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

záró tervdokumentáció

2024. február

Tartalomjegyzék:

1. tervezői nyilatkozat
2. előzmények
    - 2.1. a településrendezési tervek módosításának programja
    - 2.2. hatályos településrendezési eszközök ismertetése
    - 2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja
    - 2.4. környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése
    - 2.5. főépítészi feljegyzés

alátámasztó munkarészek

3. településrendezési javaslat
    - 3.1. Kaszaházi út és a vasút közötti területen az 5860 hrsz.-ú úttól északra tervezett kiszolgáló út törlése
    - 3.9. Bazitai temető tervezett bővítésének törlése
    - 3.13. A Felsőszeg és Kishegyi út között található 25507/5 hrsz.-ú telek keleti beépített részének kertvárosias lakóövezetbe sorolása
4. a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata
5. a területi mérleg változásai

jóváhagyandó munkarészek

6. határozattervezet
7. rendelettervezet

1.tervezői nyilatkozat

Zalaegerszeg helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításához

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

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

vezető településtervező	
Agg Ferenc okl. építészmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök TT 1-20-0001	
közlekedéstervezők:	
Németh László okl. építőmérnök településrendezési közlekedési tervező Tkö-20-0587	
Tóth Attila Gábor okl. építőmérnök, településmérnök TV 01-10559	

Kelt: Zalaegerszeg, 2024. január hó

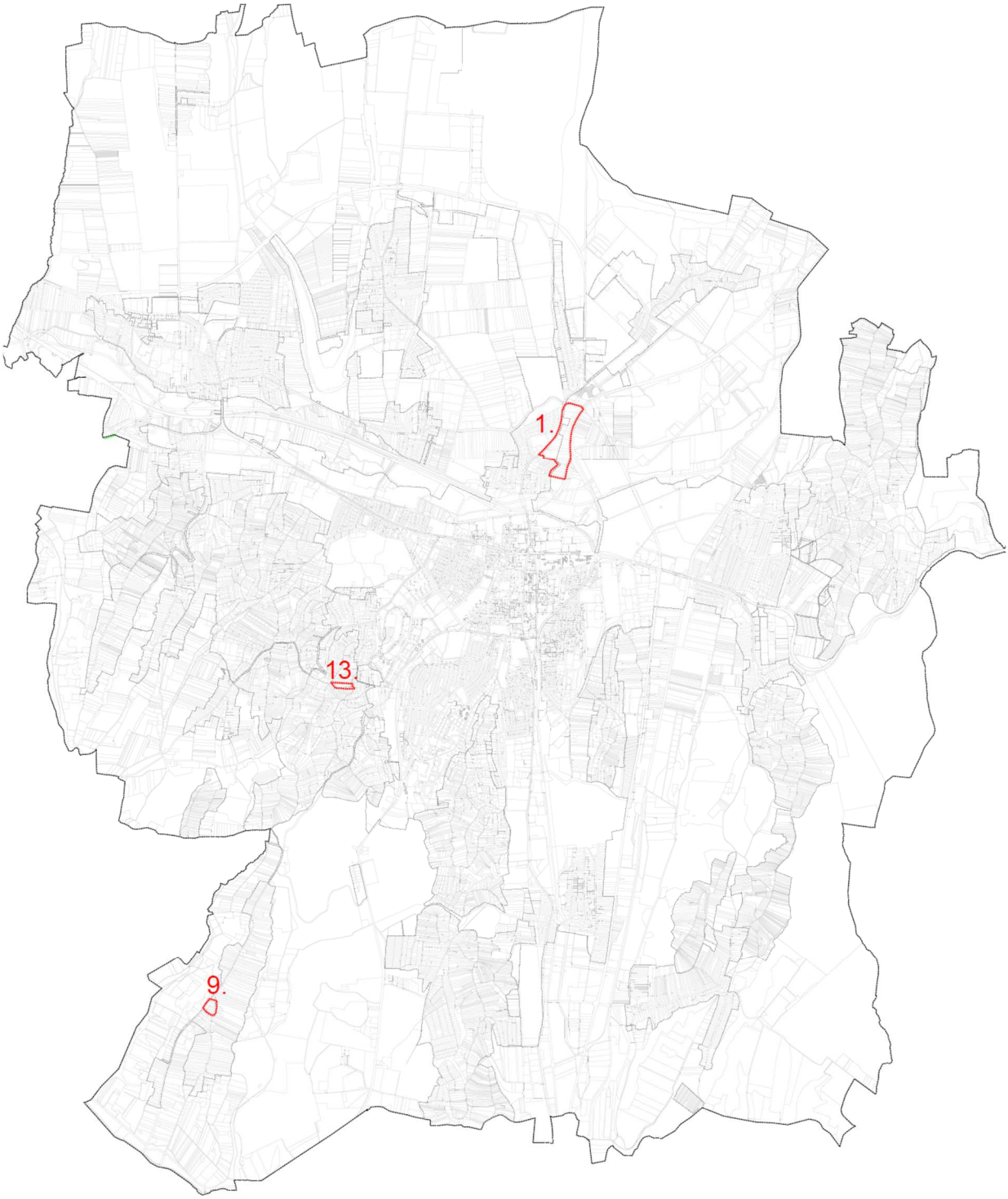
2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a településrendezési eszközeinek – településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv – módosítását.
A változtatási igényeket 47 pontban határozta meg az önkormányzat. A 47 pontban ismertetett véleményezési tervdokumentáció partnerségi és államigazgatási véleményezési eljárása lefolytatásra került, a polgármester az önkormányzat által átruházott hatáskörben döntött a véleményezési eljárás lezárásáról. Ezt követően az önkormányzat megkereste az Állami Főépítészt a tervezett módosítás záró véleményének kiadásával, de a megkereséséből törölt 4 módosítási pontot. A törtölt módosítási pontok közül 3 tervezett módosítás e záró dokumentáció tartalmát képezi, egy módosítási pont az eljárás során véglegesen törlésre került.
Az önkormányzat 5/2024. (II.15.) számú rendeltével jóváhagyta a tervezett módosítások 43 változtatási pontját.

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

A változtatással érintett területek:



2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

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

A fenti terveket az önkormányzat többször, a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet 2022 évben a 14/2022. (V. 19.), 18/2022 (VI.20), 26/2022. (VII.28.), 43/2022. (XI. 17.), 36/2022. (X.20.), 2023. évben a 9/2023. (III.27.), 26/2023. (VII.17.), 29/2023. (VIII.28.), 35/2023. (XI.24.),44/2023. (XII.14.) és az előzményekben említett, e záró dokumentációban szereplő módosításokkal egy eljárásban véleményeztetett 43 változtatási pont esetében az 5/2024. (II.15.) számú rendelettel módosította.

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatások a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását eredményezik. A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet szerinti **teljes eljárás** keretében történt.
A 2024. januárjában elkészített, 47 módosítási pontot tartalmazó véleményezési dokumentáció partnerségi és államigazgatási véleményeztetése megtörtént. A véleményeket és az azokra adott tervezői válaszokat az eljárás első szakaszában jóváhagyott, 43 módosítási pontról szóló záró dokumentáció tartalmazta. A véleményeztetés lezárásáról a polgármester az önkormányzat által átruházott hatáskörben döntött. A véleményezési eljárást lezáró polgármesteri döntések a következők:

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.
Tel.: 92/502-100, Fax.: 92/311-474
E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 221-34/2024.
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 részen 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 útszabályozás 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. Andráshidán 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 Főépítészi 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 vélemények a döntés mellékletét képezik.

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

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

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

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

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

„3. 3.3. módosítás: Az alátámasztó munkarészbe becsatolt útterveket (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 kerékpáút jelölése kiegészítésre került.

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

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

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

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

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

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

A véleményt elfogadva megvizsgáltuk a Holdfény utcában a szabályozási vonal esetleges törlésének lehetőségét. A tömb lakóterületi minőségére tekintettel nem kívánjuk azt törölni annak érekében, 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 munkarészében 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 közbenső 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 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-elhelvezés szabályozását a járműipari tesztpálya, illetve a város egyéb területét illetően az önkormányzat jelen módosítás során nem kívánja szabályozni, arra előzetes döntésünk nincs.
A szikkasztási tervlapról a szabályozott építési helyek a záró dokumentációban törlésre kerültek.

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

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

„14. 3.33. módosítás: A módosítási pont címében a „szabályozott építési vonal" fogalmat kérem javítani. A szabályozott építési hely jelmagyarázatát kérem javítani, mivel a térképen egyenletes sraffozással szerepel a szabályozott építési hely jelölése, a négysávos sraffozást csak az egyedi korlátozással érintett szabályozott építési hely esetén alkalmazták, a jelmagyarázatban azonban mindkettőnél a négysávos 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 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."

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) 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 Matrt. 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:

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERE

Balaicz Zoltán
polgármester

Kapják (HK):

1.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi 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 Vízrendezési 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 Útügyi 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 Útügyi 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 Hírközlésfelügyeleti-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		

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.
Tel.: 92/502-100, Fax.: 92/311-474
E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám:221-33/2024.
Ügyintéző: Tóth Andrea
Tel.: 92/502-441
Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

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

DÖNTÉS
a partnerségi eljárás eredményének elfogadásáról

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

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

17. Nekeresdi hősi temető déli határán lévő útszabályozás módosítását
18. A Kis utca 2989 hrsz ú területen megvalósult parkoló közlekedési területbe sorolását
19. A Termál utca 15436/62 hrsz–ú területet érintő tervezett gyalogút törlését
20. Átalszegett utca 232/45 hrsz–ú közterület határának módosítását az ott lévő 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 - előkertben elhelyezhető tároló építmények szabályozásának - módosítását
36. A ZÉSZ 5/A §. felülvizsgálatát – lakás rendeltetés feltételeinek kiegészítését
37. A ZÉSZ 4.§ (7) felülvizsgálatát – eltérés mértékének meghatározását, kisajátítási terv beemelését
38. ZÉSZ 14., 27., 28., 29. mellékletében a műtárgy magassági korlátozásával kapcsolatos szabályozás felülvizsgálatát
39. Közúti közlekedési-, és közműterület szabályozott bővítésének terület leválasztását – ZÉSZ 5.§ (4) –Étv 27.§ (11) közötti ellentmondás feloldását
40. Több művelési ággal rendelkező mezőgazdasági területen a beépítés feltételeinek meghatározását
41. Szabályozási terven nem jelölt út kialakíthatósági feltételeinek, helyének és a minimális szélességének felülvizsgálatát – ZÉSZ 4.§ (8)
42. A kialakítható telek legkisebb szélességére, illetve az építési vonallal nem szabályozott telkek esetén a telkek megengedett legkisebb szélességére vonatkozó szabályozás felülvizsgálatát – ZÉSZ 4.§ (10) b) pontja
43. Portaépület elhelyezhetőségének szabályozását
44. Ikres beépítés átalakítására és bővítésére vonatkozó építési szabályozás törlését, ZÉSZ 26.§ (9)
45. Közúti közlekedési-, és közműterület szabályozásának módosítását, napenergia hasznosító létesítmények elhelyezhetőségét – ZÉSZ 34. § (1) bekezdés

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

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

A Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 6/2007.(II.9.) önkormányzati rendelete 65. § (15) bekezdése alapján átruházott hatáskörben a partnerségi egyeztetési eljárás eredményét **elfogadom**.

Zalaegerszeg, 2024. február 5.

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERE

Balaicz Zoltán
polgármester

2.4. környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése

Az Önkormányzat a tervezett módosítás programját a környezeti értékelés szükségességéről szóló nyilatkozattételre megküldte az államigazgatási hivatalok felé. A megkeresett hivatalok közül 5 szervezet válaszolt, ők véleményükben rögzítették, hogy környezeti értékelés készítése a tervezett módosításokhoz nem szükséges.

A véleményeket az eljárás első szakaszában jóváhagyott, 43 módosítási pontról szóló záró dokumentáció tartalmazta.

2.5. főépítészi feljegyzés

FELJEGYZÉS
ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása
Készült: 2023. június 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:

1. Teskándi kerékpárút megvalósíthatósága érdekében a szabályozás módosítása
2. Botfai kerékpárút megvalósíthatósága érdekében a szabályozás módosítása
3. A város területére vonatkozóan a vízbázis védőterület felülvizsgálata
4. Honvédelmi Sportközpont létesítése érdekében a 0768/11 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozás felülvizsgálata

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

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

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

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

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA 18

Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész

FELJEGYZÉS
ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása
Készült: 2023. július 7-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 Északi Ipari Park csapadékvíz elvezetésével kapcsolatban.

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

Megalapozó vizsgálat:

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

Alátámasztó javaslat:

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

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

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA 18

Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész

FELJEGYZÉS
ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása
Készült: 2023. augusztus 15-én Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében

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

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

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

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

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

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

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA 18

Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész

FELJEGYZÉS
ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása
Készült: 2022. szeptember 9-én Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében

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

1. Gébárti utcától északra az Ilosvai utca - Csillagvölgy utca által határolt területen lakóterületi fejlesztés érdekében a szabályozás felülvizsgálata
2. Posta utca, Flextronics „B" telephelye fejlesztése, valamint a kapcsolódó déli összekötő út megvalósíthatósága érdekében a szabályozás felülvizsgálata
3. MOL telephely (1871/16 hrsz-ú ingatlan) szabályozásának felülvizsgálata
4. Ady utca- Eötvös utca- Mártírok útja által határolt tömb északi része szabályozás-módosításának 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 kiegészíthetőek.

Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész

FELJEGYZÉS
ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása
Készült: 2022. november 30-án Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében

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

- Zalaegerszeg, Rozmaring utca mentén fekvő lakóterület szabályozásának felülvizsgálata
- Zalaegerszeg, Átalszegett utca 35-73. számtól északra található zöldterület szabályozásának felülvizsgálata
- Zalaegerszeg, Erzsébethegyen lakóterületi telkek közúti kapcsolatának megteremtése érdekében a szabályozás felülvizsgálata
- Zalaegerszeg, Andráshidán a Gébárti utcától délre, Szentmártoni utcától keletre fekvő tömb szabályozásának felülvizsgálata
- Zalaegerszeg, Kosztolányi utca vasútállomás üzemi területe melletti szakaszának szabályozás felülvizsgálata
- A vasútállomás és az autóbusz pályaudvar felújítása érdekében a szabályozás felülvizsgálata
- A Zalaegerszegi Logisztikai Központ és Konténerterminál fejlesztése érdekében a szabályozás felülvizsgálata
- Hatháza és az Északi Ipari Park közötti terület fejlesztése érdekében a szabályozás 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 kiegészíthetőek.

Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész

FELJEGYZÉS
ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása
Készült: 2023. december 8-án Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében

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

1. A Ságodi út – Ilosvai út körforgalom megvalósíthatósága érdekében szabályozás felülvizsgálata
2. A botfai kerékpárút megvalósíthatósága érdekében a szabályozás felülvizsgálata
3. A Zalai Finomító vonatkozásában a veszélyességi övezetek aktualizálása érdekében a szabályozás felülvizsgálata
4. A Petőfi utca – Vizslaparki út kereszteződésében tervezett beruházás érdekében a tömb szabályozásának felülvizsgálata
5. Az Egerszeghegyi út 25239/1 hrsz-ú ingatlanon tervezett kilátó létesítése érdekében a szabályozás felülvizsgálata
6. A Zrínyi Miklós utca 1394/4 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozás felülvizsgálata

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

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

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

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

Mélesné Tatár Eszter
városi főépítész

FELJEGYZÉS
ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása
Készült: 2023. február 7-én Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében

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

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

40. Az Ebergényi út mentén a 25984/2 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata
41. Csillagvölgy utca szabályozásának felülvizsgálata
42. Pózva, 0869/7 hrsz-ú ingatlan és környezete szabályozásának felülvizsgálata
43. Izzó utca beépítésre szánt övezetbe sorolásának felülvizsgálata
44. Damjanich utcában a közlekedési terület szabályozásának felülvizsgálata
45. Ebergényben a 0329/2 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata
46. Liliom utcától nyugatra lévő tömbben a 23795/2 és a 23784/2 hrsz-ú utak szabályozásának felülvizsgálata
47. Bozsokban a 01046/2-01046/5 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
48. Nekeresdi hősi temetőnél az útszabályozás felülvizsgálata
49. Kis utca, 2989 hrsz-ú ingatlanon a szabályozás felülvizsgálata
50. Erzsébethegyen a Sólyom utca szabályozásának felülvizsgálata
51. Garázsok elhelyezhetőségének vizsgálata
52. Andráshidán a 7404 hrsz-ú gát szabályozásának felülvizsgálata
53. Alaptérkép cseréje
54. Teskándi kerékpárút megvalósíthatósága érdekében a szabályozás módosítása
55. Déli átkötő út szabályozásának módosítása
56. Alsóerdei kerékpárút szabályozásának módosítása
57. Volt laktanya területét érintő szabályozás módosítása
58. A Termál utca – Ilosvai utca által határolt tömbben a 15436/62 hrsz-ú telek szabályozásának felülvizsgálata
59. A Zalaegerszegi Logisztikai Központ és Konténerterminál fejlesztése érdekében a szabályozás felülvizsgálata

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

Megalapozó vizsgálat:

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

Alátámasztó javaslat:

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

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

Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész

3. környezetalakítási terv

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

módosítási program

Kaszaháza városrészben a Kaszaházi út és a vasút közötti tömb északi részén gazdasági terület feltárása érdekében új kiszolgáló út kialakítása tervezett, mely délen csatlakozik az egykori Vásártér területén megvalósuló lakóterülethez, Északon pedig a 0831/26 és 0831/27 hrsz.-ú telkeket érintően a Kaszaházi úthoz.

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.

E-közmű térkép

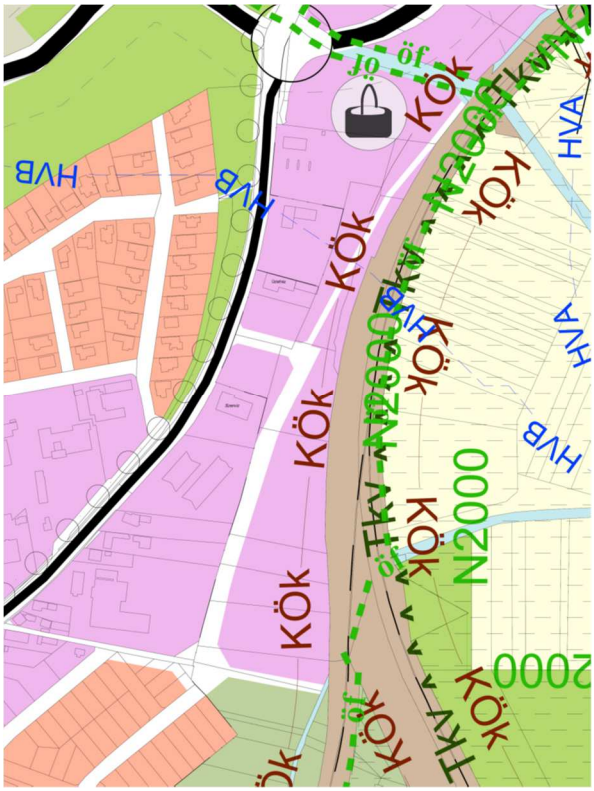
a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A Kaszaháza városrészben a Kaszaháza és a vasút között, az egykor állatvásártértől északra lévő terület keleti fele külterület, mélyen fekvő műveléssel felhagyott telkeket tartalmaz. E külterületi telkek nyugati szélén a belterületi határ környezetében regionális szennyvízvezetékek, és szennyvíz átemelő találhatók. 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 tömb keleti és nyugati oldala egyaránt gazdasági területként kereskedelmi szolgáltató területként szabályozott, a nyugati oldali telkek Gksz–7–m, a keleti terület Gksz–4–m övezetbe tartoznak. A

területet a belterületi határ mentén a külterületi telkek területén Észak- Dél irányú 16 m szélességű kiszolgáló út elhelyezésével tervezi feltárni a 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 határolja, melynek északi határaként a 0872/44 és a 0872/10 hrsz.-ú telkek közötti telekhatár mentén 10 m szélességű út kialakítása tervezett a vasút melletti árok megközelíthetősége érdekében. Ettől az úttól délre a lakóterületet keletről határolva gazdasági erdő rendeltetés található, mely területhasználat védelmet képez a vasút környezeti hatásaival szemben.


Jo
öf
KÖk
HVB
HVA
KÖk
KÖk
KÖk

közlekedési munkarész

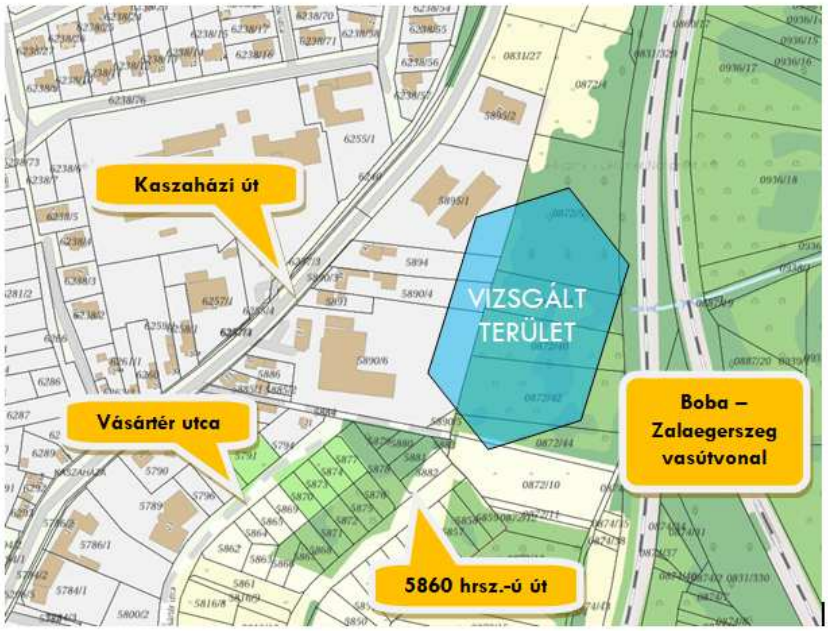
módosítási igény

Zalaegerszeg, Kaszaháza városrész keleti részén az egykori állatvásártértől északra, a Kaszaházi út keleti oldalán lévő gazdasági terület alatt Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának kezdeményezésére szükséges a tervezett beépítés és övezeti besorolások felülvizsgálata. A belterületi gazdasági területek bővítésének elhagyása mellett szükséges megvizsgálni az úthálózat érintett új elemeinek létjogosultságát, törlésének lehetőségét. A tervezett új út szabályozása alapvetően a 0872/4, 0872/5, 0872/38, 0872/40, 0872/42, 0872/44 helyrajzi számú ingatanokat érinti.

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

jelenlegi állapot ismertetése

A tervezési terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén található, Kaszaháza városrészben, külterületen, de közvetlenül a belterületi beépített területek mellett. A vizsgált terület déli és északi oldalról jelenleg beépítetlen, nyugatról gazdasági létesítmények, keletről a Boba-Zalaegerszeg vasútvonal határolja. Az környező utak tulajdonosa és kezelője Zalaegerszeg M.J.V. Önkormányzata, a vasúti pálya a MÁV tulajdonában és üzemeltetésében van. Hálózati szerepkörüket tekintve a Kaszaházi út helyi gyűjtőút, az összes többi kiépített vagy kiépítetlen útszakasz kiszolgáló út.

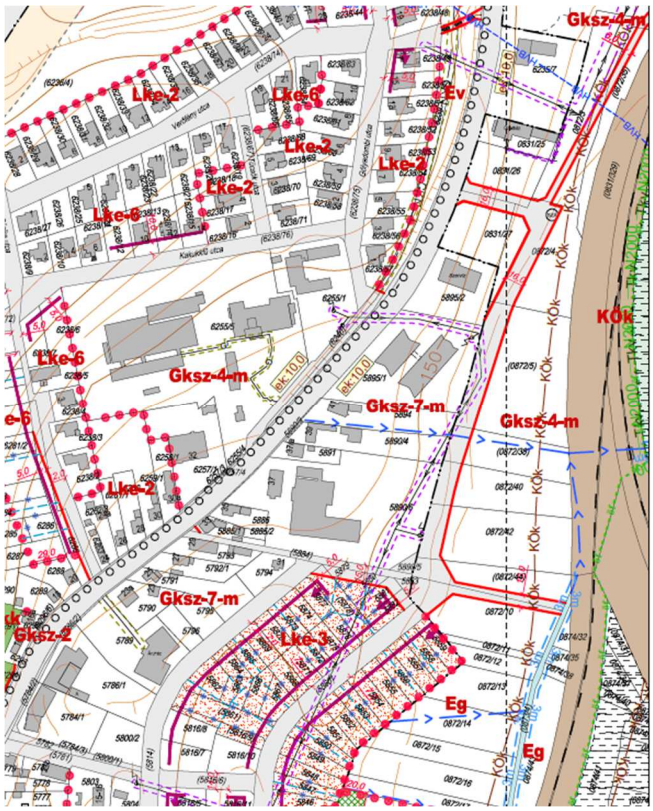


A közvetlen tervezési terület meglévő közlekedési-infrastruktúra adottságai (KIRA)

A tervezési terület közlekedési-infrastruktúra adottságai (légi fotó)

jelenlegi szabályozás ismertetése

A célterület környezetében a hatályos településszerkezeti terv a meglévő úthálózati elemek további strukturális bővítését észak-déli tengelyű, új nyomvonalú úttal irányozza elő. Ez az útszakasz a déli oldali lakóterület feltáró útjainak (5860 hrsz.) északi folytatásában új, kereskedelmi, szolgáltató övezeti besorolású területrészeket tár fel, északi végén a Kaszaházi útra csatlakozik vissza. A Gksz övezet meglévő létesítményei a nyugati oldalon, a Kaszaházi úrtól közelíthetők meg, az új útszakasz alapvetően a jelenlegi mezőgazdasági területek helyén kijelölt fejlesztési terület feltárását szolgálja. Az útszakasz szabályozási szélessége 16m.



Hatályos szabályozási terv (kivágat)

felülvizsgálati kérelemre adott tervezői javaslat

A Vásártér utca melletti lakóterületek északi oldalán tervezett új út megszüntetése közlekedési érdekeket nem sért, amennyiben a hatályos szabályozási tervben lévő Gksz fejlesztési terület törlésre kerül. A vasúti pályát nyugatról határoló egységes mezőgazdasági terület feltárása a jelenlegi állapotoknak megfelelően lesz biztosított a továbbiakban is a Kaszaházi út irányából az 5884 hrsz.-ú úton keresztül.

közmű munkarész

A területen a Zalavíz Zrt. szennyvíz csatornái haladnak. A tervezett változtatás a közművek szolgáltatójával a ÉSZAK-ZALAI VÍZ- ÉS CSATORNAMŰ ZRT. –vel egyeztetésre került, mely egyeztetés során az alábbi észrevételeket jelezték:

„A Kaszaházi út és a vasút közötti beépítetlen telkek mezőgazdasági rendeltetésű szabályozásához hozzájárulunk, az érintett ingatlanokra történő szennyvízvezetési szolgalmi jog bejegyzése, valamint a Kaszaháza I. szennyvízátemelő mindenkori megközelítését biztosító meglévő út fenntartása és karbantartása mellett (lásd: melléklet). A meglévő út beszántása vagy az átemelő megközelítését ellehetetlenítő bárminemű tevékenység nem támogatott.”

A meglevő vezetékek a kialakult állapot szerint nem közterületen haladnak. A közművek működését és üzemeltetését biztosítani szükséges, javasolt az üzemeltetéshez szükséges feladatok ellátására a vezetékek nyomvonalára a 2-2 m szélességen vezetékjogot, a szennyvízátemelő megközelítéséhez szolgalmi jogot bejegyezni. Ez nem az építési szabályzat feladatkörébe tartozik. A tervezett módosítás során mezőgazdasági rendeltetésű övezet kerül kijelölésre, melynek területén a helyi építési szabályzat 4.§ (8) bekezdés szerint útterületet leválasztani (kialakítani) a szabályozási terv jelölésétől függetlenül lehet, melynek kialakítását szükség esetén a tulajdonosokkal történt megállapodás szerint kell végrehajtani.

tervezett szabályozás

A tervezett módosítás során a belterületi határ mentén a külterületi telkek területén 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, melynek következtében a belterületi gazdasági területek keleti irányú bővítésére nincs lehetőség. A területen rendezetlen nyomvonalon található szennyvízcsatornák szorgalmijog 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. §[1]

(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 rendeltetéshez 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.

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

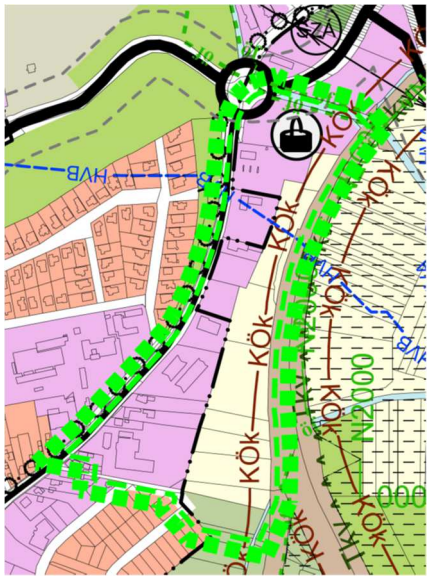
(4)[2] Az általános mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékeit a 18. melléklet tartalmazza."

	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
Má-1	7500 m2	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
Má-2	6 000 m2	szabadon álló	1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m	Homlokzat magasság: 6,5 m

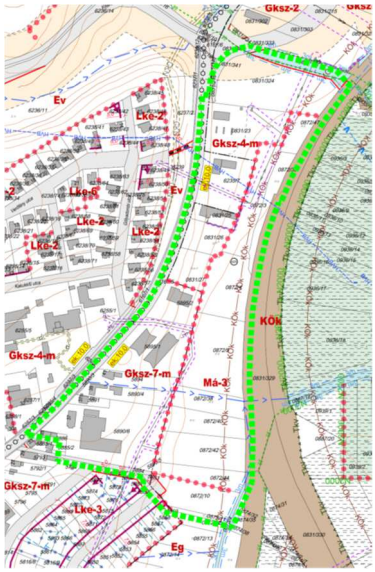
[1] A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 32.§ iktatta be.
[2] A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 21. §-a mód.

					Épületmagasság: 7,5 m	Épületmagasság: 5 m
Birtok-központ	1 ha	szabadon álló	20 %		Homlokzatmagasság: 7,5 m(1) Épületmagasság: 6 m(1)	
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 továbbá, 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 településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.9. Bazitai temető tervezett bővítésének törlése

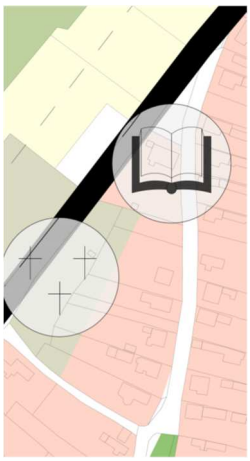
módosítási program

Az önkormányzat a 19282 hrsz.- ú telek tulajdonosának kérelmét támogatva kezdeményezte a 19278 hrsz.-ú Bazitai temető keleti irányba, a lakótelkek területét érintő tervezett területbővítés törlését.

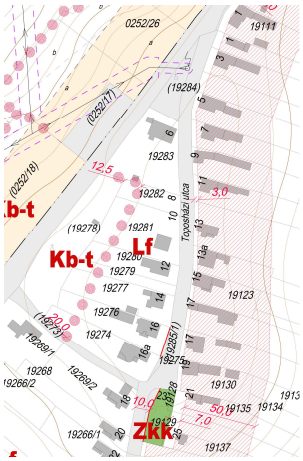
E-közmű térkép

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 településszerkezeti terv részlet

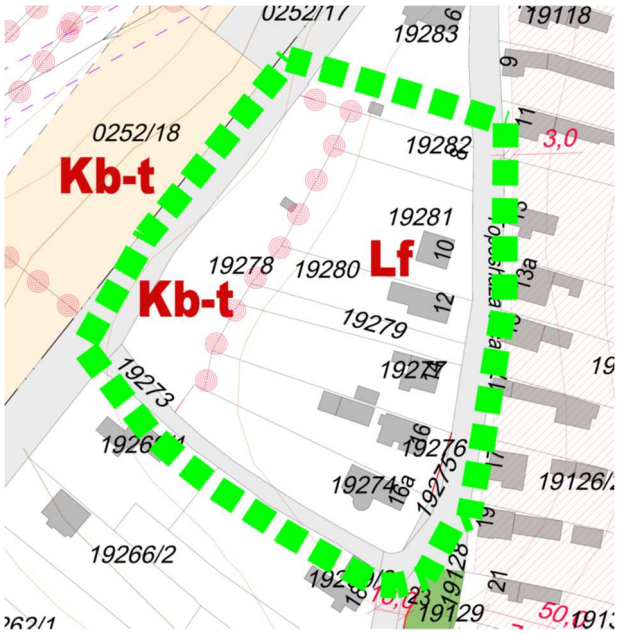


hatályos szabályozási terv részlet

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.

tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

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

módosítási program

Az önkormányzatot azzal a kéréssel kereteék 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

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 Felsőszeg 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 kertes mezőgazdasági övezet területére vonatkozó hatályos szabályozás a következő:

„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) 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."

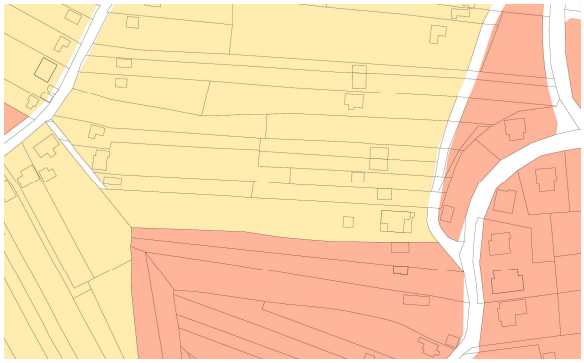
A kertes mezőgazdasági területre előírt normatív szabályozás a következő:

„17. melléklet

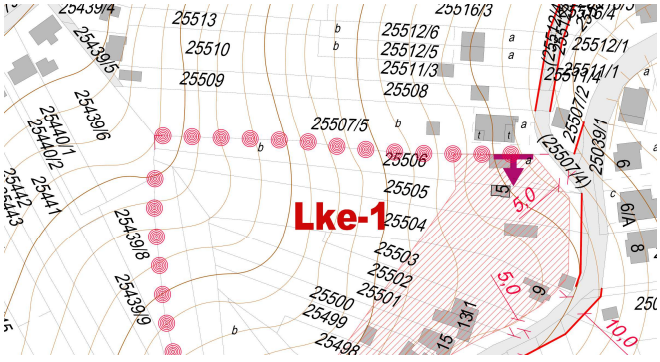
Kertes mezőgazdasági terület - az övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

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 m2	9 m 720 m2	16 m (2) b) és c) pontok szerinti terület	oldal-határon álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető terület összesen: 10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m2	9 m 720 m2	16 m 1100 m2	oldal-határon álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m (1) Épületmagasság: 6 m (1)	

(1) *Műtárgyak magassága nem korlátozott”*



hatályos településszerkezeti terv részlet



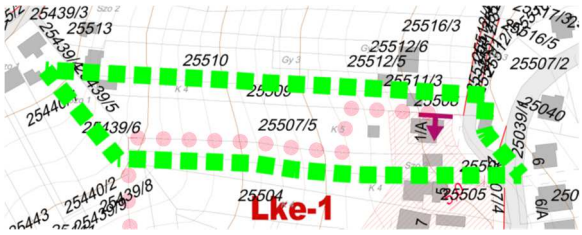
hatályos szabályozási terv részlet

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 kertes 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 településszerkezeti terv részlet



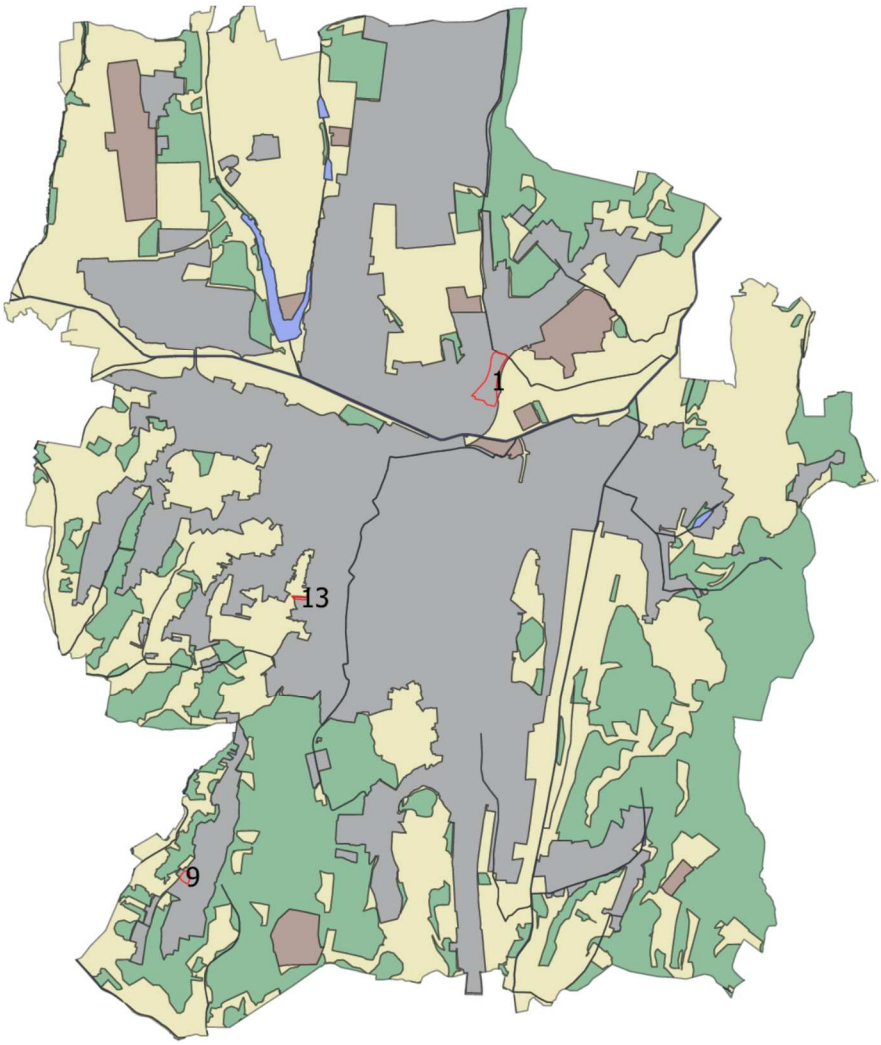
tervezett szabályozási terv részlet

4. a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

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

Országos és vármegyei szerkezeti terv

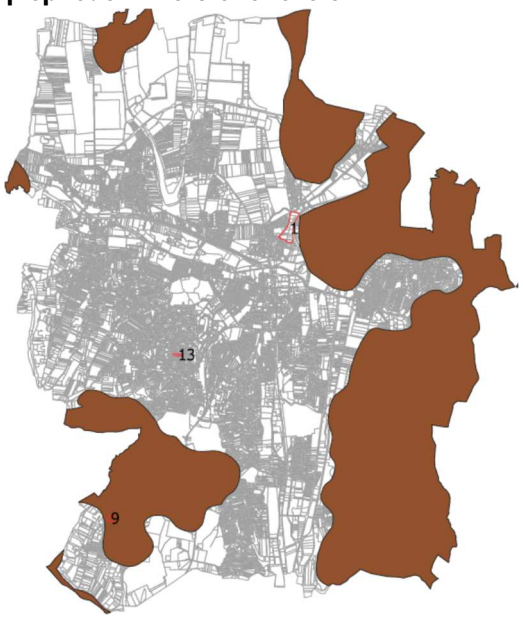
A tervezett módosítások a terület-felhasználás megváltoztatásával járnak. E pontok, illetve helyszínek mindegyike a területrendezési tervekben települési térségként jelölt terület-felhasználáson belül valósulnak meg. E módosítások a területrendezési terv szerkezeti tervében meghatározott infrastruktúra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



TRT szerkezeti terv ábra

Országos és vármegyei térségi övezetek

Tájképvédelmi terület övezete

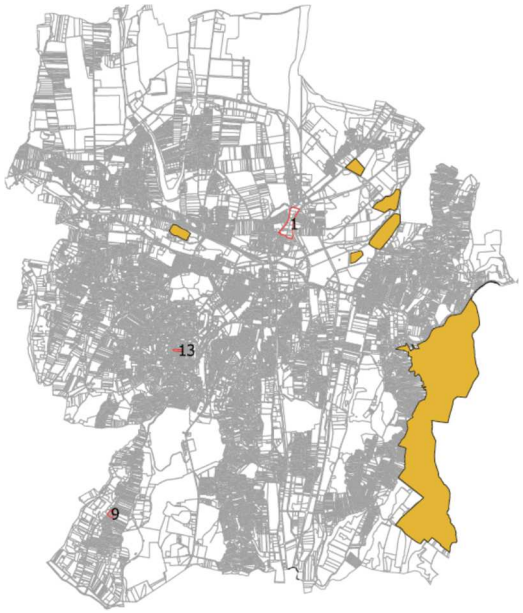


TrT – tájképvédelmi terület ábra

A tervezett módosítás során a 3.9. módosítás érinti a térségi övezetet. A 3.9. módosítás során a tervezett temetőbővítés területén falusias lakóterület, új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely változtatás a valós állapotnak megfelelő módosítás.

A tervezett módosítás során a tájképvédelmi terület övezetének érintettsége kismértékű, az nem ellentétes az övezettel kapcsolatos rendelkezésekkel.

Ökológiai hálózat magterületének övezete



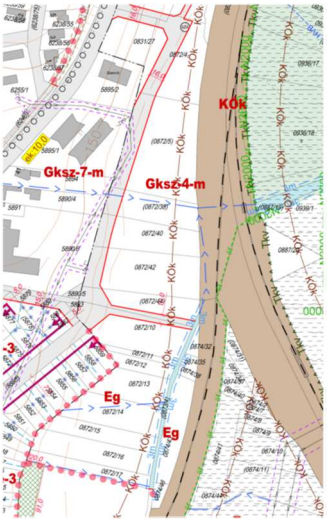
TRT – ökológiai hálózat magterület ábra

A tervezett módosítások az ökológiai hálózat magterületét nem érintik.

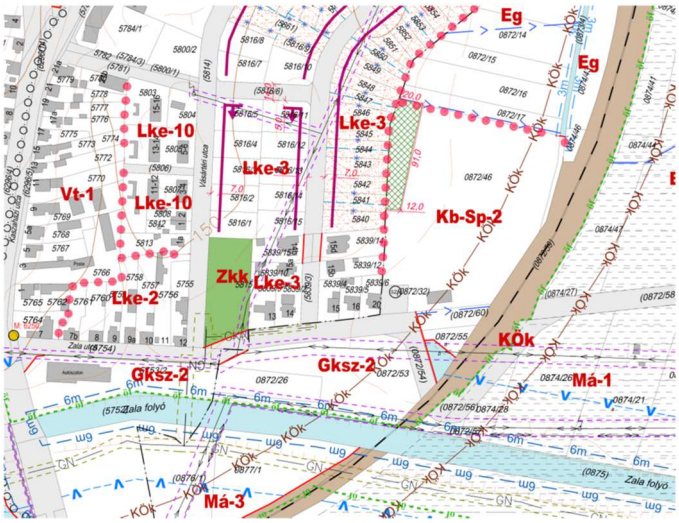
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

Az ökológiai hálózat térségi övezetére a MaTrT 26.§ fogalmaz meg rendelkezéseket. Az övezet területét a 3.1. változtatás érinti. E módosítás során az ökológiai folyosó területén kijelölt gazdasági övezet (beépítésre szánt terület) törlésre került, helyén általános mezőgazdasági és védelmi erdő övezet kijelölése tervezett. Így a tervezett módosítás az ökológiai folyosó fenntartása szempontjából kedvezőbb állapotot hoz létre.

Jelezni kívánjuk, hogy az ökológiai folyosó területének E-tér adatszolgáltatásban szereplő lehatárolása nem egyezik a város szerkezeti és szabályozási tervében szereplő lehatárolással. A változással érintett területen az E-tér adatszolgáltatás szerinti ökológiai folyosó területe ráfed a hatályos terv szerinti gazdasági területekre, annak nyugati határa a belterületi határhoz igazított.

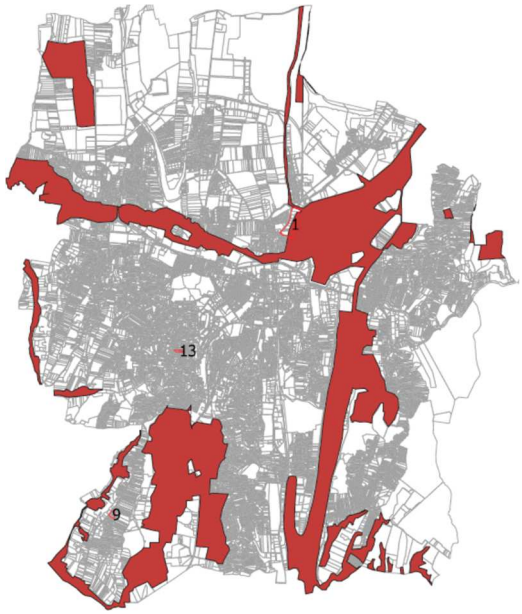


Kaszaházi út és a vasút közötti terület hatályos szabályi terv részlete



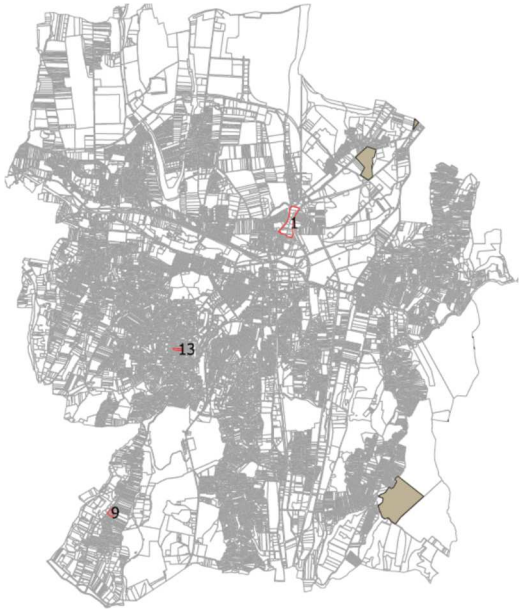
Zala utca 20. számú terület hatályos szabályozási terv részlete

A Nemzeti Park Igazgatósággal korábban leegyeztetett, a hatályos településrendezési tervekben szereplő lehatárolás az ökológiai folyosó nyugati határát a vasút vonalában jelöli.



TRT – ökológiai folyosó ábra

Ökológiai hálózat puffer területének övezete

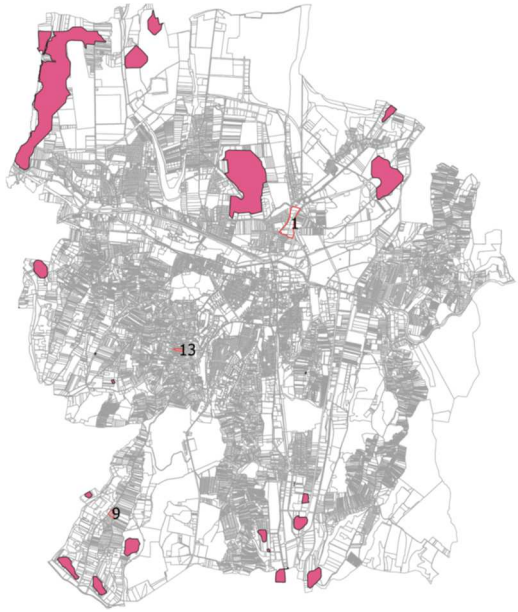


TRT – ökológiai hálózat puffer terület ábra

A tervezett módosítások az ökológiai hálózat puffer területét nem érintik.

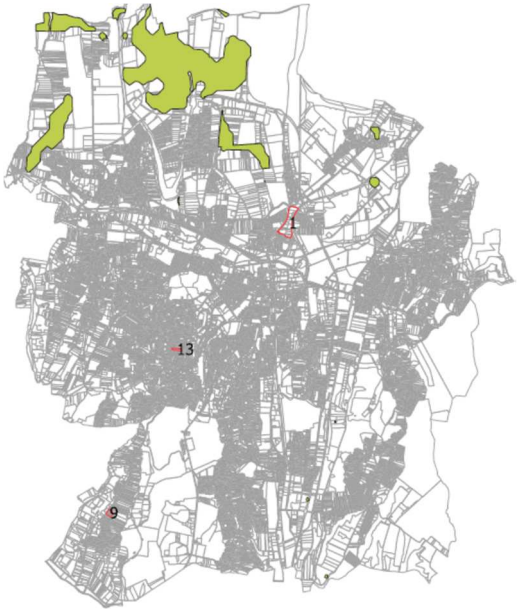
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervezett módosítások a kiváló termőhelyi adottság szántók övezetének területét nem érintik.



TRT – kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete ábra

jó termőhelyi adottságú szántók övezete



A tervezett módosítások a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének területét nem érintik.

TRT – jó termőhelyi adottságú szántók övezete ábra

erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervezett módosítások az erdőtelepítésre javasolt övezetének területét nem érintik.

TRT – erdőtelepítésre javasolt terület övezete ábra

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

Új beépítésre szánt terület kijelölése

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

> *„ b) * új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,*
>
> *e) * a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete – külön döntéssel igazolja."*

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

> ***„12. §**** *(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.*
>
> *(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.*
>
> *(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha*
>
> *a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy*
>
> *b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.*
>
> *(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie."*

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

3.9. szerinti módosítás:
Bazita temető tervezett bővítésének törlése, falusias lakóterület kijelölése – **1680 m2**
3.13. szerinti módosítás:
A Felsőszeg és Kishegyi út között található 25507/5 hrsz.-ú telek keleti beépített részének kertvárosias lakóövezetbe sorolása – **1118 m2**

Az új beépítésre szánt területek összesített nagysága 2798 m2.

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

- ÉTV 7.§ (3) b) – az új beépítésre szánt terület nagysága a törvény végrehajtására kiadott jogszabály szerinti 1 ha-nál kisebb, így a BIA szinten tartását nem kell igazolni.

- ÉTV 7.§ (3) e) – az új beépítésre szánt területek kijelölése helyhez kötött, azok más területeken nem valósíthatók meg, annak szükségességét és jogszerűségét a települési önkormányzat közgyűlése külön döntéssel igazolta

- A MaTrT 12. § (1) bekezdésében megfogalmazott követelmény teljesül, a közigazgatási határhoz 250 m-nél közelebb új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett.

A tervezett változtatás során az egyes pontok esetén az új beépítésre szánt terület nagysága és ezzel összefüggésben mezőgazdasági vagy erdőterület kijelölése a következő táblázat szerint történik:

<u>Új beépítésre szánt terület, pótlásként szükséges, illetve csereterületként biztosított mezőgazdasági és erdőterület nagysága:</u>

	új beépítésre szánt terület nagysága	csereterület minimális nagysága MaTrT 12. § (3) a)	tervezett mezőgazdasági és erdőterület nagysága
3.9. szerinti falusias lakóterület kijelölése különleges beépítésre nem szánt temető területén	1680 m2	1680 m2	
3.13. szerinti kertvárosias lakóterület kijelölése kertes mezőgazdasági területen	1119 m2	1119 m2	
3.1. szerinti közlekedési és gazdasági terület mezőgazdasági, illetve erdő területbe sorolása			3 9602 + 898 = 4 0500 m2
ÖSSZESEN:	2798 m2	2799 m2	

A fenti táblázatból látható, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a MaTrT 12. § szereplő követelmények teljesülnek. 2799 m2 nagyságú szükséges csereterület helyett 3 9602 m2 nagyságú új mezőgazdasági terület és 898 m2 nagyságú védelmi erdőterület kerül kijelölésre.

5. a területi mérleg változásai

Területfelhasználások	hatályos			tervezett	
	(m2)	(ha)		(m2)	(ha)
Falusias lakóterület	5263019,42	526,30	Lf	5264699,68	526,47
Kertvárosias lakóterület	8511106,92	851,11	Lke	8512225,44	851,22
Kisvárosias lakóterület	1253584,48	125,36	Lk	1253584,48	125,36
Nagyvárosias lakóterület	1024031,20	102,40	Ln	1024031,20	102,40
Intézményterület vegyes	932661,95	93,27	Vi	932661,95	93,27
Településközpont vegyes	507132,42	50,71	Vt	507132,42	50,71
Ipari gazdasági terület	4514897,63	451,49	Gip	4514897,63	451,49
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	3048565,46	304,86	Gksz	3018350,83	301,84
Általános gazdasági terület	178049,97	17,80	Gá	178049,97	17,80
Üdülőterület	449136,81	44,91	Üü	449136,81	44,91
Beépítésre szánt különleges terület	4534168,86	453,42	K	4534168,86	453,42
Kötöttpályás közlekedési terület	829089,94	82,91	Kök	829089,94	82,91
Közúti közlekedési terület	8179758,84	817,98	Köu	8169473,46	816,95
Légi közlekedési terület	923423,95	92,34	Köl	923423,95	92,34
Gazdasági erdőterület	17740283,10	1774,03	Eg	17721805,48	1772,18
Közjóléti erdőterület	3293940,40	329,39	Ek	3293940,40	329,39
Védelmi erdőterület	2636803,59	263,68	Ev	2656179,30	265,62
Általános mezőgazdasági terület	24075029,41	2407,50	Má	24114631,29	2411,46
Kertes mezőgazdasági terület	10678284,89	1067,83	Mk	10677166,38	1067,72
Természetközeli terület	313254,86	31,33	Tk	313254,86	31,33
Vízgazdálkodási terület	1508113,90	150,81	V	1508113,90	150,81
Zöldterület (Zkk)	312119,67	31,21	Zkk	312119,67	31,21
Zöldterület (Zkp)	498822,99	49,88	Zkp	498822,99	49,88
Zkp-V	4110,06	0,41	Zkp-v	4110,06	0,41
Beépítésre nem szánt különleges terület	1254139,13	125,41	Kb	1252458,86	125,25
			összesen	102463529,82	10246,35

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

5. határozattervezet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

../2024. (……) számú határozata

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

1. E határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.

2. E határozat 2. számú mellékletét képező módosított településszerkezeti terv elfogadásra kerül.

1. számú melléklet
a településszerkezeti terv módosításáról szóló ……../2024. (……) számú határozathoz
A településszerkezeti terv módosításának leírása:

A településszerkezeti terv az alábbi pontok szerint módosul:

1. Kaszaháza városrészben a Kaszaházi utca és a vasút közötti területen, a Vásártér utcától északra a gazdasági rendeltetés, valamint e területet feltáró út törlésre kerül és annak helyén védelmi erdő és általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre.
2. Bazita városrészben a temető területének lakótelkek területén tervezett bővítése törlésre kerül és e területen a kialakult állapotnak megfelelően lakóterület tervezett.
3. A Felsőszeg és a Kishegyi út között 25507/5 hrsz.-ú terület keleti részén 1119 m2 nagyságú kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre.

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

Területfelhasználások	hatályos			tervezett	
	(m2)	(ha)		(m2)	(ha)
Falusias lakóterület	5263019,42	526,30	Lf	5264699,68	526,47
Kertvárosias lakóterület	8511106,92	851,11	Lke	8512225,44	851,22
Kisvárosias lakóterület	1253584,48	125,36	Lk	1253584,48	125,36
Nagyvárosias lakóterület	1024031,20	102,40	Ln	1024031,20	102,40
Intézményterület vegyes	932661,95	93,27	Vi	932661,95	93,27
Településközpont vegyes	507132,42	50,71	Vt	507132,42	50,71
Ipari gazdasági terület	4514897,63	451,49	Gip	4514897,63	451,49
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	3048565,46	304,86	Gksz	3018350,83	301,84
Általános gazdasági terület	178049,97	17,80	Gá	178049,97	17,80
Üdülőterület	449136,81	44,91	Üü	449136,81	44,91
Beépítésre szánt különleges terület	4534168,86	453,42	K	4534168,86	453,42
Kötöttpályás közlekedési terület	829089,94	82,91	Kök	829089,94	82,91
Közúti közlekedési terület	8179758,84	817,98	Köu	8169473,46	816,95
Légi közlekedési terület	923423,95	92,34	Köl	923423,95	92,34
Gazdasági erdőterület	17740283,10	1774,03	Eg	17721805,48	1772,18
Közjóléti erdőterület	3293940,40	329,39	Ek	3293940,40	329,39
Védelmi erdőterület	2636803,59	263,68	Ev	2656179,30	265,62
Általános mezőgazdasági terület	24075029,41	2407,50	Má	24114631,29	2411,46
Kertes mezőgazdasági terület	10678284,89	1067,83	Mk	10677166,38	1067,72
Természetközeli terület	313254,86	31,33	Tk	313254,86	31,33
Vízgazdálkodási terület	1508113,90	150,81	V	1508113,90	150,81
Zöldterület (Zkk)	312119,67	31,21	Zkk	312119,67	31,21
Zöldterület (Zkp)	498822,99	49,88	Zkp	498822,99	49,88
Zkp-V	4110,06	0,41	Zkp-v	4110,06	0,41
Beépítésre nem szánt különleges terület	1254139,13	125,41	Kb	1252458,86	125,25
			összesen	102463529,82	10246,35

Zalaegerszeg településszerkezeti terve

M=1:15.000

Művi értékvédelem:

- Régészeti lelőhely határa
- Műemléki környezet határa
- Műemlék
- Műemléki érték

Táj- és természetvédelem:

- NATURA 2000 terület határa
- Országos ökológiai hálózat magterület határa
- Országos ökológiai hálózat- ökológiai folyosó határa
- Országos ökológiai hálózat pufferterület határa
- Tájképvédelmi terület határa
- Helyi természetvédelmi érték
- Környezetvédelmi védőtávolság

Víz- és talajvédelem:

- Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezet
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet
- Nyilvántartott bányatelek határa
- Felszínmozgás veszélyes terület határa
- Szénhidrogén bányászat védőövezet határa
- Vízjárta terület

Iparbiztonsági védelem

- Iparbiztonsági belső védelmi övezet határa
- Iparbiztonsági középső védelmi övezet határa
- Iparbiztonsági külső védelmi övezet határa

Jelmagyarázat:

Területhasználati egységek:

- Ln jelű nagyvárosias terület
- Lk jelű kisvárosias terület
- Lke jelű kertvárosias terület
- Lf jelű falusias terület
- Vt jelű vegyes- településközpont
- Vi jelű vegyes- intézményterület
- Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági ter.
- Gip jelű ipari gazdasági terület
- Üü jelű üdülőházas üdülőterület
- K(x) jelű különleges beépítésre szánt terület
- Kb(x) jelű különleges beépítésre nem szánt terület
- KÖk jelű kötöttpályás közlekedési terület
- KÖu jelű közúti közlekedési terület
- KÖl jelű légi közlekedési terület
- Zkk jelű közkert
- Zkp jelű közpark
- V jelű vízgazdálkodási terület
- Zkp-V jelű kétszintes közpark-vízgazdálkodási terület
- Természetközeli terület
- Általános mezőgazdaság terület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Ev jelű védelmi erdő területe
- Eg jelű gazdasági erdő területe
- Ek jelű közjóléti erdő területe

Közlekedés:

- Gyorsforgalmi út - tervezett
- Országos főút (I-II. rendű)
- Országos mellékút
- Országos mellékút - tervezett
- Helyi gyűjtőút
- Helyi gyűjtőút - tervezett
- Kerékpárút nyomvonala (meglévő, tervezett)
- Gyalogút nyomvonala (meglévő, tervezett)
- Közút védőterület határa
- Vasút védőterület határa
- Szintbeni csomópont
- Különszintű keresztezés
- Meglévő híd, felüljáró
- Jelentős közhasználatú parkolóhely (a férőhelyszám rögzíthető)
- Jelentős közhasználatú parkoló garázs
- Autóbusz pályaudvar
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Vasútállomás

Közművek, híradás:

- Vízmű
- Vízműkút
- Víztározó
- Szennyvízátemelő
- Csapadékvíz-tározó
- 120 kV-os elektromos hálózat
- Villamos alállomás
- Villamos transzformátor állomás
- Gáz - szállítóvezeték (nagynyomású)
- Termékvezeték (olaj)
- Gázátadó állomás
- Gázfogadó állomás
- Távközlési gerincirány

Intézmények:

- Igazgatási központ (pl. hivatal, bíróság)
- Oktatási központ (pl. óvoda, iskola)
- Művelődési központ (pl. színház, könyvtár)
- Egyházi központ
- Egészségügyi központ
- Kórház
- Kereskedelmi központ
- Kiránduló központ
- Sport központ
- Szabadidő központ
- Strand
- Termál strand
- Kemping
- Temető
- Kegyeleti park

tervezési terület határa

2. melléklete a ...../2024. (.....) sz. határozatnak

2024. február

2024

6. rendelettervezet

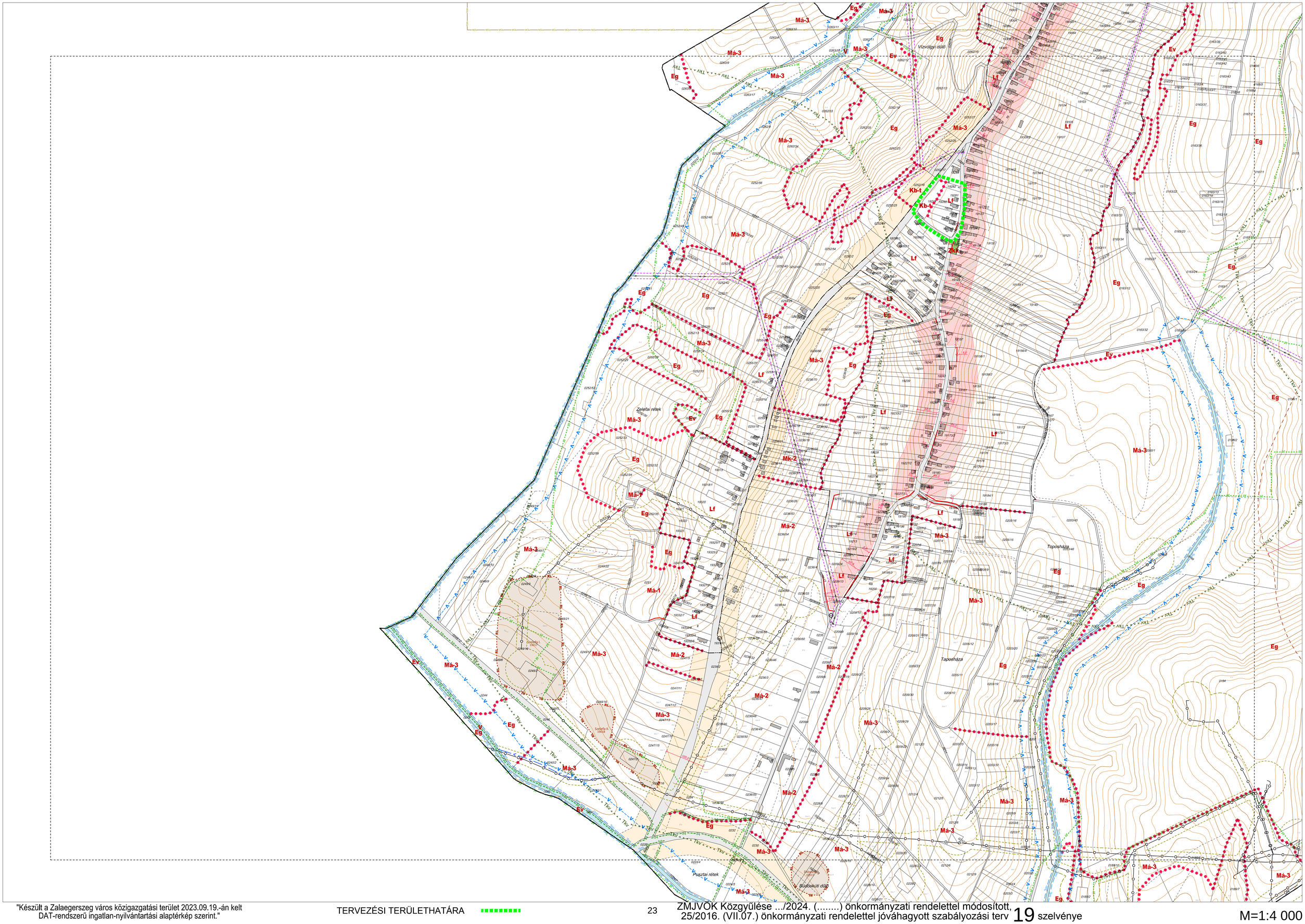
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../.... (...) önkormányzati rendelete

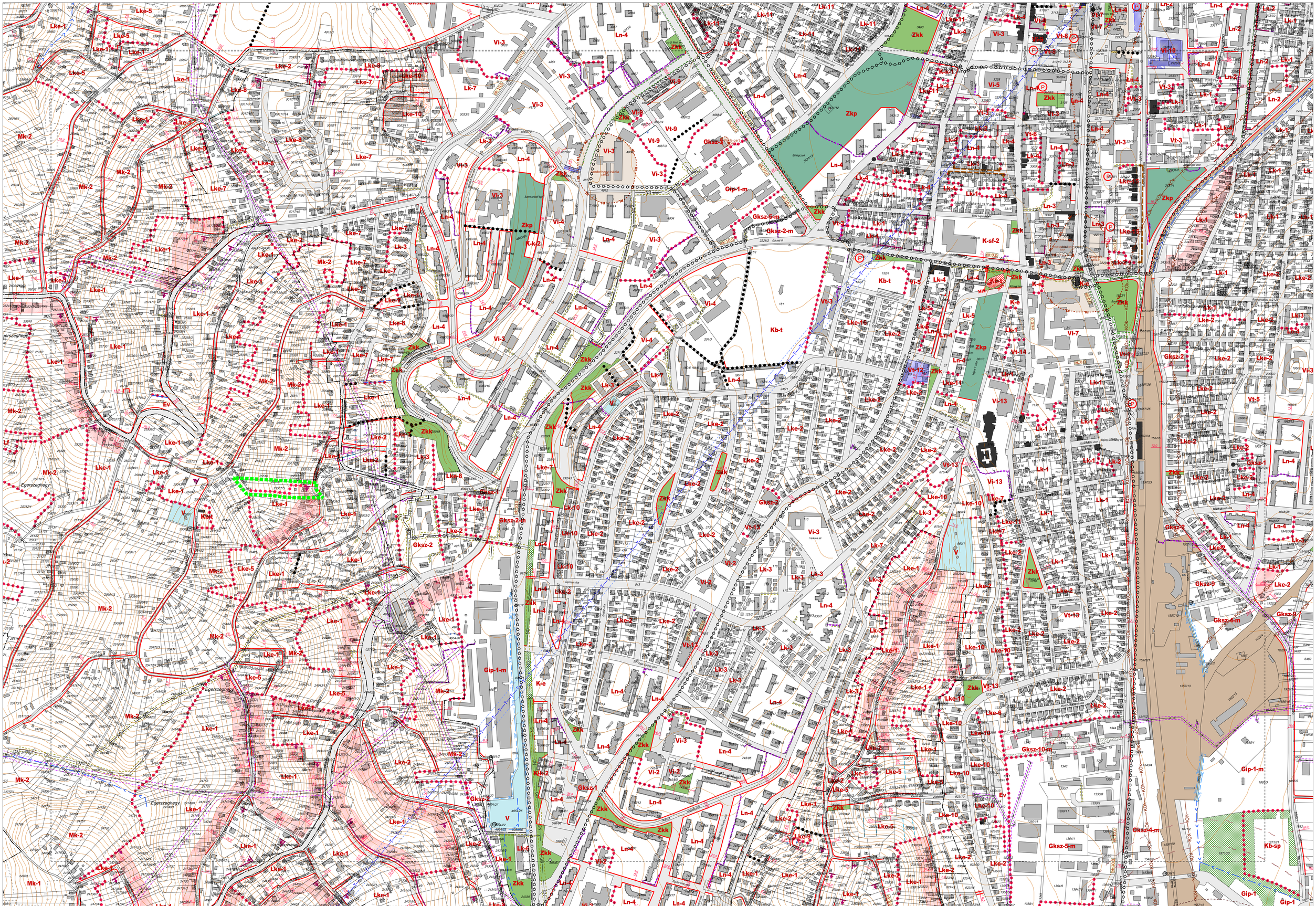
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosításáról

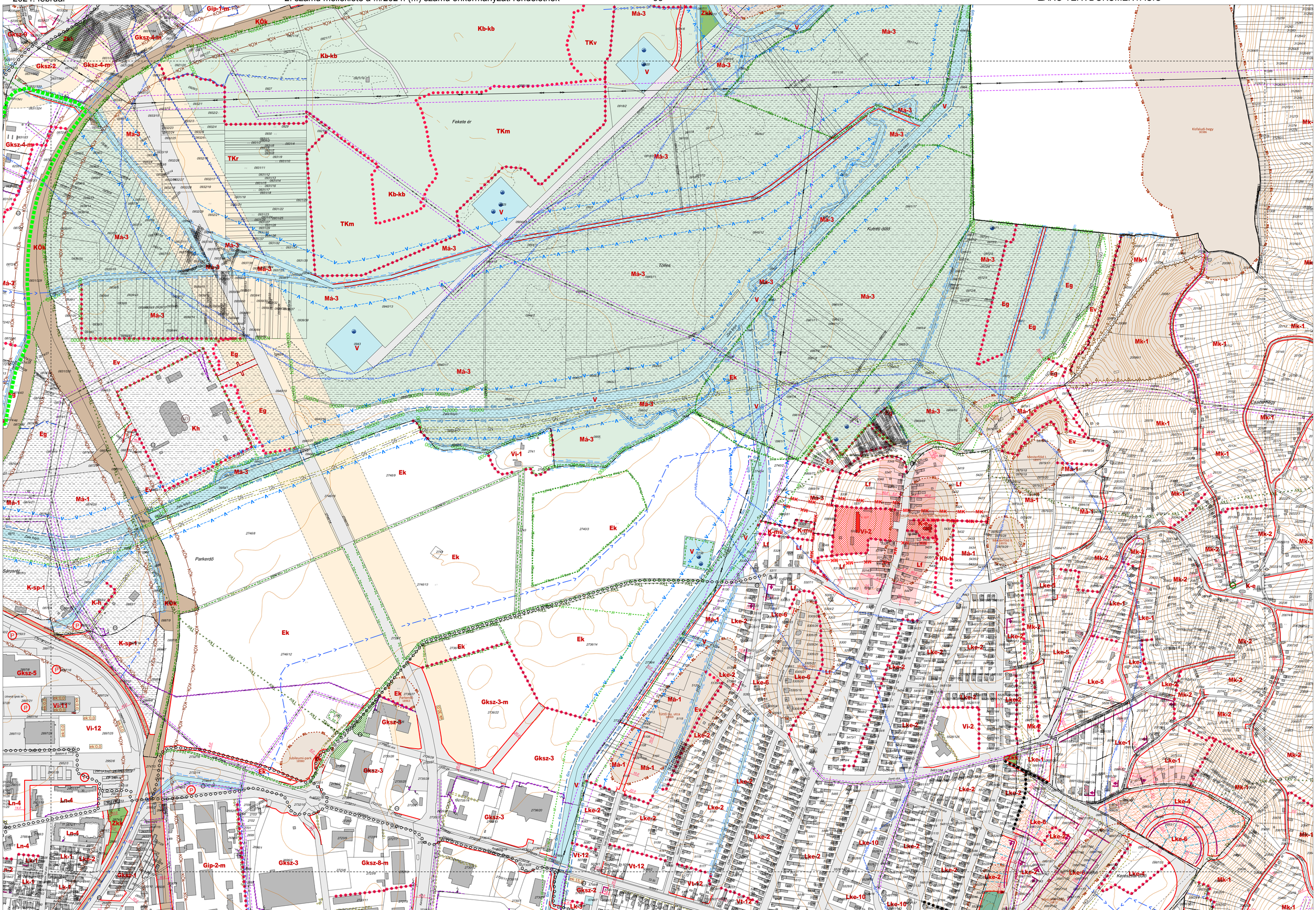
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. 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 érdekeltek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 08,09,12,19. melléklete helyébe e rendelet 1-4. melléklet lép.


Má-3
Eg
Ev
Lf
Kb-t
Kb-s
Mk-2
Má-2
Má-1
Vízvölgyi dűlő
Zelefai rétek
Pusztai rétek
Büdöskúti dűlő
Taposháza


Egerszeghegy
Egerszeghegy
Egerszeghegy
Egerszeghegy
Egerszeghegy
Kbt
Kb-t
K-sf-2
K-e
Gip-1-m
Gksz-1
Gksz-2
Gksz-2-m
Gksz-4-m
Gksz-5-m
Gksz-10-m
Ko-sp
Gip-1
Gip-1-m
Zkp
Zkk
Ln-4
Lk-1
Lk-2
Lk-3
Lk-4
Lk-5
Lk-6
Lk-7
Lk-10
Lk-11
Lke-1
Lke-2
Lke-5
Lke-6
Lke-7
Lke-8
Lke-9
Lke-10
Lke-11
Mk-1
Mk-2
Vi-2
Vi-3
Vi-4
Vi-5
Vi-6
Vi-7
Vi-8
Vi-9
Vi-10
Vi-12
Vi-13
Vt-3
Vt-5
Vt-6
Vt-8
Vt-9
Vt-10
Vt-12
Vt-13
Vt-14
K-k-2
K-k-4
K-k-7
K-c
Ev
V
Lf
Ln-2
Ln-3
Lk-14
Lk-15
Lk-16
Lk-17
Lk-18
Lk-19
Lk-20
Lk-21
Lk-22
Lk-23
Lk-24
Lk-25
Lk-26
Lk-27
Lk-28
Lk-29
Lk-30
Lk-31
Lk-32
Lk-33
Lk-34
Lk-35
Lk-36
Lk-37
Lk-38
Lk-39
Lk-40
Lk-41
Lk-42
Lk-43
Lk-44
Lk-45
Lk-46
Lk-47
Lk-48
Lk-49
Lk-50
Lk-51
Lk-52
Lk-53
Lk-54
Lk-55
Lk-56
Lk-57
Lk-58
Lk-59
Lk-60
Lk-61
Lk-62
Lk-63
Lk-64
Lk-65
Lk-66
Lk-67
Lk-68
Lk-69
Lk-70
Lk-71
Lk-72
Lk-73
Lk-74
Lk-75
Lk-76
Lk-77
Lk-78
Lk-79
Lk-80
Lk-81
Lk-82
Lk-83
Lk-84
Lk-85
Lk-86
Lk-87
Lk-88
Lk-89
Lk-90
Lk-91
Lk-92
Lk-93
Lk-94
Lk-95
Lk-96
Lk-97
Lk-98
Lk-99
Lk-100
Lk-101
Lk-102
Lk-103
Lk-104
Lk-105
Lk-106
Lk-107
Lk-108
Lk-109
Lk-110
Lk-111
Lk-112
Lk-113
Lk-114
Lk-115
Lk-116
Lk-117
Lk-118
Lk-119
Lk-120
Lk-121
Lk-122
Lk-123
Lk-124
Lk-125
Lk-126
Lk-127
Lk-128
Lk-129
Lk-130
Lk-131
Lk-132
Lk-133
Lk-134
Lk-135
Lk-136
Lk-137
Lk-138
Lk-139
Lk-140
Lk-141
Lk-142
Lk-143
Lk-144
Lk-145
Lk-146
Lk-147
Lk-148
Lk-149
Lk-150
Lk-151
Lk-152
Lk-153
Lk-154
Lk-155
Lk-156
Lk-157
Lk-158
Lk-159
Lk-160
Lk-161
Lk-162
Lk-163
Lk-164
Lk-165
Lk-166
Lk-167
Lk-168
Lk-169
Lk-170
Lk-171
Lk-172
Lk-173
Lk-174
Lk-175
Lk-176
Lk-177
Lk-178
Lk-179
Lk-180
Lk-181
Lk-182
Lk-183
Lk-184
Lk-185
Lk-186
Lk-187
Lk-188
Lk-189
Lk-190
Lk-191
Lk-192
Lk-193
Lk-194
Lk-195
Lk-196
Lk-197
Lk-198
Lk-199
Lk-200
Lk-201
Lk-202
Lk-203
Lk-204
Lk-205
Lk-206
Lk-207
Lk-208
Lk-209
Lk-210
Lk-211
Lk-212
Lk-213
Lk-214
Lk-215
Lk-216
Lk-217
Lk-218
Lk-219
Lk-220
Lk-221
Lk-222
Lk-223
Lk-224
Lk-225
Lk-226
Lk-227
Lk-228
Lk-229
Lk-230
Lk-231
Lk-232
Lk-233
Lk-234
Lk-235
Lk-236
Lk-237
Lk-238
Lk-239
Lk-240
Lk-241
Lk-242
Lk-243
Lk-244
Lk-245
Lk-246
Lk-247
Lk-248
Lk-249
Lk-250
Lk-251
Lk-252
Lk-253
Lk-254
Lk-255
Lk-256
Lk-257
Lk-258
Lk-259
Lk-260
Lk-261
Lk-262
Lk-263
Lk-264
Lk-265
Lk-266
Lk-267
Lk-268
Lk-269
Lk-270
Lk-271
Lk-272
Lk-273
Lk-274
Lk-275
Lk-276
Lk-277
Lk-278
Lk-279
Lk-280
Lk-281
Lk-282
Lk-283
Lk-284
Lk-285
Lk-286
Lk-287
Lk-288
Lk-289
Lk-290
Lk-291
Lk-292
Lk-293
Lk-294
Lk-295
Lk-296
Lk-297
Lk-298
Lk-299
Lk-300
Lk-301
Lk-302
Lk-303
Lk-304
Lk-305
Lk-306
Lk-307
Lk-308
Lk-309
Lk-310
Lk-311
Lk-312
Lk-313
Lk-314
Lk-315
Lk-316
Lk-317
Lk-318
Lk-319
Lk-320
Lk-321
Lk-322
Lk-323
Lk-324
Lk-325
Lk-326
Lk-327
Lk-328
Lk-329
Lk-330
Lk-331
Lk-332
Lk-333
Lk-334
Lk-335
Lk-336
Lk-337
Lk-338
Lk-339
Lk-340
Lk-341
Lk-342
Lk-343
Lk-344
Lk-345
Lk-346
Lk-347
Lk-348
Lk-349
Lk-350
Lk-351
Lk-352
Lk-353
Lk-354
Lk-355
Lk-356
Lk-357
Lk-358
Lk-359
Lk-360
Lk-361
Lk-362
Lk-363
Lk-364
Lk-365
Lk-366
Lk-367
Lk-368
Lk-369
Lk-370
Lk-371
Lk-372
Lk-373
Lk-374
Lk-375
Lk-376
Lk-377
Lk-378
Lk-379
Lk-380
Lk-381
Lk-382
Lk-383
Lk-384
Lk-385
Lk-386
Lk-387
Lk-388
Lk-389
Lk-390
Lk-391
Lk-392
Lk-393
Lk-394
Lk-395
Lk-396
Lk-397
Lk-398
Lk-399
Lk-400
Lk-401
Lk-402
Lk-403
Lk-404
Lk-405
Lk-406
Lk-407
Lk-408
Lk-409
Lk-410
Lk-411
Lk-412
Lk-413
Lk-414
Lk-415
Lk-416
Lk-417
Lk-418
Lk-419
Lk-420
Lk-421
Lk-422
Lk-423
Lk-424
Lk-425
Lk-426
Lk-427
Lk-428
Lk-429
Lk-430
Lk-431
Lk-432
Lk-433
Lk-434
Lk-435
Lk-436
Lk-437
Lk-438
Lk-439
Lk-440
Lk-441
Lk-442
Lk-443
Lk-444
Lk-445
Lk-446
Lk-447
Lk-448
Lk-449
Lk-450
Lk-451
Lk-452
Lk-453
Lk-454
Lk-455
Lk-456
Lk-457
Lk-458
Lk-459
Lk-460
Lk-461
Lk-462
Lk-463
Lk-464
Lk-465
Lk-466
Lk-467
Lk-468
Lk-469
Lk-470
Lk-471
Lk-472
Lk-473
Lk-474
Lk-475
Lk-476
Lk-477
Lk-478
Lk-479
Lk-480
Lk-481
Lk-482
Lk-483
Lk-484
Lk-485
Lk-486
Lk-487
Lk-488
Lk-489
Lk-490
Lk-491
Lk-492
Lk-493
Lk-494
Lk-495
Lk-496
Lk-497
Lk-498
Lk-499
Lk-500
Lk-501
Lk-502
Lk-503
Lk-504
Lk-505
Lk-506
Lk-507
Lk-508
Lk-509
Lk-510
Lk-511
Lk-512
Lk-513
Lk-514
Lk-515
Lk-516
Lk-517
Lk-518
Lk-519
Lk-520
Lk-521
Lk-522
Lk-523
Lk-524
Lk-525
Lk-526
Lk-527
Lk-528
Lk-529
Lk-530
Lk-531
Lk-532
Lk-533
Lk-534
Lk-535
Lk-536
Lk-537
Lk-538
Lk-539
Lk-540
Lk-541
Lk-542
Lk-543
Lk-544
Lk-545
Lk-546
Lk-547
Lk-548
Lk-549
Lk-550
Lk-551
Lk-552
Lk-553
Lk-554
Lk-555
Lk-556
Lk-557
Lk-558
Lk-559
Lk-560
Lk-561
Lk-562
Lk-563
Lk-564
Lk-565
Lk-566
Lk-567
Lk-568
Lk-569
Lk-570
Lk-571
Lk-572
Lk-573
Lk-574
Lk-575
Lk-576
Lk-577
Lk-578
Lk-579
Lk-580
Lk-581
Lk-582
Lk-583
Lk-584
Lk-585
Lk-586
Lk-587
Lk-588
Lk-589
Lk-590
Lk-591
Lk-592
Lk-593
Lk-594
Lk-595
Lk-596
Lk-597
Lk-598
Lk-599
Lk-600
Lk-601
Lk-602
Lk-603
Lk-604
Lk-605
Lk-606
Lk-607
Lk-608
Lk-609
Lk-610
Lk-611
Lk-612
Lk-613
Lk-614
Lk-615
Lk-616
Lk-617
Lk-618
Lk-619
Lk-620
Lk-621
Lk-622
Lk-623
Lk-624
Lk-625
Lk-626
Lk-627
Lk-628
Lk-629
Lk-630
Lk-631
Lk-632
Lk-633
Lk-634
Lk-635
Lk-636
Lk-637
Lk-638
Lk-639
Lk-640
Lk-641
Lk-642
Lk-643
Lk-644
Lk-645
Lk-646
Lk-647
Lk-648
Lk-649
Lk-650
Lk-651
Lk-652
Lk-653
Lk-654
Lk-655
Lk-656
Lk-657
Lk-658
Lk-659
Lk-660
Lk-661
Lk-662
Lk-663
Lk-664
Lk-665
Lk-666
Lk-667
Lk-668
Lk-669
Lk-670
Lk-671
Lk-672
Lk-673
Lk-674
Lk-675
Lk-676
Lk-677
Lk-678
Lk-679
Lk-680
Lk-681
Lk-682
Lk-683
Lk-684
Lk-685
Lk-686
Lk-687
Lk-688
Lk-689
Lk-690
Lk-691
Lk-692
Lk-693
Lk-694
Lk-695
Lk-696
Lk-697
Lk-698
Lk-699
Lk-700
Lk-701
Lk-702
Lk-703
Lk-704
Lk-705
Lk-706
Lk-707
Lk-708
Lk-709
Lk-710
Lk-711
Lk-712
Lk-713
Lk-714
Lk-715
Lk-716
Lk-717
Lk-718
Lk-719
Lk-720
Lk-721
Lk-722
Lk-723
Lk-724
Lk-725
Lk-726
Lk-727
Lk-728
Lk-729
Lk-730
Lk-731
Lk-732
Lk-733
Lk-734
Lk-735
Lk-736
Lk-737
Lk-738
Lk-739
Lk-740
Lk-741
Lk-742
Lk-743
Lk-744
Lk-745
Lk-746
Lk-747
Lk-748
Lk-749
Lk-750
Lk-751
Lk-752
Lk-753
Lk-754
Lk-755
Lk-756
Lk-757
Lk-758
Lk-759
Lk-760
Lk-761
Lk-762
Lk-763
Lk-764
Lk-765
Lk-766
Lk-767
Lk-768
Lk-769
Lk-770
Lk-771
Lk-772
Lk-773
Lk-774
Lk-775
Lk-776
Lk-777
Lk-778
Lk-779
Lk-780
Lk-781
Lk-782
Lk-783
Lk-784
Lk-785
Lk-786
Lk-787
Lk-788
Lk-789
Lk-790
Lk-791
Lk-792
Lk-793
Lk-794
Lk-795
Lk-796
Lk-797
Lk-798
Lk-799
Lk-800
Lk-801
Lk-802
Lk-803
Lk-804
Lk-805
Lk-806
Lk-807
Lk-808
Lk-809
Lk-810
Lk-811
Lk-812
Lk-813
Lk-814
Lk-815
Lk-816
Lk-817
Lk-818
Lk-819
Lk-820
Lk-821
Lk-822
Lk-823
Lk-824
Lk-825
Lk-826
Lk-827
Lk-828
Lk-829
Lk-830
Lk-831
Lk-832
Lk-833
Lk-834
Lk-835
Lk-836
Lk-837
Lk-838
Lk-839
Lk-840
Lk-841
Lk-842
Lk-843
Lk-844
Lk-845
Lk-846
Lk-847
Lk-848
Lk-849
Lk-850
Lk-851
Lk-852
Lk-853
Lk-854
Lk-855
Lk-856
Lk-857
Lk-858
Lk-859
Lk-860
Lk-861
Lk-862
Lk-863
Lk-864
Lk-865
Lk-866
Lk-867
Lk-868
Lk-869
Lk-870
Lk-871
Lk-872
Lk-873
Lk-874
Lk-875
Lk-876
Lk-877
Lk-878
Lk-879
Lk-880
Lk-881
Lk-882
Lk-883
Lk-884
Lk-885
Lk-886
Lk-887
Lk-888
Lk-889
Lk-890
Lk-891
Lk-892
Lk-893
Lk-894
Lk-895
Lk-896
Lk-897
Lk-898
Lk-899
Lk-900
Lk-901
Lk-902
Lk-903
Lk-904
Lk-905
Lk-906
Lk-907
Lk-908
Lk-909
Lk-910
Lk-911
Lk-912
Lk-913
Lk-914
Lk-915
Lk-916
Lk-917
Lk-918
Lk-919
Lk-920
Lk-921
Lk-922
Lk-923
Lk-924
Lk-925
Lk-926
Lk-927
Lk-928
Lk-929
Lk-930
Lk-931
Lk-932
Lk-933
Lk-934
Lk-935
Lk-936
Lk-937
Lk-938
Lk-939
Lk-940
Lk-941
Lk-942
Lk-943
Lk-944
Lk-945
Lk-946
Lk-947
Lk-948
Lk-949
Lk-950
Lk-951
Lk-952
Lk-953
Lk-954
Lk-955
Lk-956
Lk-957
Lk-958
Lk-959
Lk-960
Lk-961
Lk-962
Lk-963
Lk-964
Lk-965
Lk-966
Lk-967
Lk-968
Lk-969
Lk-970
Lk-971
Lk-972
Lk-973
Lk-974
Lk-975
Lk-976
Lk-977
Lk-978
Lk-979
Lk-980
Lk-981
Lk-982
Lk-983
Lk-984
Lk-985
Lk-986
Lk-987
Lk-988
Lk-989
Lk-990
Lk-991
Lk-992
Lk-993
Lk-994
Lk-995
Lk-996
Lk-997
Lk-998
Lk-999
Lk-1000

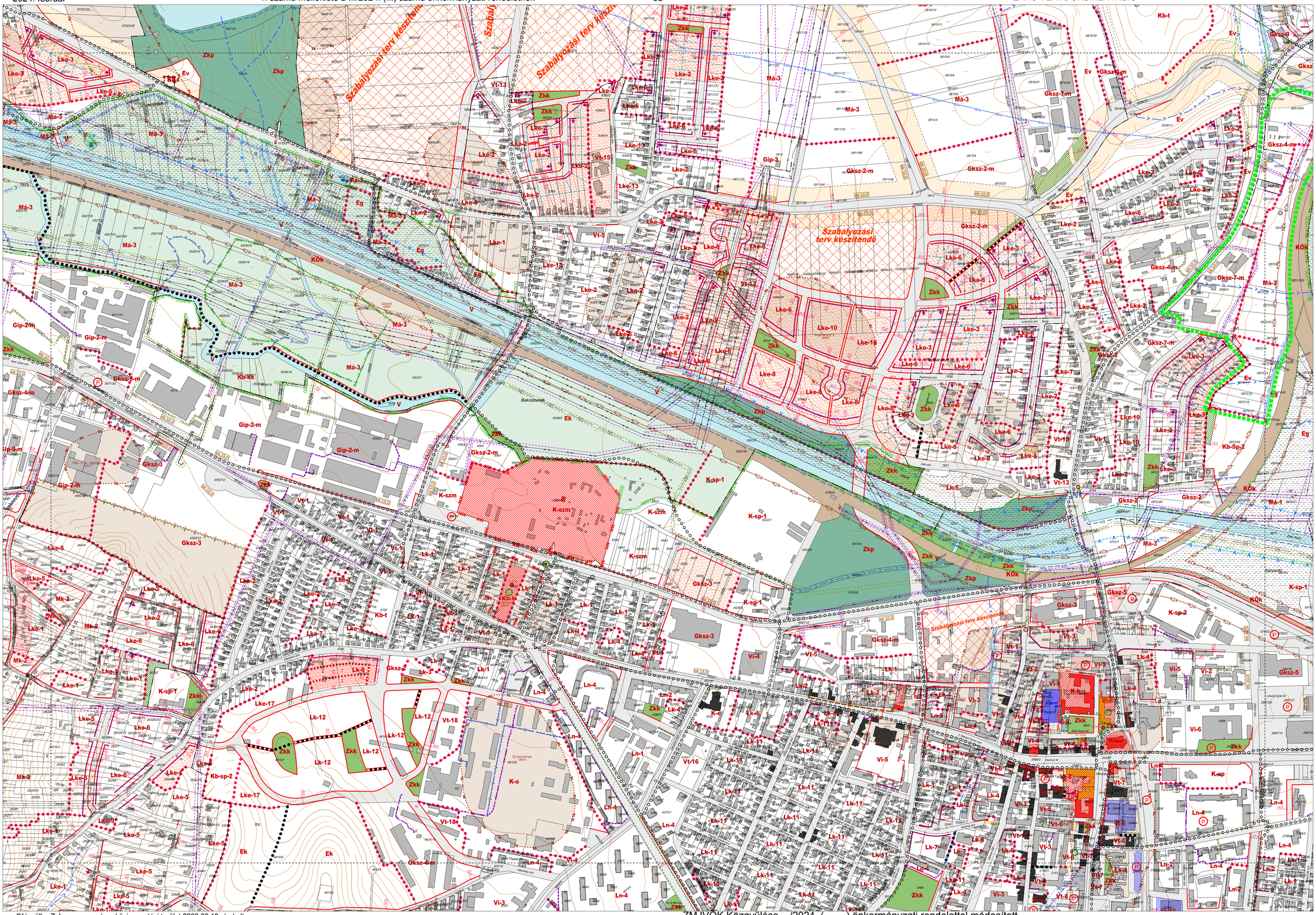


"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2023.09.19.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."

TERVEZÉSI TERÜLETHATÁRA

ZMJVÖK Közgyűlése .../2024. (.....) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 09 szelvénye

M=1:4 000


Szabályozási terv készítendő
Szabályozási terv készítendő
Szabályozási terv készítendő

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

véleményezési tervdokumentáció

2024. április

Tartalomjegyzék:

1. tervezői nyilatkozat

2. előzmények

   2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

   2.2. hatályos településrendezési eszközök ismertetése

   2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

   2.4. környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése

   2.5. főépítészi feljegyzés

   2.6. partnerségi egyeztetést lezáró önkormányzati döntés

alátámasztó munkarészek

3. településrendezési javaslat

   3.1. A városközpontban, a Petőfi és Vizslaparki, Vörösmarty és Mártírok által határolt tömb területén kisvárosias lakóövezetben parkolóház elhelyezhetőségének szabályozása

   3.2. Ságod városrészben a Pitypang utca déli oldalán üdülőházas üdülőövezet egy részének kertvárosias lakóövezetbe sorolása

   3.3. Zrínyi Miklós utcai iparterületen a Zala Volán telephelyét érintő övezet szabályozásának módosítása a tervezett telekhatárrendezés érdekében

4. a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

5. a területi mérleg változásai

jóváhagyandó munkarészek

6. határozattervezet

7. rendelettervezet

1.tervezői nyilatkozat

Zalaegerszeg helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításához

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

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

vezető településtervező	
Agg Ferenc okl. építészmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök TT 1-20-0001	

Kelt: Zalaegerszeg, 2024. április hó

2. előzmények

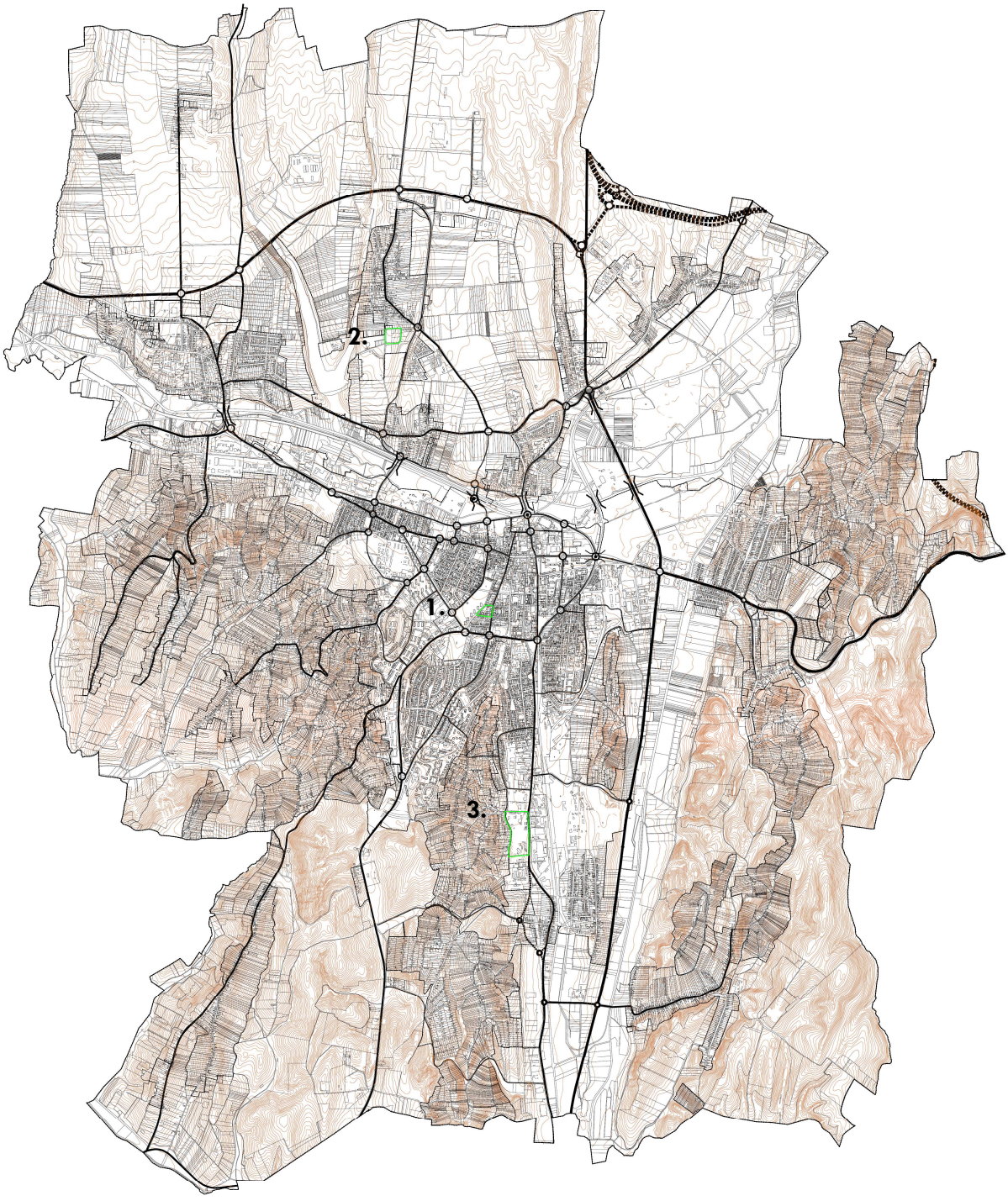
2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 3/2024. (II.15.) és a 173/2023. (XII.14.) számú határozataiban döntött arról, hogy kezdeményezi a településrendezési eszközeinek – településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv – módosítását.
A változtatásokra lakossági és vállalkozói megkeresések alapján 3 helyszínen kerül sor, mely változtatások a következők:

- a városközpontban, a Petőfi és Vizslaparki, Vörösmarty és Mártírok által határolt tömb területén, a Vizslaparki utca mentén a két évtizede megkezdett és félbehagyott építés helyén, kisvárosias lakóövezetben parkolóház elhelyezhetőségének lehetővé tétele,
- Ságod városrész déli szélén az élmény és termálfürdő közelségében, a Pitypang utca déli oldalán üdülőházas üdülőövezet egy részének kertvárosias lakóövezetbe sorolása,
- a Zrínyi Miklós utcai iparterületen a Zala Volán telephelyét érintő övezet szabályozásának módosítása annak érdekében, hogy a kialakult beépítés adta lehetőségeket figyelembe véve telekmegosztás megvalósítható legyen.

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

A változtatással érintett területek:



K I V O N A T

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE
2024. február 15-i ülésének
jegyzőkönyvéből

Tárgy: 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 (játszóház, Pitypang utca)

ZMJVÖK 3/2024. (II.15.) határozata

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

1. Kertváros városrész déli részen a 723/1 és a 723/2 hrsz-ú telkek területén tervezett út törlését
2. A kerékpárút hálózat nyomvonalainak és területigényeinek pontosítását
3. Kaszaházi sétány mellett lévő 6316/1 hrsz-ú területen előkert módosítását 5 m-ről 4 m-re
4. Csács városrész Tél utca északi részén a 0998/18 hrsz.-ú terület közlekedési területből történő törlését
5. Landorhegyi út 4884 hrsz-ú területet érintő útszabályozás törlését
6. Holdfény utca végén a 25734/3 hrsz-ú területen a közlekedési terület szabályozás törlését
7. Zala utca 0872/32 hrsz-ú szennyvízátemelő telkének telekhatár rendezését
8. Ságodi út 0807/40 hrsz – ú telket érintő út szabályozás felülvizsgálatát, Ilosvai és Ságodi utcák körforgalmú csomópontjának szabályozását
9. Csács városrészben a Balatoni út északi oldalán a szabályozás módosítását
10. Pózva városrészben a 6050/1 hrsz ú telek északi irányú kiegészítését közlekedési terület igénybevételével
11. Csács városrészben az 5304/2 hrsz-ú telek északi kiegészítését közlekedési területből
12. Liliom utca 23795/8 hrsz-ú telek környezetében az azonos tulajdonban lévő telkek egységes használata érdekében az útszabályozás törlését
13. Nekeresdi hősi temető déli határán lévő útszabályozás módosítását
14. A Kis utca 2989 hrsz ú területen megvalósult parkoló közlekedési területbe sorolását
15. A Termál utca 15436/62 hrsz–ú területet érintő tervezett gyalogút törlését
16. Átalszegett utca 232/45 hrsz–ú közterület határának módosítását az ott lévő garázssor kialakult állapotával összefüggésben
17. Jánkahegyen a 23809 hrsz-ú telek beépíthetősége érdekében a szabályozás módosítását
18. Bozsok - 21028/1 hrsz-ú telket érintően a valós állapot szerinti szabályozás kialakítását
19. Egerszeghegyi út 26174/2 hrsz-ú ingatlan tömbjére vonatkozó szabályozás módosítását
20. Déli elkerülő út szabályozásának módosítását

21. Északi elkerülő úttól északra lévő ipari terület csapadékvíz elvezetésének szabályozását, a ZÉSZ 18. § (2) bekezdés módosítását, az elválasztott rendszerű csapadékvíz és szennyvízelvezetés rögzítését
22. A Jánkahegy 23945/2 hrsz-ú területen található helyi védett kőkereszt jelölését
23. Aranyoslap Lejtős utca és a Forrás utca északi részén az oldalhatáros beépítési mód kijelölt helyének módosítását
24. Neszele 6385/2 hrsz-ú ingatlan közlekedési területként történő jelölését
25. Alaptérkép cseréjét
26. ZÉSZ 2.§ a) és az 5.§ (5) bekezdés módosítását – építési sáv fogalmának pontosítását, főépítmény elhelyezésének szabályozását az építési sáv területén
27. ZÉSZ 17. melléklet módosítását – Mk övezetekben lakóépület elhelyezés szabályozását a művelési ág függvényében
28. Elektronikus hírközlés sajátos építményeire vonatkozó szabályozás törlését
29. Szabályozott építési hely fogalmának meghatározását, építési sáv és a szabályozott építési hely jelölésének szétválasztását
30. Falusias lakóterület szabályozásából a ZÉSZ 27.§ (7) bekezdésének - a tetőfedés anyagára vonatkozó szabályozásának - törlését
31. A kertvárosias lakóövezet szabályozásában, a ZÉSZ 26.§ (4) bekezdésének – előkertben elhelyezhető tároló építmények szabályozásának – módosítását
32. A ZÉSZ 5/A §. felülvizsgálatát – lakás rendeltetés feltételeinek kiegészítését
33. A ZÉSZ 4.§ (7) felülvizsgálatát – eltérés mértékének meghatározását, kisajátítási terv beemelését
34. ZÉSZ 14., 27., 28., 29. mellékletében a műtárgy magassági korlátozásával kapcsolatos szabályozás felülvizsgálatát
35. Közúti közlekedési-, és közműterület szabályozott bővítésének terület leválasztását – ZÉSZ 5.§ (4) – Étv 27.§ (11) közötti ellentmondás feloldását
36. Több művelési ággal rendelkező mezőgazdasági területen a beépítés feltételeinek meghatározását
37. Szabályozási terven nem jelölt út kialakíthatósági feltételeinek, helyének és a minimális szélességének felülvizsgálatát – ZÉSZ 4.§ (8)
38. 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
39. Portaépület elhelyezhetőségének szabályozását
40. Ikres beépítés átalakítására és bővítésére vonatkozó építési szabályozás törlését, ZÉSZ 26.§ (9)
41. Közúti közlekedési-, és közműterület szabályozásának módosítását, napenergia hasznosító létesítmények elhelyezhetőségét – ZÉSZ 34. § (1) bekezdés
42. A ZÉSZ 9. melléklet Vi-7 jelű övezet szabályozásának korrekcióját, beépítési magasság korlátozás jelölésének módosítását
43. 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 - főépítészi 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 - főépítészi 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

K.m.f.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles!

Zalaegerszeg, 2024. február 20.

KIVONAT

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE
2023. december 14-i ülésének
jegyzőkönyvéből

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása (Kispest u.), a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

ZMJVÖK 173/2023. (XII.14.) határozata

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közlönyében való megjelentetését követő ötödik napi hatállyal elfogadja a Kispest utcában garázssor kialakítása érdekében a szabályozás módosítását illetően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 5. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 6. melléklete szerinti tartalommal.

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

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

II.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során a Ságodi út – Ilosvai út körforgalom megvalósíthatósága érdekében a szabályozás felülvizsgálatát támogatja.

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

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi 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 partnerségi véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2024. február 29.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során a Zalaegerszeg D-i iparterület - Bak közötti kerékpárút megvalósíthatósága érdekében a szabályozás felülvizsgálatát támogatja.

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

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi 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 partnerségi véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2024. február 29.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során a Zalai Finomító vonatkozásában a veszélyességi övezetek módosítása érdekében a szabályozás felülvizsgálatát támogatja.

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

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi 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 partnerségi véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2024. február 29.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során a Petőfi utca – Vizslaparki út kereszteződésében - a 3422

hrsz-ú ingatlanon - tervezett beruházás érdekében a tömb szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

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

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi 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 partnerségi véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2024. február 29.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.5. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során az Egerszeghegyi út 25239/1 hrsz-ú ingatlanon tervezett kilátó létesítése érdekében a szabályozás felülvizsgálatát támogatja.

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

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi 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 partnerségi véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

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

II.6. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során a Zrínyi Miklós utca 1394/4 hrsz-ú ingatlan tömbjének 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 - főépítészi 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 partnerségi véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

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

K.m.f.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles!

Zalaegerszeg, 2024. január 11.

MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA • ZALAEGERSZEG

2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

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

A helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet az önkormányzat többször, 2022 évben a 14/2022. (V. 19.), 18/2022 (VI.20), 26/2022. (VII.28.), 43/2022. (XI. 17.), 36/2022. (X.20.), 2023. évben a 9/2023. (III.27.), 26/2023. (VII.17.), 29/2023. (VIII.28.), 35/2023. (XI.24.),44/2023. (XII.14.), 5/2024. (II.15.) rendeletével módosította. E tervezett módosítással egyidejűleg folyamatban van 3 változtatás véleményezési és jóváhagyási eljárása, melynek záró dokumentációját irodánk 2024. február hónapban állította össze.

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatások a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását eredményezik. A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet szerinti **egyszerűsített eljárás** keretében történik, ugyanis a módosítás során

- *a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,*
- *nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
- *nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő és természetközeli terület megszüntetése.*

2.4. környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése

Az Önkormányzat a tervezett módosítás programját a környezeti értékelés szükségességéről szóló nyilatkozattételre megküldte az államigazgatási hivatalok felé. Az államigazgatási szervek a környezeti értékelés elkészítését nem tartották szükségesnek, az önkormányzat az előzetes környezeti értékelést önkormányzati döntésében lezárta.

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.
Tel.: 92/502-100, Fax.: 92/311-474
E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 441-12/2024.
Ügyintéző: Tóth Andrea
Tel.: 92/502-441
Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

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

Valamennyi résztvevő közigazgatási szerv részére
Székhelyén

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

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

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

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

Zalaegerszeg, 2024. március 28.

Tisztelettel:

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERE

Balaicz Zoltán
polgármester

Aláíró: Szabó Béla József - 2024.03.26. 13:31:26

887779

ÜGYFÉLKAPUN ÉRKEZETT
185/ 2024 MÁRC 27. 10

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Balaicz Zoltán Úr
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Polgármestere

Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.
8900

Iktatószám: ZAF/010/00522-3/2024/T44
Ügyintéző: Pereszlai Zsolt
Telefon: +36 20/411 0350
E-mail: pereszlai.zsolt@zala.gov.hu
Hiv. szám: 441-3/2024.

Tárgy: Talajvédelmi szakhatósági vélemény Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek tervezett módosítása kapcsán a környezeti értékelés szükségességének eldöntésére vonatkozóan.

Tisztelt Balaicz Zoltán polgármester úr!

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 81.), mint az adott ügyben közreműködő hatáskörrel és illetékességgel rendelkező első fokú talajvédelmi hatóság, **Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata** (8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.) részére

TALAJVÉDELMI
SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNY-t

adok ki, **Tisztelt Cím** 441-3/2024. ügyiratszámú kérelme és a mellékelt beépítési javaslat – *munkaszáma: T2402; címe: „Zalaegerszeg 0805/9, 0805/10 hrsz.-ú területekhez kapcsolódóan a szabályozási tervet megalapozó BEÉPÍTÉSI JAVASLAT"; készítette: KÁLI STUDIO Építész és Településtervező Kft. (8931 Vöckönd, Jókai Mór utca 10.); készült: 2024. február* – alapján Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek a kérelem 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7. és 8. pontjaiban ismertetett tervezett módosításaival kapcsolatban az alábbiak szerint:

- Talajvédelmi szempontból a tervezett módosítások ellen kifogást nem emelek, környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Indokolás

Ezen szakhatósági véleményt **Tisztelt Cím** fentebb hivatkozott számú kérelmére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés, a 3. számú melléklet II.2. d) pont, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 18. pont, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kijelölő rendelet**) 52. § (1) bekezdés előírásai alapján megállapított hatáskörömben eljárva a rendelkező részben foglaltak

szerint adtam ki, mert Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek tervezett módosításai-, valamint az érintett területeken szükséges beruházásoknak az érvényes és hatályos talajvédelmi vonatkozású jogszabályokban foglalt előírások betartásával történő megvalósítása talajvédelmi érdeket nem sért, ill. ezek következményeként jelentős környezeti hatás nem várható.

Illetékességem a **Kijelölő rendelet** 3. § (2) bekezdés előírásán alapul.

Zalaegerszeg, 2024. 03. 25.

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Szabó Béla
osztályvezető

Melléklet: -

Kapják: 1. sz. pl.: Címzett – Hivatali kapun (Hivatal rövid neve: ZMJVONK, KRID: 241945361)
2. sz. pl.: Irattár

Aláíró: Lengl Zoltán - 2024.03.20. 16:07:43

894752
ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT
56/ 2024 MÁRC 21.

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Balaicz Zoltán részére
polgármester

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/243-3/2024.
Ügyintéző: Takács Anna
Telefon: 92/511-048
E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu
Hiv. szám: 441-3/2024.

Tárgy: Zalaegerszeg településrendezési eszközök módosítása, környezeti értékelés előzetes egyeztetése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY

Érk.: 2024 MÁRC 22.		
Szám: 443-6	Mell.:	Ügyintéző: T.A.

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan 2024. március 13-án érkezett fenti számú megkeresésre hivatkozva az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kvr.) 4. § (2) bekezdés szerint – az épített környezet védelmére kiterjedően – az alábbi nyilatkozatot teszem:

1. Az 1. és a 3. módosítási pont a csapadékvíz-elvezető rendszerek szabályozásának felülvizsgálatát célozza, amely az épített környezet védelmét is szolgálja, azt hátrányosan nem befolyásolja.
2. A 2. módosítási pont beépítetlen, Eg jelű gazdasági erdőterület besorolású, külterületi ingatlant érint. A tervezett módosítás az épített környezet védelme szempontjából nincs jelentős hatással.
3. A 4. módosítási pont belterületi, beépített intézményi és nagyvárosias lakóterületi besorolású telkeket érint, amelyeken védett építészeti érték nem található. A tervezett módosítás az épített környezet védelme szempontjából nincs jelentős hatással.
4. Az 5. és 8. módosítás beépítetlen külterületi fejlesztési területek (újra)szabályozására irányul. A tervezési területen és környezetében védett építészeti érték nem található. A tervezett módosítás az épített környezet védelme szempontjából nincs jelentős hatással.
5. A 6. módosítás a belváros szélén található közlekedési (parkoló) terület átsorolását célozza, építési beruházás megvalósítása érdekében. Az érintett területen védett építészeti érték nem található, a tervezett módosítás az épített környezet védelme szempontjából nincs jelentős hatással.
6. A 7. módosítás ipari területen lévő beépített ingatlanokat érint, amelyeken védett építészeti érték nem található. A tervezett módosítás az épített környezet védelme szempontjából nincs jelentős hatással.

A fentiek alapján a településrendezési eszközök módosítása következtében **az épített környezet védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás nem várható**. A terv alátámasztó munkarészéhez

– az épített környezet védelmére kiterjedően – **környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek.**

Egyéb tájékoztatás:

1. Tájékoztatom, hogy a Kvr. 4-5. §-ában foglaltak alapján a várható környezeti hatások jelentőségével és a **környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban az önkormányzatnak döntést kell hoznia.** A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 59. § (2) bekezdése alapján a településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének, a készítés vagy módosítás tényét, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglalt követelményeknek való megfelelést, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és az Kr. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg. A fenti **döntéseket és a főépítészi feljegyzést** kérem a véleményezési tervdokumentációhoz mellékelni.
2. Tájékoztatom, hogy a Kr. 78. § (1) b) pontja alapján a 2024. április 30-ig megkezdett egyeztetési eljárások még lefolytathatóak az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybe vételével, **2024. május 1-től már csak az E-TÉR-en folytatható le** az egyeztetési eljárás. Az egyeztetési eljárás a véleményezési szakasztól indul.
3. Az E-TÉR használati útmutatójában foglaltak alapján, amennyiben a környezeti értékelés előzetes egyeztetése során az illetékes szervezetek úgy foglalnak állást, hogy a tervhez környezeti értékelés nem szükséges, úgy az egyeztetési (véleményezési) szakasz megkezdését megelőzően a **környezeti értékelést kérem kikapcsolni** a folyamatban, így az egyeztetési (véleményezési) szakaszban már nem jelenik meg a környezeti egyeztetés funkció, ezzel rövidítve a folyamatot.
4. **Új beépítésre szánt terület** kijelölésével járó módosítási pontokat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével kérem **körültekintően alátámasztani.**
5. A 2. módosítási ponttal kapcsolatban jelzem, hogy a Matrt. 12. § (2) bekezdése alapján, ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy **erdőterület átsorolásával** jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével **megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni,** továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb **25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni.** Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek. A Matrt. 12. § (4) bekezdése alapján az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.
6. Az 5. módosítási ponthoz kapcsolódó beépítési javaslatot támogathatónak tartom. A Kr. 11. § (5) bekezdésére figyelemmel a tervezési területet kérem **telektömbre kiterjedően** lehatárolni, és javaslom a hatályos szabályozással nem rendelkező teljes telektömbre kidolgozni a szabályozási tervet. A telektömb déli részén (0805/11 hrsz.) – ahol a beépítési javaslat zöldterület kialakításának lehetőségét veti fel – javaslom mérlegelni a 2. módosítási ponttal összefüggő csereterület kijelölését.

7. Az 5. módosítási ponttal kapcsolatban figyelmébe ajánlom a Kr. 78/D. § (4) a) pontját, mely szerint **nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek** az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült **településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg**, azzal, hogy a helyi építési szabályzat módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak.
8. A 6. módosítási pont kapcsán tájékoztatom, hogy az Építési és Közlekedési Minisztérium – országos főépítészi véleményezés kapcsán – az új beépítésre szánt területek figyelembe vétele tekintetében az eddigi gyakorlatunktól eltérő iránymutatást fogalmazott meg, amely szerint a Kr. 78/D. § (4) b) pontja a helyi építési szabályzatnak csak olyan módosítása esetén alkalmazható, amely során a településszerkezeti terv nem módosul, tehát **ha a közúti közlekedési terület (övezet) átsorolása a településszerkezeti terven is megjelenik, akkor új beépítésre szánt területnek minősül.** Kérjük, hogy a továbbiakban ennek megfelelően szíveskedjenek előkészíteni a módosításokat.
9. A 6. módosítási pont kapcsán vizsgálni szükséges a belváros peremén tervezett, **megszüntetésre kerülő parkoló terület visszapótlásának** lehetőségét, amely kapcsán az Integrált Településfejlesztési Stratégiában megfogalmazott parkolási koncepció felülvizsgálata is indokolt lehet.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, a Kvr. 3. számú mellékletének II.2. b) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2024. március 20.

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán

állami főépítész

SZTFH
Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Pécsi Bányafelügyeleti Osztály

Dr. Kele Hajnalka

Digitálisan aláírta: Dr. Kele Hajnalka
Dátum: 2024.03.18 15:47:11 +01'00'

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/4287-2/2024.**
Tárgy: **Vélemény Zalaegerszeg MJ Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában.**

Hivatkozási szám: **441/2024.**
Ügyintéző: **Kasztl Csaba Béla**
Telefon: **+36 72 795 293**
Mellékletek:

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY
Érk.: 2024 MÁRC 22.
Szám: ÁH3-5 Mell.: Ügyintéző: T. A.

ÜGYFÉLKAPU ÉRKEZTETÉS
126/2024 MÁRC 20.

Balaicz Zoltán
polgármester
részére

Zalaegerszeg MJ Város Önkormányzata

KRID: **135999747**
A levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (Rendelet) foglaltak alapján, Zalaegerszeg MJ Város településrendezési eszközeinek megküldött módosításában bemutatott változtatásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi és megállapítja, hogy Zalaegerszeg MJ Város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódóan földtani és ásványvagyon védelmi környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

Az Zalaegerszeg MJ Város Önkormányzata által beterjesztett nyolc módosítás a Zalaegerszeg közigazgatási területén tervezett beruházások, fejlesztések és ingatlantulajdonosi igények számára biztosított körülmények megteremtését hivatott megoldani, ehhez ingatlanok szabályozásának és a szabályozási terv felülvizsgálatát, módosítását tartalmazza.

Zalaegerszeg MJ Város érintett földrészletei és azoknak közvetlen környezete

- Nem szerepelnek az archív és újabban kialakult gravitációs tömegmozgásokat összegző Országos Felszínmozgásos Kataszterben.
- A módosítási szándékkal érintett településrészeken előforduló szemcsés laza üledékek jelenléte nem befolyásolja az általános érvényű szakági előírások betartásával megvalósítandó, jövőbeni tervezett területhasználatot.
- Az érintett helyszínekre jellemző képződmények, továbbá az egyes rétegek építésföldtani sajátosságai alapján a változtatási szándékkal közvetlenül érintett földrészleteken, valamint környezetükben nem ismert földtani veszélyforrások jelenléte.

A tervezett módosítással gazdaságföldtani érdekek nem sérülnek, földtani veszélyforrások nem aktivizálódhatnak, így a Bányafelügyelet az Zalaegerszeg MJ Város településrendezési eszközeinek módosítását észrevétel jelzése nélkül tudomásul veszi.

A megkeresésben foglaltak szerint az előirányzott változtatással kapcsolatban nem voltak megállapíthatók olyan hatások, amelyek elviselhetetlenek lehetnének a környezeti elemekre, vagy

azokban visszafordíthatatlan folyamatokat kezdeményeznének. A jelenlegi természetes morfológiai elemekben számottevő változás nem következik be, tartós teherviselésre alkalmas képződmények elterjedési területén kezdeményezett, továbbá a jövőben létesülő épített környezet alakítása a helyi szilárd ásványi nyersanyagok kitermelése nélkül megvalósítható.

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a Rendelet 38. § (1) bekezdése és 9. sz. mellékletének 22. pontjában és a 78. § (1) bekezdésének a) alpontjában, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletében foglaltak alapján adta ki.

A Bányafelügyelet hatáskörét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény (Bt.) 43.§ (3) bekezdése, illetékességét a Bt. 44.§ (1) bekezdése határozza meg.

Pécs, *időbélyegző szerint*

Dr. Nagy László
az elnök jogkörében eljáró elnökhelyettes
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Dr. Kele Hajnalka
osztályvezető
(kiadmányozó)

Kapják:
1. Zalaegerszeg MJ Város Önkormányzata
2. Irattár

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY
Érk.: 2024 MÁRC 26.
Szám: ÁH1-8 | Mell.: | Ügyintéző: T.A.

Balaton-felvidéki Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.
Telefon: 87/555-260
Fax: 87/555-261
E-mail: bfnp@bfnp.hu
BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 174-8/2024.
Ügyintézőnk: Bubics Tamásné
Ügyintézőjük: Tóth Andrea

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása – várható környezeti hatás - véleménykérelem
Melléklet: -
Hivatkozási szám: 441-3/2024.

375908

ÜGYFÉLKAPU ÉRKEZETT
199/2024 MÁRC 20.10/2.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Balaicz Zoltán
polgármester

8901 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.

Tisztelt Polgármester Úr!

Igazgatóságunk részére megküldésre került a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet (ZÉSZ), valamint településszerkezeti terv tervezett módosításáról készült tájékoztató dokumentáció a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített illetve általános eljárásban, mely alapján nyilatkozatunkat kérik a 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti várhatókörnyezeti hatás jelentőségéről.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontjában és a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében biztosított jogkörében véleményezi a településrendezési terveket.

A tervezett módosítások:

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

Igazgatóságunk véleménye a tervezett módosításokkal kapcsolatban:

Az tervezett módosítási pontok következtében **táj- és természetvédelmi szempontból nem várható jelentős környezeti hatás,** ezért a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) be-kezdése és 4. § (2) bekezdése alapján **a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.**

E: ÁH1/2024
TA

Jelen véleményünket Igazgatóságunk a 314/2012. (XI.8) Korm. rend alapján adta, a 71/2015. (III.30.) Korm. rendelet 37. §. d) pontja értelmében, tekintettel az 1996. évi LIII. törvényre, a 31/1997. (IX. 23.) KTM rendeletre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, a 2000. évi CXII törvény, az 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT), a 8/2019 (IX.27.) ÖR (ZMTrT) és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

Ezúton jelezzük, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra.

Csopak, 2024. 03. 19.

Tisztelettel:

Bende Zsolt
igazgató

Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
Csopak
1.

1. Címzett - Hivatali kapura KRID: 241945361
2. Dr. Nagy Lajos
3. Búzás Előd
4. Irattár

Aláíró: Magyari István (2024.03.18. 09:30:20)

322636

ÜGYFÉLKAPUN ÉRKEZETT

110/ 2024 MÁRC 19.

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Balaicz Zoltán részére
polgármester

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

Iktatószám: ZAG/030/02200-3/2024
Ügyintéző: Kreinerné Pribilla Tímea
Telefon: (93) 313-159
Hiv. szám: 441-3/2024
Melléklet: -

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY
Érk.: 2024 MÁRC 20.
Szám: 441-4 | Mell.: | Ügyintéző: T. A.

Főépítész

Tárgy: környezeti hatás vizsgálata

Tisztelt Polgármester Úr!

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztálya Zalaegerszeg Megyei Jogú Város polgármesterének fenti hivatkozási számú megkeresésére, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Korm.** rendeletre hivatkozva az alábbi nyilatkozatot adom:

A településrendezési terv módosítása során az erdészeti hatóság hatáskörébe tartozó szakterületen **jelentős környezeti hatás nem várható.** A módosítások során a közvetett hatások nem járnak számottevő káros hatással az erdőkre, azok talajára, vízháztartására, mikroklímájára. Környezeti vizsgálat lefolytatása erdészeti szempontból **nem szükséges.**

Hatáskörömet és illetékességemet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 4. § (1) bekezdése, a 78. § (2) bekezdése, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet bekezdése, 9. számú melléklet 15. pontja, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 10. § d) pontja, 11. § (1) bekezdése, 12. §-a és a 2. melléklet 4. pontja állapítja meg.

Zalaegerszeg, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Magyari István
osztályvezető

Kapják:

1, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata ZMJVONK KRID: 241945361

2, Irattár

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI OSZTÁLY
8900 Zalaegerszeg, Zrínyi utca 36., Pf.: 209., Telefon: (36-92) 549-670
E-mail: erdeszet@zala.gov.hu, KRID: 754889990, Honlap: http://kormanyhivatalok.hu

E: 441/2024
T. A.

Sándor Gabriella - 2024.03.21. 16:29:57

075038
ÜGYFÉLKAPUN ÉRKEZETT
162/2024 MÁRC 22.10.

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Balaicz Zoltán részére
polgármester

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.
8901

Iktatószám:18.074/2024.
Ügyintéző: Sándor Gabriella
Telefon:92/597-606
E-mail:
Hiv. szám: 441-3/2024.

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY		
Érk.: 2024 MÁRC 26.		
Szám: 441-10	Mell.:	Ügyintéző: T. A.

Tárgy: nyilatkozat

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésében hivatkozva a 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletre Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításával összefüggésben környezeti értékelés lefolytatásának szükségességére vonatkozóan kér nyilatkozatot, amelyre az alábbi választ adjuk:

A termőföldet érintő tervezett módosítások hatására nem várható jelentős környezeti terhelés, ezért földvédelmi szempontból nem szükséges környezeti hatásvizsgálat lefolytatása.

Zalaegerszeg, 2024. március 21.

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Sándor Gabriella
ügyintéző

Melléklet:

Kapják: 1. Címzett
2. Irattár

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY 1.
8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Pf.:145. Telefon: (36 92) 597-600,
E-mail foldmeresfoldugy1@zala.gov.hu, KRID: 565031169, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

E: 441/2024
T. A.

Aláíró: Juhász András osztályvezető (2024.03.21. 15:32:59)

123589

ÜGYFÉLKAPUN ÉRKEZETT

161 / 2024 MÁRC 22.

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/HGO/02522-3/2024.

Tárgy: **„Zalaegerszeg Megyei Jogú város településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés szükségességének eldöntése”**

Nyilatkozat

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY

Érk.: 2024 MÁRC 26.

Szám: 441-9 | Mell.: | Ügyintéző: T. A.

Ügyintéző: Bróz Fábián

Telefon: 92/795-059

Hiv. szám: 441-3/2024

Ügyintéző: Tóth Andrea

Balaicz Zoltán polgármester részére
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19.
8901

Tisztelt Polgármester Úr!

„Zalaegerszeg város településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés szükségességének eldöntése” tárgyú megkeresésével kapcsolatban, mely beadvány alapján Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzat Képviselő-testülete 1/2024. (I.15.) számú határozatával eldöntötte, hogy módosítja a város településrendezési eszközeit. *A település 8 pontból álló összetett modósítást kíván végrehajtani* – osztályom részéről az alábbi nyilatkozatot adom:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján hatóságom hulladékgazdálkodási szempontból a dokumentációban foglaltakkal egyetért, környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.

A Zala Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja, illetékességét az 2. § (1) bekezdése határozza meg.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Zalaegerszeg, *„időbélyegző szerint”*

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Juhász András
osztályvezető

A nyilatkozatot kapja:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere – 8901 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19./elektronikus/
2. Irattár

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY
8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39., Telefon: (36-92) 795-065
E-mail: hulladekgazdalkodas@zala.gov.hu KRID: 542391755, Honlap: https://www.kormanyhivatalok.hu

E: 441/2024
T. A.

Aláíró: Németh József
főosztályvezető ZVKH_KTHF
(2024.03.27. 13:48:45)

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	ZA/KTO/00231-7/2024.	Tárgy:	Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása környezeti értékelés vizsgálatának eldöntése **Nyilatkozat**
Ügyintéző:	Németh Péter		
Telefon:	(92) 795-069		
		Hiv.szám:	441-3/2024.
		Ügyintéző:	Tóth Andrea

Balaicz Zoltán Polgármester Úr részére
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

Elektronikus úton továbbítandó

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében a megküldött beadvánnyal kapcsolatban osztályom az alábbi nyilatkozatot adja:

1. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 2/2005. Korm. rendelet) alapján környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

A beadvány alapján Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata nyolc különböző területen tervezi módosítani a hatályos településrendezési eszközt.

A beadványt megvizsgálva osztályom a 2/2005. Korm. rendelet 1. §-a értelmében környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Az eljárás további szakaszaiban osztályom részt kíván venni.

Nyilatkozatot a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.) Korm. rendelet 60.§ (3) bekezdés alapján adtam ki.

A Zala Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése, illetékességét ugyanezen jogszabály 2. § (1) bekezdése határozza meg.

Zalaegerszeg, „időbélyegző szerint"

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Németh József
főosztályvezető

A nyilatkozatot elektronikusan kapja:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata – 8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. – elektronikusan
2. Irattár

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT
Kiadmányozta 2024.03.21 13:30
Takács Ottó Alajos nevében: Szabó István tű. alez
Iktatószám: 37000/445-1/2024.ált.

37000/445-1/2024.ált.

ZALA VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY
Érk.: 2024 MÁRC 26.
Szám: 441-7 | Mell.: | Ügyintéző: T.A.

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása – várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése 329492

Hiv.szám: 441-3/2024.
Ügyintézőjük: Tóth Andrea
Ügyintéző: Ódor Szilvia tű. százados
Telefon: 92/549-396

ÜGYFÉLKAPUN ÉRKEZETT
2024 MÁRC 21.
6/2024 MÁRC 22.

Balaicz Zoltán polgármester
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

8900 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközei alábbi pontokban tervezett módosításával kapcsolatos tájékoztatót a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdésében foglaltak és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet alapján megvizsgáltam:

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

E: 441/2024
T.A.

A változások eredményeként a Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság hatáskörébe tartozó szakterületi témakört (súlyos ipari balesetek megelőzése) érintően jelentős környezeti hatás nem várható, így az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat készítését nem tartom szükségesnek.

Kelt: Zalaegerszeg, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Takács Ottó Alajos tű. ezredes
igazgató

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)
Kapják: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján - hivatali kapu)

Cím: 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54.
Telefon: +36 (92) 549-562 Fax: +36 (92) 549-565
E-mail: zala.titkarsag@katved.gov.hu Hivatali Kapu azonosító: 200433975

2.5. főépítészi feljegyzés

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Főépítésze a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése alapján az alábbi Főépítészi feljegyzésekben határozta meg a tervezett módosításokhoz szükséges megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, mely főépítészi feljegyzést az önkormányzat közgyűlése a módosítást kezdeményező határozatában jóváhagyott.

FELJEGYZÉS
ZALAEGERSZEG 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 kiegészíthetőek.

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA 18

Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész

FELJEGYZÉS
ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása
Készült: 2023. november 29-én Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében

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

1. A Ságodi út – Ilosvai út körforgalom megvalósíthatósága érdekében szabályozás felülvizsgálata
2. A botfai kerékpárút megvalósíthatósága érdekében a szabályozás felülvizsgálata
3. A Zalai Finomító vonatkozásában a veszélyességi övezetek aktualizálása érdekében a szabályozás felülvizsgálata
4. A Petőfi utca – Vizslaparki út kereszteződésében tervezett beruházás érdekében a tömb szabályozásának felülvizsgálata
5. Az Egerszeghegyi út 25239/1 hrsz-ú ingatlanon tervezett kilátó létesítése érdekében a szabályozás felülvizsgálata
6. A Zrínyi Miklós utca 1394/4 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozás felülvizsgálata
7. A Juhász Gyula utca keleti oldalán munkásszállás elhelyezhetősége érdekében a szabályozás felülvizsgálata

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

Megalapozó vizsgálat:

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

Alátámasztó javaslat:

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

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

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA 18

Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész

2.5. partnerségi egyeztetést lezáró önkormányzati döntés

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL
8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.
Tel.: 92/502-100, Fax.: 92/311-474
E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 255-14/2024., 469-18/2024., 527-3/2024.
Ügyintéző: Tóth Andrea
Tel.: 92/502-441
Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

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

DÖNTÉS
a partnerségi eljárás eredményének elfogadásáról

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

1. Zrínyi utca nyugati oldalán a szabályozás módosítását,
2. Pitypang utca déli részén a 15434/2-15434/5 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát,
3. Petőfi utca – Vizslaparki út kereszteződésében, a 3422 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálatát illetően.

A fenti módosítások tekintetében a Korm. rendelet 65. § (3) szakasz szerint az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületén valamint lakossági fórum keretén belül partnerségi egyeztetési eljárást folytattunk le, melyre a megadott határidőig - 2024. április 1-ig - észrevétel, vélemény a véleményezési dokumentációval kapcsolatosan nem érkezett. Egyeztetést nem kezdeményeztünk, emlékeztető nem készült.

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

Zalaegerszeg, 2024. április 2.

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERE

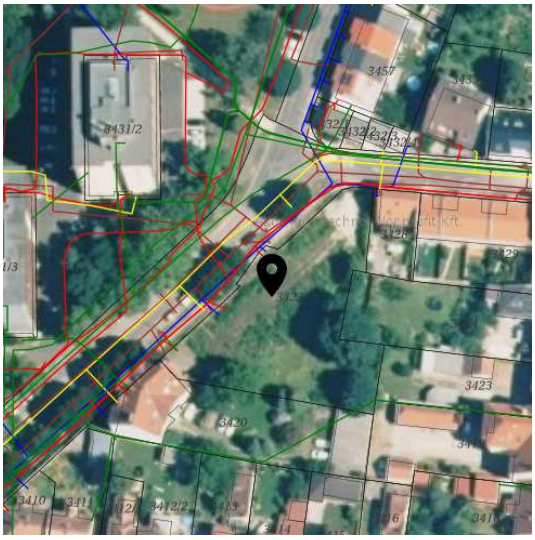
Balaicz Zoltán
polgármester

3. környezetalakítási terv

3.1. A városközpontban, a Petőfi és Vizslaparki, Vörösmarty és Mártírok által határolt tömb területén kisvárosias lakóövezetben parkolóház elhelyezhetőségének szabályozása

módosítási program

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



E-közmű térkép

a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A Vizslaparki utca 3422 hrsz.-ú területe több kisvárosias beépítésű telek összevonásával jött létre, mely területen két évtizede pinceszinti mélygarázzsal tervezett társasház építését kezdték meg. Az építési terület magasan lévő talajvízszintje a beruházás tovább építését nem tette lehetővé, a területen hosszú ideig a vízzel elárasztott pinceszint vasbeton szerkezetei voltak, mely pinceszintet később betemették megtartva az ottani alépítményeket. Így a terület régóta beépítettlen, rendezetlen foghíjként áll a környezetében. A déli szomszédos telken ugyancsak körülbelül két évtizede felépült, egy szekciós, háromemeletes társasház található. Az északi szomszédos telken a XX. század első feléből származó lakóház helyezkedik el. A tömb Mártírok és Petőfi utcai frontján az intenzívebb beépítést lehetővé tevő szabályozás szerint a telkek többsége átépült.

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

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

„Kisvárosias lakóövezet
25. §

(1) A kisvárosias lakóövezet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
(2) A kisvárosias lakóövezetekben az épületek rendeltetését az 5. melléklet 1. pontja tartalmazza.
(2a) Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.
(3) Az övezet területén elő- és oldalkertben hulladék-tartály tároló kivételével felszín feletti tároló építmény nem helyezhető el.
(4) A kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait az 5. melléklet 2. pontja tartalmazza.
(5) A kisvárosias lakóövezetekben a másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.”

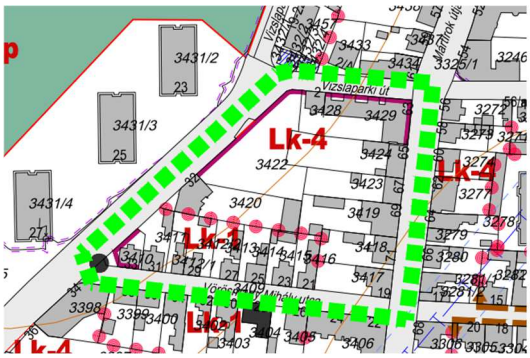
Kisvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés						
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-,	munkásszállás kivételével szállás jellegű-	igazgatási-, iroda-	sport-
Lk-1	telkenként legfeljebb 4 lakás	igen		igen	igen	igen	nem
Lk-2	igen			igen	igen		nem
Lk-3				nem	nem		nem
Lk-4				igen	igen		igen

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lk-4	20 m, 720 m2	kialakult	zártsorú	50 (75)%	Homlokzatmagasság: 7,5-12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	20 %

hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

Az övezet területén elhelyezhető rendeltetésű épületek között nem szerepel a parkolóház elhelyezhetősége, mely rendeltetést az OTÉK a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető építmények között önálló rendeltetésként nem nevesít, illetve nem definiálja a parkolóház fogalmát. A módosító terv egyeztető tárgyalása során rögzítésre került, hogy a parkolóház működtetése szolgáltatásnak számít, de miután az nem csak a „helyi lakosság ellátását" szolgálja, ezért annak kisvárosias övezetben történő elhelyezésére nincs lehetőség.

tervezett szabályozás

A hatályos építési szabályzat nem rendelkezik parkolóházak építésének lehetőségéről vagy tiltásáról. Napjainkig Zalaegerszegen egy parkolóház épült fel a Kosztolányi utca nyugati oldalán, mely közforgalom számára megnyitott. Gyakorlottá vált, hogy a többszintes társasházak teremgarázsokkal létesülnek, mely teremgarázsokban a parkolóhelyek bérelt helyként vagy a használó tulajdonában vannak. Sok esetben a tulajdonos nem azonos az épületben lévő lakástulajdonosokkal, a bérelt helyek esetében pedig építés szabályozás szempontjából nem kizárt ideiglenes parkolásra szolgáló helyek kiadása sem.
A gépkocsipakolók épületben történő elhelyezése – teremgarázsok, vagy zárt garázsegységek – gyakorlottá vált és az építéshatósági engedélyezés során bizonytalanságot jelent, hogy mely épület esetében beszélünk parkolóházról, parkolókat és egyéb rendeltetési egységeket is tartalmazó épületről és bizonytalan, annak megítélése, hogy az milyen feltételekkel és hol engedélyezhető.

Az egyeztető tárgyalás során megállapításra került, hogy a parkolóház üzemeltetése szolgáltatás, melyből következően a parkolóház szolgáltató rendeltetésű épületnek felel meg. A kisvárosias lakóterületen a korábbiakban említettek szerint a „helyi lakosság ellátását szolgáló" szolgáltató épület helyezhető el, míg a településközpont vegyes övezet területén az elhelyezhető rendeltetések tágabb keretek között kerültek megfogalmazásra, ott az elhelyezhető rendeltetések nem csak a helyi lakosság ellátására irányulhatnak.

Javasoljuk, hogy a változtatással érintett területen, Petőfi, Vizslaparki, Mártírok és Vörösmarty utcák által határolt tömb területén az Lk-4 jelű kisvárosias lakóterület új, Vt-19 jelű övezetébe kerüljön átsorolásra. E módosítással lehetőséget adunk a beruházó által tervezett parkolóház felépítésére és egyúttal a régóta foghíjként visszamaradt építési terület beépítésére, ugyanakkor a Vt-19 jelű övezet normatív szabályozásai a hatályos szabályozáshoz képest nem változnak.

A ZÉSZ 8. melléklete az alábbiak szerint módosul:

8. melléklet

Településközpont övezet

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

a) igazgatási, iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, munkásszállás kivételével szállás,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális, közösségi szórakoztató és

e) sport.

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

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Hátsókert legkisebb mélysége	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Vt-1	16 m, 500 m2	kialakult	zártsorú	50 (75) %	Utcai párkánymagasság: 5,0-7,5 m Épületmagasság: 5,0-7,5 m	6,0 m	10 %
Vt-2	18 (22) m, 720 m2	kialakult	zártsorú	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, 720 m2	kialakult	zártsorú	400 m2 telekterületig 60 %, 400 m2 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 , 720 m2	kialakult	zártsorú	75 %	Utcai párkánymagasság: 0-10,5 m(5) Épületmagasság: 0-10,5 m	6,0 m	10 %
Vt-5	30 m, 2000 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 0-12,0 m Épületmagasság: 0-10,5 m	OTÉK szerint	20 %
Vt-6	16 m, 400 m2	kialakult	zártsorú	75 %	Homlokzatmagasság: 0-14,0 m (6) (8) Épületmagasság: 0-12,5 m	6,0 m(9)	10 %

Vt-7	nem szabályozott	kialakult	zártsorú	kialakult+5 %, max. 80 % a tömbtelek (építési telek) területére vetítetten	Utcai párkánymagasság: a kialakult állapothoz, illetve védett épületekhez illeszkedő Épületmagasság: 0-12,5 m	6,0 m	10%
Vt-8	nem szabályozott	kialakult	zártsorú	75 %	Homlokzatmagasság: 12,5-18,0 m Épületmagasság: 12,5-16,0 m	6,0 m	10 %
Vt-9	25 m, 1100 m2	25 m, 1100 m2	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 0-18,0 m Épületmagasság: 0-16,0 m	OTÉK szerint	20%
Vt-10	18 (22) m [(3)], 1100 m2	kialakult, 720 m2	zártsorú	80 %	Párkánymagasság: Piac tér felől 6,0 -8,5 m Munkácsy és Sütő utca felől 6,0-10,5 m Épületmagasság: 6,0-10,5 m	6,0 m	10 %
Vt-11	20 m, 720 m2	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 0-9,0 m Épületmagasság: 0-7,5 m	OTÉK szerint	50%
Vt-12	22 m 1100 m2	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzatmagasság: 0-9,0 m Épületmagasság: 0-7,5 m	építési sáv területén belül az OTÉK szerint	20%
Vt-13	22 m 1100 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 0-9,0 m Épületmagasság: 0-7,5 m	OTÉK szerint	20%
Vt-14	16 m 500 m2	kialakult	zártsorú	50 (75) % [(1)]	Utcai párkánymagasság: 5,0-9,0 m Épületmagasság: 5,0-7,5 m	6,0 m	10%
Vt-15	22 m 1100 m2	kialakult	szabadon álló	40	Homlokzatmagasság: 0-10,0 m Épületmagasság: 0-8,5 m	OTÉK szerint	20%
Vt-16	40 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság:0-14,0 m Épületmagasság: 0-12,5 m	OTÉK szerint	a be nem épített terület 50 %-a
Vt-17	16 m, 400 m2	kialakult	zártsorú	75 %	Homlokzatmagasság: 0-14,0 m [(6)] [(8)] Épületmagasság: 0-12,5 m	0 m	10 %

Vt-18	nem szabályozott, 3000 m2	kialakult, 3000 m2	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 0-14 m Épületmagasság: 0-12,5 m	OTÉK szerint	40 %
Vt-19	20 m, 720 m2	kialakult	zártsorú	50 (75) %(2)	Homlokzatmagasság: 7,5-12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	OTÉK szerint	20 %

2.1. A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 500 m2 telekterületig 75%, 500 m2 telekterület feletti telekrészre vetítve 50%. Útszabályozás révén módosuló telket a beépíthetőség megállapítása során 2008. IV. 25. előtt kialakultnak kell tekinteni.

2.2. A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m2 telekterületig 75%, 720 m2 telekterület feletti telekrészre vetítve 50%. Útszabályozás révén módosuló telket a beépíthetőség megállapítása során 2008. IV. 25. előtt kialakultnak kell tekinteni.

2.3. Saroktelek esetén legalább az egyik utcai homlokvonal hossza 22 m.

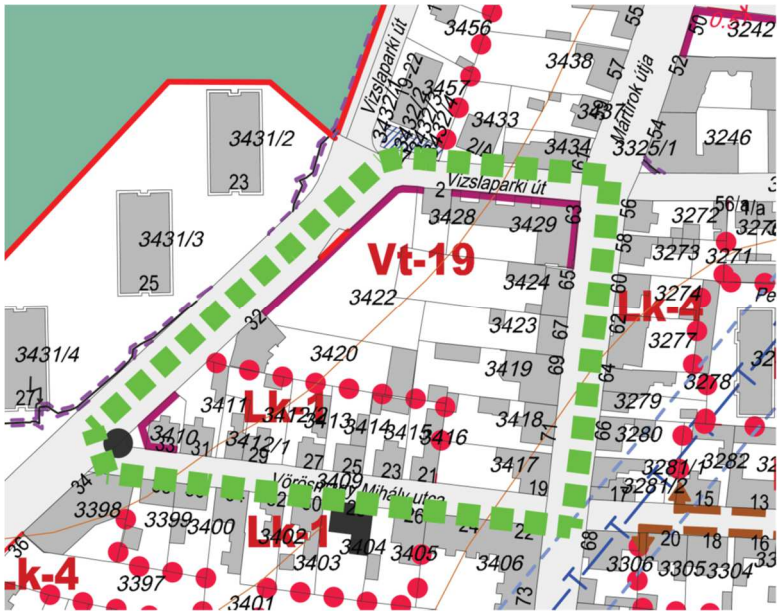
2.4. A Petőfi Sándor utca felől az Ady Endre utca és Mártírok út közötti szakaszon 9,0 m.

2.5. A 3126 és 3127/1 hrsz-ú telkek esetén az utca felől 10,0 m.

2.6. A Kelemen Imre utca felől a megengedett legnagyobb párkánymagasság 9,0 m.

2.7. A Béke-ligeti utca – Kosztolányi utca tömbben a megengedett legkisebb épületmagasság nem korlátozott.

2.8. Az Eötvös utca déli oldalán a 3194 hrsz.-ú telken lévő helyi védett épület nyugati szomszédságában lévő telken a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 13 méter. A 3194 hrsz.-ú közlekedési terület irányában a megengedett legnagyobb párkánymagasság 8 méter.



tervezett szabályozási terv részlet

3.2.Ságod városrészben a Pitypang utca déli oldalán üdülőházas üdülőövezet egy részének kertvárosias lakóövezetbe sorolása

módosítási program

A telektulajdonosok megkeresését támogatva az önkormányzat kezdeményezte Ságod városrész déli szélén a Pitypang utca déli oldalán a jelenlegi üdülőházas üdülő övezet területének csökkentésével kertvárosias lakóterület kijelölését. A tulajdonosok által kezdeményezett változtatás a kertvárosias lakótelkek méretére megosztott 15434/2-5 hrsz.-ú telkekre vonatkozott, ugyanakkor a terv készítése során az önkormányzat kezdeményezte, hogy a változtatás terjedjen ki az önkormányzati tulajdonba lévő 15434/1 hrsz.-ú terület északi szélére is.

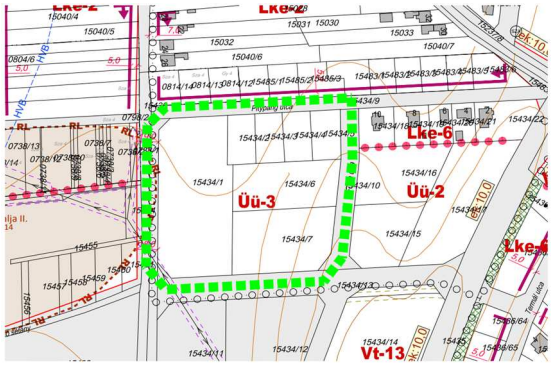
E-közmű térkép

a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A változtatással érintett terület Ságod városrész lakóterületének déli széle, mely a településszerkezeti és szabályozási tervben rögzítettek értelmében folytonos beépített területként, az élmény és tervmálfürdő környezetében tervezett üdülőterületként fog kiépülni. A Kelet-Nyugat irányú Pitypang utca nyugati irányból a Martinovics utcához csatlakozik, keleti vége zsákutcaként kialakított, melynek közlekedési szerepe a jövőben, az Ilosva és Ságodi utcai csomópont tervezett körforgalmának megépítését követően sem fog változni. Dél felé a 15434/13 hrsz.-ú utcához csatlakozó útszakaszok még nem épültek ki. A Pitypang utca ivóvíz-, szennyvíz-, gáz-, elektromos energia és hírközlési közművekkel ellátott, a kialakított telkek közműcsatlakozásai kiépítettek.

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

hatályos településszerkezeti terv részlet



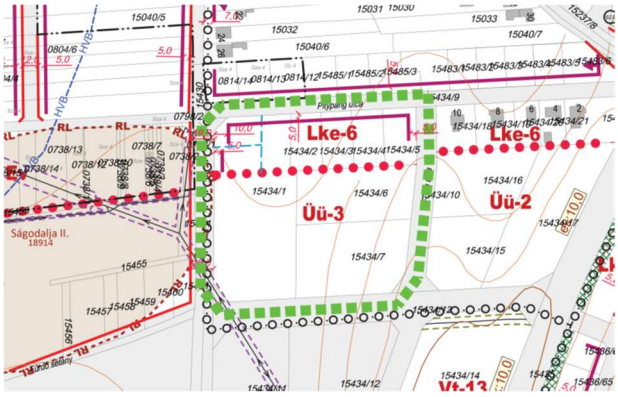
hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

A változtatással érintett tömb északi része Üü-3 övezetből Lke-6 övezetbe kerül átsorolásra azonosan a Pitypang utca keleti részének déli oldalán található szabályozással. A módosítás nem csak a 15434/2-5 hrsz.-ú területeket, hanem a 15434/1 hrsz.-ú terület északi felének egy részét is érinti, lehetővé téve azt, hogy a Pitypang utca mindkét oldala az utca teljes hosszában kertvárosias lakóterületként épüljön be. A módosított szabályozás javasolt telekhatár kialakítását tartalmazza, mely a tömb Martinovics utca felőli végén az észak-dél irányú kelet- nyugat irányba történő átfordítását tartalmazza lehetővé téve az önkormányzati tulajdonú területen 3 lakótelek kialakítását.

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

tervezett településszerkezeti terv részlet

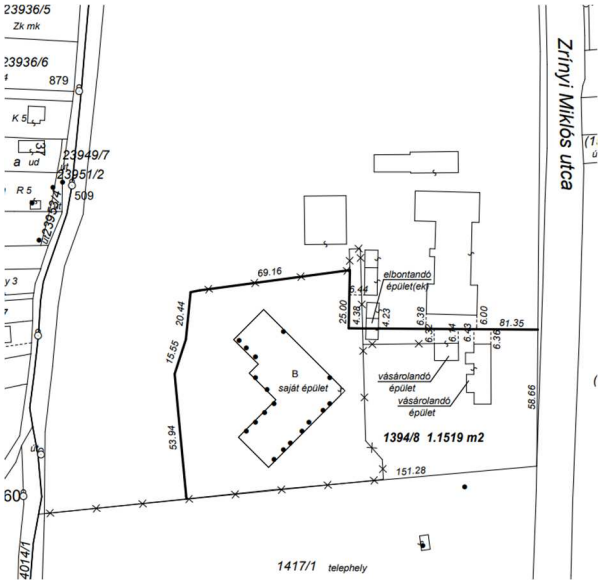


tervezett szabályozási terv részlet

3.13. Zrínyi Miklós utcai iparterületen a Zala Volán telephelyét érintő övezet szabályozásának módosítása a tervezett telekhatárrendezés érdekében

módosítási program

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



tervezett változtatási vázrajz részlet

a változtatással érintett terület hatályos szabályozásának bemutatása

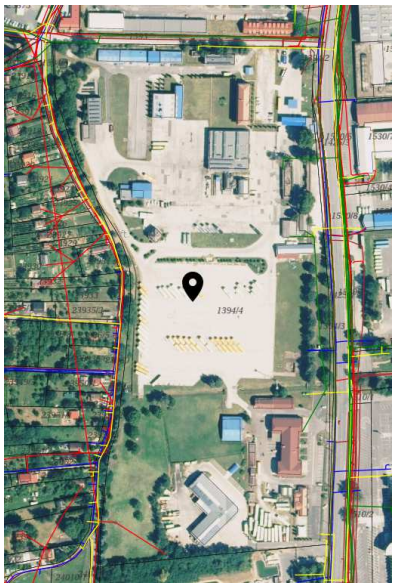
A változtatással érintett terület Gip-2 jelű övezetként szabályozott, a kialakítható legkisebb telek területe 3000 m2, kialakítható legkisebb telekszélesség 40 m, megengedett legnagyobb épület magasság 12,5, homlokzatmagasság 15 m. A tervezett telekosztás a kialakítható legkisebb telek területére és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

> *„5§.*
> *(8) Szomszédos telken lévő épületek között a megengedett legkisebb távolság az OTÉK-ban meghatározott telepítési távolság, a tűztávolság és a beépítési módnak megfelelő oldalkert mérete közül a legnagyobb. Az oldalkert legkisebb szélessége, amennyiben az övezeti előírás eltérően nem rendelkezik, nem lehet kisebb*
>
> *a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság felénél,"*

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

> *„12a. * Beépítési magasság: az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma."*

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

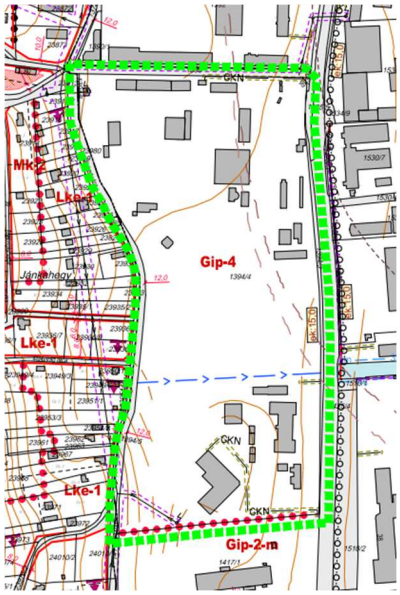


E-közmű térkép

hatályos szabályozási terv részlet

tervezett szabályozás

Az önkormányzat a változtatást indokoltnak tartva támogatta a szabályozás módosítását. Javasoljuk, hogy a változtatással érintett tömb területén az övezeti besorolás Gip-2 -ről Gip-4 jelű övezetre módosuljon. A változtatással a kialakítható legkisebb telek területe 3000 m2-ről 2000 m2-re csökken a kialakítható legkisebb telekszélesség 40 m-ről 30 m-re csökken, a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,5 m-ről 10,5 m-re, homlokzatmagasság 15 m-ről 12,5 m-re csökken. Az oldalkert szabályozásánál javasoljuk feloldani azt az ellentmondást, mely a helyi építési szabályzat 5. § (8) és a 11. melléklet között fennáll. Javasoljuk, hogy a 11 mellékletben az oldalkert megengedett legkisebb mértéke ne az 5.§ (8) bekezdésre történő utalással, hanem konkrét értékkel kerüljön megfogalmazásra. Így az oldalkert megengedett legkisebb mértéke 5,25 m.



tervezett szabályozási terv részlet

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

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gip-1 **Gip-1-m**	40 m, 5000 m2	kialakult	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 m2	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	OTÉK szerint	5 m	25 % (2)
Gip-3	40 m, 5000 m2	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	OTÉK szerint	5 m	40 % (2)
Gip-4 **Gip-4-m**	30 m, 2000 m2	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m	5,25 m OTÉK szerint	4,5 m	25 % (2)
Gip-5(3)	40 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	OTÉK szerint	5 m	20 %
Gip-6 **Gip-6-m**	40 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	OTÉK szerint	5 m	25 % (2)
Gip-7-m	40 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 18 m Épületmagasság: 16 m	OTÉK szerint	6 m	25 % (2)
Gip-8-m	40 m, 5000 m2	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 21 m Épületmagasság: 19 m	OTÉK szerint	8 m	25 % (2)
Gip-9-m	40 m, 5000 m2	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság:	4 m	4 m	20 % (2)

					10,5 m			
Gip-10-m	40 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 13,5 m	OTÉK szerint	5 m	25 %

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

4. a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

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

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt. Az 1. és 3. változtatási pont szerinti módosítások során a területek rendeltetése nem módosul, a változtatás csupán az övezeti szabályozást, övezetben elhelyezhető építmények meghatározását és a normatív szabályozást érintik. E változtatásokat a területrendezési törvény nem korlátozza, azok az OTÉK előírásaival nem ellentétesek.

A 2. változtatási pont szerinti változtatás során beépítésre szánt területen a terület-felhasználás módosul. Miután a változtatás a területrendezési tervek szerkezeti tervében meghatározott települési térség területén valósul meg, ezért a módosításra nem vonatkozik korlátozás. A MaTrT 11. § d) pontja alapján települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

5. a területi mérleg változásai

Területfelhasználások	**hatályos**				**tervezett**	
	(m2)	(ha)			(m2)	(ha)
Falusias lakóterület	5263019,42	526,30		Lf	5263019,42	526,30
Kertvárosias lakóterület	8511106,92	851,11		Lke	8518212,17	851,82
Kisvárosias lakóterület	1253584,48	125,36		Lk	1245267,58	124,53
Nagyvárosias lakóterület	1024031,20	102,40		Ln	1024031,20	102,40
Intézményterület vegyes	932661,95	93,27		Vi	932661,95	93,27
Településközpont vegyes	507132,42	50,71		Vt	515449,32	51,54
Ipari gazdasági terület	4514897,63	451,49		Gip	4514897,63	451,49
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	3048565,46	304,86		Gksz	3048565,46	304,86
Általános gazdasági terület	178049,97	17,80		Gá	178049,97	17,80
Üdülőterület	449136,81	44,91		Üü	442031,56	44,20
Beépítésre szánt különleges terület	4534168,86	453,42		K	4534168,86	453,42
Kötöttpályás közlekedési terület	829089,94	82,91		Kök	829089,94	82,91
Közúti közlekedési terület	8179758,84	817,98		Köu	8179758,84	817,98
Légi közlekedési terület	923423,95	92,34		Köl	923423,95	92,34
Gazdasági erdőterület	17740283,10	1774,03		Eg	17740283,10	1774,03
Közjóléti erdőterület	3293940,40	329,39		Ek	3293940,40	329,39
Védelmi erdőterület	2636803,59	263,68		Ev	2636803,59	263,68
Általános mezőgazdasági terület	24075029,41	2407,50		Má	24075029,41	2407,50
Kertes mezőgazdasági terület	10678284,89	1067,83		Mk	10678284,89	1067,83
Természetközeli terület	313254,86	31,33		Tk	313254,86	31,33
Vízgazdálkodási terület	1508113,90	150,81		V	1508113,90	150,81
Zöldterület (Zkk)	312119,67	31,21		Zkk	312119,67	31,21
Zöldterület (Zkp)	498822,99	49,88		Zkp	498822,99	49,88
Zkp-V	4110,06	0,41		Zkp-v	4110,06	0,41
Beépítésre nem szánt különleges terület	1254139,13	125,41		Kb	1254139,13	125,41

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

6.határozattervezet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

../2024. (……) számú határozata

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

1. E határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.

2. E határozat 2. számú mellékletét képező módosított településszerkezeti terv elfogadásra kerül.

1. számú melléklet
a településszerkezeti terv módosításáról szóló ……../2024. (……) számú határozathoz
A településszerkezeti terv módosításának leírása:

A településszerkezeti terv az alábbi pont szerint módosul:

A Petőfi, Mártírok, Vörösmarty és Vizslaparki utcák által határolt tömb területén a Vörösmarty utcai teleksor kivételével a Lk jelű kisvárosias lakóterület Vt jelű településközpont terület-felhasználásra módosul.

Ságod városrészben a Martinovics, Pitypang, Fűzfa utcák és a Fürdő sétány által határolt tömb északi részén üdülőházas üdülő területből kertvárosias lakóterület terület-felhasználásba kerül átsorolásra.

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

Területfelhasználások	**hatályos**				**tervezett**	
	(m2)	(ha)			(m2)	(ha)
Falusias lakóterület	5263019,42	526,30		Lf	5263019,42	526,30
Kertvárosias lakóterület	8511106,92	851,11		Lke	8518212,17	851,82
Kisvárosias lakóterület	1253584,48	125,36		Lk	1245267,58	124,53
Nagyvárosias lakóterület	1024031,20	102,40		Ln	1024031,20	102,40
Intézményterület vegyes	932661,95	93,27		Vi	932661,95	93,27
Településközpont vegyes	507132,42	50,71		Vt	515449,32	51,54
Ipari gazdasági terület	4514897,63	451,49		Gip	4514897,63	451,49
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	3048565,46	304,86		Gksz	3048565,46	304,86
Általános gazdasági terület	178049,97	17,80		Gá	178049,97	17,80
Üdülőterület	449136,81	44,91		Üü	442031,56	44,20
Beépítésre szánt különleges terület	4534168,86	453,42		K	4534168,86	453,42
Kötöttpályás közlekedési terület	829089,94	82,91		Kök	829089,94	82,91
Közúti közlekedési terület	8179758,84	817,98		Köu	8179758,84	817,98
Légi közlekedési terület	923423,95	92,34		Köl	923423,95	92,34
Gazdasági erdőterület	17740283,10	1774,03		Eg	17740283,10	1774,03
Közjóléti erdőterület	3293940,40	329,39		Ek	3293940,40	329,39
Védelmi erdőterület	2636803,59	263,68		Ev	2636803,59	263,68
Általános mezőgazdasági terület	24075029,41	2407,50		Má	24075029,41	2407,50
Kertes mezőgazdasági terület	10678284,89	1067,83		Mk	10678284,89	1067,83
Természetközeli terület	313254,86	31,33		Tk	313254,86	31,33
Vízgazdálkodási terület	1508113,90	150,81		V	1508113,90	150,81
Zöldterület (Zkk)	312119,67	31,21		Zkk	312119,67	31,21
Zöldterület (Zkp)	498822,99	49,88		Zkp	498822,99	49,88
Zkp-V	4110,06	0,41		Zkp-v	4110,06	0,41
Beépítésre nem szánt különleges terület	1254139,13	125,41		Kb	1254139,13	125,41

Zalaegerszeg településszerkezeti terve

M=1:15.000

Jelmagyarázat:

Művi értékvédelem:

- Régészeti lelőhely határa
- Műemléki környezet határa
- Műemlék
- Műemléki érték

Táj- és természetvédelem:

- NATURA 2000 terület határa
- Országos ökológiai hálózat magterület határa
- Országos ökológiai hálózat- ökológiai folyosó határa
- Országos ökológiai hálózat pufferterület határa
- Tájképvédelmi terület határa
- Helyi természetvédelmi érték
- Környezetvédelmi védőtávolság

Víz- és talajvédelem:

- Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezet
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet
- Nyilvántartott bányatelek határa
- Felszínmozgás veszélyes terület határa
- Szénhidrogén bányászat védőövezet határa
- Vízjárta terület

Iparbiztonsági védelem

- Iparbiztonsági belső védelmi övezet határa
- Iparbiztonsági középső védelmi övezet határa
- Iparbiztonsági külső védelmi övezet határa

Területhasználati egységek:

- Ln jelű nagyvárosias terület
- Lk jelű kisvárosias terület
- Lke jelű kertvárosias terület
- Lf jelű falusias terület
- Vt jelű vegyes- településközpont
- Vi jelű vegyes- intézményterület
- Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági ter.
- Gip jelű ipari gazdasági terület
- Üü jelű üdülőházas üdülőterület
- K(x) jelű különleges beépítésre szánt terület
- Kb(x) jelű különleges beépítésre nem szánt terület
- KÖk jelű kötöttpályás közlekedési terület
- KÖu jelű közúti közlekedési terület
- KÖl jelű légi közlekedési terület
- Zkk jelű közkert
- Zkp jelű közpark
- V jelű vízgazdálkodási terület
- Zkp-V jelű kétszintes közpark-vízgazdálkodási terület
- Természetközeli terület
- Általános mezőgazdaság terület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Ev jelű védelmi erdő területe
- Eg jelű gazdasági erdő területe
- Ek jelű közjóléti erdő területe

Közlekedés:

- Gyorsforgalmi út - tervezett
- Országos főút (I-II. rendű)
- Országos mellékút
- Országos mellékút - tervezett
- Helyi gyűjtőút
- Helyi gyűjtőút - tervezett
- Kerékpárút nyomvonala (meglévő, tervezett)
- Gyalogút nyomvonala (meglévő, tervezett)
- Közút védőterület határa
- Vasút védőterület határa
- Szintbeni csomópont
- Különszintű keresztezés
- Meglévő híd, felüljáró
- Jelentős közhasználatú parkolóhely (a férőhelyszám rögzíthető)
- Jelentős közhasználatú parkoló garázs
- Autóbusz pályaudvar
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Vasútállomás

Közművek, híradás:

- Vízmű
- Vízműkút
- Víztározó
- Szennyvízátemelő
- Csapadékvíz-tározó
- 120 kV-os elektromos hálózat
- Villamos alállomás
- Villamos transzformátor állomás
- Gáz - szállítóvezeték (nagynyomású)
- Termékvezeték (olaj)
- Gázátadó állomás
- Gázfogadó állomás
- Távközlési gerincirány

Intézmények:

- Igazgatási központ (pl. hivatal, bíróság)
- Oktatási központ (pl. óvoda, iskola)
- Művelődési központ (pl. színház, könyvtár)
- Egyházi központ
- Egészségügyi központ
- Kórház
- Kereskedelmi központ
- Kiránduló központ
- Sport központ
- Szabadidő központ
- Strand
- Termál strand
- Kemping
- Temető
- Kegyeleti park

tervezési terület határa

2. melléklete a .../2024. (.....) sz. határozatnak

2024. április

2024

7. rendelettervezet

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 érdekeltek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 5. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 8. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

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

(4) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 33. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(5) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 37. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő ötödik napon lép hatályba.

3. §

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

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 8. melléklet táblázata kiegészül a „Vt-19” sorral az alábbiak szerint:

8. melléklet

Településközpont övezet

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

a) igazgatási, iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, munkásszállás kivételével szállás,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális, közösségi szórakoztató és

e) sport.

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

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Hátsókert legkisebb mélysége	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Vt-1	16 m, 500 m2	kialakult	zártsorú	50 (75) %	Utcai párkánymagasság: 5,0-7,5 m Épületmagasság: 5,0-7,5 m	6,0 m	10 %
Vt-2	18 (22) m, 720 m2	kialakult	zártsorú	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, 720 m2	kialakult	zártsorú	400 m2 telekterületig 60 %, 400 m2 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 , 720 m2	kialakult	zártsorú	75 %	Utcai párkánymagasság: 0-10,5 m(5) Épületmagasság: 0-10,5 m	6,0 m	10 %

Vt-5	30 m, 2000 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 0-12,0 m Épületmagasság: 0-10,5 m	OTÉK szerint	20 %
Vt-6	16 m, 400 m2	kialakult	zártsorú	75 %	Homlokzatmagasság: 0-14,0 m (6) (8) Épületmagasság: 0-12,5 m	6,0 m(9)	10 %
Vt-7	nem szabályozott	kialakult	zártsorú	kialakult+5 %, max. 80 % a tömbtelek (építési telek) területére vetítetten	Utcai párkánymagasság: a kialakult állapothoz, illetve védett épületekhez illeszkedő Épületmagasság: 0-12,5 m	6,0 m	10%
Vt-8	nem szabályozott	kialakult	zártsorú	75 %	Homlokzatmagasság: 12,5-18,0 m Épületmagasság: 12,5-16,0 m	6,0 m	10 %
Vt-9	25 m, 1100 m2	25 m, 1100 m2	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 0-18,0 m Épületmagasság: 0-16,0 m	OTÉK szerint	20%
Vt-10	18 (22) m (3), 1100 m2	kialakult, 720 m2	zártsorú	80 %	Párkánymagasság: Piac tér felől 6,0 -8,5 m Munkácsy és Sütő utca felől 6,0-10,5 m Épületmagasság: 6,0-10,5 m	6,0 m	10 %
Vt-11	20 m, 720 m2	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 0-9,0 m Épületmagasság: 0-7,5 m	OTÉK szerint	50%
Vt-12	22 m 1100 m2	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzatmagasság: 0-9,0 m Épületmagasság: 0-7,5 m	építési sáv területén belül az OTÉK szerint	20%
Vt-13	22 m 1100 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 0-9,0 m Épületmagasság: 0-7,5 m	OTÉK szerint	20%
Vt-14	16 m 500 m2	kialakult	zártsorú	50 (75) % (1)	Utcai párkánymagasság: 5,0-9,0 m Épületmagasság: 5,0-7,5 m	6,0 m	10%

Vt-15	22 m 1100 m2	kialakult	szabadon álló	40	Homlokzatmagasság: 0-10,0 m Épületmagasság: 0-8,5 m	OTÉK szerint	20%
Vt-16	40 m, 3000 m2	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság:0-14,0 m Épületmagasság: 0-12,5 m	OTÉK szerint	a be nem épített terület 50 %-a
Vt-17	16 m, 400 m2	kialakult	zártsorú	75 %	Homlokzatmagasság: 0-14,0 m (6) (8) Épületmagasság: 0-12,5 m	0 m	10 %
Vt-18	nem szabályozott, 3000 m2	kialakult, 3000 m2	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 0-14 m Épületmagasság: 0-12,5 m	OTÉK szerint	40 %
Vt-19	20 m, 720 m2	kialakult	zártsorú	50 (75) %(2)	Homlokzatmagasság: 7,5-12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	OTÉK szerint	20 %

2.1. A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 500 m2 telekterületig 75%, 500 m2 telekterület feletti telekrészre vetítve 50%. Útszabályozás révén módosuló telket a beépíthetőség megállapítása során 2008. IV. 25. előtt kialakultnak kell tekinteni.

2.2. A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m2 telekterületig 75%, 720 m2 telekterület feletti telekrészre vetítve 50%. Útszabályozás révén módosuló telket a beépíthetőség megállapítása során 2008. IV. 25. előtt kialakultnak kell tekinteni.

2.3. Saroktelek esetén legalább az egyik utcai homlokvonal hossza 22 m.

2.4. A Petőfi Sándor utca felől az Ady Endre utca és Mártírok út közötti szakaszon 9,0 m.

2.5. A 3126 és 3127/1 hrsz-ú telkek esetén az utca felől 10,0 m.

2.6. A Kelemen Imre utca felől a megengedett legnagyobb párkánymagasság 9,0 m.

2.7. A Béke-ligeti utca – Kosztolányi utca tömbben a megengedett legkisebb épületmagasság nem korlátozott.

2.8. Az Eötvös utca déli oldalán a 3194 hrsz.-ú telken lévő helyi védett épület nyugati szomszédságában lévő telken a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 13 méter. A 3194 hrsz.-ú közlekedési terület irányában a megengedett legnagyobb párkánymagasság 8 méter.

”

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

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

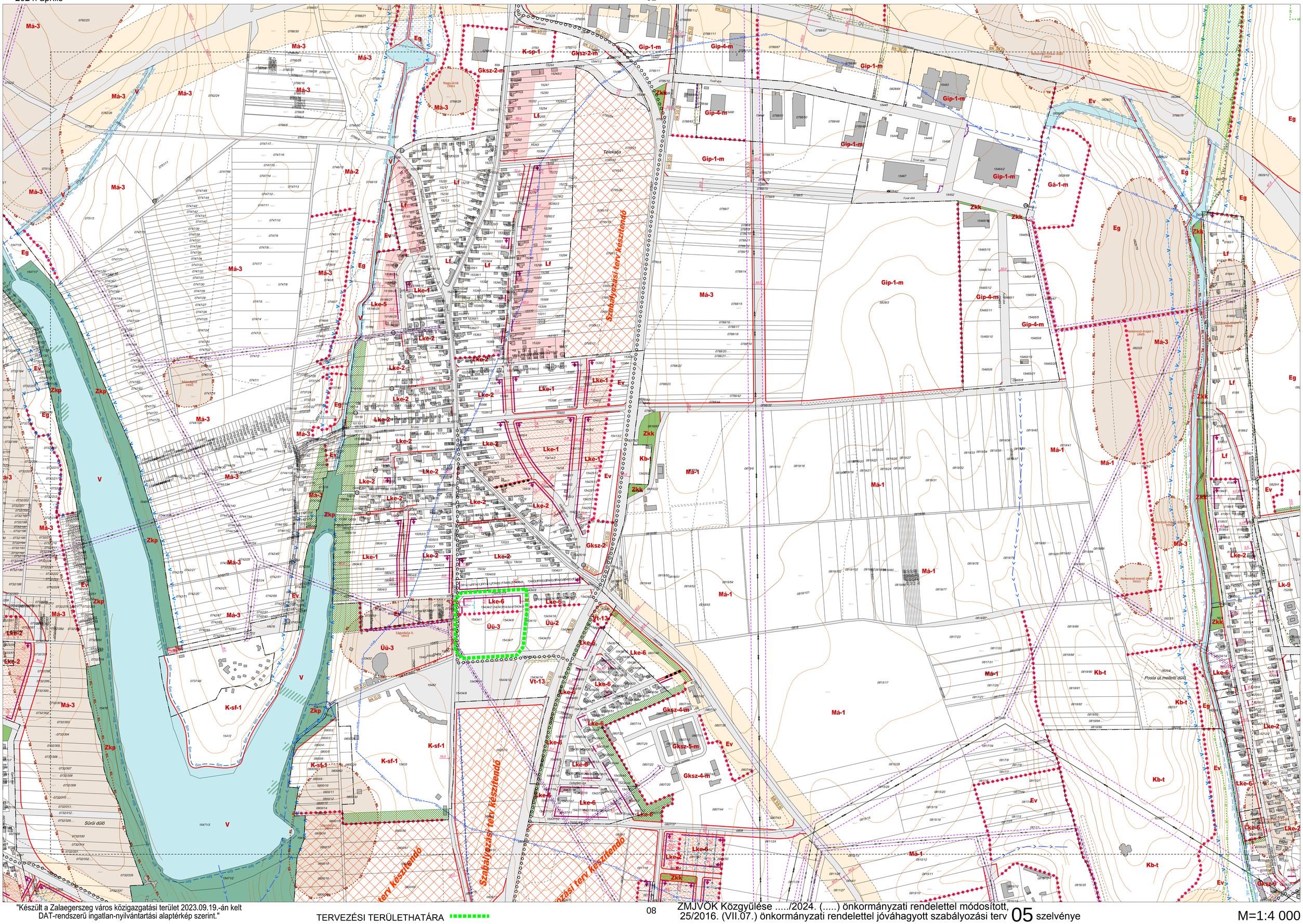
„

Gip-4 **Gip-4-m**	30 m, 2000 m2	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m	5,25 m OTÉK szerint	4,5 m	25 % (2)

”

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

„*25. melléklet*
(A melléklet szövegét a(z) 05_szelvény_2024_04_18.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2023.09.19.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."

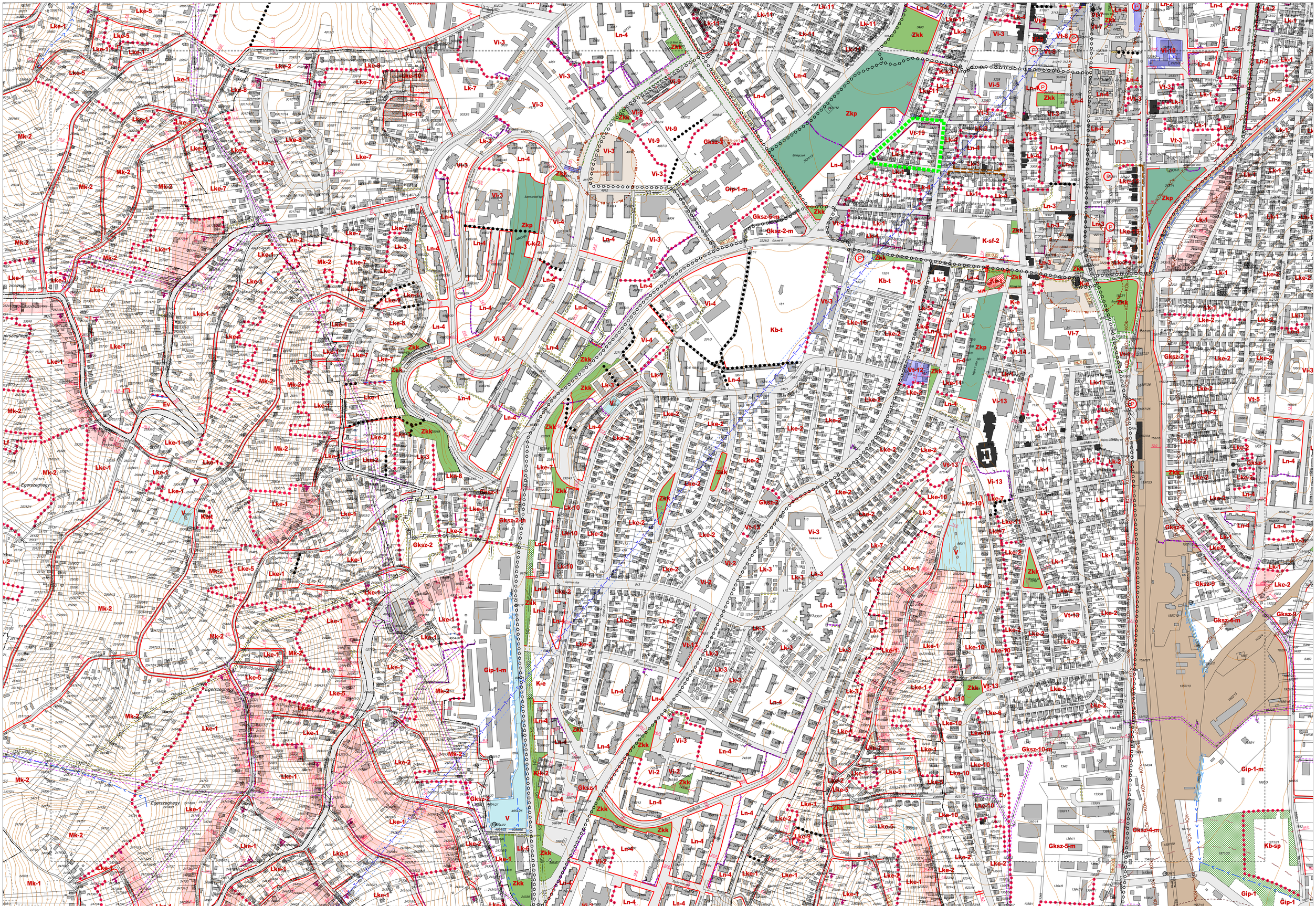
TERVEZÉSI TERÜLETHATÁRA

ZMJVÖK Közgyűlése ...../2024. (.....) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 05 szelvénye

M=1:4 000

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

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


Egerszeghegy
Kbt
Ev
V
Zkp
Zkk
K-sf-2
K-e
K-k-2
Kb-t
Gip-1-m
Gksz-1
Gksz-2-m
Gksz-5-m
Gksz-10-m
Gksz-2
Gksz-4-m
Gksz-9
Ko-sp
Gip-1
Gip-1-m
Ip-1
Lke-1
Lke-2
Lke-5
Lke-7
Lke-8
Lke-9
Lke-10
Lke-11
Mk-1
Mk-2
Lk-1
Lk-2
Lk-3
Lk-4
Lk-5
Lk-6
Lk-7
Lk-10
Lk-11
Ln-2
Ln-3
Ln-4
Vi-2
Vi-3
Vi-4
Vi-5
Vi-7
Vi-9
Vi-13
Vt-3
Vt-5
Vt-6
Vt-8
Vt-9
Vt-12
Vt-13
Vt-14
Vt-19
Lke-6
Lk-13
Lk-14
Ln-1
Vi-1
Vi-19
Lk-15
Lk-16
Lk-17
Lk-18
Lk-19
Lk-20
Lk-21
Lk-22
Lk-23
Lk-24
Lk-25
Lk-26
Lk-27
Lk-28
Lk-29
Lk-30
Lk-31
Lk-32
Lk-33
Lk-34
Lk-35
Lk-36
Lk-37
Lk-38
Lk-39
Lk-40
Lk-41
Lk-42
Lk-43
Lk-44
Lk-45
Lk-46
Lk-47
Lk-48
Lk-49
Lk-50
Lk-51
Lk-52
Lk-53
Lk-54
Lk-55
Lk-56
Lk-57
Lk-58
Lk-59
Lk-60
Lk-61
Lk-62
Lk-63
Lk-64
Lk-65
Lk-66
Lk-67
Lk-68
Lk-69
Lk-70
Lk-71
Lk-72
Lk-73
Lk-74
Lk-75
Lk-76
Lk-77
Lk-78
Lk-79
Lk-80
Lk-81
Lk-82
Lk-83
Lk-84
Lk-85
Lk-86
Lk-87
Lk-88
Lk-89
Lk-90
Lk-91
Lk-92
Lk-93
Lk-94
Lk-95
Lk-96
Lk-97
Lk-98
Lk-99
Lk-100
Lk-101
Lk-102
Lk-103
Lk-104
Lk-105
Lk-106
Lk-107
Lk-108
Lk-109
Lk-110
Lk-111
Lk-112
Lk-113
Lk-114
Lk-115
Lk-116
Lk-117
Lk-118
Lk-119
Lk-120
Lk-121
Lk-122
Lk-123
Lk-124
Lk-125
Lk-126
Lk-127
Lk-128
Lk-129
Lk-130
Lk-131
Lk-132
Lk-133
Lk-134
Lk-135
Lk-136
Lk-137
Lk-138
Lk-139
Lk-140
Lk-141
Lk-142
Lk-143
Lk-144
Lk-145
Lk-146
Lk-147
Lk-148
Lk-149
Lk-150
Lk-151
Lk-152
Lk-153
Lk-154
Lk-155
Lk-156
Lk-157
Lk-158
Lk-159
Lk-160
Lk-161
Lk-162
Lk-163
Lk-164
Lk-165
Lk-166
Lk-167
Lk-168
Lk-169
Lk-170
Lk-171
Lk-172
Lk-173
Lk-174
Lk-175
Lk-176
Lk-177
Lk-178
Lk-179
Lk-180
Lk-181
Lk-182
Lk-183
Lk-184
Lk-185
Lk-186
Lk-187
Lk-188
Lk-189
Lk-190
Lk-191
Lk-192
Lk-193
Lk-194
Lk-195
Lk-196
Lk-197
Lk-198
Lk-199
Lk-200
Lk-201
Lk-202
Lk-203
Lk-204
Lk-205
Lk-206
Lk-207
Lk-208
Lk-209
Lk-210
Lk-211
Lk-212
Lk-213
Lk-214
Lk-215
Lk-216
Lk-217
Lk-218
Lk-219
Lk-220
Lk-221
Lk-222
Lk-223
Lk-224
Lk-225
Lk-226
Lk-227
Lk-228
Lk-229
Lk-230
Lk-231
Lk-232
Lk-233
Lk-234
Lk-235
Lk-236
Lk-237
Lk-238
Lk-239
Lk-240
Lk-241
Lk-242
Lk-243
Lk-244
Lk-245
Lk-246
Lk-247
Lk-248
Lk-249
Lk-250
Lk-251
Lk-252
Lk-253
Lk-254
Lk-255
Lk-256
Lk-257
Lk-258
Lk-259
Lk-260
Lk-261
Lk-262
Lk-263
Lk-264
Lk-265
Lk-266
Lk-267
Lk-268
Lk-269
Lk-270
Lk-271
Lk-272
Lk-273
Lk-274
Lk-275
Lk-276
Lk-277
Lk-278
Lk-279
Lk-280
Lk-281
Lk-282
Lk-283
Lk-284
Lk-285
Lk-286
Lk-287
Lk-288
Lk-289
Lk-290
Lk-291
Lk-292
Lk-293
Lk-294
Lk-295
Lk-296
Lk-297
Lk-298
Lk-299
Lk-300
Lk-301
Lk-302
Lk-303
Lk-304
Lk-305
Lk-306
Lk-307
Lk-308
Lk-309
Lk-310
Lk-311
Lk-312
Lk-313
Lk-314
Lk-315
Lk-316
Lk-317
Lk-318
Lk-319
Lk-320
Lk-321
Lk-322
Lk-323
Lk-324
Lk-325
Lk-326
Lk-327
Lk-328
Lk-329
Lk-330
Lk-331
Lk-332
Lk-333
Lk-334
Lk-335
Lk-336
Lk-337
Lk-338
Lk-339
Lk-340
Lk-341
Lk-342
Lk-343
Lk-344
Lk-345
Lk-346
Lk-347
Lk-348
Lk-349
Lk-350
Lk-351
Lk-352
Lk-353
Lk-354
Lk-355
Lk-356
Lk-357
Lk-358
Lk-359
Lk-360
Lk-361
Lk-362
Lk-363
Lk-364
Lk-365
Lk-366
Lk-367
Lk-368
Lk-369
Lk-370
Lk-371
Lk-372
Lk-373
Lk-374
Lk-375
Lk-376
Lk-377
Lk-378
Lk-379
Lk-380
Lk-381
Lk-382
Lk-383
Lk-384
Lk-385
Lk-386
Lk-387
Lk-388
Lk-389
Lk-390
Lk-391
Lk-392
Lk-393
Lk-394
Lk-395
Lk-396
Lk-397
Lk-398
Lk-399
Lk-400
Lk-401
Lk-402
Lk-403
Lk-404
Lk-405
Lk-406
Lk-407
Lk-408
Lk-409
Lk-410
Lk-411
Lk-412
Lk-413
Lk-414
Lk-415
Lk-416
Lk-417
Lk-418
Lk-419
Lk-420
Lk-421
Lk-422
Lk-423
Lk-424
Lk-425
Lk-426
Lk-427
Lk-428
Lk-429
Lk-430
Lk-431
Lk-432
Lk-433
Lk-434
Lk-435
Lk-436
Lk-437
Lk-438
Lk-439
Lk-440
Lk-441
Lk-442
Lk-443
Lk-444
Lk-445
Lk-446
Lk-447
Lk-448
Lk-449
Lk-450
Lk-451
Lk-452
Lk-453
Lk-454
Lk-455
Lk-456
Lk-457
Lk-458
Lk-459
Lk-460
Lk-461
Lk-462
Lk-463
Lk-464
Lk-465
Lk-466
Lk-467
Lk-468
Lk-469
Lk-470
Lk-471
Lk-472
Lk-473
Lk-474
Lk-475
Lk-476
Lk-477
Lk-478
Lk-479
Lk-480
Lk-481
Lk-482
Lk-483
Lk-484
Lk-485
Lk-486
Lk-487
Lk-488
Lk-489
Lk-490
Lk-491
Lk-492
Lk-493
Lk-494
Lk-495
Lk-496
Lk-497
Lk-498
Lk-499
Lk-500
Lk-501
Lk-502
Lk-503
Lk-504
Lk-505
Lk-506
Lk-507
Lk-508
Lk-509
Lk-510
Lk-511
Lk-512
Lk-513
Lk-514
Lk-515
Lk-516
Lk-517
Lk-518
Lk-519
Lk-520
Lk-521
Lk-522
Lk-523
Lk-524
Lk-525
Lk-526
Lk-527
Lk-528
Lk-529
Lk-530
Lk-531
Lk-532
Lk-533
Lk-534
Lk-535
Lk-536
Lk-537
Lk-538
Lk-539
Lk-540
Lk-541
Lk-542
Lk-543
Lk-544
Lk-545
Lk-546
Lk-547
Lk-548
Lk-549
Lk-550
Lk-551
Lk-552
Lk-553
Lk-554
Lk-555
Lk-556
Lk-557
Lk-558
Lk-559
Lk-560
Lk-561
Lk-562
Lk-563
Lk-564
Lk-565
Lk-566
Lk-567
Lk-568
Lk-569
Lk-570
Lk-571
Lk-572
Lk-573
Lk-574
Lk-575
Lk-576
Lk-577
Lk-578
Lk-579
Lk-580
Lk-581
Lk-582
Lk-583
Lk-584
Lk-585
Lk-586
Lk-587
Lk-588
Lk-589
Lk-590
Lk-591
Lk-592
Lk-593
Lk-594
Lk-595
Lk-596
Lk-597
Lk-598
Lk-599
Lk-600
Lk-601
Lk-602
Lk-603
Lk-604
Lk-605
Lk-606
Lk-607
Lk-608
Lk-609
Lk-610
Lk-611
Lk-612
Lk-613
Lk-614
Lk-615
Lk-616
Lk-617
Lk-618
Lk-619
Lk-620
Lk-621
Lk-622
Lk-623
Lk-624
Lk-625
Lk-626
Lk-627
Lk-628
Lk-629
Lk-630
Lk-631
Lk-632
Lk-633
Lk-634
Lk-635
Lk-636
Lk-637
Lk-638
Lk-639
Lk-640
Lk-641
Lk-642
Lk-643
Lk-644
Lk-645
Lk-646
Lk-647
Lk-648
Lk-649
Lk-650
Lk-651
Lk-652
Lk-653
Lk-654
Lk-655
Lk-656
Lk-657
Lk-658
Lk-659
Lk-660
Lk-661
Lk-662
Lk-663
Lk-664
Lk-665
Lk-666
Lk-667
Lk-668
Lk-669
Lk-670
Lk-671
Lk-672
Lk-673
Lk-674
Lk-675
Lk-676
Lk-677
Lk-678
Lk-679
Lk-680
Lk-681
Lk-682
Lk-683
Lk-684
Lk-685
Lk-686
Lk-687
Lk-688
Lk-689
Lk-690
Lk-691
Lk-692
Lk-693
Lk-694
Lk-695
Lk-696
Lk-697
Lk-698
Lk-699
Lk-700
Lk-701
Lk-702
Lk-703
Lk-704
Lk-705
Lk-706
Lk-707
Lk-708
Lk-709
Lk-710
Lk-711
Lk-712
Lk-713
Lk-714
Lk-715
Lk-716
Lk-717
Lk-718
Lk-719
Lk-720
Lk-721
Lk-722
Lk-723
Lk-724
Lk-725
Lk-726
Lk-727
Lk-728
Lk-729
Lk-730
Lk-731
Lk-732
Lk-733
Lk-734
Lk-735
Lk-736
Lk-737
Lk-738
Lk-739
Lk-740
Lk-741
Lk-742
Lk-743
Lk-744
Lk-745
Lk-746
Lk-747
Lk-748
Lk-749
Lk-750
Lk-751
Lk-752
Lk-753
Lk-754
Lk-755
Lk-756
Lk-757
Lk-758
Lk-759
Lk-760
Lk-761
Lk-762
Lk-763
Lk-764
Lk-765
Lk-766
Lk-767
Lk-768
Lk-769
Lk-770
Lk-771
Lk-772
Lk-773
Lk-774
Lk-775
Lk-776
Lk-777
Lk-778
Lk-779
Lk-780
Lk-781
Lk-782
Lk-783
Lk-784
Lk-785
Lk-786
Lk-787
Lk-788
Lk-789
Lk-790
Lk-791
Lk-792
Lk-793
Lk-794
Lk-795
Lk-796
Lk-797
Lk-798
Lk-799
Lk-800
Lk-801
Lk-802
Lk-803
Lk-804
Lk-805
Lk-806
Lk-807
Lk-808
Lk-809
Lk-810
Lk-811
Lk-812
Lk-813
Lk-814
Lk-815
Lk-816
Lk-817
Lk-818
Lk-819
Lk-820
Lk-821
Lk-822
Lk-823
Lk-824
Lk-825
Lk-826
Lk-827
Lk-828
Lk-829
Lk-830
Lk-831
Lk-832
Lk-833
Lk-834
Lk-835
Lk-836
Lk-837
Lk-838
Lk-839
Lk-840
Lk-841
Lk-842
Lk-843
Lk-844
Lk-845
Lk-846
Lk-847
Lk-848
Lk-849
Lk-850
Lk-851
Lk-852
Lk-853
Lk-854
Lk-855
Lk-856
Lk-857
Lk-858
Lk-859
Lk-860
Lk-861
Lk-862
Lk-863
Lk-864
Lk-865
Lk-866
Lk-867
Lk-868
Lk-869
Lk-870
Lk-871
Lk-872
Lk-873
Lk-874
Lk-875
Lk-876
Lk-877
Lk-878
Lk-879
Lk-880
Lk-881
Lk-882
Lk-883
Lk-884
Lk-885
Lk-886
Lk-887
Lk-888
Lk-889
Lk-890
Lk-891
Lk-892
Lk-893
Lk-894
Lk-895
Lk-896
Lk-897
Lk-898
Lk-899
Lk-900
Lk-901
Lk-902
Lk-903
Lk-904
Lk-905
Lk-906
Lk-907
Lk-908
Lk-909
Lk-910
Lk-911
Lk-912
Lk-913
Lk-914
Lk-915
Lk-916
Lk-917
Lk-918
Lk-919
Lk-920
Lk-921
Lk-922
Lk-923
Lk-924
Lk-925
Lk-926
Lk-927
Lk-928
Lk-929
Lk-930
Lk-931
Lk-932
Lk-933
Lk-934
Lk-935
Lk-936
Lk-937
Lk-938
Lk-939
Lk-940
Lk-941
Lk-942
Lk-943
Lk-944
Lk-945
Lk-946
Lk-947
Lk-948
Lk-949
Lk-950
Lk-951
Lk-952
Lk-953
Lk-954
Lk-955
Lk-956
Lk-957
Lk-958
Lk-959
Lk-960
Lk-961
Lk-962
Lk-963
Lk-964
Lk-965
Lk-966
Lk-967
Lk-968
Lk-969
Lk-970
Lk-971
Lk-972
Lk-973
Lk-974
Lk-975
Lk-976
Lk-977
Lk-978
Lk-979
Lk-980
Lk-981
Lk-982
Lk-983
Lk-984
Lk-985
Lk-986
Lk-987
Lk-988
Lk-989
Lk-990
Lk-991
Lk-992
Lk-993
Lk-994
Lk-995
Lk-996
Lk-997
Lk-998
Lk-999
Lk-1000

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

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

"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2023.09.19.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."

TERVEZÉSI TERÜLETHATÁRA

M=1:4 000

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A gépkocsiparkolók épületben történő elhelyezése során bizonytalanságot okozott a parkolókat és egyéb rendeltetési egységeket is tartalmazó épületek esetében, hogy hol, milyen feltételekkel engedélyezhető, ezért a parkolóház definíciójának meghatározására volt szükség.

A 2. §-hoz

A (2) bekezdés kiegészítése a kisvárosias övezetben parkolóház elhelyezhetőségének lehetőségét biztosítja, mely jelölés az 5. mellékletben jelenik meg.

A szakasz további módosításai a LocLex rendszernek való megfelelést szolgálják, egyéb érdemi, tárgyi módosítás nincsen.

A 3. §-hoz

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

A 4. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

Az 5. §-hoz

A rendelet alkalmazására vonatkozó előírásokat tartalmazza.

Az 1. melléklethez

A melléklet Lk-4-p jelű övezettel történő kiegészítését tartalmazza annak érdekében, hogy a Petőfi u. - Vizslaparki u. tömbben parkolóház elhelyezhető legyen.

A 2. melléklethez

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

A 3–5. melléklethez

A 3.§ (3) - (5) bekezdései által érintett szabályozási szelvényeket tartalmazzák.

Zalaegerszeg településszerkezeti terve

M=1:15.000

Jelmagyarázat:

Területhasználati egységek:

- Ln jelű nagyvárosias terület
- Lk jelű kisvárosias terület
- Lke jelű kertvárosias terület
- Lf jelű falusias terület
- Vt jelű vegyes- településközpont
- Vi jelű vegyes- intézményterület
- Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági ter.
- Gip jelű ipari gazdasági terület
- Üü jelű üdülőházas üdülőterület
- K(x) jelű különleges beépítésre szánt terület
- Kb(x) jelű különleges beépítésre nem szánt terület
- KÖk jelű kötöttpályás közlekedési terület
- KÖu jelű közúti közlekedési terület
- KÖl jelű légi közlekedési terület
- Zkk jelű közkert
- Zkp jelű közpark
- V jelű vízgazdálkodási terület
- Zkp-V jelű kétszintes közpark-vízgazdálkodási terület
- Természetközeli terület
- Általános mezőgazdaság terület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Ev jelű védelmi erdő területe
- Eg jelű gazdasági erdő területe
- Ek jelű közjóléti erdő területe

Művi értékvédelem:

- Régészeti lelőhely határa
- Műemléki környezet határa
- Műemlék
- Műemléki érték

Táj- és természetvédelem:

- NATURA 2000 terület határa
- Országos ökológiai hálózat magterület határa
- Országos ökológiai hálózat- ökológiai folyosó határa
- Országos ökológiai hálózat pufferterület határa
- Tájképvédelmi terület határa
- Helyi természetvédelmi érték
- Környezetvédelmi védőtávolság

Víz- és talajvédelem:

- Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezet
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet
- Nyilvántartott bányatelek határa
- Felszínmozgás veszélyes terület határa
- Szénhidrogén bányászat védőövezet határa
- Vízjárta terület

Iparbiztonsági védelem

- Iparbiztonsági belső védelmi övezet határa
- Iparbiztonsági középső védelmi övezet határa
- Iparbiztonsági külső védelmi övezet határa

Közlekedés:

- Gyorsforgalmi út - tervezett
- Országos főút (I-II. rendű)
- Országos mellékút
- Országos mellékút - tervezett
- Helyi gyűjtőút
- Helyi gyűjtőút - tervezett
- Kerékpárút nyomvonala (meglévő, tervezett)
- Gyalogút nyomvonala (meglévő, tervezett)
- Közút védőterület határa
- Vasút védőterület határa
- Szintbeni csomópont
- Különszintű keresztezés
- Meglévő híd, felüljáró
- Jelentős közhasználatú parkolóhely (a férőhelyszám rögzíthető)
- Jelentős közhasználatú parkoló garázs
- Autóbusz pályaudvar
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Vasútállomás

Közművek, híradás:

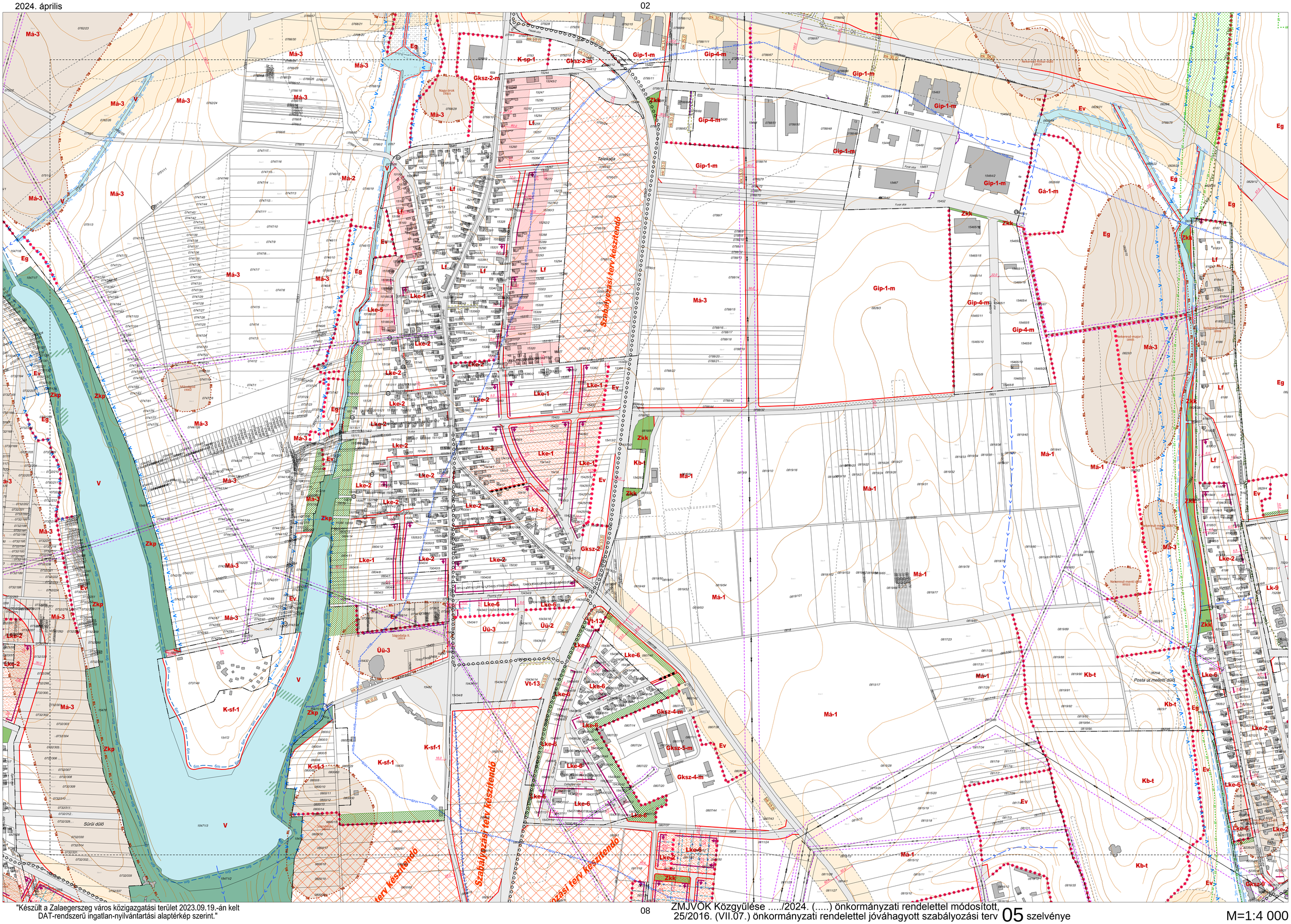
- Vízmű
- Vízműkút
- Víztározó
- Szennyvízátemelő
- Csapadékvíz-tározó
- 120 kV-os elektromos hálózat
- Villamos alállomás
- Villamos transzformátor állomás
- Gáz - szállítóvezeték (nagynyomású)
- Termékvezeték (olaj)
- Gázátadó állomás
- Gázfogadó állomás
- Távközlési gerincirány

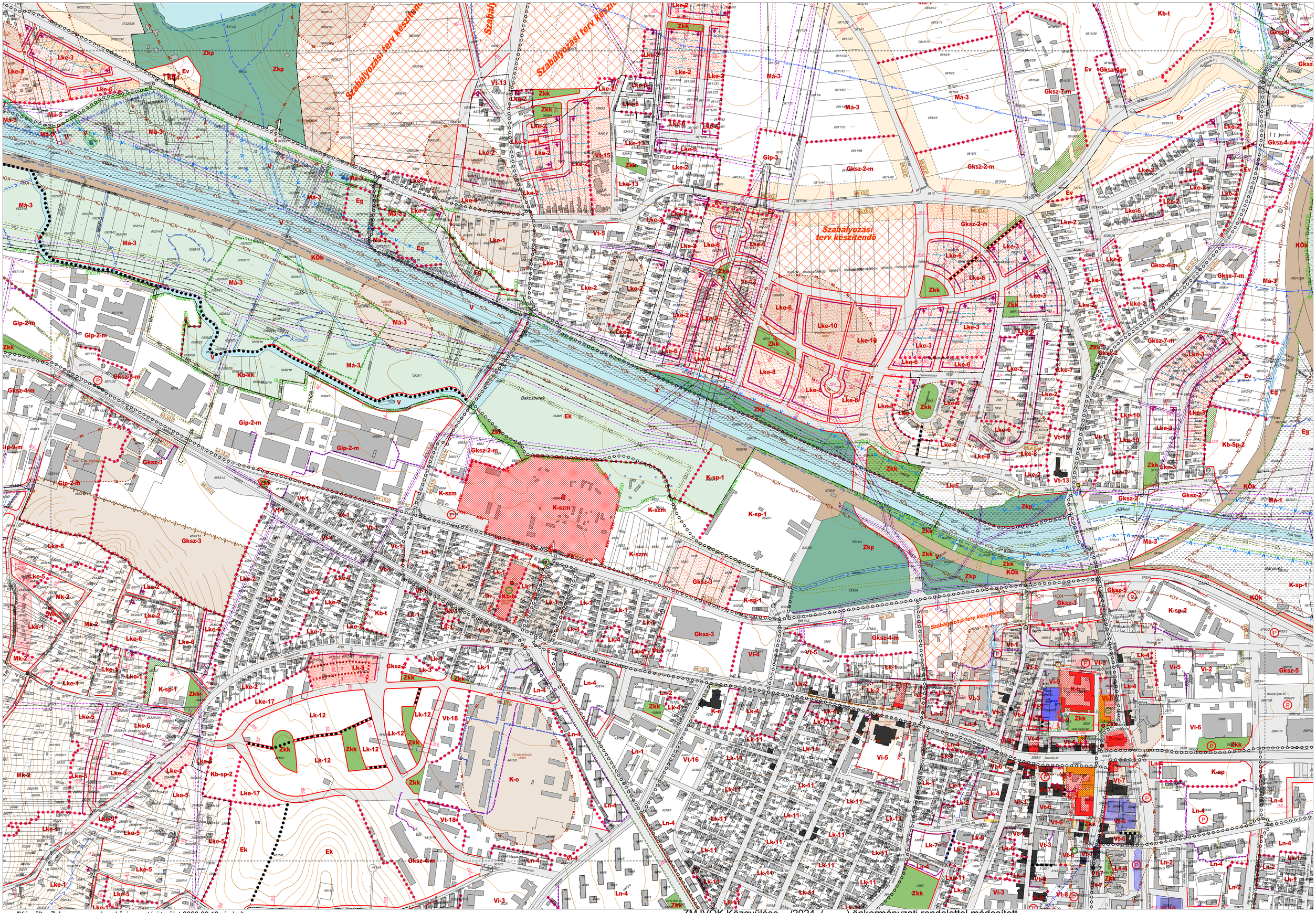
Intézmények:

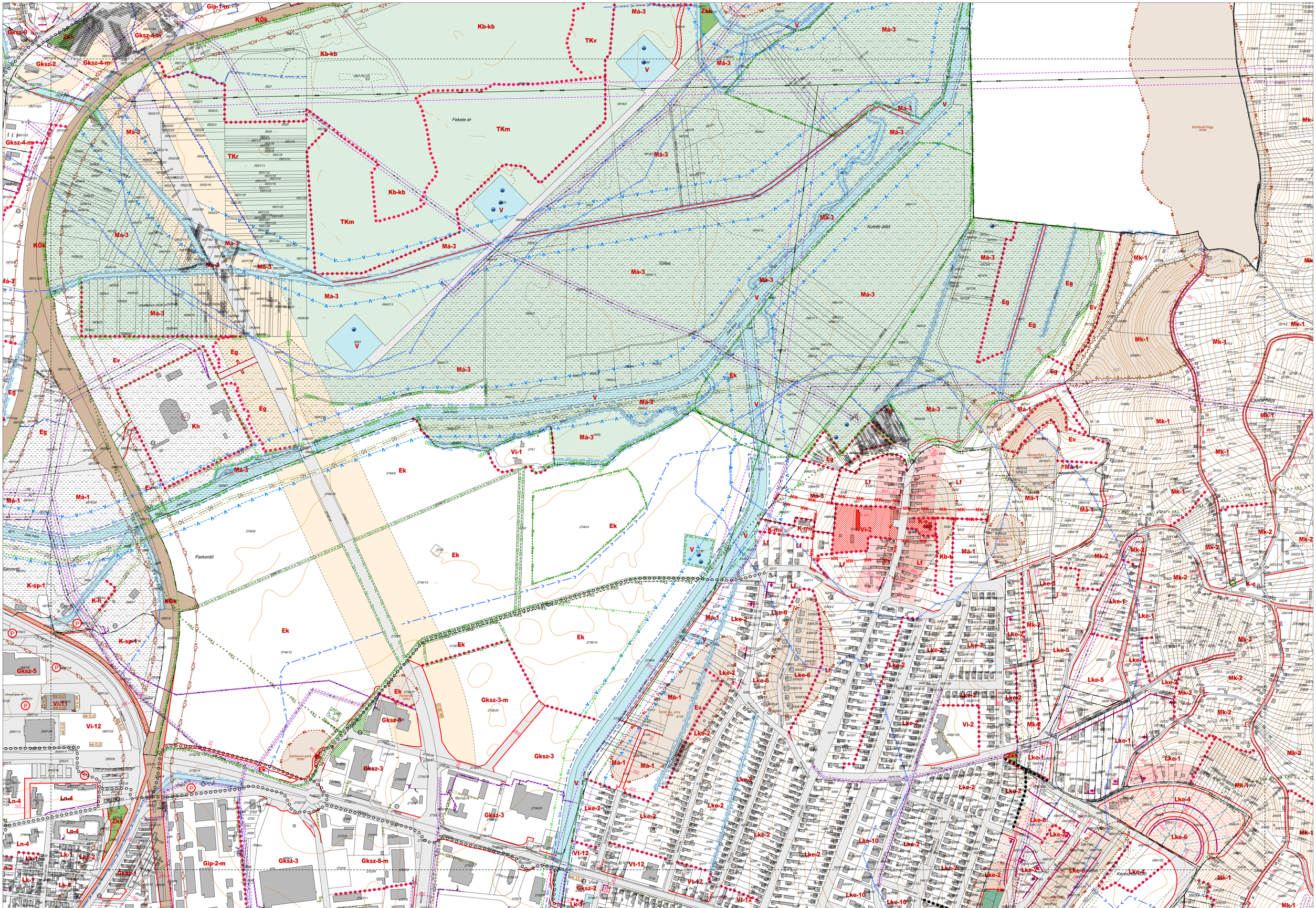
- Igazgatási központ (pl. hivatal, bíróság)
- Oktatási központ (pl. óvoda, iskola)
- Művelődési központ (pl. színház, könyvtár)
- Egyházi központ
- Egészségügyi központ
- Kórház
- Kereskedelmi központ
- Kiránduló központ
- Sport központ
- Szabadidő központ
- Strand
- Termál strand
- Kemping
- Temető
- Kegyeleti park

2024

2024. április


Szabályozási terv készítendő
Szabályozási terv készítendő
Szabályozási terv készítendő
Telekhatár
Telekhatár
Telekhatár

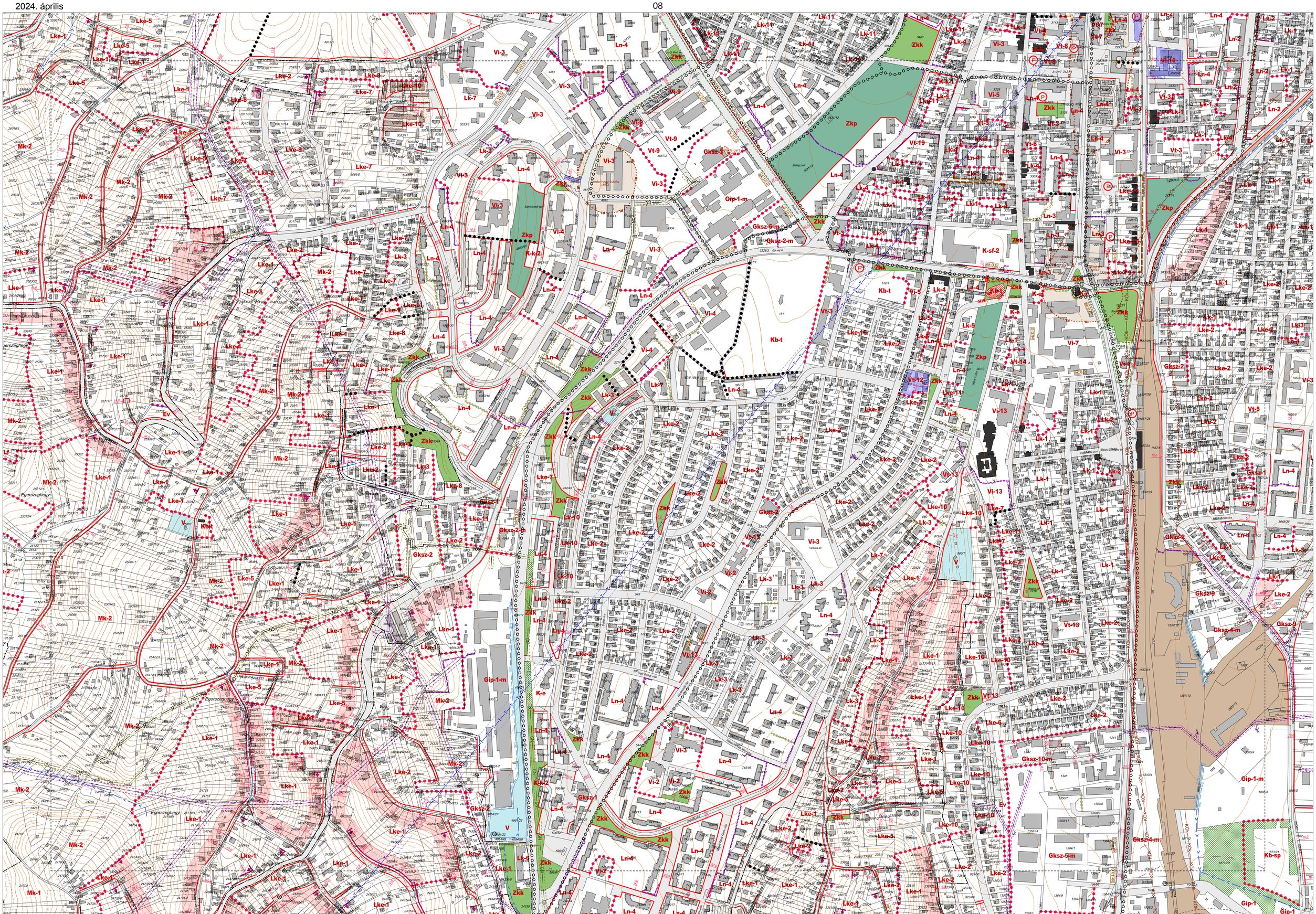

Szabályozási terv készítendő
Szabályozási terv készítendő
Szabályozási terv készítendő
Szabályozási terv készítendő
Bakosbarek
Új kaszárnya
Zalaerdő
Zkp
Zkk
Ev
Kb-t
Kb-kk
Kb-sp-1
Kb-sp-2
Lke-1
Lke-2
Lke-3
Lke-5
Lke-6
Lke-7
Lke-8
Lke-10
Lke-12
Lke-13
Lke-17
Lk-1
Lk-2
Lk-4
Lk-8
Lk-12
Ln-1
Ln-2
Ln-4
Ln-4m
Ln-5
Ln-6
Ln-7
Ln-8
Ln-9
Ln-10
Ln-11
Ln-12
Ln-13
Ln-14
Ln-15
Ln-16
Ln-17
Ln-18
Ln-19
Ln-20
Ln-21
Ln-22
Ln-23
Ln-24
Ln-25
Ln-26
Ln-27
Ln-28
Ln-29
Ln-30
Ln-31
Ln-32
Ln-33
Ln-34
Ln-35
Ln-36
Ln-37
Ln-38
Ln-39
Ln-40
Ln-41
Ln-42
Ln-43
Ln-44

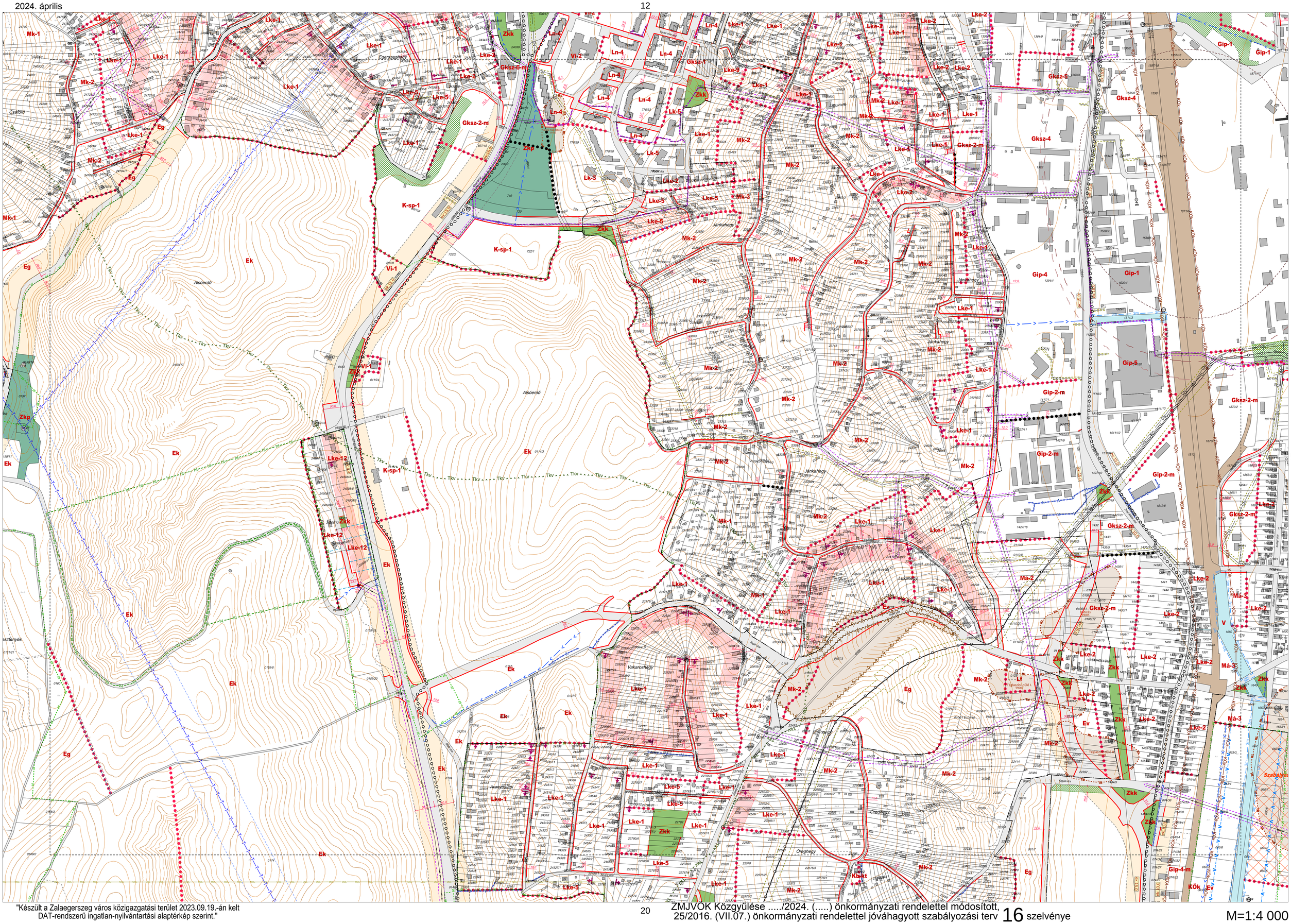


"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2023.09.19.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."

ZMJVÖK Közgyűlése .../2024. (.....) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 09 szelvénye

M=1:4 000

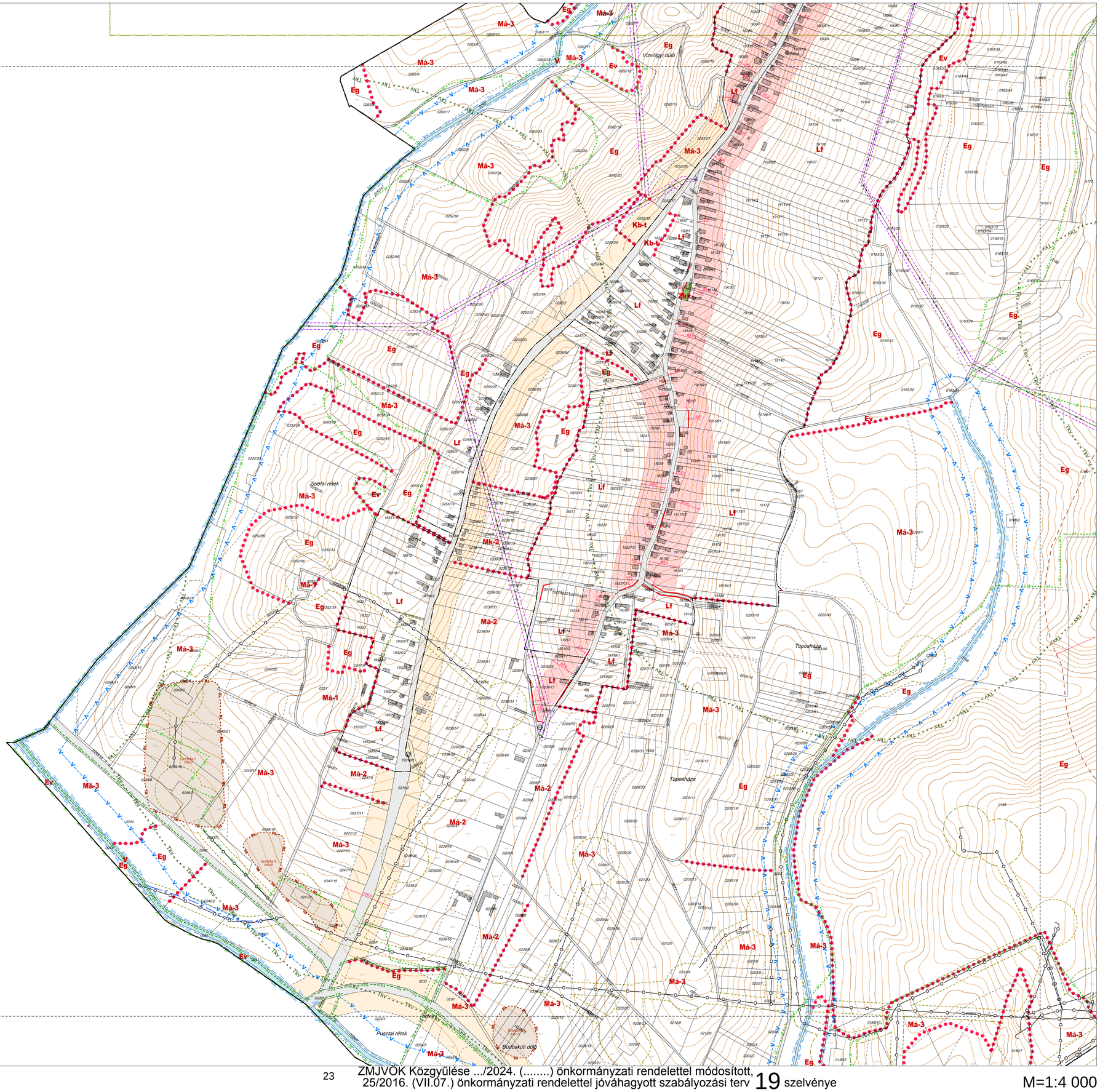

Egerszeghegy
Egerszeghegy
Egerszeghegy



"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2023.09.19.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."

ZMJVÖK Közgyűlése ...../2024. (.....) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 16 szelvénye

M=1:4 000



"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2023.09.19.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."

ZMJVÖK Közgyűlése .../2024. (.....) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 19 szelvénye

M=1:4 000