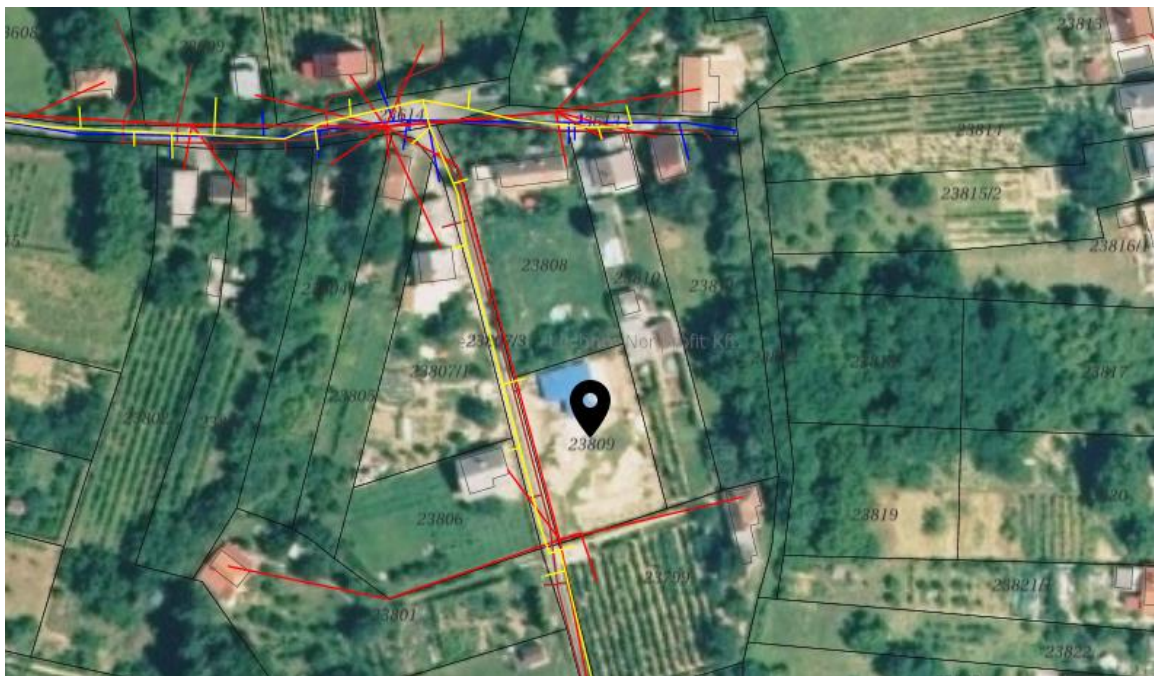
21. Jánkahegyen a 23809 hrsz-ú telek beépíthetősége érdekében a szabályozás módosítása

módosítási program

Az önkormányzatot azzal a kéréssel keresték meg, hogy a Zalaegerszeg Jánkahegy területén a Napkelet utcában található 23809 hrsz-ú területre vonatkozó szabályozás módosításra kerüljön úgy, hogy a korábbi tulajdonos által ott építési engedély nélkül megkezdett épület alagsora fennmaradhasson és az lakóházként tovább építhető legyen. A kialakult állapot geodéziai felmérését a következő térkép tartalmazza, melyen jelölésre került a szabályozási terv szerinti útszélesítés szabályozási vonala.



geodéziai felmérés a módosítással érintett területhez



E-közmű térkép részlete

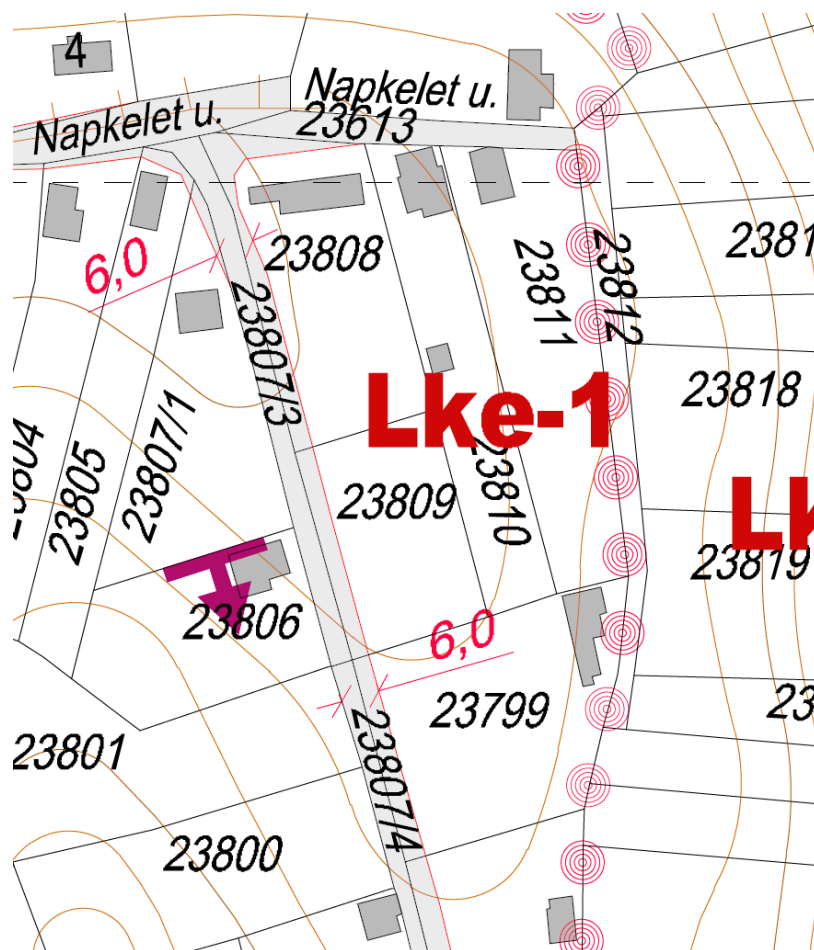
a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A terület a Rövid-Jánka gerincén elhelyezkedő, déli irányba enyhén lejtő telek, melynek északi részén a korábbi tulajdonos által megkezdett építkezés eredményeként létrejött alagsori szint található. Az épület elhelyezése az oldalhatáros építési módnak megfelel, ugyanakkor a szabályozási terv szerinti útszélesítést követően 2,3 m-es előkert jön létre. A 719 m² nagyságú telek területe az útszabályozás leválasztását követően 633 m² lesz, mely a jelenlegi szabályozás szerinti Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület övezetében nem éri el a beépíthető telek területét, így a létrejött építés nem kaphat fennmaradási és továbbépítési engedélyt.

A kérelemben szereplő telek az Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület övezetében található, ahol a beépíthető legkisebb telek területe 700 m², építési mód oldalhatáros, az előkert mérete egyedileg nem szabályozott, így az OTÉK szerinti 5 m- es szabály vonatkozik rá. A szabályozási terv a 23807/3

hrsz-ú út keleti irányú 6 m-re történő szélesítését tartalmazza, területleválasztási kötelezettséggel érintve a kérelemben szereplő telket.

A 23809 hrsz-ú telek környezetében az útszabályozást követően a 23808 hrsz-ú telek területe 868 m², a 23810 hrsz-ú telek területe 809 m², a 23799 hrsz-ú telek területe pedig 1107 m² lesz. A jelenlegi szabályozás kizárja azt a lehetőséget, hogy e szomszédos telkek bármelyikének csökkentésével a 23809 hrsz-ú telek területének növelése valósuljon meg, ugyanis a szabályozás a kialakítható legkisebb telek területét 1100 m²-ben határozta meg. A szabályozás korlátozása mellett a szomszédos telkek tulajdonosainak sincs szándéka a telekhatár módosításra.



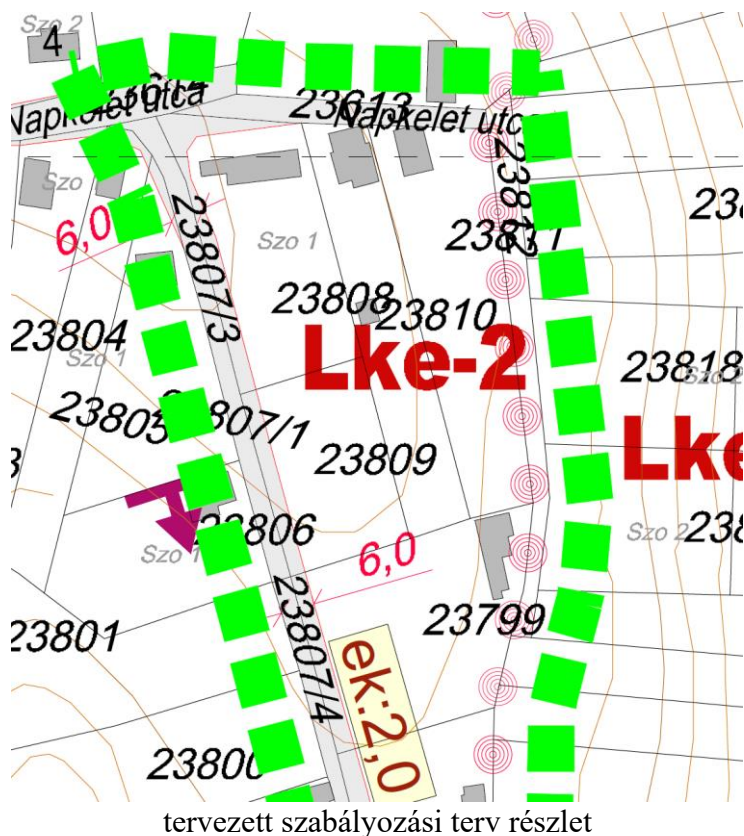
hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

Javasoljuk, hogy a Napkelet utcától délre, illetve keletre lévő Lke-1 jelű övezet 23808, 23809, 23810, 23811, 23799 és a 23798 hrsz-ú telkeit Lke-2 jelű övezetbe sorolja át a szabályozási terv. A tervezett módosítás során a kialakítható legkisebb telek területe 1100 m²-ről 720 m²-re csökken. A tömb területén lévő telekstruktúra egyik telek esetében sem teszi lehetővé, hogy az megosztásra kerüljön és ez által új építési telek jöjjön létre. A beépíthető legkisebb telek terület vonatkozásában az Lke-2 övezetben a beépíthető legkisebb telek területe nem korlátozott.

A jelenlegi szabályozás, az Lke-1 jelű övezet előírásai a 23810 hrsz-ú telek esetében a 11,1 m –es telekszélesség miatt nem teszik lehetővé a lakóépület elhelyezését, meglévő épület lakóépületként történő átminősítését. A tömb Lke-2 jelű övezetbe történő sorolása esetén a telek beépíthetőségét, lakóépület elhelyezhetőségét nem korlátozza a telek szélessége, a kialakult állapot beépíthető. E változtatással lehetővé tesszük azt, hogy a tömb területén lévő telkek lakóterületként beépíthetővé váljanak.

A 23809 hrsz-ú telken található megkezdett építkezés az útszabályozás kialakítását követően 2,3 m-es előkertet hoz létre. A 23808 hrsz-ú telken meglévő épület a tervezett útszabályozás határvonalához képest 2 m-es előkerttel elhelyezett. Javasoljuk, hogy a 23807/3 és a 23807/4 hrsz-ú utak keleti oldalán az előkert mérete a jelenlegi 5 m-es szabályozáshoz képest 2 m-re csökkenjen. Az előkert méretének módosítása lehetővé teszi a 23809 hrsz-ú telken lévő megkezdett építkezés fennmaradását és tovább építését, valamint szabályossá válik a 23808 hrsz-ú területen lévő épület nyugati oldalán a meglévő előkert kialakítása.



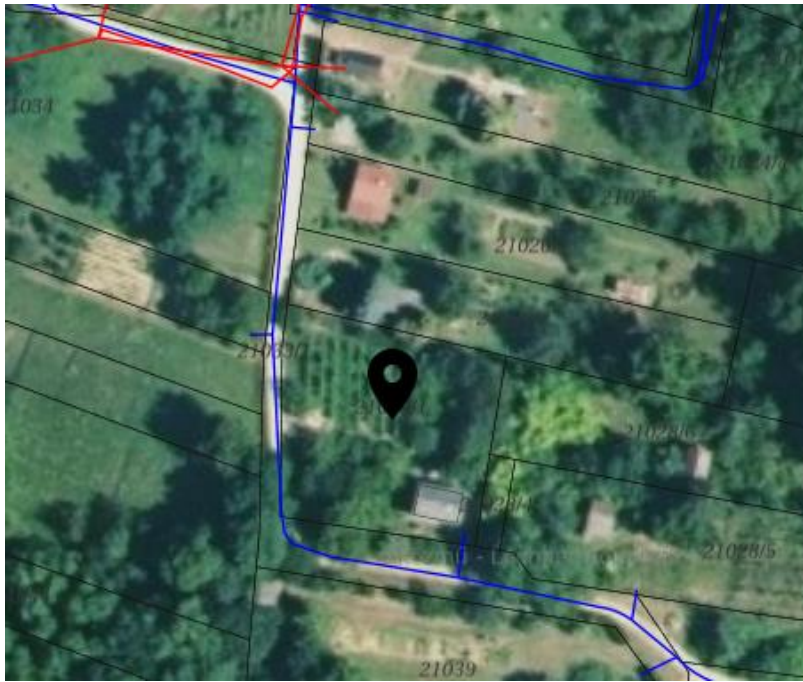
Az **állami főépítész** véleményezési szakaszban adott észrevétele: „Az alátámasztó munkarész szerint „A beépíthető legkisebb telek terület az Lke-1 övezetben előírt 700 m² korlátozás törlésre kerül”. Mivel a módosítással érintett telkeket Lke-2 építési övezetbe sorolják át, az Lke-1 építési övezetben 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-1 övezetben a beépíthető legkisebb telek 700 m²-ben történő korlátozása nem változik.

22. Bozsok - 21028/1 hrsz-ú telket érintően a valós állapot szerinti szabályozás kialakítása

módosítási program

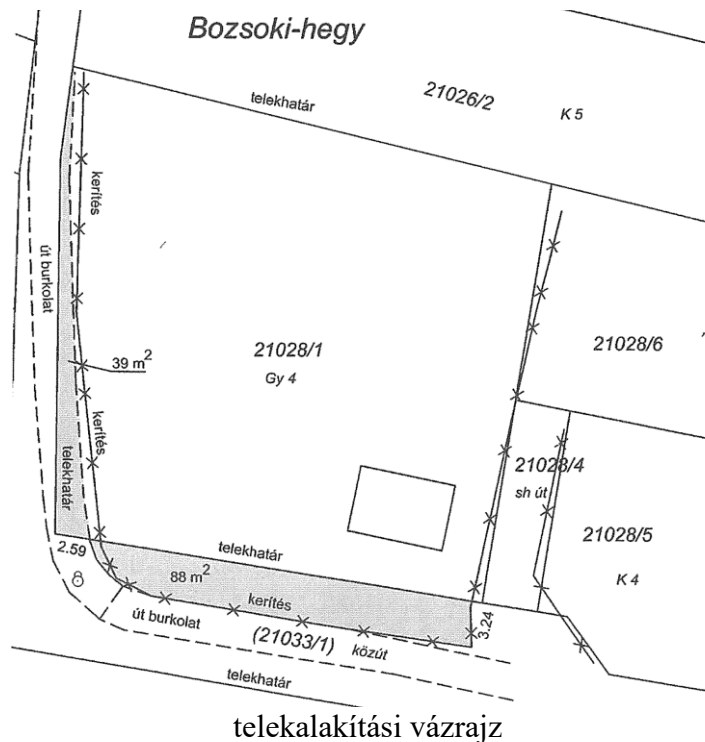
Az önkormányzat kezdeményezte, hogy Bozsok városrész zártkerti területén a 21021/1 hrsz-ú telek szabályozását a meglévő állapot szerint módosítsa a szabályozási terv.



E-közű térkép részlete

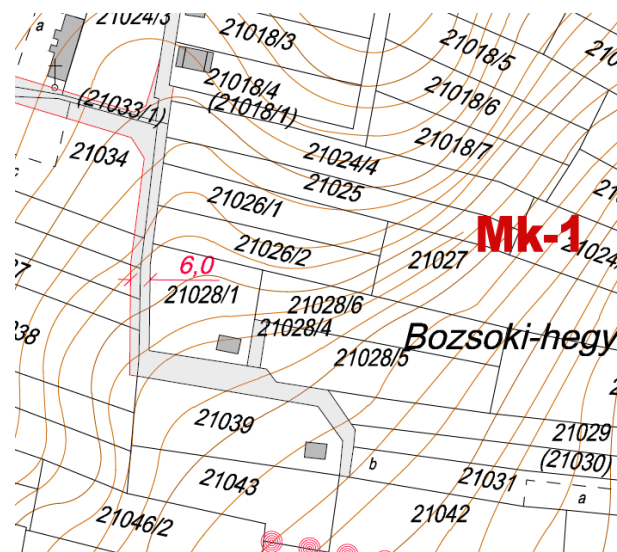
a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A módosítással érintett terület saroktelek. A hatályos szabályozásban a közlekedési terület az ingatlan – nyilvántartásnak megfelelően jelölt. A területet nyugatról határoló út részben ráfed a 21028/1 hrsz-ú telekre, míg a délről határoló út egy részét ez a telek elkertelte. A valós állapotról, az útburkolat helyzetéről és a kerítések elhelyezkedéséről geodéziai felmérés készült. E felmérés alapján a 2108/1 hrsz-ú telekből 63 m² nagyságú terület a megépített kerítésen kívül az útterületként működik, míg délről a 63 m² nagyságú terület az útterületéből elkertelésre került. A valós állapotról vonatkozó felmérés a következő:



telekalakítási vázrajz

A hatályos szabályozás a 21033/1 hrsz.-ú út észak- déli irányú szakaszát 6 m szélességben állapította meg úgy, hogy a jelenlegi út területének nyugati irányú szélesítését szabályozta az úttól nyugatra lévő telkek területének rovására. Az út kelet- nyugat irányú szakasza a 21028/1 hrsz.-ú területtől délre lévő útszakasz területét az ingatlan-nyilvántartás alapján rögzíti a terv.

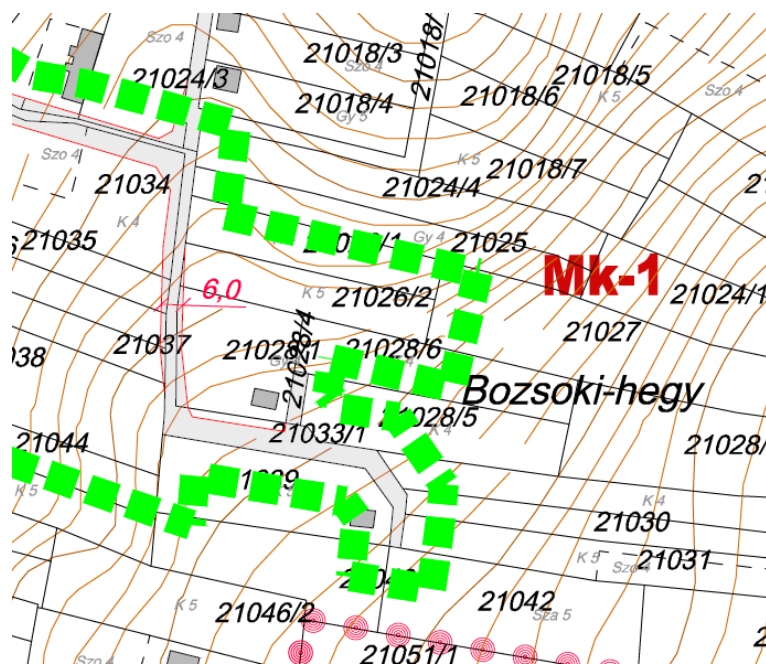


hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

A változtatás alapja a rendelkezésünkre álló geodéziai felmérés, valamint a Műszaki Osztály álláspontja arra vonatkozóan, hogy a telek területét érintő változás a telek nyugati és déli szélén ugyanakkora alapterületű legyen és a változás telekcserével megvalósítható legyen.

Javasoljuk, hogy a 21023 hrsz.-ú telek nyugati telekhatára a kerítés vonalára kerüljön, a 21033/1 hrsz.-ú út nyugati irányú szélesítését előirányzó szabályozás a keleti oldali határ módosításával összhangban módosuljon úgy, hogy az út szélessége a szabályozási tervben ma is rögzített 6 m legyen. Az észak- déli irányú szakasz útszabályozásának módosítása érinti a 21026/2, 21034-21038 hrsz.-ú telkeket.

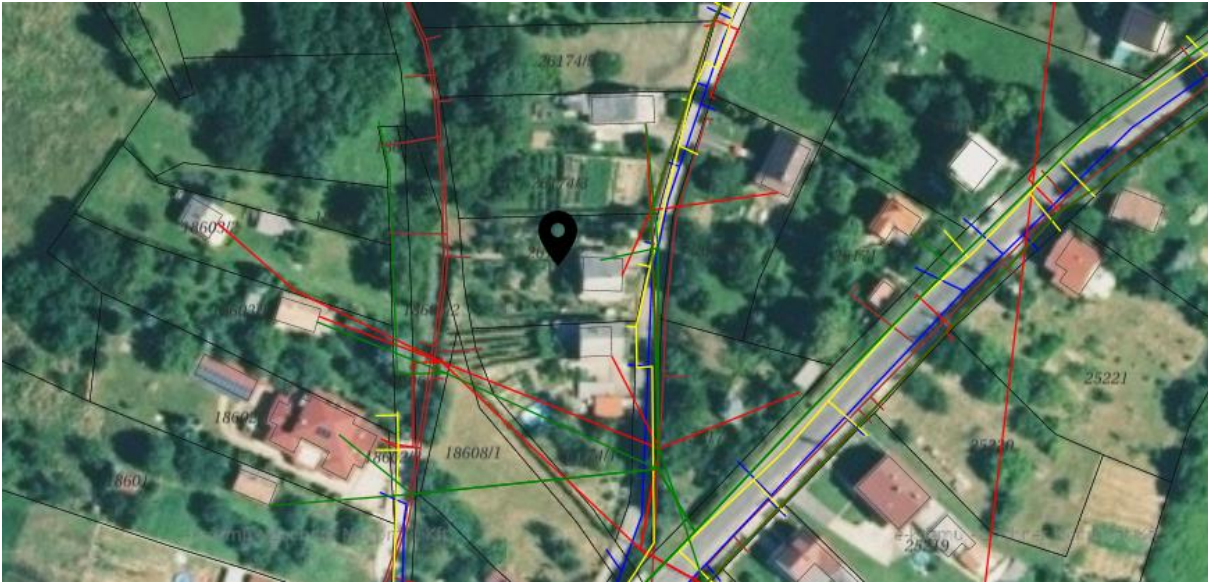


tervezett szabályozási terv részlet

23. Egerszeghegyi út 26174/2 hrsz-ú ingatlan tömbjére vonatkozó szabályozás módosítása

módosítási program

Az önkormányzatot azzal a kérelemmel keresték meg, hogy az Egerszeghegy 26174/2 hrsz-ú ingatlant a szabályozás a jelenlegi Mk-2 jelű övezetből a telek szomszédságában lévő Lf jelű falusias lakóterület övezetébe sorolja, annak érdekében, hogy a telken meglévő épület lakóépületté átminősíthető és bővíthető legyen. Az önkormányzat a kérelmet támogatta és kezdeményezte a szabályozás módosítását úgy, hogy a területen lakóépület elhelyezhető legyen.

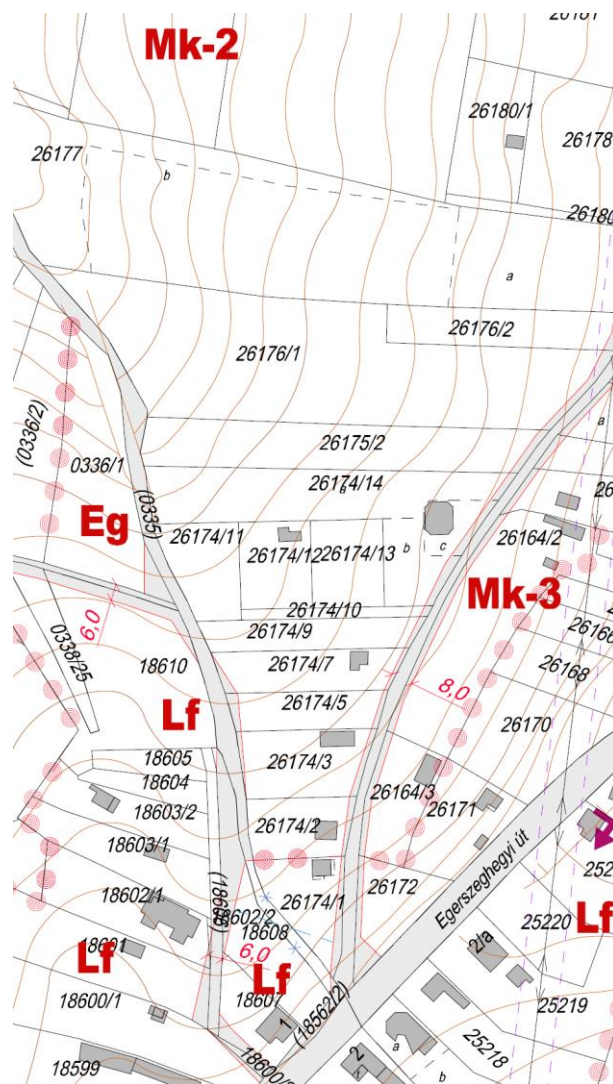


E-közmű térkép részlete

a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A módosítással érintett terület az Egerszeghegyi út nyugati oldalán a Bor út és a 0335 hrsz-ú út közötti keskeny tömb déli részén helyezkedik el. A tömb déli végén 3 telek falusias lakóterületként szabályozott, a 26174/2 hrsz-ú telektől északra lévő terület Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági övezetbe sorolt. A telket nyugati és keleti irányból is közúti közlekedési terület határolja, de feltárása, útkapcsolata keletről a Bor út irányából kialakított.

Az Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági övezet területén lakóépület elhelyezése a művelés alól kivett terület esetén 1100 m² telekterület felett, művelés alatt lévő telek esetén 3000, illetve 6000 m² telekterület felett lehetséges. A változtatási kérelemben szereplő 26174/2 hrsz-ú telek területe a szabályozási terv szerinti útszélesítés területének leválasztását követően 768 m² lesz, így a jelenlegi szabályozás mellett a telken lévő épület lakóépületté nem nyilvánítható.



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

Az önkormányzat támogató döntése a lakóépület elhelyezésének biztosítására vonatkozott. Új beépítésre szánt terület kijelölésére, így falusias lakóterület kijelölésére az építési törvény 7.§ e) pontja, valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) 12. § (3) b) pontja alapján nincs lehetőség és a rendelkezésre álló beépített lakóterületek mennyisége miatt az nem is indokolt. Ugyanakkor az önkormányzat támogató szándékát figyelembe véve javasoljuk, hogy a kérelemben szereplő 26174/2 hrsz-ú telket, továbbá a tőle északra lévő 26174/3, /5, /7 és a /9 hrsz-ú telkeket – melyek mindegyike művelés alól kivett – a módosítás Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetből Mk-3 jelű övezetbe sorolja. A kedvezőbb beépítési feltételeket megengedő Mk-3 jelű övezet északi határa e változtatással a 2617410 hrsz-ú magánút, melytől északra művelés alól kivett és művelés alatt lévő telkek vegyesen előfordulnak.

„Kertes mezőgazdasági terület

36/A. §

(1) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes 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.

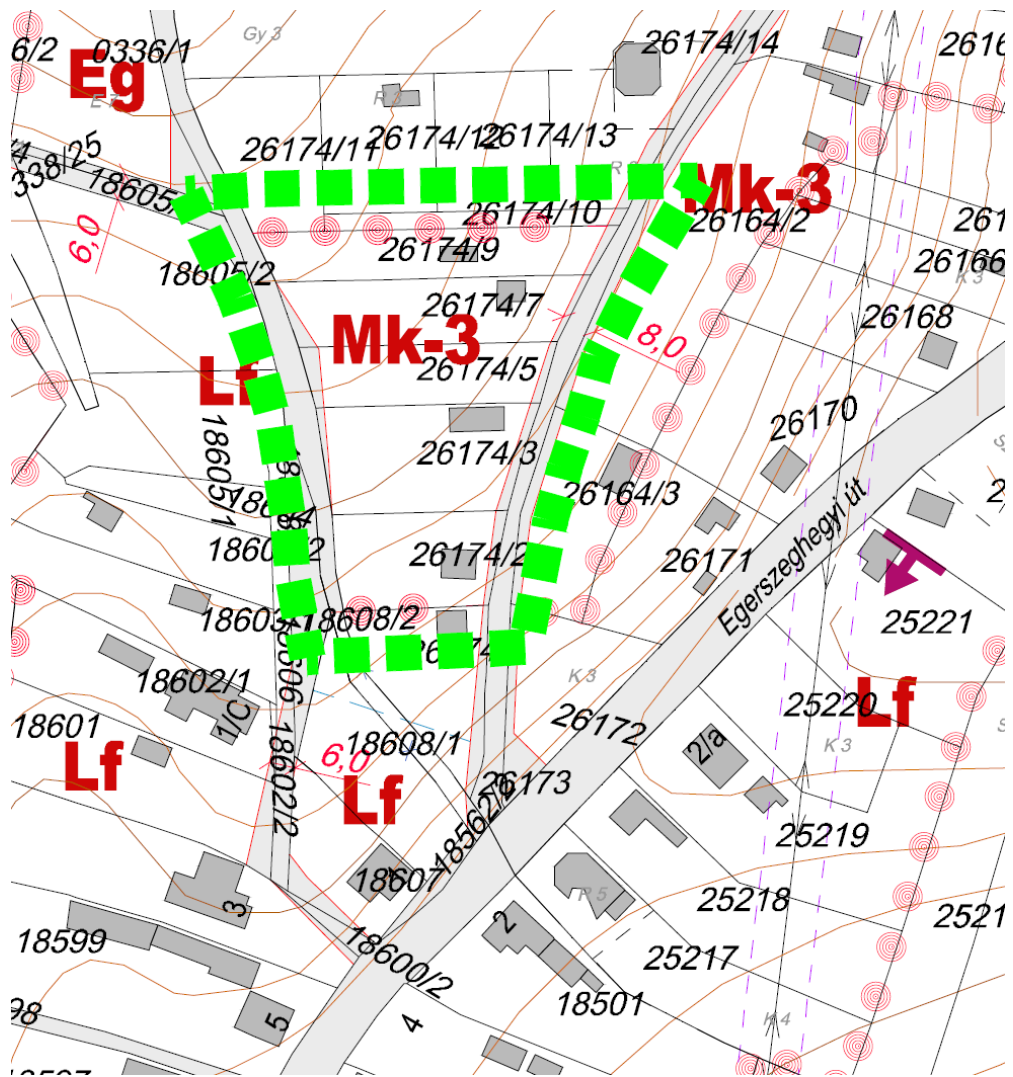
- (2) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes mezőgazdasági övezetben lakóépületet elhelyezni
- a művelés alól kivett telken lehet,
 - a művelés alatt álló telkek esetében legalább 3000 m² szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területtel rendelkező telken lehet,
 - bármely művelési ágú, 6000 m²-nél nagyobb telken lehet.
- (3) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes mezőgazdasági övezetben 1500 m²-nél kisebb telekterület esetén egy épület építhető.
- (4) Az „Mk-1” és „Mk-2” jelű kertes mezőgazdasági övezetben birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület elhelyezhető.
- (5) A kertes mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 17. melléklet tartalmazza.
- (6) A kertes mezőgazdasági területen a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.
- (7) A kertes mezőgazdasági övezetekben elhelyezhető
- 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.
 - az előkert területén terepszint alatti építmény.
- (8) A kertes 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 övezetre előírt normatív szabályozás az alábbi:

„17. melléklet - Kertes 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-3	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 700 m ²	oldalhatáron álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtokközpont	50 m 1 ha	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”



tervezett szabályozási terv részlet

Az **állami főépítész** véleményezési szakaszban adott észrevétele: „A módosítási pont címét kérem javítani, mivel nem falusias lakóterületbe sorolják az érintett telkeket.”

A véleményt elfogadva a módosítási pont címe javításra került.

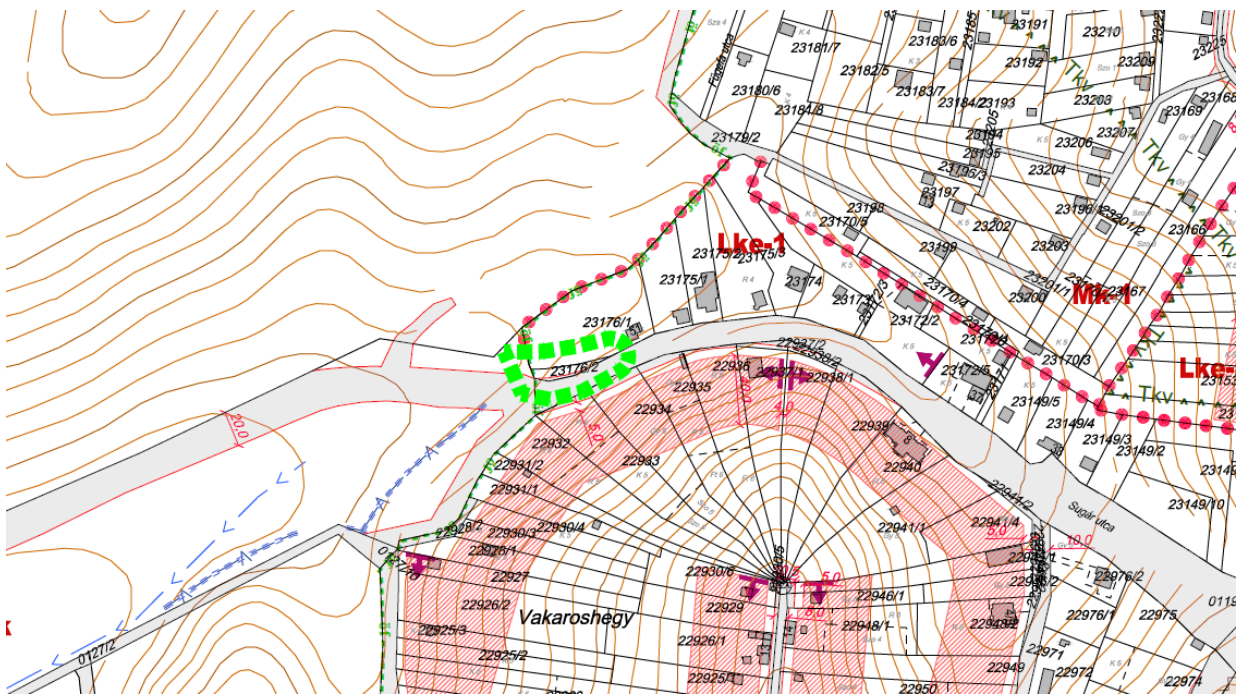
24. Déli elkerülő út szabályozásának módosítása

módosítási program

Az önkormányzat fejlesztési programjában régóta szerepel a település déli elkerülő útjának, a Bak és Gellénháza irányába haladó országutak Jánkahegyen keresztül történő kialakítása. A hatályos terv ennek az útnak a szabályozását tartalmazza, ugyanakkor az útépitési tervek készítése, illetve a beruházás előkészítése során felvetődött a szabályozás módosításának szükségessége.

tervezett szabályozás

A közlekedési munkarészben ismertetett változtatások alapján a déli elkerülő nyomvonalának szabályozása a következők szerint módosul.



tervezett szabályozási terv részlet

25.Északi elkerülő úttól északra lévő ipari terület csapadékvíz elvezetésének szabályozása, a ZÉSZ 18. § (2) bekezdés módosítása, az elválasztott rendszerű csapadékvíz és szennyvízelvezetés rögzítése

módosítási program

Zalaegerszeg területén a csapadékvíz elvezetés rendszere kiépített, de a befogadók a város egyes részein csak korlátozott mértékben tudják fogadni az érkező összegyűjtött csapadékvizeket. A módosítás programja jelenleg a város északi ipari parkjának elkerülő úttól északra lévő fejlesztési területeire korlátozódik, vizsgálva annak lehetőségét, hogy az itt jelentkező csapadékvizek a rendelkezésre álló befogadókat ne terheljék túl.

hatályos szabályozás bemutatása

A csapadékvíz elhelyezéssel kapcsolatosan a helyi építési szabályzat a következőket tartalmazza:

„Csapadékvíz-elhelyezés

18. §

- (1) Bármely építési övezetben az ingatlan tulajdonosa köteles a területére hullott csapadékvizet a környezetének károsítása nélkül elvezetni vagy elszikkasztását, illetve elhelyezését biztosítani.
- (2) A csapadékvíz-elvezető rendszerbe csak olyan csapadékvizek vezethetők, melyek vízminősége kielégíti a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló rendelet 1. vízminőségi területei kategória szerinti előírásokat.
- (3) Telekről csapadékvizet a közterületi befogadóba csak az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni.
- (4) Az ingatlan tulajdonosa vagy a vízvezető rendszer kezelője köteles a területén lévő vízvezető rendszer megfelelő karbantartására.
- (5) A terepszint alatti épületrészek felszíni vizek elöntése elleni védelmét megfelelő műszaki megoldás kialakításával kell biztosítani. Ezek vízvezető rendszere a közcélú csapadékvíz-elvezető létesítményhez visszaáramlás elleni műszaki védelemmel csatlakoztatható. A védelmi rendszerek üzemeltetése, karbantartása az ingatlantulajdonos feladata.”

tervezett szabályozás

Az északi ipari park területén a csapadékvizek elhelyezésére vonatkozó egyedi szabályozás területi hatályát az építési szabályzat új mellékletén javasoljuk jelölni. Ez a melléklet a későbbiekben alkalmas arra, hogy a csapadékvizek elhelyezésére vonatkozó, a város egyéb területein is alkalmazott szabályozás területi hatályával kiegészüljön, azt ábrázolja.

Az építési szabályzat 18. § -át az északi ipari területen a csapadékvizek elhelyezésére vonatkozó szabályozással, valamint a szikkasztással és záportározóval kapcsolatos általános szabályokkal a következők szerint javasoljuk módosítani:

Csapadékvíz-elhelyezés

18. §

(1) Bármely építési övezetben az ingatlan tulajdonosa köteles a területére hullott csapadékvizet a környezetének károsítása nélkül elvezetni vagy elszikkasztását illetve elhelyezését biztosítani.

(2) A csapadékvíz-elvezető rendszerbe csak olyan csapadékvizek vezethetők, melyek vízminősége kielégíti a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló rendelet 1. vízminőségi területei kategória szerinti előírásokat.

(3) Telekről csapadékvizet a közterületi befogadóba csak az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni.

(4) Az ingatlan tulajdonosa vagy a vízelvezető rendszer kezelője köteles a területén lévő vízelvezető rendszer megfelelő karbantartására.

(5) A terepszint alatti épületrészek felszíni vizek elöntése elleni védelmét megfelelő műszaki megoldás kialakításával kell biztosítani. Ezek vízelvezető rendszere a közcélú csapadékvíz-elvezető létesítményhez visszaáramlás elleni műszaki védelemmel csatlakoztatható. A védelmi rendszerek üzemeltetése, karbantartása az ingatlantulajdonos feladata.

(6) A 46. számú mellékleten jelölt területen a zöldfelület csökkentésével járó beavatkozás során a burkolat és építmény együttes területének minden megkezdett 100m² felületére számítva 0,5m³ csapadékvíz-tárolókapacitás kiépítéséről kell gondoskodni.

A telken belül tározott víz késleltetve, a „Befogadói nyilatkozat”-ban szereplő módon a közüzemi hálózatba bevezethető, vagy nem ivóvízként hasznosítható.

(7) Építési területen szikkasztani csak részletes talajmechanikai szakvélemény és szikkasztási próba (furatfeltöltési módszer) alapján lehet.

(8) A csapadékvíz hálózatba juttatásának késleltetésére kiépített záportározó kapacitása tűzvíz tárolására nem hasznosítható, a szükséges oltóvízmennyiség számításánál nem vehető figyelembe.

Az **állami főépítész** véleményezési szakaszban adott észrevétele: „A HÉSZ 18. § (2) bekezdése egy megállapítást és fogalom-magyarázatot 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-elhelyezés 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.

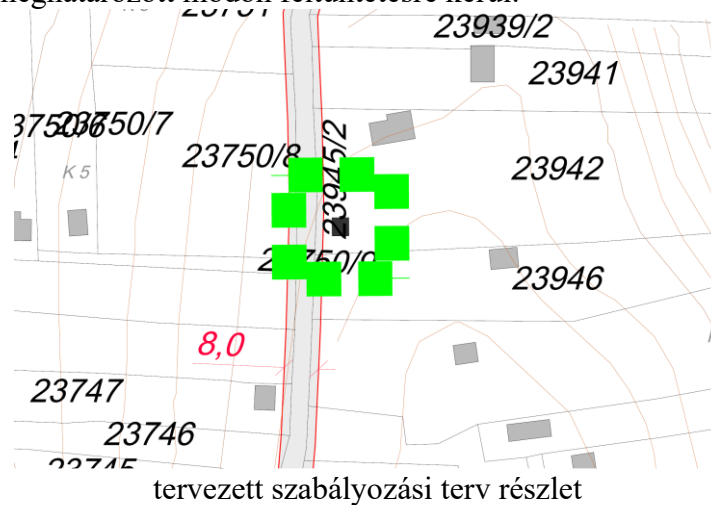
26. A Jánkahegy 23945/2 hrsz-ú területen található helyi védett kőkereszt jelölése

módosítási program

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 2020. június 25-i rendkívüli ülésén helyi védetté nyilvánította a Jánkahegy 23945/2 hrsz-ú területen található kőkeresztet. A módosítás programja a helyi védelem feltüntetése a szabályozási terven.

tervezett szabályozás

A fenti területen lévő kőkereszt helyi építészeti védelmének ténye a szabályozási terv jelmagyarázatában meghatározott módon feltüntetésre kerül.



27. Aranyoslap Lejtős utca és a Forrás utca északi részén az oldalhatáros beépítési mód kijelölt helyének módosítása

módosítási program

Az Aranyoslap városrészben a Lejtős utca nyugati oldalának északi részén az oldalhatáros beépítési módhoz beépítésre kijelölt oldalhatár módosítása szükséges a kialakult állapot és a domborzati adottságok figyelembevételével.

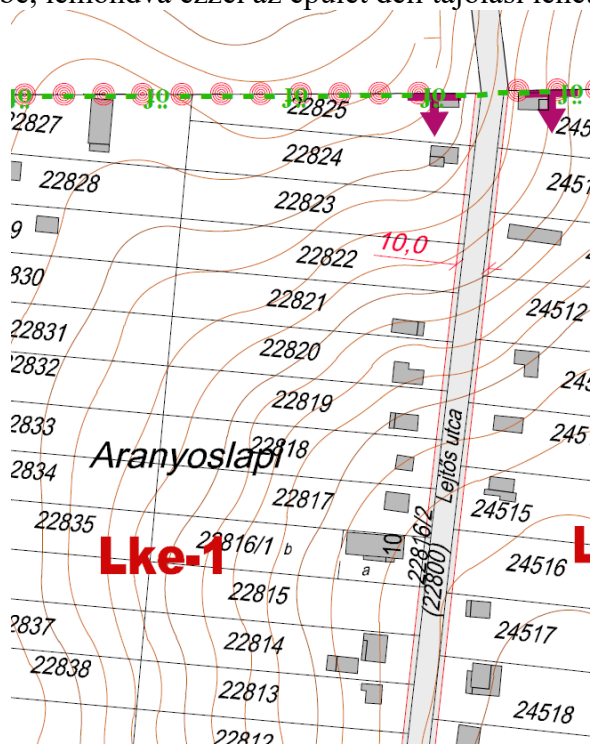
a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

Aranyoslap városrészben a Lejtős utca nyugati oldalán a szabályozási tervben az Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület övezetében az oldalhatáros építési módhoz kapcsolódóan a beépítésre kijelölt oldalhatár az északi, ugyanakkor az észak, észak-nyugat irányban erősen lejtő telkek esetében a korábban kialakult beépítések a telkek felső részén, a déli oldalhatár mentén valósultak meg. Oldalhatáros beépítési mód esetén a beépítésre kijelölt oldalhatár, az építési hely kijelölésének szempontjai a következők:

- az a kedvezőtlen tájolási oldalon történjen, annak érdekében, hogy a kedvezőbb tájolási irányokat – jelen esetben a déli, keleti és nyugati – az épület a tájolás, a nyílások elhelyezése szempontjából ki tudja használni,

- az épület a lejtős telek magasabb részén kerüljön elhelyezésre, így az épülethez kapcsolódó oldalkerti udvar ne az épület irányába lejtessen.

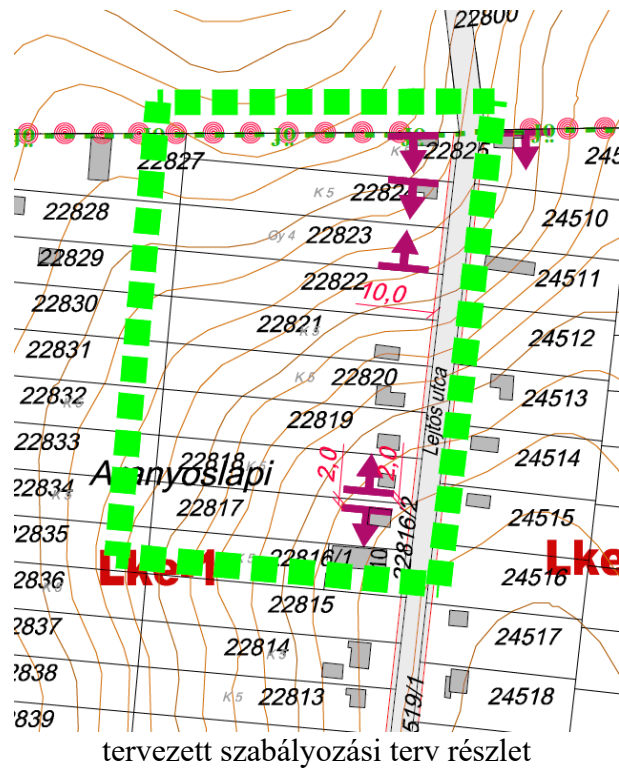
E két szempont jelen esetben nem tud teljesülni, a kialakult beépítés több telek esetében a második szempontot helyezte előnybe, lemondva ezzel az épület déli tájolási lehetőségéről.



22817-22821 hrsz-ú területek szabályozási tervének részlete

tervezett szabályozás

A Lejtős utca nyugati oldalának északi részén a 22818 – 22823 hrsz-ú telkek esetében az oldalhatáros beépítési módhoz tartozó, az épület elhelyezésére kijelölt oldalhatár északiról a délre módosul. Az oldalhatár váltásánál a 22817 és a 22818 hrsz-ú telkek esetében a telkek közötti telekhatártól 2-2 m oldalkert elhagyását szabályozza a terv annak érdekében, hogy az itt elhelyezett épületek közötti tűztávolság biztosított legyen.



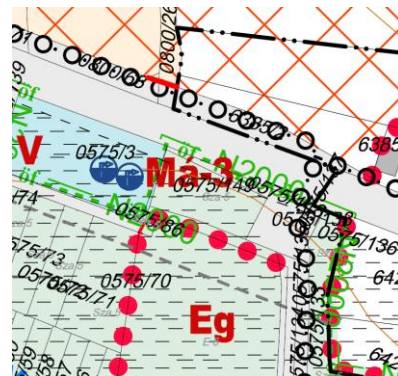
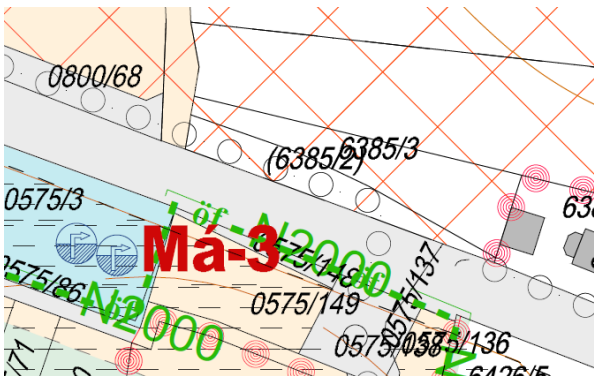
28. Neszele 6385/2 hrsz-ú ingatlan közlekedési területként történő jelölése

módosítási program

A Gébárti út mentén megépült kerékpárút területéhez tartozó 6385/2 hrsz-ú telek közlekedési területként történő jelölése.

a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás és a tervezett módosítás bemutatása

A szabályozási terv az Andrásida és Neszele közötti kerékpárúthoz tartozó 6385/2 hrsz-ú telket szerkesztési hibából adódóan nem jelölte közlekedési területként, mely hiba korrigálásra kerül.



Az **állami főépítész** véleményezési szakaszban adott észrevétele: „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.

29. Alaptérkép cseréje

módosítási program

Az önkormányzat a településrendezési eszközök, a településszerkezeti és szabályozási tervek módosítási programjában az alaptérkép cseréjét, frissítését határozta meg.

tervezett módosítás

Az alaptérkép frissítése a Lechner Tudásközpont által rendelkezésre bocsátott új térkép felhasználásával történik. A térkép cseréje során a szabályozási tervben a nem szabályozási, településrendezési elhatározásokat módosító változtatások történnek, melyek a következők:

- a korábbi alaptérkép alkalmazása óta eltelt idő során megvalósult, az útszabályozásokat lekövető leválasztásoknál a szabályozási vonalak törlésre kerülnek akkor, ha a megvalósult telekalakítás a szabályozással megegyező, vagy az eltérés mértéke nem jelentős,
- az alaptérkép alkalmazása óta feltüntetett épületek szürke felülettel kitöltésre kerülnek, a törölt épületek a térképről lekerülnek,
- a tömbön belüli övezethatár mentén megvalósult új telekalakítás esetében, amennyiben az a szabályozástól kis mértékben, az építési szabályzat 4.§ (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelően tér el, akkor az övezethatár a telekalakításnak megfelelően módosításra kerül.

Az alaptérkép csere és a fentiekben jelzett módosítások a jóváhagyott munkarészben szereplő településszerkezeti és szabályozási tervben láthatók.

30. ZÉSZ 2.§ a) és az 5.§ (5) bekezdés módosítása – építési sáv fogalmának pontosítása, főépítmény elhelyezésének szabályozása az építési sáv területén

módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezte az építési sáv területére vonatkozó szabályozás pontosítását.

hatályos szabályozás bemutatása

Az építési sávra vonatkozó rendelkezések a következők:

„2. §

E rendelet alkalmazásában

*a) **Építési sáv:** az övezetnek az a terület része, amelyen belül – az övezet beépítési módra vonatkozó előírásainak, valamint a védőtávolságoknak figyelembevételével – a főépítmény elhelyezhető. Másodlagos rendeltetésű épület az OTEK és e rendelet által meghatározott elő-, oldal- és hátsókert szabályainak megtartásával az építési sáv területén kívül is elhelyezhető.*

Az építési sáv fogalmának meghatározása során a helyi építési szabályzat még egy új fogalmat a másodlagos rendeltetésű épület fogalmát vezette be a következők szerint:

*b) **Másodlagos rendeltetésű épület:** az övezetekben és építési övezetekben e rendelet szerint elhelyezhető rendeltetésű főépítményt kiegészítő, attól különálló tároló vagy kiszolgáló épület.*

Az építési sávban történő épület elhelyezésről az építési szabályzat az alábbiak szerint rendelkezik:

„Építés általános szabályai

„5. §

(5) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni a szabályozási tervben jelölt építési sáv esetén a 34. § (4) bekezdésben és a 35. § (7) bekezdésben meghatározott területek kivételével az építési sáv területén belül az oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával lehet.”

A 34. § (4) bekezdés a közúti közlekedési területen, annak építési sávval nem jelölt részén elhelyezhető építményekre fogalmaz meg kivételes szabályt. A közúti közlekedési területen az építési sáv jelölés törlésre kerül, így a hatályos szabályozásban az erre vonatkozó kivételes szabály értelmét veszti, azt törölni kell. A közúti közlekedési területen szabályozott építési sáv törlésével kapcsolatos részletes ismertetést a dokumentum 33. pontja tartalmazza.

A fenti 5.§ (5) szakaszban a jogszabályi utalás a helyi építési szabályzat 35.§ (7) bekezdés rendelkezéseire hibásan került rögzítésre. A szabályozási szándék az előkert területén elhelyezhető fedett, nyitott gépjármű tároló építményére vonatkozott, melyről a ZÉSZ 36/A. § (7) bekezdése (kertes mezőgazdasági terület), a 27. § (3) bekezdése (falusias lakóövezet) és a 26.§ (3) bekezdése (kertvárosias lakóövezet) rendelkezik. Annak érdekében, hogy ne legyen ellentmondás az építési sávra vonatkozó rendelkezés és az építési helyen kívül, az előkertben elhelyezhető másodlagos rendeltetésű épület (nyitott-, fedett gépjármű tároló) elhelyezhetősége között, a rendelkezést ki kell egészíteni a fenti szakaszok szerinti lehetőséggel.

tervezett szabályozás

„2. § E rendelet alkalmazásában

a) Építési sáv: az övezetnek és az építési övezetnek az a területrésze, amelyen belül az övezet a beépíthető legkisebb telek szélességére és területére, valamint a beépítési módra vonatkozó előírásainak, valamint a védőtávolságoknak figyelembevételével a főépítmény elhelyezhető. Másodlagos rendeltetésű épület az OTÉK és e rendelet által meghatározott elő-, oldal- és hátsókert szabályainak megtartásával az építési sáv területén kívül is elhelyezhető.”

5.§ (5) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni a szabályozási tervben jelölt építési sáv esetén a beépíthető legkisebb telek szélességére és területére vonatkozó előírások teljesülése mellett, az építési sáv területén belül az oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával lehet. Másodlagos rendeltetésű épület az OTÉK és e rendelet által meghatározott elő-, oldal- és hátsókert szabályainak, illetve e szabályozás övezeteiben meghatározottak megtartásával az építési sáv területén kívül is elhelyezhető.

31. ZÉSZ 17. melléklet módosítása – Mk övezetekben lakóépület elhelyezés szabályozása a művelési ág függvényében

módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezte, hogy a kertes mezőgazdasági övezetekben a lakóépület elhelyezhetőségére vonatkozóan a terület művelési ágától függő szabályozás ne csak az övezeti előírásokban, hanem a normatív szabályokat tartalmazó mellékletben is szerepeljen.

hatályos szabályozás bemutatása

A kertes mezőgazdasági övezetekben a lakóépületek elhelyezhetőségére vonatkozó szabály a ZÉSZ 36/A. § (2) bekezdése tartalmazza a következők szerint:

„(2) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes 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 águ területtel rendelkező telken lehet,
c) bármely művelési águ, 6000 m²-nél nagyobb telken lehet.”

A normatív szabályokat tartalmazó melléklet a következő:

17. melléklet

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

Övezet jele		Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Mk-1	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) bekezdés b) és c) pontja szerinti terület	oldalhatáron álló	-720- 1500 m ² telekterület esetén – 5% -1500- 3000 m ² telekterület esetén – 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500 m ² feletti telekterületre vetítetten 3 %	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 3000 m ²	oldalhatáron álló	-3000 m ² telekterület felett – 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m ² telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m ² feletti telekterületre vetítetten 2%	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtokközpont	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldalhatáron álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	
Mk-2	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) b) és c) pontok szerinti terület	oldalhatáron 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	oldalhatáron 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	oldalhatáron álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾		
Mk-3	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) b) és c) pontok szerinti terület	oldalhatáron 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 700 m ²	oldalhatáron 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	oldalhatáron álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾		

⁽¹⁾ Műtárgyak magassága nem korlátozott

tervezett szabályozás

Javasoljuk a normatív szabályozásról szóló 17. melléklet módosítását a következők szerint:

17. melléklet

Kertes 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-1	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) bekezdés b) és c) pontja szerinti terület szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágban 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m²	oldalhatáron álló	-720- 1500 m ² telekterület esetén – 5% -1500- 3000 m ² telekterület esetén – 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500 m ² feletti telekterületre vetítetten 3 %	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 3000 m ²	oldalhatáron álló	-3000 m ² telekterület felett – 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m ² telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m ² feletti	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m

						telekterületre vetítetten 2%		
	Birtok- központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldalhatáron álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	
Mk-2	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) b) és e) pontok szerinti terület szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágban 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m²	oldalhatáron 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	oldalhatáron 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		oldalhatáron álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	
Mk-3	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) b) és e) pontok szerinti terület szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágban 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m²	oldalhatáron 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 700 m ²	oldalhatáron 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		oldalhatáron álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	

⁽¹⁾ Műtárgyak magassága nem korlátozott

32. Elektronikus hírközlés sajátos építményeire vonatkozó szabályozás törlése

módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezte az elektronikus hírközlés sajátos építményeire vonatkozó szabályozás felülvizsgálatát.

hatályos szabályozás bemutatása

A hatályos szabályozásban a 19. és a 20. § rendelkezik az elektromos energia- ellátás és a hírközlés építményeiről a következők szerint:

„Elektromosenergia-ellátás

19. §

- (1) Beépítésre szánt területen történő új fejlesztések esetén a közcélú 0,4 kV-os és 22 kV-os elektromos ellátó hálózat csak földkábeles hálózattal kerülhet kiépítésre.*
- (2) Új fejlesztés esetén beépítésre szánt területen új transzformátor állomás létesítése oszlopra helyezett szerkezettel nem létesíthető, azt kompakt transzformátor-állomásként kell megvalósítani.*
- (3) A város azon területein ahol a felszín alatt vannak elhelyezve az elektromos vezetékek, ott légvezeték nem létesíthető.*
- (4) Beépítésre szánt területen új villamosenergia hálózati csatlakozást földkábeles formában kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat föld feletti elhelyezésű.*

Hírközlés

20. §

- (1) Új vezetékes elektronikus hálózat - ahol erősáramú oszlopsor található - csak közös oszlopsoron történő elhelyezéssel létesíthető.*
- (2) Új vezetékes elektronikus hálózat kialakításakor homlokzatra szerelt építési mód nem megengedett.*
- (3) A város azon területein ahol a felszín alatt vannak elhelyezve a hírközlési vezetékek, ott légvezeték nem létesíthető.*
- (4) Az antennahelyek számának csökkentése érdekében a különböző szolgáltatók berendezéseit közös tartószerkezetre szerelve kell telepíteni.*
- (5) Távközlési adótorony az országos tájképvédelmi övezet, a Natura 2000 természeti védettséggel rendelkező területek, valamint a helyi jelentőségű természetvédelmi területek kivételével az általános mezőgazdasági övezetben, és kivételes esetben az erdészeti hatóság engedélyével gazdasági erdőövezetben létesíthető. Más övezetekben a meglévő építmények felhasználásával alakítható ki, helyezhető el távközlési berendezés úgy, hogy a kialakítás műemléki, városképi vagy tájvédelmi szempontból a szakmai kívánalmaknak megfelelően, a kialakult állapotot meghatározóan ne változtassa meg. „*

A hatályos szabályozásban a 36.§ (6) bekezdése rendelkezik az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok és azok működtetését szolgáló építmények elhelyezhetőségéről az alábbiak szerint:

„Erdőterület

36. §

- (6) Az „Ev”, „Eg”, és „Ek” jelű övezetek területén a közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőterületen áthaladó szakaszai mellett csak a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.”*

tervezett szabályozás

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 37.§ (1) a) és b) pontja rendelkezik arról, hogy az önkormányzat a településképi rendeletben meghatározhatja a felszíni energia ellátási és elektronikus hírközlési sajátos

építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területeket és a helyi védelemmel érintett területeken azok anyaghasználatára vonatkozó követelményeket.

E rendelkezésnek megfelelően a város településképi rendelete a 28. és a 29. §-ban ezekről rendelkezik a következők szerint:

„17. Hírközlési infrastruktúra kialakítása

28. § (1) *Vezeték nélküli hírközlési hálózat adó- és átjátszótornya, távközlési torony csak beépítésre nem szánt területen helyezhető el.*

(2) Távközlési adótorony az országos tájképvédelmi övezet, a Natura 2000 természeti védettséggel rendelkező területek, valamint a helyi jelentőségű természetvédelmi területek kivételével az általános mezőgazdasági övezetben, és kivételes esetben az erdészeti hatóság engedélyével gazdasági erdőterületben létesíthető. Más területeken a meglévő építmények felhasználásával alakítható ki, helyezhető el távközlési berendezés úgy, hogy a kialakítás műemléki, városképi vagy tájvédelmi szempontból a szakmai kívánalmaknak megfelelően, a kialakult állapotot meghatározóan ne változtassa meg.

(3) Beépítésre szánt területen antenna és antennatartó szerkezet kizárólag közterületről nem látható módon létesíthető, ezért antenna, távközlési adatátviteli berendezés kültéri egysége, hír- és adattovábbító berendezés csak az épület részeként, az épület megjelenéséhez illeszkedve, takartan helyezhető el.

(4) Közterületről látható módon antenna csak – a (2) bekezdésben felsorolt védett területek és védett épületek kivételével – azon épületekre és építményekre telepíthető, melyeken 2013. január 1. előtt már engedéllyel telepített antenna létesült.

(5) Beépítésre szánt területen lévő antennatartó szerkezetek magassága nem növelhető.

(6) Vezetékes hírközlési hálózat csak meglévő oszlopsoron vezethető, ennek hiányában csak földbe helyezett alépítményben vezetve. Vezetékes hírközlési hálózat szekrényei földfelszínen csak abban az esetben helyezhetők el, ha növénytakarásra alkalmas a hely. Ennek hiányában csak föld alatt alakítható ki.

(7) Új vezetékes elektronikus hálózat - ahol erősáramú oszlopsor található - csak közös oszlopsoron történő elhelyezéssel létesíthető.

(8) Új vezetékes elektronikus hálózat kialakításakor homlokzatra szerelt építési mód nem megengedett.

(9) A város azon területein, ahol a felszín alatt vannak elhelyezve a hírközlési vezetékek, ott légvezeték nem létesíthető.

(10) Az antennahelyek számának csökkentése érdekében a különböző szolgáltatók berendezéseit közös tartószerkezetre szerelve kell telepíteni.

(11) Épületek tetőszerkezetén elhelyezett antennatartó szerkezet legmagasabb pontja az épület legmagasabb pontjánál legfeljebb 6 m-rel lehet magasabb.

(12) Kisméretű mobilhálózati bázisállomás (mikrocella) meglévő közműoszlopon elhelyezhető, épületen közterület felől takart módon helyezhető el.”

„18. Közműhálózatok infrastruktúrájának kialakítása

29. § (1) *Új közműhálózat (villamos-, hírközlő- és kábel TV vezeték) beépítésre szánt területen a gazdasági területek kivételével – csak föld alatt létesíthető. Nem minősül új közműhálózatnak a meglévő légvezetékes hálózat hosszabbítása – kivéve új lakóterület kialakítása esetén -, valamint két szabadvezetékes hálózat közötti átkötés.*

(2) Légvezetékes hálózat rekonstrukciója azonos nyomvonalon az eredeti kialakításban is megvalósítható. Légvezetékes hálózat-rekonstrukció új nyomvonalon föld alatti kivitelű kell legyen, az ettől való eltéréshez az Műszaki Bizottság egyetértő véleményét kell beszerezni.

(3) Új fejlesztés esetén beépítésre szánt területen új transzformátor állomás létesítése oszlopra helyezett szerkezettel nem létesíthető, azt kompakt transzformátor-állomásként kell megvalósítani. Új transzformátor csak transzformátorházban vagy épületben helyezhető el.”

A jogszabályalkotás szempontjából hibás az a meglévő gyakorlat, hogy az önkormányzat két rendeletben is megfogalmaz ugyanazon dolgokra szabályokat, ezért javasoljuk a helyi építési szabályzatból törölni az elektromosenergia ellátás és hírközlés építményeire vonatkozó szabályozást, azaz a rendelet 19. és 20. §-át, valamint az erdőterületre vonatkozó 36.§ (6) bekezdést.

33. Szabályozott építési hely fogalmának meghatározása, építési sáv és a szabályozott építési hely jelölésének szétválasztása

módosítási program

A szabályozási tervben közlekedési területeken és néhány építési övezetben építési sáv jelölés szerepel, mely szabályozás szándéka nem egyezik az építési sávra megfogalmazott rendelkezésekkel. Az önkormányzat a változtatás programjaként fogalmazta meg, hogy az ilyen területeket a szabályozás céljának megfelelő rendelkezéssel és az építési sávtól eltérő jelöléssel tüntesse fel az építési szabályzat, illetve a szabályozási terv.

hatályos szabályozás és a tervezett szabályozás bemutatása

Az építési sáv szabályozási terven történő jelölése a szabályozási terv rendszerének megalkotása során olyan területeken történt, ahol a nagy mélységű építési telkek, illetve tömbök területén a kialakult beépítés egy meghatározható sáv területén jött létre, mely beépítés a táj-, illetve településszerkezet meghatározó elemévé vált. Ennek értelmében az építési sáv jelölés kertes mezőgazdasági területeken, kertes mezőgazdasági területekből lakóterületbe sorolt területeken, valamint a városhoz csatolt egykori falvak falusias lakóterületein történt meg.

Építési sáv jelölés került a szabályozási tervbe közlekedési területeken, meglévő vagy a szabályozás szándéka szerint elhelyezhető építmények számára kijelölt építési helyeken, mely területekre vonatkozóan az építési szabályzat 34. § (4) bekezdése a következőket fogalmazta meg:

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

Az építési sáv területén elhelyezhető építményekkel a 30. módosítási pont foglalkozik. Az építési sávval kapcsolatos módosítás a jelenlegi szabálynak megfelelően az építési helyet továbbra is az építési sávon belül az elő-, oldal-, és hátsókert szabályainak megtartásával határozza meg. A közlekedési területen szabályozott építési sáv a szabályozás szándéka szerint építési helyet jelöl az építési sáv fogalmában szereplő korlátozások nélkül.

A szabályozási terv a közlekedési területeken túl néhány olyan helyen is építési sávot jelöl, ahol a szabályozás szándéka a közlekedési területhez hasonlóan építési hely jelölését tartalmazza. Javasoljuk, hogy ezeken a területeken a szabályozás eredeti szándékának megfelelően az építési sáv jelölése és szabályozása helyett a szabályozott építési hely jelölés kerüljön, mely jelölésre az építési szabályzat 2.§-ban a fogalom meghatározás a következők szerint tervezett:

„2. §

k) Szabályozott építési hely: az övezetnek, illetve az építési övezetnek az a területrésze, amelyen belül főépítmény a beépítési mód szabályaitól függetlenül a tűztávolság és a telepítési távolság megtartásával, vagy a szükséges védelem kialakításával elhelyezhető.”

A szabályozási terv kiegészül a szabályozott építési hely jelmagyarázatával, valamint az a szabályozási tervben a következő helyeken kerül jelölésre:



Az **állami főépítész** véleményezési szakaszban adott észrevétele: 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 színház épület Vi-10 építési övezetén kérem felülvizsgálni, szükség esetén törölni a javasolt megszüntető jeleket, méretvonalakat.”

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.

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

34. Falusias lakóterület szabályozásából a ZÉSZ 27.§ (7) bekezdésének - a tetőfedés anyagára vonatkozó szabályozásának - törlése

módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezte a helyi építési szabályzat falusias lakóterületre vonatkozó rendelkezéseiből annak a szakasznak a törlését, melynek tartalmát a településképi rendeletben kell szabályozni.

hatályos szabályozás és a tervezett módosítás bemutatása

A falusias lakóterületre előírt 27.§ (7) bekezdése az övezetben a főépület tetőfedő anyagára vonatkozó szabályozást tartalmazza, mely rendelkezést a településképi védelméről szóló önkormányzati rendeletben kell szerepeltetni. E rendelkezés a következő:

„Falusias lakóövezet

27.§

(7) A falusias lakóövezetben a főépületet és a hozzá kapcsolódó másodlagos rendeltetésű épületet azonos tetőfedő anyaggal kell ellátni.”

A tervezett módosítás során az építési szabályzat e szakasza törlésre kerül.

35. A kertvárosias lakóövezet szabályozásában, a ZÉSZ 26.§ (4) bekezdésének - előkertben elhelyezhető tároló építmények szabályozásának - módosítása

módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezte a kertvárosias lakóterületre vonatkozó előírások közül az előkertben elhelyezhető építmények szabályozásának pontosítását.

hatályos szabályozás és a tervezett módosítás bemutatása

A kertvárosias lakóterület szabályozásában az előkertben a tároló építmények elhelyezhetőségének szabálya a kivételek között a hulladéktároló és a hulladéktartály-tároló fogalmát hibásan együttesen használja. Az OTÉK 1. melléklet 86. pontja helyesen a melléképítmények között a hulladéktartály-tároló fogalmát említi, így a másik fogalom törlése javasolt.

A szabályozás eredeti szándéka az volt, hogy hulladéktartály-tároló ne csak az előkertben, hanem az előkert mélységében az oldalkert területén is elhelyezhető legyen (pld.: kapuépítmény részeként) ugyanis az előkert OTÉK szerinti szabályozása e területet nem az előkert részeként határozza meg. Az előkert szabályozása a következő:

„21. Előkert: az építési teleknek a közterület vagy a magánút felőli határvonala (homlokvonala), és az építési határvonal (előkerti határvonal), valamint az oldalkertje(i) által határolt része.”

A 26. § (3) és (4) bekezdése az előkertben elhelyezett építményekről rendelkezik, ezért javasoljuk azok összevonását és a hulladéktartály-tároló elhelyezhetőségével kapcsolatos szabály módosítását a következők szerint:

(3) A kertvárosias lakóövezetekben **elhelyezhető**:

a) az előkert ~~építési hely-előtti~~ területén **elhelyezhető** az OTÉK szerinti **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 **elhelyezhető** terepszint alatti építmény,

c) az előkert területén, valamint az előkert mélységében az oldalkert területén hulladéktartály-tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

~~(4) A kertvárosias lakóövezetekben az előkert területén (3) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével, az oldalkert területén hulladék-tartály tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.~~

36. A ZÉSZ 5/A §. felülvizsgálata – lakás rendeltetés feltételeinek kiegészítése

módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezte a lakás rendeltetés engedélyezhetőségével kapcsolatos szabályozás módosítását.

hatályos szabályozás és a tervezett szabályozás bemutatása

A helyi építési szabályzat a rendeltetés módosításról a következőképpen rendelkezik:

„Rendeltetés módosítás előírásai

5/A. §¹⁵ A meglévő épület rendeltetése

a) akkor módosítható, ha az a megcélzott rendeltetéssel az adott telken – az általános építésügyi szabályok, és a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően – megépíthető lenne.

b)¹⁶ lakó funkcióra a kertes mezőgazdasági, a falusias és a kertvárosias lakó övezetekben akkor is módosítható, ha az a) pontban meghatározott feltételek közül az épület elhelyezkedése alapján az építési helyre vonatkozó előírás nem teljesül, de az adott telken kialakult oldalkert szélessége az 5. § (8) bekezdésében foglaltaknak megfelel.”

Az önkormányzat rendeltetés módosítással kapcsolatos eljárásai során több olyan változtatási igénnyel találkozott, melynek engedélyezése az építmény vagy építményrész elhelyezkedése, vagy kialakítása miatt lakó funkció számára nem alkalmas, ugyanakkor szabályozás hiányában annak elutasítására nincs lehetőség. E kérdés részletesebb szabályozása érdekében javasoljuk, hogy a szabályozás utaljon:

- az OTÉK 105.§-ban a lakásokra megfogalmazott követelményekre,
- rendeltetés módosítás esetén is alkalmazza az építés általános szabályai között, az 5.§ (4) bekezdésében az utcafronti helyiségek ablak-parapet magasságaira megfogalmazott követelményeket huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek esetén,
- valamint arra az esetre, ha a rendeltetés módosítás kérelme olyan épületre vagy épületrészre vonatkozik, mely egy korábbi állapotban lakó funkcióval rendelkezett.

A javasolt szabályozás a következő:

„Rendeltetés módosítás előírásai

5/A. §

(1) **Meglévő épület vagy épületrész rendeltetése akkor módosítható, ha az a megcélzott rendeltetéssel az adott telken – az általános építésügyi szabályok, és a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően – megépíthető lenne.**

- (2) **Meglévő épület vagy épületrész rendeltetése lakófunkcióra akkor módosítható, ha**
- az OTÉK lakás rendeltetésre meghatározott előírásai teljesülnek,**
 - az előkert nélkül elhelyezett épület utcafronti huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségének ablak-parapet magassága a csatlakozó közterület szintjétől legalább 1,70 m-re helyezkedik el, kivéve a korábban lakásként nyilvántartott egységet,**
 - a lakásként tervezett egység lakóhelyisége nem nyílik közvetlenül közterületről,**
- (3) **Meglévő épület rendeltetése lakó funkcióra a kertes mezőgazdasági, a falusias és a kertvárosias lakó övezetekben akkor is módosítható, ha az a) pontban meghatározott feltételek közül az épület elhelyezkedése alapján az építési helyre vonatkozó előírás nem teljesül, de az adott telken kialakult oldalkert szélessége az 5. § (8) bekezdésében foglaltaknak megfelel.**

Az **állami főépítész** véleményezési szakaszban adott észrevétele : „A HÉSZ 5/A. § (2) b. pontjában kérem az alábbi pontosítást: „előkert nélküli elhelyezett épület.”

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

37. A ZÉSZ 4.§ (7) felülvizsgálata – eltérés mértékének meghatározása, kisajátítási terv beemelése

módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezte, hogy a telekalakítás szabályairól szóló szakasz 4.§ (7) bekezdésében a szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonaltól való eltérés mértéke pontosításra kerüljön.

hatályos szabályozás és a tervezett módosítás bemutatása

A hatályos szabályozás a tervben meghatározott szabályozási vonaltól való eltérés lehetőségéről rendelkezik a következők szerint:

„**4.§ (7)** A szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonal esetén a telekhatár a kialakult állapot figyelembevételével mellett, geodéziai felméréssel pontosítva a szabályozási vonaltól kis mértékben eltérően is kialakítható, ha a létrejövő állapot nem ellentétes a szabályozásban megfogalmazott célokkal és a kialakuló állapot a közterület helyigényének megfelel.”

A Korm. rendelet 13. szakasza az alapja ennek a rendelkezésnek, mely a következőket szabályozza:

„**13.§ (1)** A helyi építési szabályzat lehetőséget adhat a telekalakítási és a beépítési szabályokra vonatkozó előírásaitól történő egyedi eltérésre, valamint a szabályozási vonal és az övezethatár korrekciójára, ha

- azt a kialakult állapot vagy a domborzati adottságok indokolják,
- a közterületek fejlesztése érdekében indokolt, vagy
- az a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében szükséges.

(2) Ha az önkormányzat él az (1) bekezdésben foglaltakkal, meg kell határoznia a helyi építési szabályzatban az eltérés lehetséges tartalmát, területi hatályát, maximális mértékét és alkalmazásának feltételeit olyan módon, hogy ez a szomszédos telek építési jogát ne korlátozza és ne zárja ki.

(3) A helyi építési szabályzat meghatározhat az egyes településrészekre, területekre vonatkozó átfogó előírásokat is.”

Az egyedi eltérés - 13. § (1) bekezdés a), b), c) pontjában megfogalmazott - indokait a meglévő helyi szabályozás feltételként tartalmazza. A Korm. rendelet a 13. § (2) bekezdésben rögzíti, hogy a helyi

szabályozásnak tartalmaznia kell az eltérés lehetséges tartalmát – *telekhatár a szabályozási vonaltól eltérően is kialakítható* –, területi hatályát – *szabályozási tervben meghatározott (Zalaegerszeg közigazgatási területe)* –, meghatározza alkalmazásának feltételeit – *kialakult állapot figyelembe vétele mellett; geodéziai felméréssel pontosítva; kialakítható, ha a létrejövő állapot nem ellentétes a szabályozásban megfogalmazott célokkal és a kialakuló állapot a közterület helyigényének megfelel.* A jelenlegi szabályozás kiegészítése szükséges az alkalmazás feltételeinek felsorolása esetén a kisajátítási terv szükségességének rögzítésével, annak érdekében, hogy a telekalakítás akkor is engedélyezhető legyen, ha a kisajátítási terv eltér a szabályozási tervtől. Ezt azért javasoljuk beemlíteni, mert kisajátítási terv közcélból megvalósuló út építése esetén készül és rendszeresen találkozunk olyan esetekkel, amikor a tervezett kisajátítás eltér a szabályozástól, csak egy részét veszi igénybe a szabályozási terv szerinti közlekedési területnek, vagy esetleg nagyobb területre van szükség a fejlesztés megvalósításához.

A jelenlegi szabályozás kiegészítése szükséges az eltérés mértékének meghatározására vonatkozóan. Ezt szélességi vagy területi adattal nem tudjuk meghatározni, ezért javasoljuk, hogy itt a módosítás a *szükséges* mértéket állapítsa meg.

A szabályozás javasolt módosítása a következő:

„(7) A szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonal esetén az **új telekhatár a kialakult állapot figyelembe vételével ~~vétele mellett~~, geodéziai felméréssel, vagy útépitési tervhez kapcsolódó kisajátítási tervvel pontosítva a szabályozási vonaltól ~~kis~~ szükséges mértékben eltérően is kialakítható, ha a létrejövő állapot nem ellentétes a szabályozásban megfogalmazott célokkal és a kialakuló állapot a közterület helyigényének megfelel.**”

38. ZÉSZ 14., 27., 28., 29. mellékletében a műtárgy magassági korlátozásával kapcsolatos szabályozás felülvizsgálata

módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezte, hogy a műtárgyak és technológiai építmények magassági korlátozásával kapcsolatos szabályozás egységesen kerüljön alkalmazásra az építési szabályzatban.

hatályos szabályozás és a tervezett módosítás bemutatása

A műtárgyak és technológiai építmények magassági korlátozásával kapcsolatos szabályozás – miszerint az nem korlátozott – gazdasági és mezőgazdasági övezetek esetében szerepel a normatív szabályokat meghatározó mellékletekben, így

- a kereskedelmi szolgáltató övezet szabályozásában (10. melléklet) a műtárgyak magasságára,
- az ipari övezet esetében (11. melléklet) a műtárgyak magasságára,
- az általános gazdasági övezet esetében (12. melléklet) a műtárgyak és technológiai építmények magasságára,
- a beépítésre szánt különleges övezetek területén (14. melléklet) a technológiai és tároló építmények magasságára,
- a kertes mezőgazdasági területen (17. melléklet) a műtárgyak magasságára,
- az általános mezőgazdasági területen (18. melléklet) a műtárgyak magasságára,
- különleges beépítésre nem szánt területen (19. melléklet) műtárgyak és szakrális építmények magasságára nem vonatkozik.

A szabályozásban, illetve annak fogalom használatában hibásnak tartjuk és törölni javasoljuk a műtárgy és a technológiai építmény fogalmát. Az építési törvény 2.§ 8. pontja az építmény fogalmának meghatározásánál azt az épület és műtárgy gyűjtő fogalmaként határozza meg. A műtárgy nem épület, így annak a fogalom meghatározásából adódóan sem az épület, sem a homlokzat magassága nem korlátozott, így a szabályozásban az a megállapítás, miszerint a műtárgy magassága

nem korlátozott, nem releváns, ugyanis a szabályzat magassági korlátozást csak épületre határoz meg. Ezért a műtárgy magasságára vonatkozó megállapítást minden övezet esetében - ahol az szerepel – törölni javasoljuk.

A felsorolt szabályozások több esetben használják a technológiai építmény fogalmát. Amennyiben az nem műtárgy, akkor azt a törvényi fogalom meghatározás alapján épületnek kell tekinteni. A műtárgyakkal a korábbi szakaszban foglalkoztunk, azt az építési szabályzat elkülönítve szerepelteti, ezért a szabályozásban szereplő „technológiai építmény” fogalmat technológiai épületként kell értelmeznünk.

A technológiai épület fogalma véleményünk szerint nem definiált, ugyanis, ha minden olyan építményt, amelyben valamilyen gazdasági tevékenységhez kapcsolódó technológia helyezkedik el, technológiai építménynek értelmezzük, akkor a gazdasági övezetekben a raktár, iroda és szociális épületeken kívül minden épületet technológiai épületnek kell tekinteni. Ezért javasoljuk a korábbiakban felsorolt területekhez tartozó övezeteknél a normatív szabályozásból törölni a technológiai építmény magasságára vonatkozó megállapítást.

Az előzőek alapján javasoljuk törölni a 10, 11, 12, 14, 17, 18 és a 19. számú mellékletből a műtárgyra és a technológiai építményre vonatkozó megállapításokat.

39. Közúti közlekedési-, és közműterület szabályozott bővítésének terület leválasztása – ZÉSZ 5.§ (4) –Étv 27.§ (11) közötti ellentmondás feloldása

módosítási program

Az önkormányzat kezdeményezte az útszabályozással érintett területek terület-leválasztásával kapcsolatos, a ZÉSZ 5.§ (4) bekezdésében megfogalmazott engedmény, az építési törvény 27. § (11) bekezdésben megfogalmazott szabályozás és az OTÉK fogalom-meghatározásokról szóló 1. számú melléklet 30. pontjában az építési telek meghatározása közötti ellentmondás feloldását, a helyi építési szabályzat e magasabb szintű jogszabályokban foglaltakkal történő megfelelését.

hatályos szabályozás és a tervezett módosítás bemutatása

Az építési szabályzat építés általános szabályairól szóló 5. § (4) bekezdése a település beépítésre nem szánt területein nem teszi kötelezővé a telkek útszabályozással érintett területeinek közlekedési- és közműterületként történő leválasztását. A szabályozás erre vonatkozó rendelkezése a következő:

„Építés általános szabályai

5.§

(4) Beépítésre nem szánt területen a lakóépület kivételével az építési tevékenységnek nem feltétele a szabályozási terv szerinti közlekedési- és közmű-elhelyezési terület (út) leválasztása, ugyanakkor az építési tevékenység, építmény és épület megvalósítása csak a tervezett szabályozás figyelembevételével lehetséges.

Az építési törvény a kiszolgáló és lakó céljára történő bejegyzés címmel a 27.§ (11) bekezdésben rögzíti, hogy a szabályozási vonal kötelező telekhatárnak minősül és e szakaszban kivételt tesz a lakó vagy üdülő rendeltetéssel érintett építésügyi hatósági eljárások, valamint az egyszerű bejelentések esetében. A törvényi szabályozás a következő:

„(11) A kiszolgáló út célját szolgáló szabályozási vonallal érintett építési telek a lakó vagy üdülő rendeltetéssel érintett építésügyi hatósági eljárások és a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentések tekintetében rendezettnek minősül. Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a kiszolgáló út céljára szolgáló területrész az építési telek telekméretébe nem számítható be. A

szabályozási vonal településrendezési szempontból a kiszolgáló út kötelező telekhatárának minősül. Ha a szabályozási vonallal érintett telek kiszolgáló út céljára meghatározott részén közút kerül kialakításra, amennyiben településrendezési szerződésben a felek másként nem állapodnak meg, a kisajátítás szabályait alkalmazni kell.”

Az OTÉK 1. melléklet 30/B pontja az építési telek fogalom meghatározásában rögzíti, hogy „*építési telek az a telek, amely az építési szabályoknak megfelelően kialakított*”, mely szabály alól a törvény fenti szakasza lakó vagy üdülő rendeltetésnél, egyszerű bejelentési eljárásnál kivételt állapít meg. Ez a rendelkezés és a törvény fenti szakaszában jelölt szabályozás ellentétes a helyi építési szabályzattal, felülírja a szabályzat 5.§ (4) bekezdésében rögzítetteket. A magasabb szintű jogszabállyal történő megfelelés szükségessége miatt javasoljuk törölni a szabályzat 5. § (4) bekezdésében rögzítetteket és nem tartjuk szükségesnek e kérdés helyi szabályozását, miután arról az építési törvény és az OTÉK egyértelműen rendelkezik.

40. Több művelési ággal rendelkező mezőgazdasági területen a beépítés feltételeinek meghatározása

módosítási program

A mezőgazdasági területeken a lakóépület elhelyezésének feltétele az OTÉK 29. §-ban szabályozottnak megfelelően művelési ágtól függő. Az önkormányzat kezdeményezte annak építési szabályzatban történő rögzítését, hogy több művelési ággal rendelkező telek esetében lakóépület elhelyezésének feltételét miképpen kell meghatározni.

Ezzel egyidejűleg kezdeményezi annak eljárását, hogy a 2021. VII.16-án hatályba lépett OTÉK módosítás szabályozása alól – miszerint kertes mezőgazdasági területen lakás nem létesíthető – a város területén lévő kertes mezőgazdasági területek felmentést kapjanak, e területek szerzett joga, lakóépületek hatályos szabályozás szerinti elhelyezhetősége változatlan maradjon.

hatályos szabályozás és a tervezett módosítás bemutatása

A kertes mezőgazdasági területeken a lakóépület elhelyezhetőségére vonatkozó szabály ellentétes az OTÉK 29. § (2) b) pontjával, mely rögzíti, hogy „*az övezetben lakás nem létesíthető*”. Ez a korlátozás az OTÉK 2021.VII.16-án hatályba lépett módosításával fogalmazódott meg.

Zalaegerszeg területén a kertes mezőgazdasági területeken lakóépület elhelyezhetősége nagyon régóta, legutóbb a helyi építési szabályzat 2016-ban történt elfogadásával került rögzítésre. E szabályozás következtében a kertes mezőgazdasági területeken számos lakóépület került elhelyezésre, továbbá ismert, hogy a városhoz tartozó zártkertek, különösen a várostól dél-nyugatra elhelyezkedő területek nagyon régóta szórvány lakóterületként is működtek, mely lakosok számára az Egerszeg-hegyen kápolna és temető is létesült. A 2021-ben történt jogszabály változás ellenére az önkormányzat a kertes mezőgazdasági területeken a jelenlegi szabályozásnak megfelelően fenn kívánja tartani a lakóépület elhelyezhetőségére vonatkozó szabályt, ezért az önkormányzat kezdeményezi e területekre vonatkozóan az OTÉK 29. § (2b) bekezdésben foglaltak alóli felmentést, a kertes mezőgazdasági területen lakóépületek elhelyezhetőségét.

A hatályos szabályozás kertes mezőgazdasági területek esetében a lakóépület elhelyezhetőségét a művelési ágtól teszi függővé. Művelés alatt álló ingatlanok esetében szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület fölött helyezhető az el. A módosítással a művelés alatt álló ingatlanok esetében pontosítás szükséges az alábbiakban: amennyiben egyéb művelési ágú alrészlet – rét, legelő, szántó, erdő stb. – is található a telken, úgy javasoljuk, hogy lakóépület elhelyezése művelés alatt álló telken legalább 3000 m² nagyságú szőlő-

, gyümölcsös- és kert művelési ágban lévő területtel rendelkező telken, egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett lehessen.

A fentiek alapján ZÉSZ 36/A. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

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

a) a művelés alól kivett telken,

b) a művelés alatt álló telken legalább 3000 m² nagyságú szőlő-, gyümölcsös- és kert művelési ágban lévő területtel rendelkező telken, egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett lehet.”

Az **állami főépítész** véleményezési szakaszban adott észrevétele: „Az OTÉK 121. § (2) a) pontja alapján a HÉSZ jelen módosítása a régi OTÉK figyelembe vételével történik, amely a kertes 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 kertes 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.”

A jogszabályok közötti ellentmondást feloldani nem tudjuk, azt tudomásul vesszük.

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

41. Szabályozási terven nem jelölt út kialakíthatósági feltételeinek, helyének és a minimális szélességének felülvizsgálata – ZÉSZ 4.§ (8)

módosítási program

A helyi építési szabályzat 4.§ (8) bekezdése lehetőséget ad bizonyos esetekben közlekedési területként jelölt utak megszüntetésére, illetve ugyancsak meghatározott területeken új utak kialakítására, melyek minimális szélességét e szabály korlátozza. Az önkormányzat kezdeményezte e szabályozás felülvizsgálatát, különösen az út meghatározott minimális szélességének megfontolását.

hatályos szabályozás a tervezett módosítás bemutatása

A hatályos szabályozás nem csak a közutakat (állami vagy önkormányzati út), valamint nem csak a közútként tervezett utakat, hanem lényegében minden településszerkezet szempontjából indokoltnak vélt utat közúti közlekedési és közműterületként jelöl. A szabályozás rendjére megfogalmazott települési koncepció az volt, hogy közúti közlekedési és közműterület az a terület lehet, melyet a szabályozási terv jelöl. E szabály alól az építési szabályzat egyes terület-felhasználások esetén kivételt fogalmaz meg, lehetőséget ad útterület megszüntetésére és kialakítására a szabályozási tervtől eltérően is. Úgy gondoljuk, hogy a 4. § (4) az utak terület- felhasználástól függő kialakíthatóságának szabályozása megfelelő, annak módosítása nem szükséges. A hatályos szabályozás a következő:

„Telekalakítás általános szabályai

4. §

(8)¹¹ 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. A mezőgazdasági és erdő övezetekben az új út minimális szélessége 8 m.”

A szabályozás végén a kialakítható utak minimális szélessége is meghatározásra került. 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 meghatározott 12 m- es minimális útszélességet indokoltnak tartjuk, az e területeken várható teherforgalom lebonyolíthatósága érdekében. Az erdőterületeken és a mezőgazdasági területek közül az általános mezőgazdasági területeken az utak mezőgazdasági munkagépek közlekedésére szolgálnak, azoknak legalább egyoldali árokkal kell rendelkezniük, ezért e területeken a 8 m- es minimális szélességet továbbra is indokoltnak tartjuk. A kertes mezőgazdasági területeken a főúthálózat kialakult, annak szélességét a szabályozási terv tartalmazza. A fő úthálózatról leágazó utakon a várható forgalom jellege nem indokolja a minimális 8 m-es szélességet, ezért ott azt 6 m-re javasoljuk módosítani.

A szabályozás javasolt módosítása a következő:

„Telekalakítás általános szabályai

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 erdő övezetekben az új út minimális szélessége 8 m, a kertes mezőgazdasági övezetekben 6 m.”**

42. A kialakítható telek legkisebb szélességére, illetve az építési vonallal nem szabályozott telkek esetén a telkek megengedett legkisebb szélességére vonatkozó szabályozás felülvizsgálata – ZÉSZ 4.§ (10) b) pontja

módosítási program

A telekalakítás általános szabályairól szóló 4.§ (10) rendelkezik arról, hogy az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telek megengedett legkisebb szélességét a telekalakítás során miképpen kell értelmezni, azaz milyen telek szélesség biztosítása esetén lehet a telekalakítást megvalósítani. Az önkormányzat jelezte, hogy a jelenlegi szabályozás felülvizsgálata szükséges, miután a megfogalmazás nem egyértelmű.

hatályos szabályozás és a tervezett módosítás bemutatása

A hatályos szabályozás e kérdést a következők szerint rendezi:

„Telekalakítás általános szabályai

4.§

(10) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét
a) a szabályozási tervben meghatározott építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,

b) építési vonal hiánya esetén az építési hely területén bármely, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban
kell biztosítani.”

A hatályos megfogalmazásban a hibák, illetve ellentmondások a következők:

- a rendelkezés indító szakasza nem határozza meg, hogy a telekszélességre vonatkozó követelményt a telekalakítás során kell biztosítani,
- a b) pont rendelkezése félreérthető, a kialakítható legkisebb telekszélességet a szabályozás szándéka szerint nem az építési hely területén, hanem a megfelelő szélességgel rendelkező építési helynél a telek területén kell biztosítani. Ugyancsak nem egyértelmű a „bármely” kifejezés jelentése. A szabályozás szándéka nem az volt, hogy bármely szakasz területén, azaz a telek egészén legyen biztosítva ez a szélesség, hanem az, hogy legalább egy olyan 20 m mélységű szakasszal rendelkezzen a telek, ahol a telek szélessége megfelel a kialakítható legkisebb telekszélességre vonatkozó korlátozásnak.

Javasoljuk a szabályozás módosítását a következők szerint:

„Telekalakítás általános szabályai

4.§

(10) Az övezetek és építési övezetek területén **telekalakítás során** a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét

a) a szabályozási tervben meghatározott építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,

b) építési vonal hiánya esetén az építési helytel rendelkező és a főépítmény elhelyezésére szolgáló telekrészen 20 m-mélységű sávban
kell biztosítani.”

Az **állami főépítész** véleményezési szakaszban adott észrevétele: „A HÉSZ 4. § (10) b) pontját az alábbiak szerint javasoljuk pontosítani: „építési vonal hiánya esetén az építési helytel rendelkező és a főépítmény elhelyezésére szolgáló telekrészen 20 m mélységű sávban.”

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

43. Portaépület elhelyezhetőségének szabályozása

módosítási program

Az önkormányzat a gazdasági területek övezeteiben kezdeményezte a portaépület előkertben történő elhelyezhetőségének szabályozását.

hatályos szabályozás és a tervezett módosítás bemutatása

Gazdasági területek esetében, különösen az országutak és gyűjtő utak mentén elhelyezett területeken a szabályozás jelentős 10-30 mélységű előkerteket szabályoz. Az előkertek OTÉK-ban foglalt szabályozása nem teszi lehetővé portaépületek elhelyezését, melyek az ilyen területeken indokoltak. Javasoljuk a gazdasági övezetekben -a kereskedelmi szolgáltató, az ipari, az általános gazdasági - és a beépítésre szánt különleges területek övezeteiben az előkertek területén portaépület elhelyezhetőségére vonatkozó szabály megalkotását. A porta rendeltetésű épület meghatározásával az építési szabályzat 2.§ kiegészül következők szerint:

*l) **Porta rendeltetésű épület:** valamely ingatlanon elhelyezett, az ingatlanra történő ki- és beléptetés ellenőrzéséért és/vagy vagyonvédelmi feladatok ellátásáért felelős személy tartózkodására szolgáló épület.*

A gazdasági övezetekben az előkert területén a portaépület elhelyezhetőségére vonatkozó tervezett rendelkezés a következő:

„Kereskedelmi, szolgáltató övezet

30.§

*(1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendeltetések között kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület is elhelyezhető. A szállás épületek közül a munkásszállások elhelyezhetőségét az egyes övezeti jelekben „-m” kiegészítő kód rögzíti. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető. **Az övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló porta rendeltetésű épület.**”*

„Ipari övezet

31.§

*(1) Az ipari övezet gazdasági célú elsősorban ipari építmények elhelyezésére szolgál. **Az övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló porta rendeltetésű épület.**”*

„Általános gazdasági övezet

31/B.§

*(1) Az általános gazdasági övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, szállás és raktár rendeltetésű továbbá a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási, valamint az „m” kóddal jelölt övezetek területén munkásszállás rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. **Az övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló porta rendeltetésű épület.**”*

„Különleges övezet

33. §

*(2) A különleges övezetekben azok rendeltetéséhez tartozó építmények és a rendeltetést kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek, **az előkert területén belül a gazdasági területet kiszolgáló porta rendeltetésű épület helyezhető el.**”*

44. Ikres beépítés átalakítására és bővítésére vonatkozó építési szabályozás törlése, ZÉSZ 26.§

(9)

módosítási program

Az építési szabályzat kertvárosias lakóövezetre vonatkozó 26. § (9) bekezdésében az ikres beépítés szabályozása az építészeti kialakításra vonatkozik, mely rendelkezést a program javasolja törölni.

hatályos szabályozás és a tervezett módosítás bemutatása

Az építési szabályzat kertvárosias lakóterületre vonatkozó szabályai közül a 26. § (9) bekezdés az ikres beépítésű övezetek építészeti kialakítására állapít meg szabályt. E rendelkezés a következő:

„26. §

(9) „Lke-11” jelű övezetben meglévő ikres beépítésű épület tömegének, utcafronti megjelenésének változása esetén csak akkor bővíthető vagy alakítható át, ha az ikres beépítés párját képező szomszédos épület átalakítása építészetiileg összehangoltan történik.”

Az építészeti kialakításra vonatkozó szabályt a településkép védelméről szóló rendelet rögzíti, az építészeti kialakítással kapcsolatos szabályozásnak ott és nem a helyi építési szabályzatban van a helye. Javasoljuk e szakasz törlését.

45. Közúti közlekedési-, és közműterület szabályozásának módosítása, napenergia hasznosító létesítmények elhelyezhetősége – ZÉSZ 34. § (1) bekezdés

módosítási program

Az OTÉK járművek elhelyezéséről szóló 42.§ (7) és (7a) bekezdéseinek 2023-ban történt módosításának megfelelően ki kell egészíteni az építési szabályzatot a közlekedési területeken a napenergiát hasznosító létesítmények elhelyezhetőségével.

hatályos szabályozás és a tervezett módosítás bemutatása

Az OTÉK járművek elhelyezéséről szóló 42. §-a 2023-ban kiegészült a napenergia hasznosító létesítmények elhelyezésére vonatkozó szabályozással. A helyi építési szabályzat közúti közlekedési és közmű terület rendelkezéseiről szóló 34.§-a nem tartalmazza e területeken, illetve a parkoló területeken a napenergia hasznosító létesítmények elhelyezhetőségét, mely hiányt pótolva az építési szabályzat ide vonatkozó szakasza a következők szerint módosul:

„(1) A közúti közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló övezet az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló), a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a közmű és a hírközlés építményeinek, továbbá a parkoló-területeken azok árnyékolását is biztosító napenergia hasznosító létesítmények elhelyezésére szolgál.”

Az OTÉK 42. § (7) és a (7a) bekezdése részletes szabályt fogalmaz meg a parkoló területeken elhelyezhető napenergia hasznosító létesítményekkel összefüggésben, mely rendelkezések a helyi építési szabályzatban foglaltak mellett magasabb szintű jogszabályként hatályban vannak.

Az állami főépítész véleményezési szakaszban adott észrevétele: „A közlekedési övezetben, parkoló területén megengedett napenergia hasznosító létesítmények tekintetében javasolom megfogalmazni, hogy árnyékolást is biztosító napenergia létesítményről van szó.”

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

46. A ZÉSZ 9. melléklet Vi-7 jelű övezet szabályozásának korrekciója, beépítési magasság korlátozás jelölésének módosítása

Az építési szabályzat az egyes övezetek normatív szabályozását, terület- felhasználási egységenként külön mellékletbe szerkeszti. Az övezetek táblázataiban a beépítési magasság egyes terület-felhasználásoknál megengedett legkisebb és legnagyobb értékkel, máshol megengedett legnagyobb értékkel szabályozott. A szabályozásban következetlenségek találhatók, melyek a következők:

1. A nagyvárosias lakóövezetnél (4. melléklet), a kereskedelmi szolgáltató övezetnél (10. melléklet) táblázatok fejlécében szerepel a megengedett legkisebb értékre történő utalás, ugyanakkor az egyik övezet esetében sem jelenik meg.
2. A kisvárosias lakóövezetnél (5. melléklet), a településközpont övezetnél (8. melléklet) táblázatok fejlécében szerepel a megengedett legkisebb értékre történő utalás, egyes övezetek esetében arra van is korlátozás, ugyanakkor azon övezetek esetében, ahol korlátozás nincs ott nem jelenik meg alsó értéként a 0 m.
3. A kisvárosias lakóövezetnél (5. melléklet), a településközpont övezetnél (8. melléklet) táblázatok fejlécében szerepel a megengedett legkisebb értékre történő utalás, az épületmagasság szabályozásánál egy adott érték található, mely érték nem jelenik meg a homlokzat magasság korlátozásánál.

Az építési szabályzat normatív táblázatának konzekvens jelölése érdekében az előző pontokban felvetett ellentmondásokat a következők szerint javasoljuk megoldani:

1. A nagyvárosias lakóövezetnél (4. melléklet), a kereskedelmi szolgáltató övezetnél (10. melléklet) táblázatok fejlécében a megengedett legkisebb értékre történő utalás törlésre kerül.
2. A kisvárosias lakóövezetnél (5. melléklet), a településközpont övezetnél (8. melléklet) táblázatban ott, ahol a megengedett legkisebb érték az épületmagasság és a homlokzatmagasság szabályozásában nem korlátozott, ott a 0 érték jelölésre kerül.
3. A kisvárosias lakóövezetnél (5. melléklet), a településközpont övezetnél (8. melléklet) az épületmagasság legkisebb értékkel történő korlátozás esetén az ott szereplő értékkel javasoljuk korlátozni a homlokzat vagy párkánymagasságot is, hiszen ezen övezetekben a szabályozás célja, hogy a terület beépítése során jelentős magassági eltérések az épületek között ne történjenek.

A tervezett módosítás a hatályos szabályozással szinkronban van, az abban szereplő korlátozásokhoz képest új korlátozást, vagy meglévő korlátozás törlését, módosítását nem tartalmazza.

47. MOL NyRt. Zalai Finomító környezetében az veszélyességi övezet és az arra vonatkozó szabályozás módosítása

módosítási program

A Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság megkeresése és adatszolgáltatása alapján az önkormányzat kezdeményezte a MOL NyRt. Zalai Finomító környezetében a veszélyességi övezetek lehatárolásának, valamint a veszélyességi övezetekre vonatkozó szabályozás módosítását.

a hatályos szabályozás és a tervezett módosítás bemutatása

Zalaegerszeg területén működő olajfinomító környezetében 3 zónából álló veszélyességi övezet lehatárolása szerepel a szabályozási tervben. A veszélyességi övezetre a helyi építési szabályzat az alábbi rendelkezéseket fogalmazza meg:

„Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások - Veszélyességi övezet

15/B. §

(1) A szabályozási terven jelölt iparbiztonsági veszélyességi övezetben (belső, középső, külső védelmi zónák) területein tervezett fejlesztések esetében a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.

(2) Az iparbiztonsági veszélyességi övezet belső zónájában nem helyezhetők el, illetve nem működtethetők szállás rendeltetésű és tömegtartózkodásra szolgáló építmények. Az övezet középső és külső zónájában ezen rendeltetésű építmények elhelyezhetősége a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.”

A Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság határozattal kereste meg az önkormányzatot, mely határozat mellékletének megfelelően a szerkezeti és a szabályozási tervben a veszélyességi övezet lehatárolások módosításra kerülnek. Az Igazgatóság munkatársaival történt egyeztetés során megállapodás született arra vonatkozóan, hogy az építési szabályzatban szereplő rendelet módosításra kerül úgy, hogy a (2) bekezdés hatályon kívül helyezését javasoljuk, ugyanis a veszélyességi övezet területén elhelyezhető létesítményekre magasabb szintű jogszabály, a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló a 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet vonatkozik. Az övezetre vonatkozó módosító szabályozás a következő:

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások - Veszélyességi övezet

15/B. §

(1) A szabályozási terven jelölt iparbiztonsági veszélyességi övezetben (belső, középső, külső védelmi zónák) területein tervezett fejlesztések esetében a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.

~~(2) Az iparbiztonsági veszélyességi övezet belső zónájában nem helyezhetők el, illetve nem működtethetők szállás rendeltetésű és tömegtartózkodásra szolgáló építmények. Az övezet középső és külső zónájában ezen rendeltetésű építmények elhelyezhetősége a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.~~

(2) Az iparbiztonsági veszélyességi övezet területén, annak mindhárom zónájában építéssel járó fejlesztés és rendeltetés változtatás során, egyeztetést követően az iparbiztonsági hatóság állapítja meg annak megvalósíthatóságát.

Az eljárás ismertetése

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdése szerint a településterv készítését, módosítását az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapozza meg. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a felmerült módosítási igényekről a 200/2022. (XII.15.), 10/2023. (II.15.), 72/2023. (V.18.), 113/2023. (VIII.25.) és 173/2023. (XII.14.) határozataiban döntött.

A településrendezési eszközök tervezett módosításának egyeztetését a Korm. rendelet 66-67.§-a alapján általános eljárás keretei között, a véleményeztetést a Korm.rendelet 78/D.§-a szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével (hivatali kapu) folytattuk le. A megkeresett államigazgatási szervek, önkormányzatok és szervezetek 2024. február 6-ig küldték meg írásos észrevételüket.

A véleményezésre jogosult szervek közül a tervdokumentációval kapcsolatos észrevételt a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda tett. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (15) bekezdése értelmében kérte a szabályozási vonalak felülvizsgálatáról szóló nyilatkozatot, melyet a véleményezési szakaszt lezáró döntésben hoztunk meg. A további észrevételek az előterjesztésben a módosítási pontoknál olvashatók.

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 Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 6/2007.(II.9.) önkormányzati rendelete 65. § (15) bekezdése alapján átruházott hatáskörben a Polgármester Úr döntött. A véleményezési eljárást lezáró döntés az előterjesztés 1. melléklete.

Az elfogadott észrevételekkel átdolgozott módosításokat tartalmazó záró dokumentációt az állami főépítész részére megküldtük, a záró szakmai vélemény a közgyűlésen kerül ismertetésre.

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.

Az általános eljárás esetén a véleményezési szakasz megkezdésével egyidejűleg a módosítást a partnerekkel véleményeztetni kell. A Korm. rendelet szerinti partnerségi egyeztetési eljárás az E-TÉR felületén kívül lefolytattuk. A 2024. január 29-én tartott lakossági fórumon négy módosítási ponttal kapcsolatban jelent meg résztvevő. A jelenlévők a tervezett módosításokkal egyetértettek, ellenvéleményt megfogalmazó észrevételt nem tettek. A lakossági fórum jegyzőkönyve az előterjesztés 2. számú melléklete.

Az írásos partnerségi észrevételek beküldésére jogszabály által biztosított határidő 2024. február 3-án lejárt, észrevétel nem érkezett, egyeztetést nem kezdeményeztünk, emlékeztető nem készült.

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

Az állami főépítész záró szakmai véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

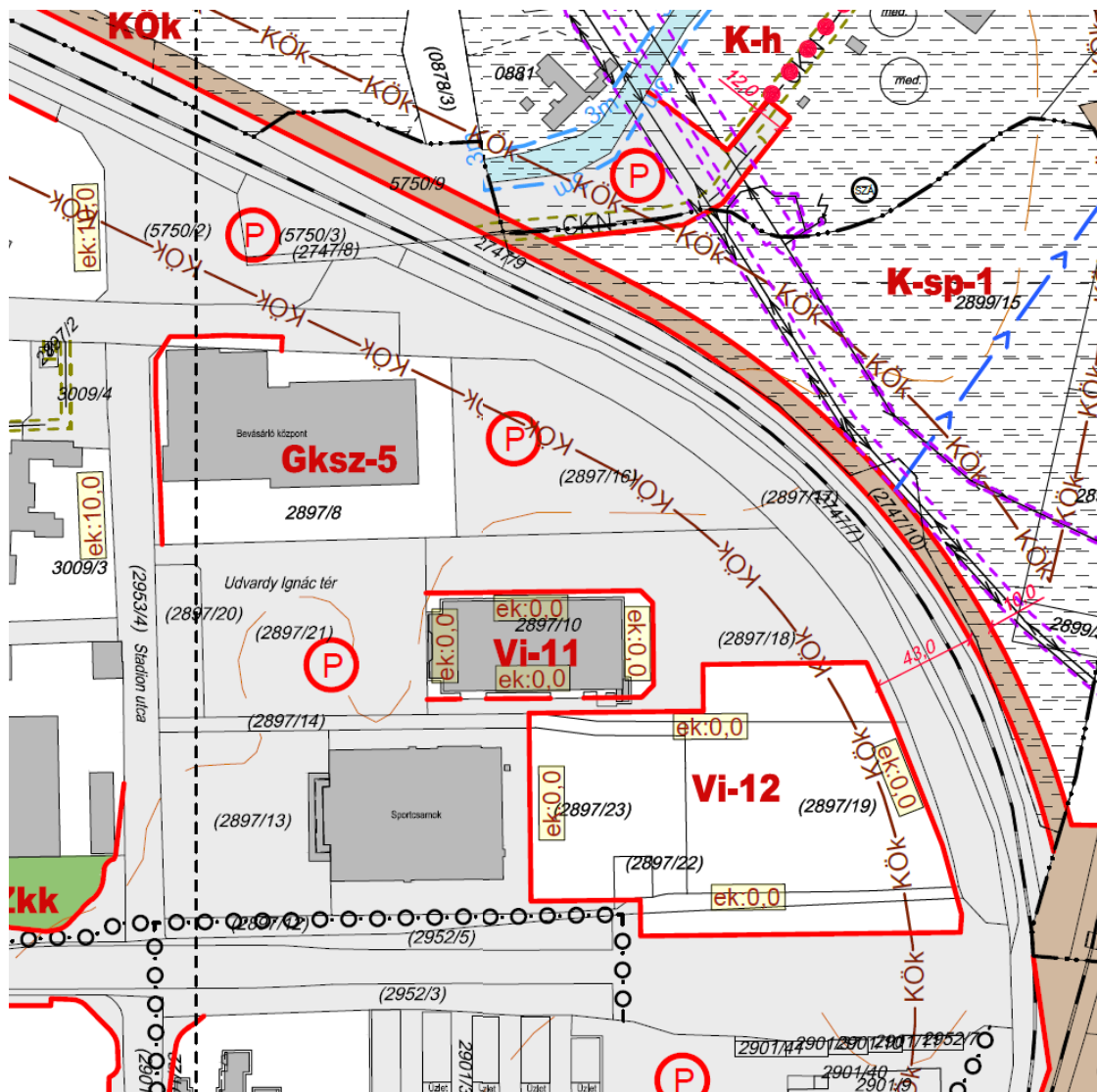
A településszerkezeti terv módosításának leírását az előterjesztés 4. melléklete, a településszerkezeti tervlapot az előterjesztés 5. melléklete, a szabályozási tervlap szelvényeket a rendeletmódosítás 12-36. melléklete tartalmazza.

II. Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás – gyermek játszóház kialakítása érdekében a szabályozás 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 Zalakerámia Sport -és Rendezvénycsarnoktól keletre tervezett épület megvalósíthatósági tanulmánytervének készítése folyamatban van. A 2897/24 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan kivett közterület művelési ágú, - a játszóház tervezett épülete - a hatályos ZÉSZ szerint (melyen 2897/18 hrsz-ú ingatlanként szerepel) közúti közlekedési és közműterület rendeltetésű, beépítésre nem szánt övezet, melyen a beruházás nem valósítható meg.



hatályos szabályozási terv részlete

A fejlesztés mielőbbi megvalósíthatósága érdekében célszerű az érintett terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása, hogy a rendezési terv módosítása a Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés ba) pontja szerint egyszerűsített eljárással történhessen.

A fentiekre tekintettel a tervezett játszóház megvalósíthatósága érdekében a Zalaegerszeg 2897/24 hrsz-ú ingatlan és tömbje kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása szükséges.

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítandó ingatlan lehatárolását az előterjesztés 6. melléklete tartalmazza.

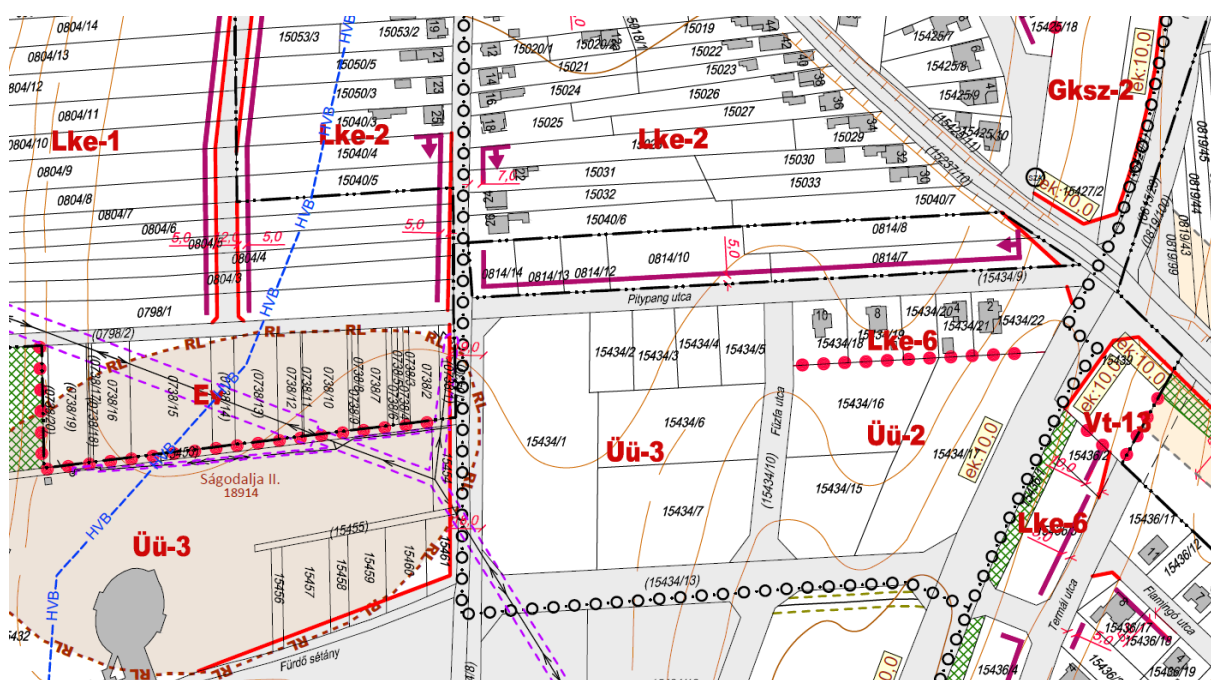
A Korm. rendelet 7.§-a szerint a településtervezési módosítás megalapozó vizsgálat alapján készül, és településtervezési alátámasztó javaslat készíti elő, melyek tartalmát – az Korm. rendeletben meghatározottak figyelembevételével – a település főépítésze, vagy a főépítész egyetértésével a településtervező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

III. A településrendezési tervek módosítására vonatkozó előzetes döntés meghozatala - Pitypang utca déli részén a 15434/2-15434/5 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági megkeresés érkezett a ságodi településrészen lévő 15434/2-15434/5 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosaitól, melyben a telkek lakóépülettel történő beépíthetősége érdekében az ingatlan szabályozásának felülvizsgálatát kezdeményezték.

A 15434/2-15434/5 hrsz-ú ingatlanok a hatályos szabályozás szerint Üü-3 jelű üdülőházas övezet, beépítésre szánt terület, melyen elsősorban üdülő rendeltetésű, valamint kereskedelmi szolgáltató rendeltetésű épületek helyezhetők el. A hatályban lévő ZÉSZ szerint a Pitypang utca északi oldalán és dél-keleti részén kertvárosias lakóterület rendeltetésű tömb található.

Az ingatlanok lakóépülettel történő beépíthetősége érdekében a szabályozás felülvizsgálata vált szükségessé.



hatályos szabályozási terv részlete

A Korm. rendelet 7.§-a szerint a településtervezési módosítás 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. Az ismertetett módosításhoz tartozó feljegyzést az előterjesztés 7. melléklete tartalmazza.

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

Az övezeti előírások és az útszabályozások módosítása a helyi fejlesztések támogatása és a kedvezőbb lakókörnyezet kialakítása érdekében indokolt.

2. Gazdasági hatások

Az útszabályozások racionális felülvizsgálatával, az építési lehetőségek optimalizálásával a módosítások következtében az ingatlanokon elindulhatnak az újabb fejlesztések, az érintett telkek optimálisabb beépíthetősége lehetővé válik.

A közlekedési területek kiszabályozásával megindulhatnak a tervezett fejlesztések, pályázati beruházások.

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 nincsen.

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

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

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

A jogszabály alkalmazásához szükséges fenti feltételek rendelkezésre állnak.

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** az előterjesztést megtárgyalta és 5/2024. (II.05.) számú határozatával 11 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

A **Műszaki Bizottság** a 4/2024. (II.06.) határozatával

- a rendelet-módosítást az elhangzott kiegészítésekkel együtt 11 igen, egyhangú szavazattal,
- a határozati javaslat I. pontját az ismertetett módosításokkal együtt 11 igen, egyhangú szavazattal,
- a határozati javaslat II. pontját 11 igen, egyhangú szavazattal,
- a határozati javaslat III. pontját 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A **Gazdasági Bizottság** az előterjesztést 5/2024. (II.07.) határozatával a határozati javaslat I. pontját a kiegészítéssel együtt, valamint a II. és a III. pontját 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A bizottság a rendelet módosítást az elhangzott módosítással együtt 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztés ismeretében a határozati javaslatot 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. 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 0998/18 hrsz.- ú terület közlekedési területből történő törlését
6. Landorhegyi út 4884 hrsz-ú területet érintő útszabályozás törlését
7. Holdfény utca végén a 25734/3 hrsz-ú területen a közlekedési terület szabályozás törlését
8. Bazitai temető tervezett bővítésének törlését
9. Zala utca 0872/32 hrsz-ú szennyvízáttemelő telkének telekhatár rendezését
10. Ságodi út 0807/40 hrsz – ú telket érintő út szabályozás felülvizsgálatát, Ilosvai és Ságodi utcák körforgalmú csomópontjának szabályozását
11. Csács városrészben a Balatoni út északi oldalán a szabályozás módosítását
12. A Belsőszeg és Kishegyi út között található 25507/5 hrsz-ú telek keleti beépített részének kertvárosias lakóövezetbe sorolását
13. Pózva városrészben a 6050/1 hrsz-ú telek északi irányú kiegészítését közlekedési terület igénybevételével
14. Csács városrészben az 5304/2 hrsz-ú telek északi kiegészítését közlekedési területből
15. Liliom utca 23795/8 hrsz-ú telek környezetében az azonos tulajdonban lévő telkek egységes használata érdekében az útszabályozás törlését
16. Nekeresdi hősi temető déli határán lévő útszabályozás módosítását
17. A Kis utca 2989 hrsz ú területen megvalósult parkoló közlekedési területbe sorolását
18. A Termál utca 15436/62 hrsz-ú területet érintő tervezett gyalogút törlését
19. Átalszegett utca 232/45 hrsz-ú közterület határának módosítását az ott lévő garázssor kialakult állapotával összefüggésben
20. Jánkahegyen a 23809 hrsz-ú telek beépíthetősége érdekében a szabályozás módosítását
21. Bozsok - 21028/1 hrsz-ú telket érintően a valós állapot szerinti szabályozás kialakítását
22. Egerszeghegyi út 26174/2 hrsz-ú ingatlan tömbjére vonatkozó szabályozás módosítását
23. Déli elkerülő út szabályozásának módosítását
- 24.Északi elkerülő úttól északra lévő ipari terület csapadékvíz elvezetésének szabályozását, a ZÉSZ 18. § (2) bekezdés módosítását, az elválasztott rendszerű csapadékvíz és szennyvízelvezetés rögzítését
25. A Jánkahegy 23945/2 hrsz-ú területen található helyi védett kőkereszt jelölését
26. Aranyoslap Lejtős utca és a Forrás utca északi részén az oldalhatáros beépítési mód kijelölt helyének módosítását
27. Neszele 6385/2 hrsz-ú ingatlan közlekedési területként történő jelölését
28. Alaptérkép cseréjét
29. ZÉSZ 2.§ a) és az 5.§ (5) bekezdés módosítását – építési sáv fogalmának pontosítását, főépítmény elhelyezésének szabályozását az építési sáv területén
30. ZÉSZ 17. melléklet módosítását – Mk övezetekben lakóépület elhelyezés szabályozását a művelési ág függvényében

31. Elektronikus hírközlés sajátos építményeire vonatkozó szabályozás törlését
32. Szabályozott építési hely fogalmának meghatározását, építési sáv és a szabályozott építési hely jelölésének szétválasztását
33. Falusias lakóterület szabályozásából a ZÉSZ 27.§ (7) bekezdésének - a tetőfedés anyagára vonatkozó szabályozásának - törlését
34. A kertvárosias lakóövezet szabályozásában, a ZÉSZ 26.§ (4) bekezdésének - előkertben elhelyezhető tároló építmények szabályozásának - módosítását
35. A ZÉSZ 5/A §. felülvizsgálatát – lakás rendeltetés feltételeinek kiegészítését
36. A ZÉSZ 4.§ (7) felülvizsgálatát – eltérés mértékének meghatározását, kisajátítási terv beemelését
37. ZÉSZ 14., 27., 28., 29. mellékletében a műtárgy magassági korlátozásával kapcsolatos szabályozás felülvizsgálatát
38. Közúti közlekedési-, és közműterület szabályozott bővítésének terület leválasztását – ZÉSZ 5.§ (4) –Étv 27.§ (11) közötti ellentmondás feloldását
39. Több művelési ággal rendelkező mezőgazdasági területen a beépítés feltételeinek meghatározását
40. Szabályozási terven nem jelölt út kialakíthatósági feltételeinek, helyének és a minimális szélességének felülvizsgálatát – ZÉSZ 4.§ (8)
41. 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
42. Portaépület elhelyezhetőségének szabályozását
43. Ikres beépítés átalakítására és bővítésére vonatkozó építési szabályozás törlését, ZÉSZ 26.§ (9)
44. Közúti közlekedési-, és közműterület szabályozásának módosítását, napenergia hasznosító létesítmények elhelyezhetőségét – ZÉSZ 34. § (1) bekezdés
45. A ZÉSZ 9. melléklet Vi-7 jelű övezet szabályozásának korrekcióját, beépítési magasság korlátozás jelölésének módosítását
46. MOL NyRt. Zalai Finomító környezetében az veszélyességi övezet és az arra vonatkozó szabályozás 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. február 29.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során a gyermek játszóház kialakítása érdekében a szabályozás felülvizsgálatát támogatja.

A Közgyűlés igazolja, hogy a tervezett fejlesztés számára a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, - központi elhelyezkedésének, megközelíthetőségének okán - a beruházás helyhez kötött, emiatt a módosítás során a beépítésre szánt terület növelésére van szükség. A településterv tervezett módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglalt követelményeknek megfelel.

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

A Közgyűlés a gyermek játszóház megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az előterjesztés 6. mellékletében található lehatárolás szerinti, valamint a tervezett beruházáshoz kapcsolódóan, a biológiai aktivitás érték egyenlegének fenntartása kapcsán érintett ingatlanokat.

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítész feljegyzést az előterjesztés 7. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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

Határidő: 2024. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

III. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során a Pitypang utca déli részén a 15434/2-15434/5 hrsz-ú ingatlanok szabályozás felülvizsgálatát támogatja.

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

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítész feljegyzést az előterjesztés 7. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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

Határidő: 2024. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2024. február 9.

Balaicz Zoltán s.k.
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. 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 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. Andrásbányán 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 Főépítészeti 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, Útügyi Osztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Kisbucsa 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 tervelapokon 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 (keresztszelvény és helyszínrajz) kérem nagyobb felbontásban beilleszteni, mert alig olvashatóak. A településrendezési tervben a sportcsarnoktól 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 keresztszelvény és helyszínrajz cseréje megtörtént, a szabályozási tervben a sportcsarnoktól 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 tervezetthez 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 munkarészában 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-1 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 tervelapon 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 tervelapon 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-elhelyezés szabályozását a járműipari tesztpálya, illetve a város egyéb területét illetően az önkormányzat jelen módosítás során nem kívánja szabályozni, arra előzetes döntésünk nincs.

A szikkasztási tervelapról 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 csereterületet (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



Kapják (HK):

1.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda Lengl Zoltán állami főépítész	HK	368778704
2.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	HK	542391755
3.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága	HK	545266339
4.	Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Vízügyi és Öntözési Osztály	HK	240203347
5.	Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	HK	502209995
6.	Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	HK	200433975
7.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	HK	151864308
8.	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály	HK	645240704
9.	Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály Repülőtéri Osztály	HK	267787967
10.	Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	HK	162737765
	Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály	HK	263777770
	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	HK	549537936
11.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály	HK	752940372
12.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály	HK	657869389
13.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	HK	655970773
14.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	HK	565031169
15.	Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	HK	754889990
16.	Honvédelmi Minisztérium HM Hatósági Főosztály	HK	549537936 HMHH
17.	Zala Megyei Rendőr-főkapitányság	HK	
18.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály	HK	469506375
19.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésselügyeleti-főosztály Pécsi Hatósági Iroda	HK	
20.	Országos Atomenergia Hivatal	HK	
21.	Zala Megyei Építész Kamara	HK	
22.	Alsónemesapáti Község Önkormányzata	HK	
23.	Babosdöbréte Község Önkormányzata	HK	
24.	Bagod Község Önkormányzata	HK	
25.	Bocfölde Község Önkormányzata	HK	
26.	Boncodfölde Község Önkormányzata	HK	
27.	Csatár Község Önkormányzata	HK	
28.	Egervár Község Önkormányzata	HK	
29.	Kisbucsa Község Önkormányzata	HK	
30.	Nemeshetés Község Önkormányzata	HK	
31.	Pethőhenye Község Önkormányzata	HK	
32.	Teskánd Község Önkormányzata	HK	
33.	Zalaboldogfa Község Önkormányzata	HK	
34.	Zala Vármegye Önkormányzata	HK	631661381
35.	Irattár		

Ügyiratszám: 221-24/2024.

JEGYZŐKÖNYV**Készült:** 2024. január 29-én Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében**Tárgy** Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban a partnerség egyeztetés – lakossági fórum:

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 útsabályozás 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 szennyvízátemelő 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 útsabályozás 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 útsabályozás törlését
17. Nekeresdi hősi temető déli határán lévő útsabályozás 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 garázssor 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 - előkeriben 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) –Érv 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 telkek 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.

Lakossági fórum résztvevői:

- Nagyvárad Róbert ZMJVPH osztályvezető
- Borsos-Kiss Edina ZMJVPH városrendezési szakreferens
- Szántó László
- Árbócz Dávid
- Vas István
- Izer Mátvás

Jegyzőkönyvet készítette: Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet és Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) számú önkormányzati rendelete alapján általános eljárás esetén a településrendezési tervek módosításához készült tervezettel kapcsolatosan - a társadalmi bevonás keretében - a partnerségi egyeztetésben résztvevőket (partnereket) tájékoztatni kell.

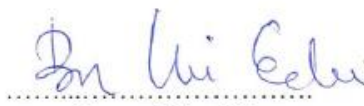
ZMJV Önkormányzata a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően 2024. január 19-én 9.00 órakor lakossági fórumot tartott Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében (8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.).

A lakossági fórumon Szántó László, Árbócz Dávid, Vas István és Izer Mátyás jelentek meg, mint partnerek. A véleményezési dokumentáció megjelent partnereket érintő módosítási pontjait Nagyvárad Róbert ismertette, mely alapján a termódosítási dokumentációban foglaltakat a résztvevők elfogadták, a módosítási pontokkal kapcsolatban észrevételt nem tettek. A résztvevők tájékoztatást kaptak, hogy a partnerségi eljárás végéig, 2024. február 3-ig még írásban jelezhetik észrevételeiket.

Kmf


 Nagyvárad Róbert
 osztályvezető



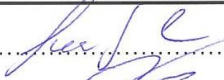

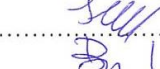
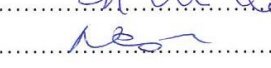



 Borsos-Kiss Edina
 városrendezési szakreferens

Ügyiratszám: 221-18/2024.

JELENLÉTI ÍV

Készült: ZMJV Polgármesteri Hivatala (Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.)
 2024. január 29. 9.00 órákor

Tárgy: Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban a partnerségi egyeztetés – lakossági fórum – nagy ZÉSZ 2021-2023.

NÉV	KÉPVISELT SZERVEZET	ALÁÍRÁS, ELÉRHETŐSÉG
Szántó László		
Árbócz Dávid		
Vas István		
IZER MÁTYÁS		
BORSOS-KISS EDINA	ZMJV F.O.	
NAGYVÁRAD RÓBERT	in F.O.	

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

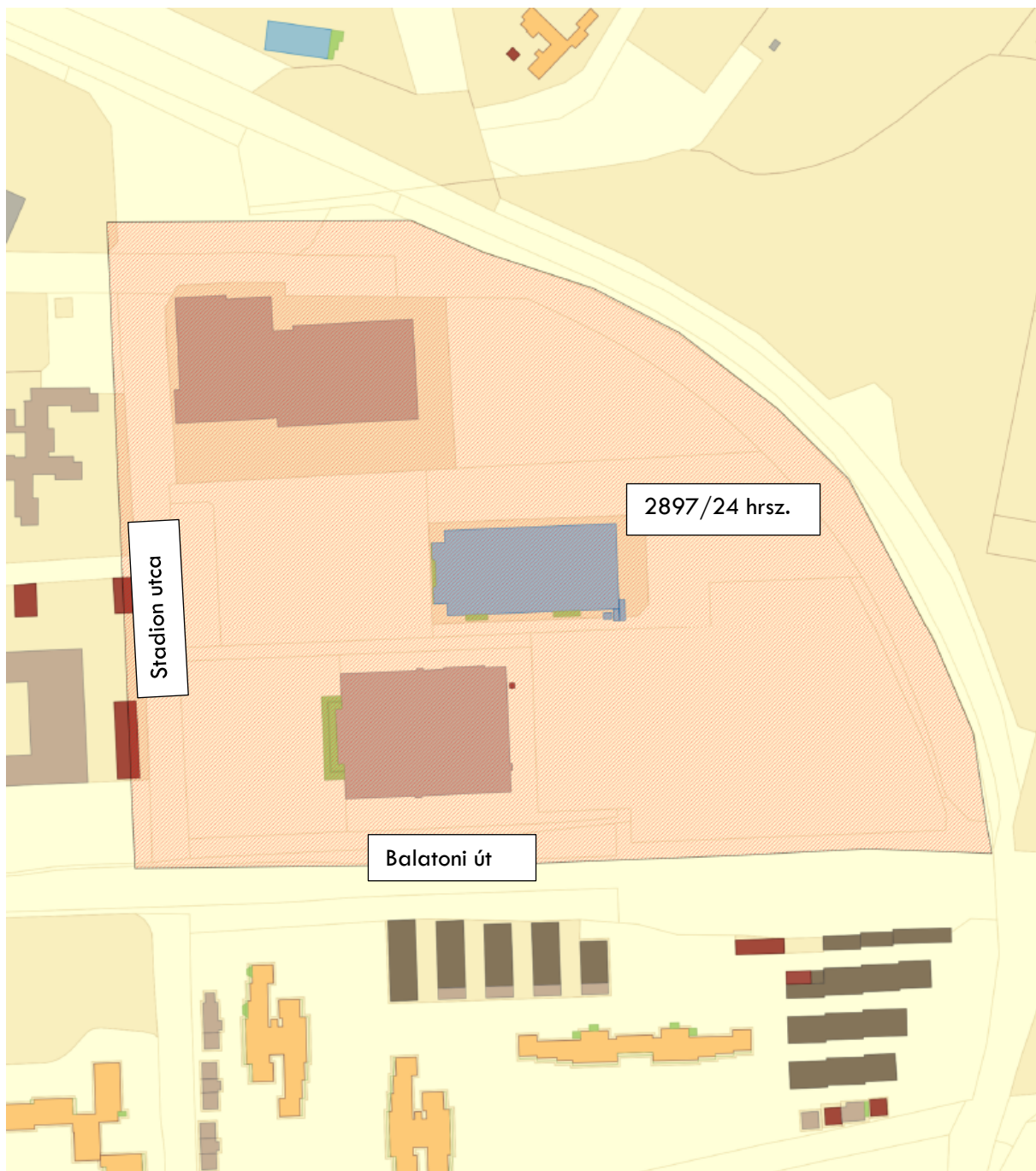
A településszerkezeti terv az alábbi pontok szerint módosul:

1. Kaszaházi út és a vasút közötti területen az 5860 hrsz.-ú úttól északra a tervezett kiszolgáló út, valamint a belterületi határ és a vasút közötti területen a beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági rendeltetés törlésre kerül. Helyén általános mezőgazdasági, valamint a terület déli részén védelmi erdő rendeltetés kerül kijelölésre.
2. Kertváros déli részén a 723/1 és a 723/2 hrsz.-ú telek területén tervezett kiszolgálóút törlésre kerül, a 723/1 hrsz.-ú terület közlekedési területként történő szabályozása változatlan marad, melynek rendeltetése gyalogút.
3. A város kerékpárút hálózata a megvalósult, illetve tervekkel rendelkező szakaszok beemelésével módosításra került.
4. Ebergény városrésztől délre a Major utca 0363/6 hrsz.-ú területen a beépítésre szánt falusias lakóterület rendeltetés törlésre került és ez a telek általános mezőgazdasági terület-felhasználásba került átsorolásra.
5. Bazita városrész temetőjének tervezett bővítése törlésre került, mely területrészen falusias lakóterület rendeltetés került kijelölésre.
6. A Felsőszeg és Kishegyi út között található 25507/5 hrsz.-ú telek keleti beépített része kertés mezőgazdasági rendeltetésből beépítésre szánt kertvárosias lakórendeltetésbe került átsorolásra.
7. Liliom utca déli végén a tervezett útszélesítés szabályozása törlésre került, a 23734/3 hrsz.-ú terület közlekedési területből kertvárosias lakóterületbe került átsorolásra.
8. Kis utca északi oldalán a 2989 hrsz.-ú telken megvalósult parkoló területe közlekedési területbe került átsorolásra.
9. Termál utca és az Ilosvai utca között a 15436/62 hrsz.-ú területen tervezett gyalogút törlésre került, területe kertvárosias lakórendeltetésbe került átsorolásra.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének módosítása során a területfelhasználás a következők szerint változik:

Területfelhasználások	hatályos			tervezett	
	(m2)	(ha)		(m2)	(ha)
Falusias lakóterület	5262859,52	526,29	Lf	5264699,68	526,47
Kertvárosias lakóterület	8509750,94	850,98	Lke	8512225,45	851,22
Kisvárosias lakóterület	1252479,79	125,25	Lk	1253584,48	125,36
Nagyvárosias lakóterület	1024007,11	102,40	Ln	1024031,20	102,40
Intézményterület vegyes	932132,24	93,21	Vi	932661,95	93,27
Településközpont vegyes	506615,90	50,66	Vt	507132,42	50,71
Ipari gazdasági terület	4514842,79	451,48	Gip	4514897,63	451,49
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	3150861,05	315,09	Gksz	3018350,83	301,84
Általános gazdasági terület	178087,54	17,81	Gá	178049,97	17,80
Üdülőterület	449719,48	44,97	Üü	449136,81	44,91
Beépítésre szánt különleges terület	4629162,20	462,92	K	4534168,86	453,42
Kötőtpályás közlekedési terület	844614,49	84,46	Kök	829089,94	82,91
Közúti közlekedési terület	8172505,84	817,25	Köü	8169472,93	816,95
Légi közlekedési terület	923423,95	92,34	Köl	923423,95	92,34
Gazdasági erdőterület	17747450,83	1774,75	Eg	17721805,48	1772,18
Közjóléti erdőterület	3294387,89	329,44	Ek	3293940,40	329,39
Védelmi erdőterület	2645053,48	264,51	Ev	2656179,31	265,62
Általános mezőgazdasági terület	23952182,03	2395,22	Má	24114631,29	2411,46
Kertes mezőgazdasági terület	10678217,58	1067,82	Mk	10677167,49	1067,72
Természetközeli terület	313254,86	31,33	Tk	313254,86	31,33
Vízgazdálkodási terület	1509600,40	150,96	V	1508113,90	150,81
Zöldterület (Zkk)	311772,26	31,18	Zkk	312119,67	31,21
Zöldterület (Zkp)	500319,97	50,03	Zkp	498822,99	49,88
Zkp-V	4110,06	0,41	Zkp-v	4110,06	0,41
Beépítésre nem szánt különleges terület	1254098,70	125,41	Kb	1252458,31	125,25

összesen 102463529,86 10246,35



FELJEGYZÉS
ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE
RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása

Készült: 2024. február 1-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:

- Zalaegerszeg, Balatoni út - Stadion utca tömbben gyermek játszóház kialakítása érdekében a szabályozás felülvizsgálata
- Zalaegerszeg, Pitypang utca déli részén a 15434/2-15434/5 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata

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

Megalapozó vizsgálat:

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

Alátámasztó javaslat:

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

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



Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész

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 2. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában)

„a) **Építési sáv:** az övezetnek és az építési övezetnek az a területrésze, amelyen belül az övezet a beépíthető legkisebb telek szélességére és területére, valamint a beépítési módra vonatkozó előírásainak, valamint a védőtávolságoknak figyelembe vételével a főépítmény elhelyezhető. Másodlagos rendeltetésű épület az OTÉK és e rendelet által meghatározott elő-, oldal- és hátsókert szabályainak megtartásával az építési sáv területén kívül is elhelyezhető.”

(2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő k) és l) ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában)

„k) **Szabályozott építési hely:** az övezetnek, illetve az építési övezetnek az a területrésze, amelyen belül főépítmény a beépítési mód szabályaitól függetlenül a tűztávolság és a telepítési távolság megtartásával, vagy a szükséges védelem kialakításával elhelyezhető.

l) **Porta rendeltetésű épület:** valamely ingatlanon elhelyezett, az ingatlanra történő ki- és beléptetés ellenőrzéséért és/vagy vagyonvédelmi feladatok ellátásáért felelős személy tartózkodására szolgáló épület.”

2. §

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

„(7) A szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonal esetén az új telekhatár a kialakult állapot figyelembe vételével, geodéziai felméréssel, vagy útépitési tervhez kapcsolódó kisajátítási tervvel pontosítva a szabályozási vonaltól szükséges mértékben eltérően is kialakítható, ha a létrejövő állapot nem ellentétes a szabályozásban megfogalmazott célokkal és a kialakuló állapot a közterület helyigényének megfelel.

(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 erdő övezetekben az új út minimális szélessége 8 m, a kertés mezőgazdasági övezetekben 6 m.”

(2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 4. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Az övezetek és építési övezetek területén telekalakítás során a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét

- a) a szabályozási tervben meghatározott építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,
- b) építési vonal hiánya esetén az építési hellyel rendelkező és a főépítmény elhelyezésére szolgáló telekrészen 20 m mélységű sávban

kell biztosítani.”

3. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 5. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni a szabályozási tervben jelölt építési sáv esetén a beépíthető legkisebb telek szélességére és területére vonatkozó előírások teljesülése mellett, az építési sáv területén belül az oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával lehet. Másodlagos rendeltetésű épület az OTÉK és e rendelet által meghatározott elő-, oldal- és hátsókert szabályainak, illetve e szabályozás övezeteiben meghatározottak megtartásával az építési sáv területén kívül is elhelyezhető.”

4. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 5/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„5/A. §

(1) Meglévő épület vagy épületrész rendeltetése akkor módosítható, ha az a megcélzott rendeltetéssel az adott telken – az általános építésügyi szabályok, és a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően – megépíthető lenne.

(2) Meglévő épület vagy épületrész rendeltetése lakófunkcióra akkor módosítható, ha

- a) az OTÉK lakás rendeltetésre meghatározott előírásai teljesülnek,
- b) az előkert nélkül elhelyezett épület utcafronti huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségének ablak-parapet magassága a csatlakozó közterület szintjétől legalább 1,70 m-re helyezkedik el, kivéve a korábban lakásként nyilvántartott egységet,
- c) a lakásként tervezett egység lakóhelyisége nem nyílik közvetlenül közterületről.

(3) Meglévő épület rendeltetése lakó funkcióra a kertes mezőgazdasági, a falusias és a kertvárosias lakó övezetekben akkor is módosítható, ha az a) pontban meghatározott feltételek közül az épület elhelyezkedése alapján az építési helyre vonatkozó előírás nem teljesül, de az adott telken kialakult oldalkert szélessége az 5. § (8) bekezdésében foglaltaknak megfelel.”

5. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 15/B. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az iparbiztonsági veszélyességi övezet területén, annak mindhárom zónájában építéssel járó fejlesztés és rendeltetés változtatás során, egyeztetést követően az iparbiztonsági hatóság állapítja meg annak megvalósíthatóságát.”

6. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 18. §-a a következő (6)–(8) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A 46. számú mellékleten jelölt területen a zöldfelület csökkentésével járó beavatkozás során a burkolat és építmény együttes területének minden megkezdett 100 m² felületére számítva 0,5 m³ csapadékvíz-tárolókapacitás kiépítéséről kell gondoskodni. A telken belül tározott víz késleltetve, a „Befogadói nyilatkozat”-ban szereplő módon a közüzemi hálózatba bevezethető, vagy nem ivóvízként hasznosítható.

(7) Építési területen szikkasztani csak részletes talajmechanikai szakvélemény és szikkasztási próba (furatfeltöltési módszer) alapján lehet.

(8) A csapadékvíz hálózatba juttatásának késleltetésére kiépített záportároló kapacitása tüzvíz tárolására nem hasznosítható, a szükséges oltóvízmennyiség számításánál nem vehető figyelembe.”

7. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 26. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) 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,”

8. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendeltetések között kereskedelmi, szolgáltató és

szállás épület is elhelyezhető. A szállás épületek közül a munkásszállások elhelyezhetőségét az egyes övezeti jelekben „-m” kiegészítő kód rögzíti. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető. Az övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló porta rendeltetésű épület.”

9. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 31. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az ipari övezet gazdasági célú elsősorban ipari építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló porta rendeltetésű épület.”

10. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 31/B. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az általános gazdasági övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, szállás és raktár rendeltetésű továbbá a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási, valamint az „m” kóddal jelölt övezetek területén munkásszállás rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló porta rendeltetésű épület.”

11. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 33. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A különleges övezetekben azok rendeltetéséhez tartozó építmények és a rendeltetést kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek, valamint az előkert területén belül a gazdasági területet kiszolgáló porta rendeltetésű épület helyezhető el.”

12. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 34. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A közúti közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló övezet az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló), a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, továbbá a közmű és a hírközlés építményeinek, **továbbá a parkoló-területeken azok árnyékolását is biztosító napenergia hasznosító létesítmények** elhelyezésére szolgál.”

13. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 36/A. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes mezőgazdasági övezetben lakóépületet elhelyezni)
„b) a művelés alatt álló telken legalább 3000 m² nagyságú szőlő-, gyümölcsös- és kert művelési ágban lévő területtel rendelkező telken, egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett lehet.”

14. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 37/A. § címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„37/A. §

(1) A természetközeli területek „Tkm”, „Tkr” és „Tkv” övezetekbe tartoznak, melyek közül
a) a „Tkm” jelű övezet disztróf hinaras élőhely helyreállítására és fenntartására szolgál,
b) a „Tkr” jelű övezet regenerációra alkalmas lápréttel vegyes ártéri ligeterdő helyreállítására és fenntartására szolgál,
c) a „Tkv” nyílt vízfelülettel rendelkező vizes élőhely helyreállítására és fenntartására szolgál.

(1) Az övezetek területén épület, építmény, műtárgy, kerítés, burkolt terület, pormentesített útburkolat nem létesíthető. Napkollektorok, szélkerekek és más tájképet zavaró műszaki létesítmények építése tilos.

(2) Az övezetek területén zavaró lég-, zaj- és fényszennyező tevékenység a területen nem folytatható. A terület feltöltése és a természetes vízháztartás megváltoztatása tilos.”

15. §

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

(2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 5. melléklete a 10. melléklet szerint módosul.

(3) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 8. melléklete a 11. melléklet szerint módosul.

(4) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 10. melléklete a 4. melléklet szerint módosul.

(5) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 11. melléklete az 5. melléklet szerint módosul.

(6) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 12. melléklete a 6. melléklet szerint módosul.

(7) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 14. melléklete a 7. melléklet szerint módosul.

(8) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 17. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.

- (9) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 18. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.
- (10) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 19. melléklete a 8. melléklet szerint módosul.
- (11) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 20. melléklete helyébe a 36. melléklet lép.
- (12) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 21. melléklete helyébe a 12. melléklet lép.
- (13) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 22. melléklete helyébe a 13. melléklet lép.
- (14) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 23. melléklete helyébe a 14. melléklet lép.
- (15) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 24. melléklete helyébe a 15. melléklet lép.
- (16) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 25. melléklete helyébe a 16. melléklet lép.
- (17) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 26. melléklete helyébe a 17. melléklet lép.
- (18) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 27. melléklete helyébe a 18. melléklet lép.
- (19) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 28. melléklete helyébe a 19. melléklet lép.
- (20) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 29. melléklete helyébe a 20. melléklet lép.
- (21) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 30. melléklete helyébe a 21. melléklet lép.
- (22) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 31. melléklete helyébe a 22. melléklet lép.
- (23) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 32. melléklete helyébe a 23. melléklet lép.
- (24) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 33. melléklete helyébe a 24. melléklet lép.
- (25) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 34. melléklete helyébe a 25. melléklet lép.

- (26) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 35. melléklete helyébe a 26. melléklet lép.
- (27) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 36. melléklete helyébe a 27. melléklet lép.
- (28) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 37. melléklete helyébe a 28. melléklet lép.
- (29) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 38. melléklete helyébe a 29. melléklet lép.
- (30) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 39. melléklete helyébe a 30. melléklet lép.
- (31) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 40. melléklete helyébe a 31. melléklet lép.
- (32) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 41. melléklete helyébe a 32. melléklet lép.
- (33) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 42. melléklete helyébe a 33. melléklet lép.
- (34) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 43. melléklete helyébe a 34. melléklet lép.
- (35) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 44. melléklete helyébe a 35. melléklet lép.
- (36) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 46. melléklettel egészül ki.

16. §

Hatályát veszti a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet

1. 5. § (4) bekezdése,
2. „Elektromosenergia-ellátás” alcíme,
3. „Hírközlés” alcíme,
4. 26. § (2a) bekezdése,
5. 26. § (4) bekezdése,
6. 26. § (9) bekezdése,
7. 27. § (7) bekezdése,
8. 36. § (6) bekezdése,
9. 36/A. § (2) bekezdés c) pontja,
10. 10. melléklet cím szövege,
11. 11. melléklet cím szövege,
12. 11. melléklet cím szövege,
13. 12. melléklet cím szövege,
14. 17. melléklet cím szövege,
15. 18. melléklet cím szövege,

16. 19. melléklet 2. pontja.

17. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő ötödik napon lép hatályba.

18. §

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 18. mellékletében foglalt táblázat 2. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

			lakóépülettel beépíthető	összesen beépíthető	gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
--	--	--	--------------------------	---------------------	-------------------------------------	--------------------------------

”

2. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 18. mellékletében foglalt táblázat „Birtok-központ” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

Birtok-központ	1 ha	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 Épületmagasság: 6 m	m
----------------	------	---------------	------	---	---

”

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

„46. melléklet a 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelethez

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

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

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 17. mellékletében foglalt táblázat „Mk-1” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

Mk-1	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágban 3000 m ² , egyéb művelési ág esetén 6000 m ²	oldal-határon álló	-720- 1500 m ² telekterület esetén – 5% -1500- 3000 m ² telekterület esetén – 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500 m ² feletti telekterületre vetítetten 3 % -3000 m ² telekterület felett – 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m ² telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m ² feletti telekterületre vetítetten 2%	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
------	----------------------------	-----------------------------	---------------------------	---	--------------------	--	---	---

”

2. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 17. mellékletében foglalt táblázat 5. sora és „Mk-2” sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

”

	Birtokközpont	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6 m	
Mk-2	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágban 3000 m ² , egyéb	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

				művelési ág esetén 6000 m ²				
--	--	--	--	--	--	--	--	--

”

3. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 17. mellékletében foglalt táblázat 8. sora és „Mk-3” sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

”

	Birtok- központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha	oldal- határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6 m		
Mk-3	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágban 3000 m ² , egyéb művelési ág esetén 6000 m ²	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

”

4. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 17. mellékletében foglalt táblázat 11. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

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

”

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

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 10. mellékletében foglalt táblázat 1. sora, „Gksz-1” sora, „Gksz-2 Gksz-2-m” sora, „Gksz-3 Gksz-3-m” sora, „Gksz-4 Gksz-4-m” sora, „Gksz-5 Gksz-5-m” sora, „Gksz-6 Gksz-6-m” sora, „Gksz-7-m” sora, „Gksz-8-m” sora, „Gksz-9” sora, „Gksz-10-m” sora és „Gksz-11-m” sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

”

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettségmértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gksz-1	nem szabályozott	kialakult	zárt sorú	60 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	-	4,5 m	20 % ⁽²⁾
Gksz-2 Gksz-2-m	30 m , 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	3,75 m	4,5 m	20 % ⁽²⁾
Gksz-3 Gksz-3-m	50 m , 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 12,0 m Épületmagasság: 10,5 m	5,25 m	4,5 m	20 % ⁽²⁾
Gksz-4 Gksz-4-m	30 m , 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 12,0 m Épületmagasság: 10,5 m	5,25 m	4,5 m	20 % ⁽²⁾
Gksz-5 Gksz-5-m	30 m , 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m	6,25 m	5 m	20 % ⁽²⁾
Gksz-6 Gksz-6-m	nem szabályozott, 1300 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	3,75 m	4,5 m	20 % ⁽³⁾

Gksz-7-m	30 m 3000 m ²	, kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzatmagasság: 12,0 m Épületmagasság: 10,5 m	8,0 m	4,5 m	20 % ⁽²⁾
Gksz-8-m	30 m 3000 m ²	, kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 12,0 m Épületmagasság: 10,5 m	5,25 m	4,5 m	20 % ⁽²⁾
Gksz-9	30 m 3000 m ²	, kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	6,0 m	4,5 m	20 % ⁽²⁾
Gksz-10-m	30 m 3000 m ²	m kialakult	oldalhatáron álló	50 %	Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m	szabályozási terven jelölt építési hely szerint	szabályozási terven jelölt építési hely szerint	20 % ⁽²⁾
Gksz-11-m	30 m 3000 m ²	m kialakult	oldalhatáron álló	50 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	-	4,5 m	20 % ⁽²⁾

”

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

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

”

	Kialakít ható legkiseb b telekszé lesség és terület	Beépíth ető legkiseb b telekszé lesség és terület	Beépítési mód	Megen gedett legnag yobb beépíte tség mérték e	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengede tt legkisebb mértéke	Hátsóke rt megeng edett legkiseb b mértéke	Kialakít ható legkiseb b zöldfelü let mértéke
Gip-1 Gip-1- m	40 m, 5000 m ²	kialakul t	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság : 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m	OTÉK szerint	4,5 m	25 % ⁽²⁾
Gip-2 Gip-2- m	40 m, 3000 m ²	kialakul t	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság : 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	OTÉK szerint	5 m	25 % ⁽²⁾
Gip-3	40 m, 5000 m ²	kialakul t	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság : 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	OTÉK szerint	5 m	40 % ⁽²⁾
Gip-4- m	30 m, 2000 m ²	kialakul t	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság : 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m	OTÉK szerint	4,5 m	25 % ⁽²⁾
Gip- 5⁽³⁾	40 m, 3000 m ²	kialakul t	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság : 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	OTÉK szerint	5 m	20 %
Gip-6 Gip-6- m	40 m, 3000 m ²	kialakul t	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság : 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	OTÉK szerint	5 m	25 % ⁽²⁾
Gip-7- m	40 m, 3000 m ²	kialakul t	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság : 18 m	OTÉK szerint	6 m	25 % ⁽²⁾

					Épületmagasság: 16 m			
Gip-8-m	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 21 m Épületmagasság: 19 m	OTÉK szerint	8 m	25 % ⁽²⁾
Gip-9-m	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m	4 m	4 m	20 % ⁽²⁾
Gip-10-m	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 13,5 m	OTÉK szerint	5 m	25 %

”

2. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 11. melléklet cím szövege helyébe a következő rendelkezés lép:

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

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

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 12. mellékletében foglalt táblázat „Gá-1-m” sora, „Gá-2-m” sora és „Gá-3” sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

”

Gá-1-m	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság : 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m	4 m	OTÉK szerint	25 % ⁽²⁾
Gá-2-m	30 m, 2000 m ²	kialakult	zárt sorú	50 %	Homlokzatmagasság : 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m	-	0 m	25 % ⁽²⁾
Gá-3	50 m, 5000 m ²	50 m, 5000 m ²	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság : 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m	4 m	OTÉK szerint	25 % ⁽²⁾

”

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

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 14. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat „K-h” sora, „K-kf” sora és „K-mü” sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

”

K-h	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 12,0 m Épületmagasság: 10,5 m	40 %	-
K-kf	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 18,0 m Épületmagasság: 15,0 m	15 %	-
K-mü	30 m 5 000 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 12,0 m Épületmagasság: 10,5 m	40 %	-

”

2. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 14. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat „(1) Technológiai és tároló építmények magassága nem korlátozott. (2) Stadion lefedését szolgáló építmények, világító- és jelzőberendezések építményeinek magassága nem korlátozott. (3) Az OTÉK előírásainál megengedőbb követelmények megállapítása az állami főépítész ZA/010/280-18/2023. számú záró szakmai véleménye alapján. (4)Az OTÉK előírásainál megengedőbb követelmény megállapítása az állami főépítész ZA/010/331-22/2023. számú záró szakmai véleménye alapján.” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

(2) Stadion lefedését szolgáló építmények, világító- és jelzőberendezések építményeinek magassága nem korlátozott.
(3) Az OTÉK előírásainál megengedőbb követelmények megállapítása az állami főépítész ZA/010/280-18/2023. számú záró szakmai véleménye alapján.
(4)Az OTÉK előírásainál megengedőbb követelmény megállapítása az állami főépítész ZA/010/331-22/2023. számú záró szakmai véleménye alapján.

”

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

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

”

Kb-sp-2	övezet területe	kialakult	Szabadon álló	10 %	Homlokzatmagasság: g: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m	nem korlátozott
----------------	-----------------	-----------	---------------	------	---	-----------------

”

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	60%
--------------	-----------------	-----------	---------------	-----	---	-----

”

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

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 1. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
--	--	---------------	--	---	--

”

2. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat „Ln-4” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

Ln-4	nem szabályozott, nem szabályozott	kialakult	kialakult + 5 %, max 80 % a tömbtelek építési területére vetítetten	épületmagasság: 16 méter, 16 méternél magasabb lapostetős épületeknél a kialakult épület-magasság magastető és beépített tetőtér építése esetén 1,5 m-rel növelhető.	30 %
-------------	------------------------------------	-----------	---	--	------

”

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

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 5. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat „Lk-1” sora, „Lk-2” sora, „Lk-3” sora, „Lk-4” sora, „Lk-5” sora, „Lk-6” sora, „Lk-7” sora, „Lk-8” sora, „Lk-9” sora, „Lk-10” sora, „Lk-11” sora és „Lk-12” sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

”

Lk-1	12 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: g: 0-8,5 m Épületmagasság: 0-6,5 m ⁽³⁾	20 %
Lk-2	12 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: g: 6,0-9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	20 %
Lk-3	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: g: 6,0-9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	30 %
Lk-4	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75)% ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: g: 7,5-12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	20 %
Lk-5	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: g: 7,5-12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	30 %
Lk-6	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75)% ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: g: 9,0-14,5 m ⁽⁴⁾ Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %
Lk-7	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: g: 9,0-14,5 m Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %
Lk-8	22 m, 720 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	1. zóna: Homlokzatmagasság: g: 0-6,5 m Épületmagasság:	30 %

					0-5,0 m 2. zóna: Homlokzatmagasság: g: 0-8,0 m Épületmagasság: 0-6,5 m 3. zóna: Homlokzatmagasság: g: 0-9,5 m Épületmagasság: 0-8,0 m	
Lk-9	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: g: 6,0-12,5 m Épületmagasság: 6,0-10,5 m	30 %
Lk-10	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	70 %	Homlokzatmagasság: g: 7,5-12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	0 %
Lk-11	12 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: g: 0-8,5 m Épületmagasság: 0-6,5 m ⁽³⁾	20 %
Lk-12	nem szabályozott, 4000 m ²	kialakult, 4000 m ²	szabadon álló	20%	Homlokzatmagasság: g: 0-13 m Épületmagasság: 0-12 m	50 %

”

11. 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 „Vt-1” sora, „Vt-2” sora, „Vt-3” sora, „Vt-4” sora, „Vt-5” sora, „Vt-6” sora, „Vt-7” sora, „Vt-8” sora, „Vt-9” sora, „Vt-10” sora, „Vt-11” sora, „Vt-12” sora, „Vt-13” sora, „Vt-14” sora, „Vt-15” sora, „Vt-16” sora, „Vt-17” sora és „Vt-18” sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„

Vt-1	16 m, kialakult 500 m ²	zárt sorú	50 (75) % ⁽¹⁾	Utcai párkánymagasság: 5,0-7,5 m Épületmagasság: 5,0-7,5 m	6,0 m	10 %
Vt-2	18 (22) m ⁽³⁾ , 720 m ²	zárt sorú	75 %	Párkánymagasság: Jákum utca felől 6,0-7,5 m Szeglet, Munkácsy utcák, Mérleg tér és Budai N. Antal utca felől 6,0-9,5 m Épületmagasság: 6,0-9,5 m	6,0 m	10 %
Vt-3	20 m, kialakult 720 m ²	zárt sorú	400 m ² telekterületig 60 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 50 % ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: 6,0-12,0 m ⁽⁴⁾ Épületmagasság: 6,0 ⁽⁷⁾ -10,5 m	6,0 m	10 %
Vt-4	18 (22) m ⁽³⁾ , 720 m ²	zárt sorú	75 %	Utcai párkánymagasság: 0-10,5 m ⁽⁵⁾ Épületmagasság: 0-10,5 m	6,0 m	10 %
Vt-5	30 m, kialakult 2000 m ²	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 0-12,0 m Épületmagasság: 0-10,5 m	OTÉK szerint	20 %
Vt-6	16 m, kialakult 400 m ²	zárt sorú	75 %	Homlokzatmagasság: 0-14,0 m ⁽⁶⁾ ⁽⁸⁾ Épületmagasság: 0-12,5 m	6,0 m ⁽⁹⁾	10 %

Vt-7	nem szabályozott	kialakult	zárt sorú	kialakult+5 %, max. 80 % a tömbtelek (építési telek) területére vetítetten	Utcai párkány magasság: a kialakult állapothoz, illetve védett épületekhez illeszkedő Épület magasság: 0-12,5 m	6,0 m	10%
Vt-8	nem szabályozott	kialakult	zárt sorú	75 %	Homlokzat magasság: 12,5-18,0 m Épület magasság: 12,5-16,0 m	6,0 m	10 %
Vt-9	25 m, 1100 m ²	25 m, 1100 m ²	szabadon álló	40 %	Homlokzat magasság: 0-18,0 m Épület magasság: 0-16,0 m	OTÉK szerint	20%
Vt-10	18 (22) ⁽³⁾ m, 1100 m ²	kialakult, 720 m ²	zárt sorú	80 %	Párkány magasság: Piac tér felől 6,0-8,5 m Munkácsy és Sütő utca felől 6,0-10,5 m Épület magasság: 6,0-10,5 m	6,0 m	10 %
Vt-11	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzat magasság: 0-9,0 m Épület magasság: 0-7,5 m	OTÉK szerint	50%
Vt-12	22 m, 1100 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzat magasság: 0-9,0 m Épület magasság: 0-7,5 m	építési sáv területén belül az OTÉK szerint	20%
Vt-13	22 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzat magasság: 0-9,0 m Épület magasság: 0-7,5 m	OTÉK szerint	20%
Vt-14	16 m, 500 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75) % ⁽¹⁾	Utcai párkány magasság: 5,0-9,0 m Épület magasság: 5,0-7,5 m	6,0 m	10%

Vt-15	22 m 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40	Homlokzat magasság: 0-10,0 m Épületmagasság: 0-8,5 m	OTÉK szerint	20%
Vt-16	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzat magasság: 0-14,0 m Épületmagasság: 0-12,5 m	OTÉK szerint	a be nem épített terület 50 %-a
Vt-17	16 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	75 %	Homlokzat magasság: 0-14,0 m ⁽⁶⁾ ⁽⁸⁾ Épületmagasság: 0-12,5 m	0 m	10 %
Vt-18	nem szabályozott, 3000 m ²	kialakult, 3000 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzat magasság: 0-14 m Épületmagasság: 0-12,5 m	OTÉK szerint	40 %

”

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

„21. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 01_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„22. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 02_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„23. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 03_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„24. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 04_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„25. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 05_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„26. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 06_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„27. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 6a_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„28. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 07_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„29. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 08_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„30. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 09_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„31. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 10_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„32. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 11_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„33. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 12_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„34. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 13_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„35. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 14_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„36. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 15_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„37. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 16_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„38. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 17_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„39. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 18_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„40. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 19_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„41. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 20_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„42. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 21_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„43. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 22_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„44. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 23_szelvény_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„20. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZÉSZ_jelmagyarázat_2024_02_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Általános indokolás

A szabályozás kiegészül az új Má-4 jelű általános mezőgazdasági terület előírásaival.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A helyi építési szabályzat fogalom meghatározásai kiegészítésre és pontosításra kerültek.

A 2. §-hoz

A telekalakítás általános szabályai a telekhatár kialakítása, a mezőgazdasági területen történő út kialakítása és a telekszélesség meghatározása vonatkozásában pontosításra, illetve kiegészítésre kerültek.

A 3. §-hoz

Az építési sáv fogalmának pontosítását és a főépítmény elhelyezésének szabályozását tartalmazza.

A 4. §-hoz

A rendeltetésmódosítás előírásainak kiegészítését és pontosítását tartalmazza.

Az 5. §-hoz

A veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások pontosítását tartalmazza a katasztrófavédelmi hatóság adatszolgáltatása alapján.

A 6. §-hoz

A csapadékvizek elvezetésével és kezelésével kapcsolatos új szabályozási előírásokat tartalmazza.

A 7. §-hoz

Az előkertben elhelyezhető tároló építmények szabályozása módosul.

A 8–11. §-hoz

A szabályozás a porta épület előkertben történő elhelyezhetőségének szabályozásával kiegészül.

A 12. §-hoz

A közúti közlekedési és közmű terület szabályozása kiegészül a parkoló-területeken napenergia hasznosító létesítmények elhelyezhetőségével.

A 13. §-hoz

A kertés mezőgazdasági területen a lakóépület elhelyezhetőségének módosítása a művelési ággal összefüggésben.

A 14. §-hoz

A módosítás a LocLex rendszernek való megfelelést szolgálja, a szakaszban érdemi, tárgyi módosítás nincsen.

A 15. §-hoz

A helyi építési szabályzat normatív előírásokat tartalmazó táblázatainak, a szabályozási terv szelvényeinek módosításait, valamint a csapadékvíz szikkasztási és/vagy a befogadóba történő kivezetésének késleltetési kötelezettséggel érintett területeinek térképi ábrázolásával történő kiegészítését tartalmazza.

A 16. §-hoz

Egyéb jogszabályokkal történő szinkronizálás érdekében hozott hatályon kívül helyezéseket, valamint a normatív táblázatok címszövegeinek pontosítását tartalmazza.

A 17. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

A 18. §-hoz

A rendelet alkalmazására vonatkozó előírásokat tartalmazza.

Az 1. melléklethez

A technológiai építmény magasságára vonatkozó előírás törlésre került.

A 2. melléklethez

A csapadékvíz szikkasztási és/vagy a befogadóba történő kivezetésének késleltetési kötelezettséggel érintett területeinek térképi ábrázolását tartalmazza.

A 3. melléklethez

A lakóépület építéséhez szükséges minimális telekméret meghatározása pontosításra került. A technológiai építmény magasságára vonatkozó előírás törlésre került.

A 4. melléklethez

A műtárgyak magasságára vonatkozó előírás törlésre került.

Az 5–8. melléklethez

A műtárgyak, technológiai építmények és szakrális építmények magasságára vonatkozó előírás törlésre került.

A 9. melléklethez

A megengedett legkisebb beépítési magasság szövegrész a fejlécből törlésre kerül, ezzel összefüggésben az Ln-4 jelű övezetben is javításra kerül az épületmagasság meghatározása.

A 10. melléklethez

A homlokzatmagasság és épületmagasság meghatározása pontosításra kerül.

A 11. melléklethez

A homlokzatmagasság és épületmagasság, valamint párkánymagasság meghatározása pontosításra kerül.

A 12–35. melléklethez

A 15.§ (12) - (35) bekezdései által érintett szabályozási szelvényeket tartalmazzák.

A 36. melléklethez

A 15.§ (11) szerinti jelmagyarázatot és szelvénykiosztást tartalmazza.