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

Záró tervdokumentáció
2025./1. számú módosítás - március

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, az azt lezáró önkormányzati döntés
   - 2.5. főépítészi feljegyzés
   - 2.6. tervek véleményeztetése, véleményezési eljárást lezáró önkormányzati döntés

alátámasztó munkarészek

3. **településrendezési javaslat**
   - 3.1. Déli átkötő út szabályozásának módosítása
   - 3.2. Ságod városrészben tervezett körforgalom szabályozásának módosítása (0819/43-46 hrsz.)
   - 3.3. Vasútállomás területén a közlekedési területek szabályozásának módosítása
   - 3.4. Állatsimogató és állatotthon területén, valamint Méptv. 7. § (2) bekezdés szerinti csereterületen a terület-felhasználás és szabályozás módosítása
   - 3.5. Andráshida - Gébárt városrész keleti oldalán tervezett lakóterület szabályozásának módosítása
   - 3.6. Zöldterület Méptv. 8. §-ban meghatározott követelményének biztosítása
4. **a területrendezési tervekkel és magasabb jogszabályokkal való összhang vizsgálata**
5. **a terület-felhasználási 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 módosításai, valamint a terv megalapozó és alátámasztó munkarészei megfelelnek a vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, különösen:

- 2023. évi C. törvény a magyar építészetről
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet
- Zala Megye Közgyűlésének 8/2019.(IX.27.) számú rendeletének Zala Megye településrendezési tervéről
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

településtervező	
Agg Ferenc okl. építészmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök TT 1-20-0001	
közlekedéstervező	
Németh László okl. építőmérnök, Településtervezési közlekedési tervező TKö–20–0587	
közműtervező	
Koleszár Éva okl. építőmérnök TV-20-0769	

Kelt: Zalaegerszeg, 2025. február 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 változtatás programját 5 pontban 5 helyszínen határozta meg a következők szerint:

1. **Déli átkötő út szabályozásának módosítása – 2024. november 14.-i közgyűlési határozat II. 10 pontja**

Az Alsóerdei utat Besenyő városrésszel összekötő déli átkötő út területigénye módosult az út kiviteli tervének készítése során, mely területváltozás, illetve ezzel összefüggésben az út szabályozásának módosítása tervezett a településszerkezeti és szabályozási terven.

2. **Ságod városrészben tervezett körforgalom szabályozásának módosítása (0819/43-46 hrsz.)**

Ságod városrészben a Ságodi elkerülő út, a Ságodi út és az Ilosvai utca tervezett körforgalmi csomópontjának korábbi szabályozása során történt szerkesztési hiba javítása, a 0819/43-46 hrsz.-ú területek közlekedési területbe sorolása.

3. **Vasútállomás területén a közlekedési területek szabályozásának módosítása – 2022. december 15.-i közgyűlési határozat I. 6. 1. pontja**

A zalaegerszegi vasútállomás területének Zrínyi Miklós utca felőli részén, valamint a Juhász Gyula utca északi végén közúti közlekedési terület, parkoló terület kialakítása tervezett, mely szándékkal szinkronban a vasúti közlekedési terület közúti közlekedési területbe sorolása szükséges.

4. **Állatsimogató és állatotthon területén, valamint Méptv. 7. § (2) bekezdés szerinti csereterületen a terület-felhasználás és szabályozás módosítása – 2024. november 14.-i közgyűlési határozat II. 14. pontja**

Csács városrészben a zártkert területén lévő Szarvas utcában az elmúlt időszakban kialakult állatsimogató és állatotthon területének rendeltetése és szabályozása nincs szinkronban a tényleges használattal. A tervezett módosítás programja az ott kialakult használatnak megfelelő szabályozás megalkotása a meglévő állapot legalizálása és a terület fejlesztési lehetőségének megteremtése érdekében.

5. **Andráshida - Gébárt városrész keleti oldalán tervezett lakóterület szabályozásának módosítása – 2024. november 14.-i közgyűlési határozat II. 1. 2. pontja**

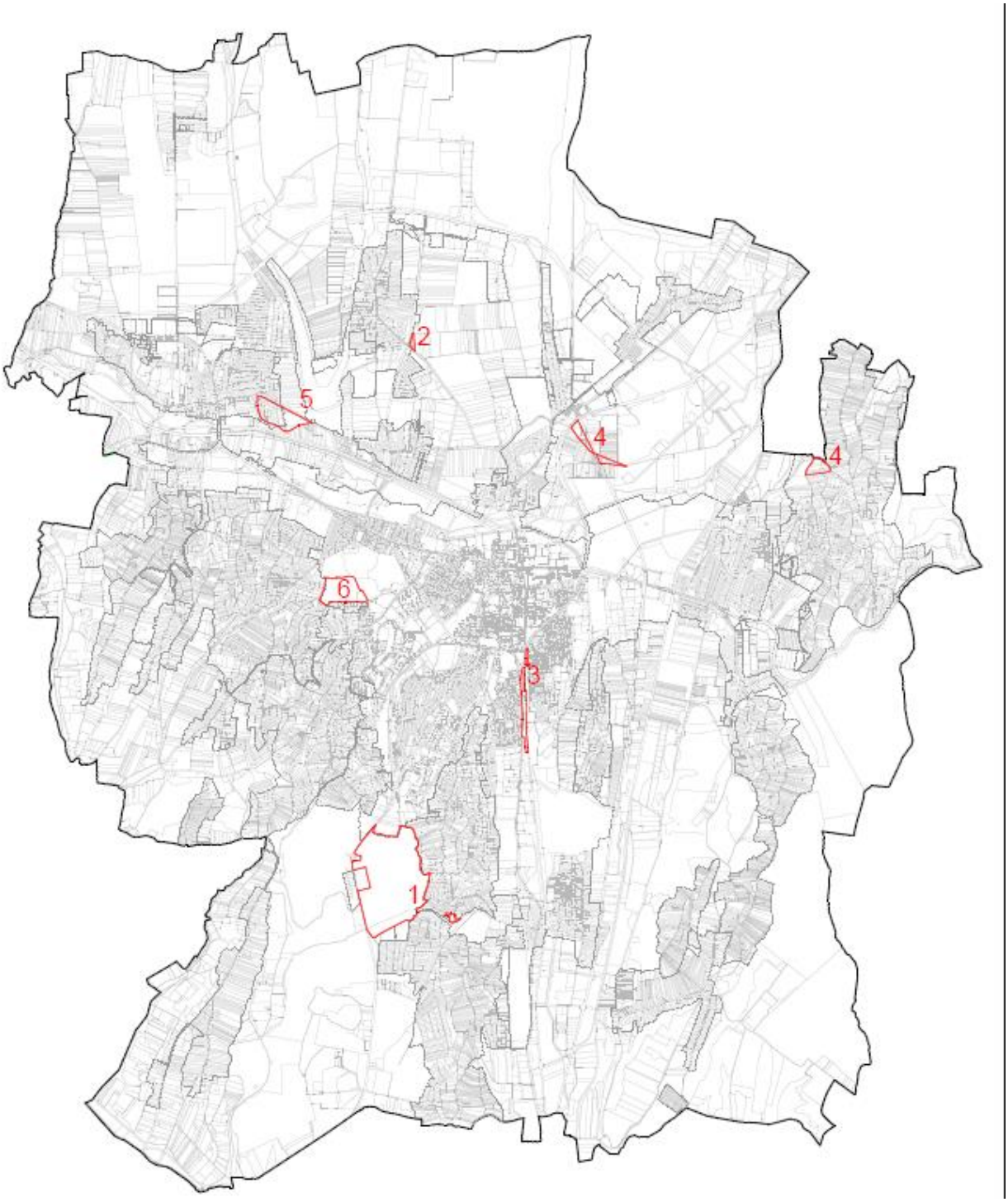
A módosítás programja Andráshida - Gébárt városrész keleti végén, a Gébárti úttól délre a hatályos tervek szerint tervezett kertvárosias lakóterület struktúrájának megváltoztatása a tömbbelsőben kialakult telekhasználat és beépítés figyelembevételével.

6. **Zöldterület Méptv. 8. §-ban meghatározott követelményének biztosítása**

A módosítás államigazgatási véleményezése során az állami főépítész véleményében jelezte, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése eseté a településrendezési terveknek a Méptv. 8. § (1) b) pontjában meghatározott követelménynek meg kell felelni, azaz a település területén a zöldterület övezet nagysága a település beépítésre szánt területének 3%-nál ne legyen kisebb. Az önkormányzat a véleményt elfogadta és kezdeményezi a településrendezési tervek módosítását a törvényi kötelezettségnek történő megfelelés érdekében.

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.

Az építési szabályzatot és annak mellékletét képző szabályozási tervet az önkormányzat több alaklommal, 2022 évtől a következő rendeletekkel módosította:

- 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.),
- 2024. évben 5/2024. (II.15.), 12/2024. (IV.19.), 22/2024. (VI.14.) 35/2024. (XI.19.), 43/2024. (XII.16.).

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 **általános eljárás** keretében történt.

2.4. környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése, illetve az azt lezáró önkormányzati döntés

az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) kormányrendelet alapján megkérdezett államigazgatási szervek a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről	Környezeti értékelést kér/ nem kér
Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	**környezeti értékelést nem kér** 2025. február 6.
Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály	**környezeti értékelést nem kér** 2025. február 6.
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	**környezeti értékelést nem kér** 2025. február 6.
Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	**nem nyilatkozott**
Vas Vármegyei Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály	**környezeti értékelést nem kér** 2025. február 6.
Vas Vármegyei Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály	**környezeti értékelést nem kér** 2025. február 13.
Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	**nem nyilatkozott**
Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda	**környezeti értékelést nem kér** 2025. február 13.
Zala Vármegyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	**környezeti értékelést nem kér** 2025. január 30.
Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és talajvédelmi Osztály	**környezeti értékelést nem kér** 2025. február 4.
Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földmérési és Földügyi Osztály	**környezeti értékelést nem kér** 2025. február 10.
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gázipari Főosztály, Pécsi Bányafelügyeleti Osztály	**környezeti értékelést nem kér** 2025. január 31.
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	**környezeti értékelést nem kér** 2025. február 13.

A környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos államigazgatási vélemények az előzményiratok dokumentumban találhatók.

2.5. főépítészi feljegyzés

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 településrendezési tervének módosítása
Készült: 2024. október 31-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. Andráshida, Gébárti utcától délre fekvő tömb szabályozásának felülvizsgálata
2. Malom utca 6557/4 hrsz-ú ingatlan tömbjének szabályozás-felülvizsgálata
3. Helikon u. – Hock J. u. kereszteződésében a kerékpárút létesítése érdekében a szabályozás módosítása
4. A Csácsi-hegyi kápolna környezete szabályozásának felülvizsgálata
5. Bozsoki utca 5631/2 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
6. ZÉSZ rendeltetés módosítás előírásaira vonatkozó szabályozás felülvizsgálata
7. Hegyközség utca - Búzavirág utca közötti tömb övezethatára, valamint az 5017/42 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata
8. Fészek utca – Északi elkerülő út közötti közlekedési terület szabályozásnak felülvizsgálata
9. Északi elkerülő út és a Dr. Michelberger út kereszteződésének és déli csatlakozási lehetőségének felülvizsgálata
10. A déli átkötő út szabályozásának felülvizsgálata
11. Egervári út – Nekeresdi út közötti tömb szabályozásnak felülvizsgálata
12. A 3125/1 hrsz-ú ingatlan (Városi Hangverseny- és Kiállítóterem) szabályozásának felülvizsgálata
13. A 4983/46 hrsz-ú ingatlan (Keresztury Dezső Városi Művelődési Központ) szabályozásának felülvizsgálata
14. A csácsi városrészben lévő 20099 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata

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

Megalapozó vizsgálat:

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

Alátámasztó javaslat:

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

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

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész

FELJEGYZÉS
ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési tervének módosítása
Készült: 2025. január 28-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. Gébárti tó keleti oldalán lévő 0800/2 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
2. Ságodi út – Ilosvai út körforgalom kialakíthatósága érdekében a szabályozás módosítása
3. Búslakpuszta, 0178/9 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
4. Egerszeghegyi út – Bor út kereszteződésében lévő 26172 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása
5. Neszele városrészt elkerülő út szabályzásának felülvizsgálata
6. Gébárti út északi oldalán lévő 6384 és 6385/3 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
7. Zengő utca, 25951 hrsz-ú ingatlan beépíthetősége 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)
- Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

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

Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész

2.6. tervek véleményeztetése, véleményezési eljárást lezáró önkormányzati döntés környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése, illetve az azt lezáró önkormányzati döntés

a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos véleményezési eljárás során beérkezett államigazgatási vélemények	**véleményezési terv módosításának szükségességéről szóló állásfoglalás**
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság	nem tartja szükségesnek
Országos Vízügyi Főigazgatóság	a területileg illetékes vízügyi igazgatóság jogkörébe utalta a véleményezést
Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály	nem tartja szükségesnek
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály 1.	nem tartja szükségesnek
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály	nem tartja szükségesnek
Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Vízrendezési és Öntözési Osztály	nem tartja szükségesnek
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	nem tartja szükségesnek
Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda	szükségesnek tartja
Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	nem tartja szükségesnek
Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	nem tartja szükségesnek
Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ	nem tartja szükségesnek
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	nem tartja szükségesnek

A tervek véleményezése során beérkezett államigazgatási vélemények az előzményiratok dokumentumban találhatók.

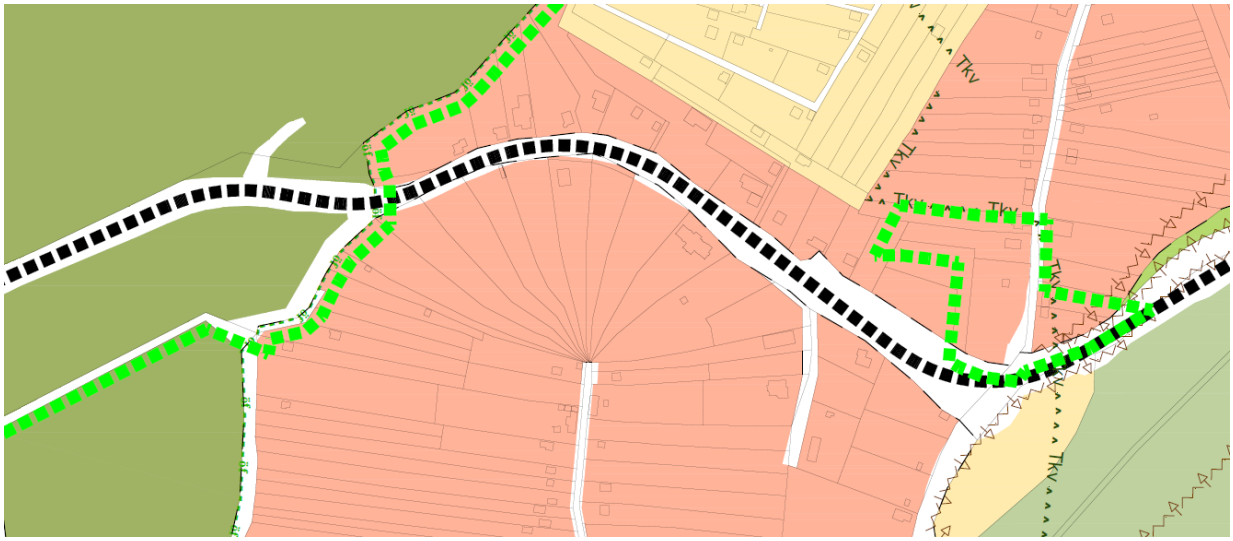
3. környezetalakítási terv

3.1. Déli átkötő út szabályozásának módosítása

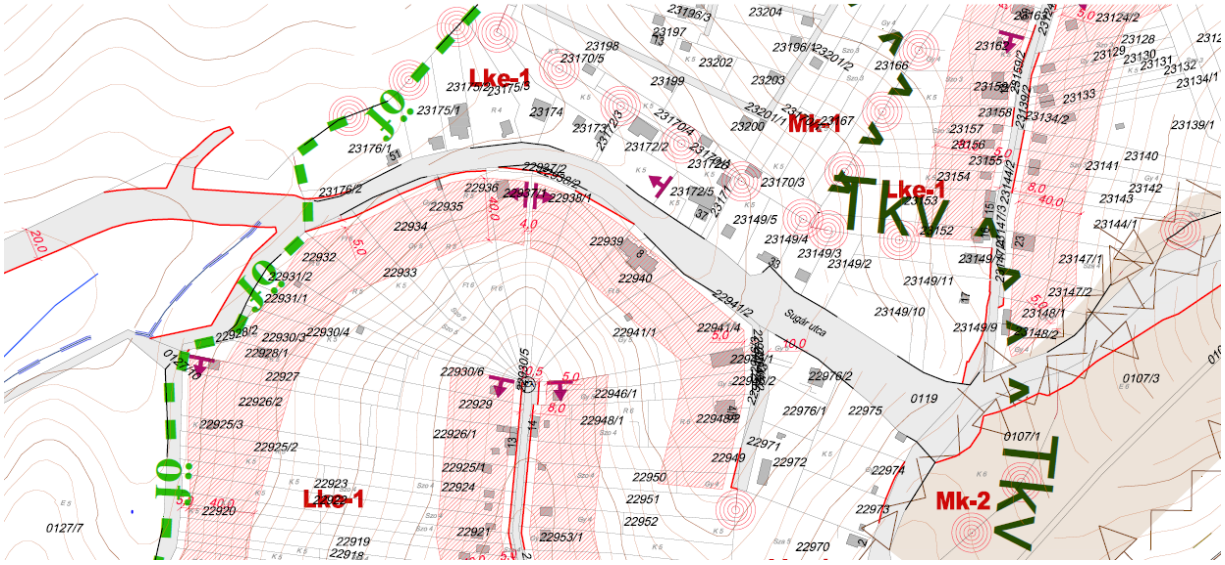
A módosítási program, a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A város déli átkötő útjának, a Vizsla patak völgyét, a Kertváros és Landorhegy városrészek területét Besenyő városrésszel összekötő, a Jánkahegy, Lukahegy és a Vakaroshegy dombvonulatát átszelő útnak (Hegyi út, Sugár út) a kialakítását, illetve a meglévő út átépítését tervezi az önkormányzat. Az átkötő út a hatályos településrendezési tervekben szerepel, annak területigénye a korábban elkészült útépítési tervek alapján került kiszabályozásra. A déli átkötő út területigénye módosult az út kiviteli tervének felülvizsgálata során, mely területváltozás, illetve ezzel összefüggésben az út szabályozásának módosítása tervezett a településszerkezeti és szabályozási tervben.
A változtatással érintett útszakasz a Sugár utca nyugati felén, az átkötő út magas pontján, a Lukahegyi út csatlakozásánál, valamint a lakóterületet nyugati irányba elhagyva egy északról csatlakozó erdei útnál található.

déli átkötő út ortofotón



hatályos szerkezeti terv részlet a változtatással érintett területek kiemelésével



hatályos szabályozási terv részlet

közlekedési munkarész

módosítási igény

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata által a Modern Városok Program keretében kiírt tervezésre irányuló közbeszerzési eljárás nyerteseként a Pannonway Kft. készítette el a „Zalaegerszegi közúthálózat és kapcsolódó tereinek fejlesztése" című, ***„Déli átkötő út fejlesztése"*** projekt engedélyezési és kiviteli tervdokumentációját.

a közvetlen célterület elhelyezkedése a városban

A terv alapján a ZÉSZ 2022. október 23. napi hatállyal módosult először, majd a fedvénytervek szerint többször volt szükség korrekcióra. A legutóbbi koncepció alapján a projekt kiviteli terve csökkentett műszaki tartalommal készült el, amely szerint a megvalósításához szükséges területigénybevétel jelentős mértékben változik.

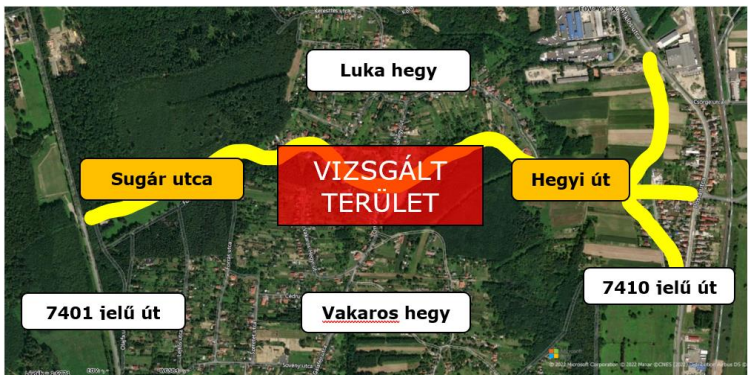
A felújítás műszaki tartalma a meglévő létesítményen jóval kevesebb beavatkozást tervezett, így az új megoldás mellett a szükséges területigénybevétel szintén nagyságrendekkel kisebb. Mindezek ellenére a város az eredeti koncepciót a jövőben is fenn kívánja tartani, ennek okán a módosítás kizárólag azokra a részekre releváns, ahol a legújabb kiviteli tervi verzió az alapkoncepciónál is nagyobb területigénybevételt generált.

A tervező a közlekedési építmény vonatkozó tervrészeit, valamit a megvalósításához nélkülözhetetlen terület lehatárolását adatszolgáltatásként megadta (tervkészítés dátuma 2024. május 30.), amely alapján a szabályozási terv felülvizsgálata megtörténhet.

jelenlegi állapot ismertetése

A tervezés Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területét érinti külterületen, belterületen és zártkertben. Az út a város déli részei között biztosít kapcsolatot, összekötve a 7401 jelű és a 7410 jelű állami mellékutakat. A 7401 j. ök. út burkolata a tervezéssel érintett szakaszon 6,00 - 6,25 m széles, kétoldalt 0,75m padkával és nyílt vízelvezető árokkal. A 7410 j. ök. út burkolata a tervezéssel érintett szakaszon belterületen 7,00m, külterületi szakaszon 6,40m széles. Anno Zalabesenyő városrész és a Kertváros közötti, valamint a Gellénháza irányába való közúti kapcsolat javítására 4,00 m burkolatszélességű utat építettek a vizsgált nyomvonalon, amely a bővülő beépítéske kapcsán jelenleg a Sugár utca és Hegyi út nevet viseli. Az út vonalvezetése meglehetősen kedvezőtlen helyszínrajzi és magassági értelemben egyaránt, a látótávolságot az út menti növényzet is jelentősen csökkenti. Az út mellett vízelvezető létesítmények csak részben találhatóak, rendszerint nyílt földárkok, vagy folyókák. Az úthoz több zártkerti út csatlakozik rendszertelenül, többnyire elégtelen paraméterekkel kiépítve. A 7401 jelű, és a 7410 jelű összekötő utak állami tulajdonban vannak, kezelőjük a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Zala Vármegyei Igazgatósága. A Sugár utca, valamint a hozzá kapcsolódó helyi utak (Olajfa utca, Lukahegyi utca, Gálafeji utca) tulajdonosa és kezelője is egyben Zalaegerszeg M.J.V. Önkormányzata. Hálózati szerepkörüket tekintve az állami mellékutak gyűjtőutak, a Sugár utca helyi gyűjtőút, a többi út pedig kiszolgáló út, lakóutca. Minden útszakasz szilárd burkolattal kiépített, kétirányú forgalmi renddel üzemel. Az állami útszakaszok vonatkozásában forgalmi adatok a KIRA információs rendszerben naprakészen (2025. február 10.) rendelkezésre állnak. A 7401 jelű Zalaegerszeg – Nova összekötő út forgalma 9066 jármű/nap, melyből a teherforgalom 431 jármű naponta (~5%). A 7410 jelű Bak – Zalaegerszeg összekötő út napi forgalma 8793 jármű, amelynek szintén közel 5%-a teherforgalom (420 jármű). A Sugár utca – Hegyi út nyomvonalon a Tervező az engedélyezési terv készítése előtt végzett forgalomszámlálást, amely alapján kijelenthető, hogy az út forgalma 2000 és 4000 jármű/nap közötti értéket mutat az egyes szakaszok elhelyezkedésétől függően.

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



A közvetlen tervezési terület meglévő közlekedési-infrastruktúra adottságai (légi fotó)

jelenlegi szabályozás ismertetése

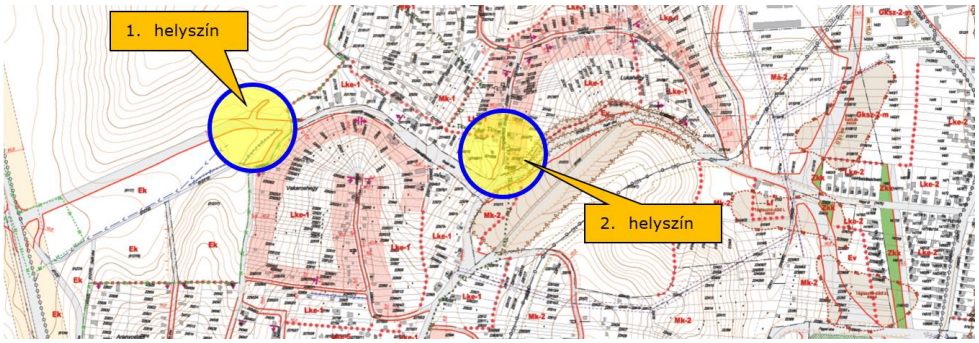
A déli átkötő út fejlesztésére irányuló koncepció megtalálható volt korábban is a hatályos településrendezési tervben. A Sugár utca – Hegyi út nyomvonalán kijelölt gyűjtőút keleti vége jelentős nyomvonal-korrekcióval déli és északi irányú

elhúzásokkal, új közi csomópontokkal kapcsolódik a 7410 jelű állami mellékúthoz, illetve az új nyomvonalú szakaszok képezik a gyűjtőút lakott területeket elkerülő szakaszát. Az utat gyakorlatilag a teljes hosszán eltérő mértékű szélesítéssel bővíti a terv mindkét oldalán. E szabályozás az út melletti ingatlanokat kisebb-nagyobb területtel érinti, ami alapján néhány esetben a telekrész leválasztások már megtörténtek. Az elmúlt években az útszabályozás többszöri alkalommal kis mértékben módosult a műszaki tartalom egyébként nem jelentős változtatása miatt, de fejlesztés alapkoncepciója nem változott.

felülvizsgálati kérelemre adott tervezői javaslat

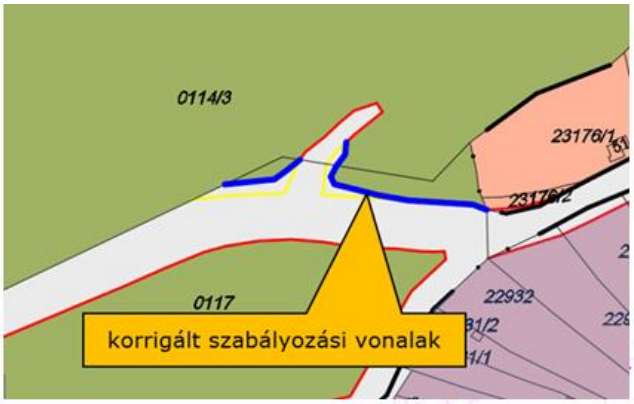
A szabályozási terv módosításához a generáltervező által 2025 februárjában szolgáltatott útépítési terveket használtuk fel. A szabályozási vonalak a tervezett földmű / árok körömvonalak által határolt területrészeket jelölik ki. A tervezett közlekedési struktúrában, illetve annak alapelemeiben koncepcionális változtatás nem történt, a szabályozási vonalak megváltozott pozíciói viszont a szabályozási tervlapon aktualizálásra kerültek. ***A módosítás kizárólag azokra a részekre releváns, ahol a legújabb kiviteli tervi verzió az alapkoncepciónál is nagyobb területigénybevételt generált.***

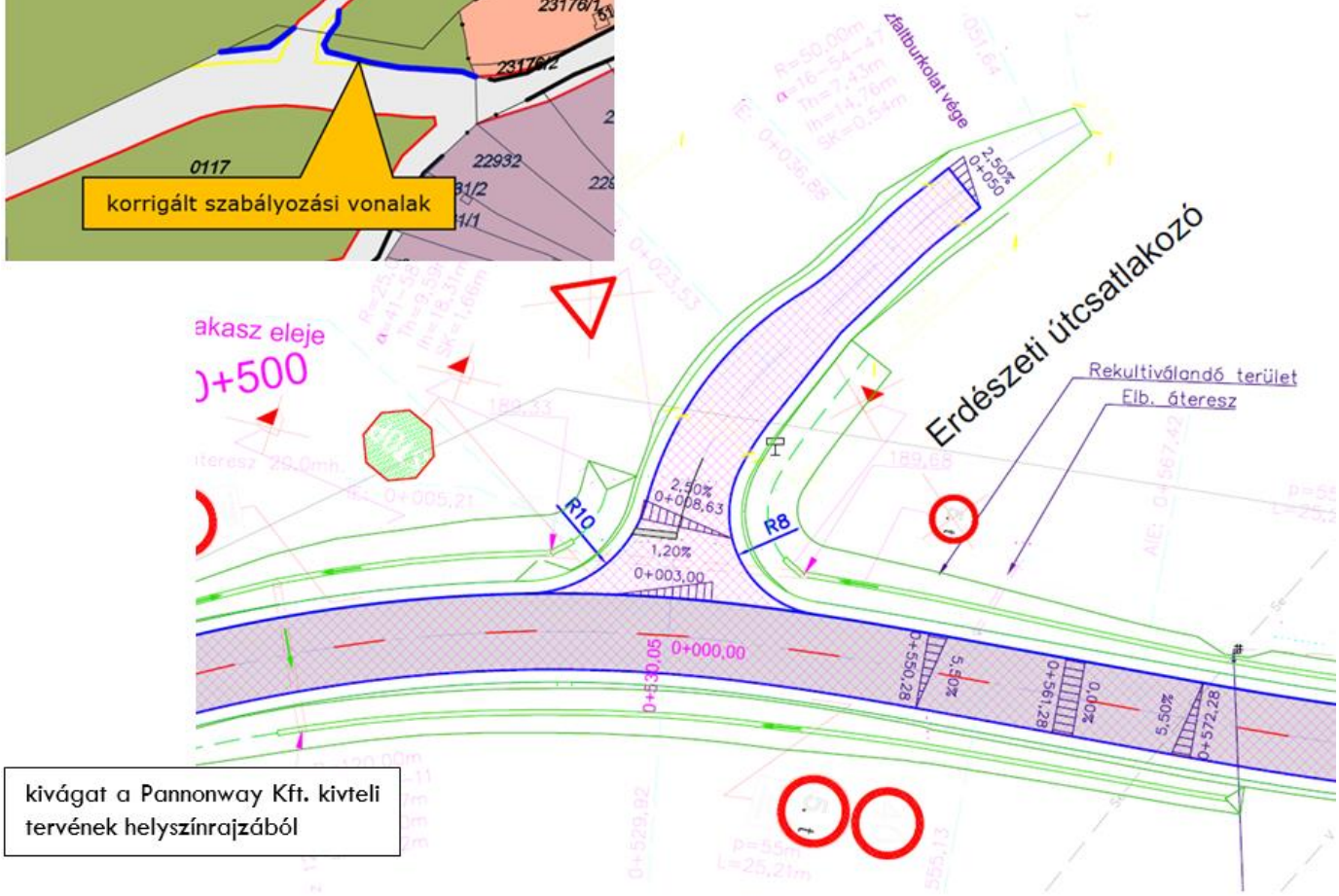
Ennek figyelembevételével a hatályos tervben lévő szabályozási vonalak korrekciója 2 db területrészen történt meg, ahova a legutolsó kiviteli tervben szereplő közlekedési építmények megvalósításához szükséges terület lehatárolásokat adoptáltuk.



A módosítás helyszínei, érintett területei

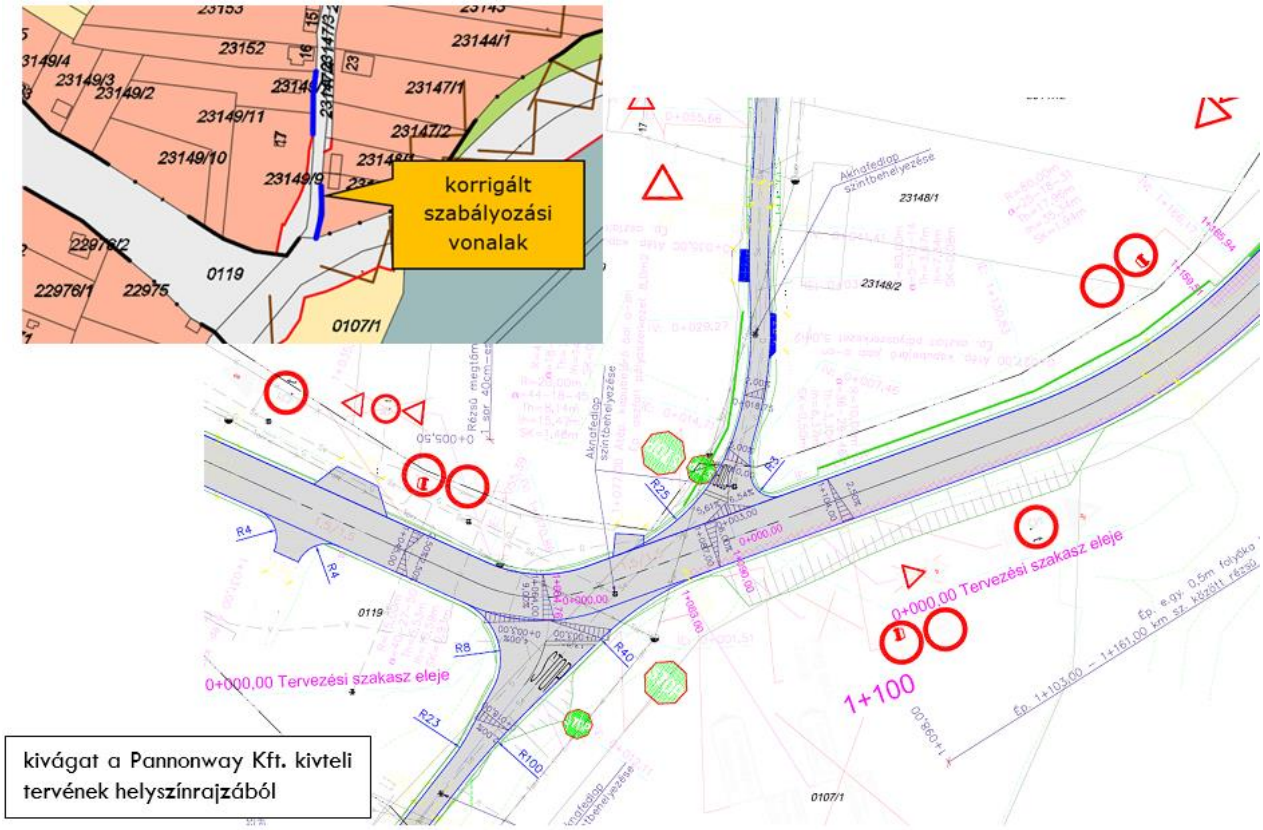
1. A 0114/3 hrsz.-ú erdőterületre tervezett szabályozási vonal kis mértékű korrekciója a csatlakozó erdészeti út melletti árokképzés miatt vált szükségessé. Az új szabályozási vonalak az árkok külső rézsűéleihez igazodnak.

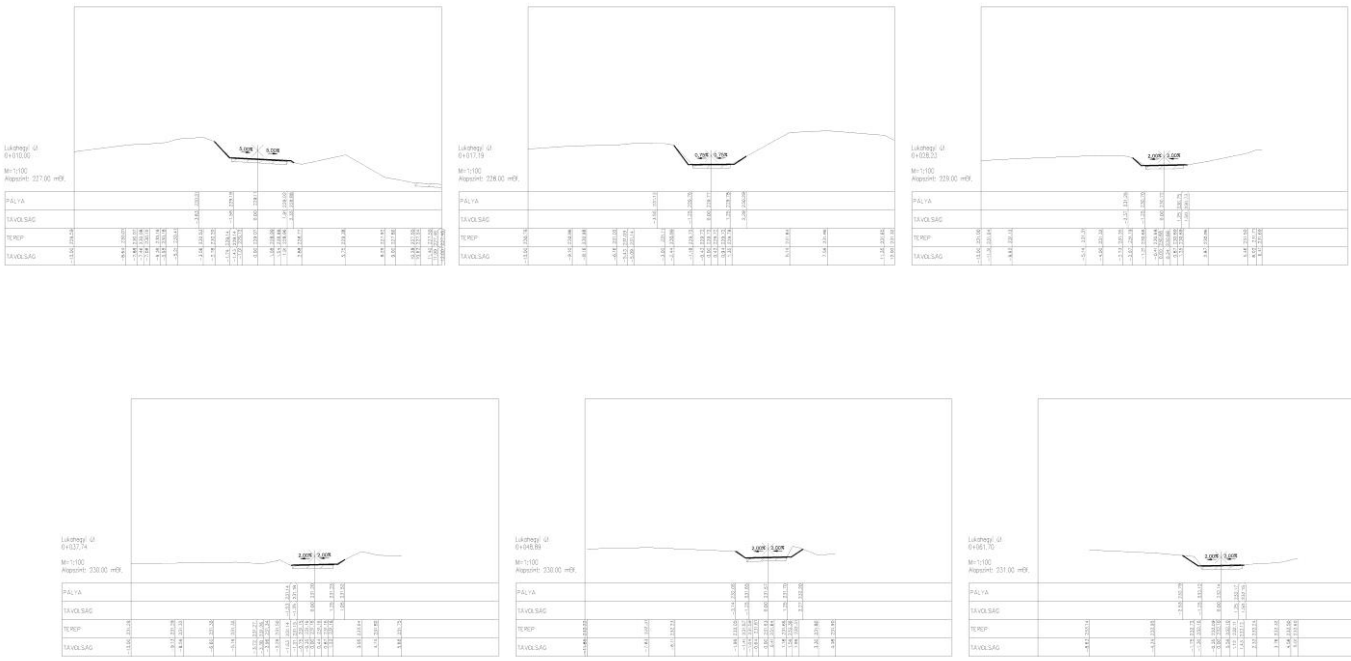




kivágat a Pannonway Kft. kivteli tervének helyszínrajzából

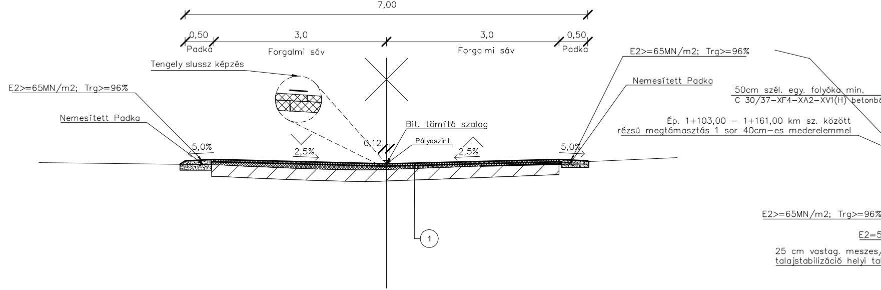
2. A Lukahegyi út csatlakozásánál a 23148/2 hrsz.-ú, valamint a 23149/7 hrsz.-ú és a 23149/9 hrsz.-ú ingatlanok érintettségével módosultak a szabályozási vonalak — a keleti és nyugati oldalon is egyaránt bevágás rézsűk építése miatt.



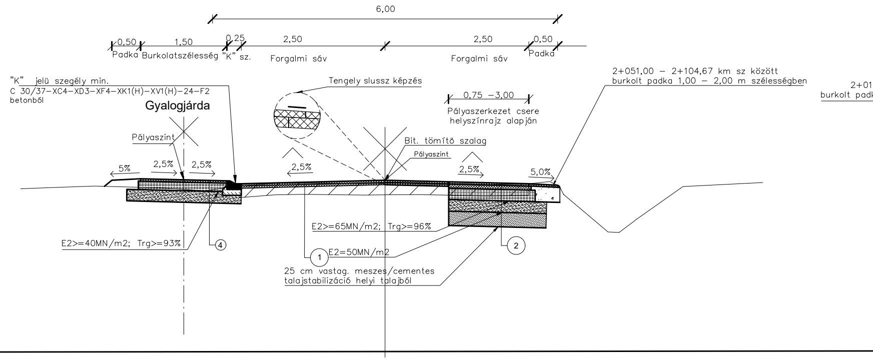


a Lukahegyi út releváns útépítési keresztszelvényei
(Pannonway Kft. tervéből adoptálva)

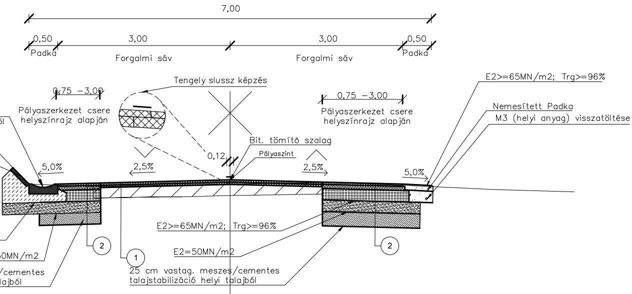
6. típus érvényes: Déli átkötő út
0+860,00 - 1+098,00 km sz. között


7,00
0,50
Padka
3,0
Forgalmi sáv
3,0
Forgalmi sáv
0,50
Padka
Tengely slussz képzés
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
Nemesített Padka
Bit. tömítő szalag
Pályaszint
0,12
5,0%
2,5%
2,5%
5,0%
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
Nemesített Padka
1
50cm szél. egy. folyóka min.
C 30/37–XF4–XA2–XV1(H) betonbó
Ép. 1+103,00 – 1+161,00 km sz. között
rézsü megtámasztás 1 sor 40cm–es mederelemmel
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
E2=5
25 cm vastag. meszes/
talajstabilizáció helyi tal

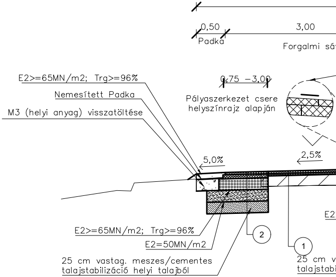
9. típus érvényes: Déli átkötő út
1+613,00 - 1+832,00 km sz. között


6,00
0,50
Padka
1,50
Burkolatszélesség
0,25
"K" sz.
2,50
Forgalmi sáv
2,50
Forgalmi sáv
0,50
Padka
"K" jelü szegély min.
C 30/37–XC4–XD3–XF4–XK1(H)–XV1(H)–24–F2
betonből
Gyalogjárda
Pályaszint
5%
2,5%
2,5%
Tengely slussz képzés
Bit. tömítő szalag
Pályaszint
2,5%
2,5%
5,0%
0,75 –3,00
Pályaszerkezet csere
helyszínrajz alapján
2+051,00 – 2+104,67 km sz között
burkolt padka 1,00 – 2,00 m szélességben
2+01
burkolt padk
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
E2=50MN/m2
25 cm vastag. meszes/cementes
talajstabilizáció helyi talajból
E2>=40MN/m2; Trg>=93%
4
1
2

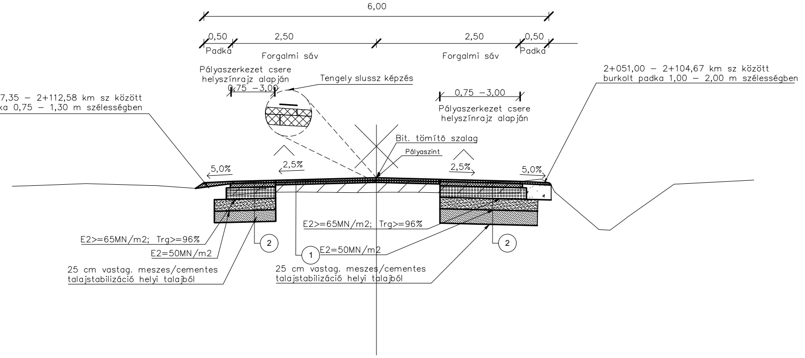
7. típus érvényes: Déli átkötő út
1+098,00 - 1+196,00 km sz. között

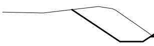

7,00
0,50
Padka
3,00
Forgalmi sáv
3,00
Forgalmi sáv
0,50
Padka
Tengely slussz képzés
0,75 –3,00
Pályaszerkezet csere
helyszínrajz alapján
0,75 –3,00
Pályaszerkezet csere
helyszínrajz alapján
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
Nemesített Padka
M3 (helyi anyag) visszatöltése
ől
Bit. tömítő szalag
0,12
Pályaszint
5,0%
2,5%
2,5%
5,0%
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
0MN/m2
E2=50MN/m2
/cementes
ajból
2
1
2
25 cm vastag. meszes/cementes
talajstabilizáció helyi talajból

8. típus
1+196,00

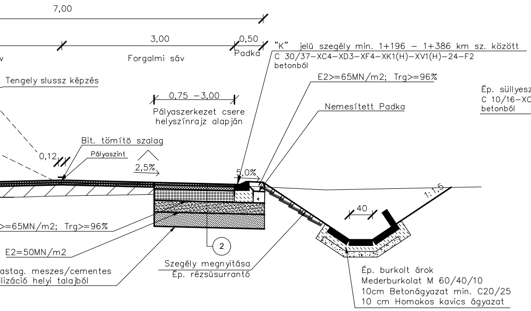

0,50
Padka
3,00
Forgalmi sá
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
Nemesített Padka
M3 (helyi anyag) visszatöltése
0,75 –3,00
Pályaszerkezet csere
helyszínrajz alapján
5,0%
2,5%
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
E2=50MN/m2
2
1
E2
25 cm vastag. meszes/cementes
talajstabilizáció helyi talajból
25 cm v
talajstabi

10. típus érvényes: Déli átkötő út
1+832,00 - 2+124,00 km sz. között

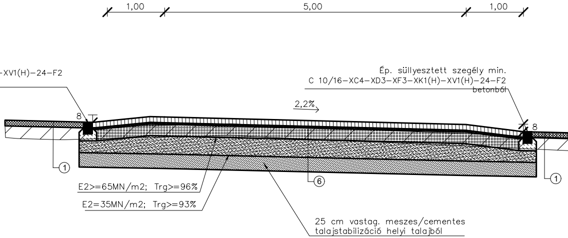

6,00
0,50
Padka
2,50
Forgalmi sáv
2,50
Forgalmi sáv
0,50
Padka
Pályaszerkezet csere
helyszínrajz alapján
0,75 –3,00
Tengely slussz képzés
0,75 –3,00
Pályaszerkezet csere
helyszínrajz alapján
2+051,00 – 2+104,67 km sz között
burkolt padka 1,00 – 2,00 m szélességben
7,35 – 2+112,58 km sz között
ka 0,75 – 1,30 m szélességben
Bit. tömítő szalag
Pályaszint
5,0%
2,5%
2,5%
5,0%
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
E2=50MN/m2
2
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
1
E2=50MN/m2
2
25 cm vastag. meszes/cementes
talajstabilizáció helyi talajból
25 cm vastag. meszes/cementes
talajstabilizáció helyi talajból



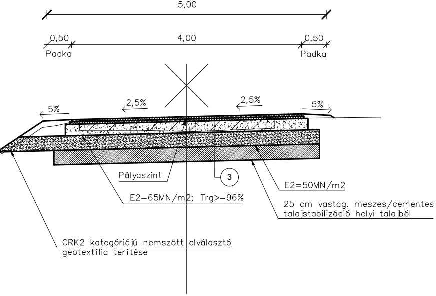
érvényes: Déli átkötő út - 1+415,00 km sz. között


7,00
3,00
0,50
v
Forgalmi sáv
Padka
"K" jelü szegély min. 1+196 – 1+386 km sz. között
C 30/37–XC4–XD3–XF4–XK1(H)–XV1(H)–24–F2
betonból
Tengely slussz képzés
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
0,75 –3,00
Pályaszerkezet csere
helyszínrajz alapján
Nemesített Padka
Bit. tömítö szalag
0,12
Pályaszint
2,5%
5,0%
1:1,5
40
4
>=65MN/m2; Trg>=96%
E2=50MN/m2
2
astag. meszes/cementes
ilizáció helyi talajból
Szegély megnyitása
Ép. rézsüsurrantó
Ép. burkolt árok
Mederburkolat M 60/40/10
10cm Betonágyazat min. C20/25
10 cm Homokos kavics ágyazat

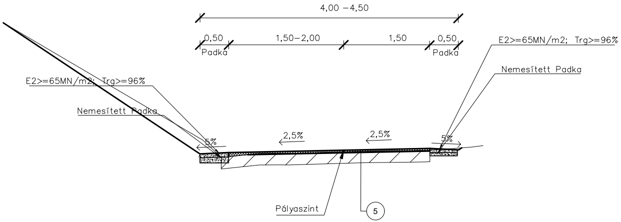
1+963,50 km sz. Forgalomcsillapító küszöb, 8,0 cm kiemeléssel
Oldalnézet

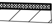

1,00
5,00
1,00
Ép. süllyesztett szegély min.
C 10/16–XC4–XD3–XF3–XK1(H)–XV1(H)–24–F2
betonból
Ép. süllyesztett szegély min.
C 10/16–XC4–XD3–XF3–XK1(H)–XV1(H)–24–F2
betonból
2,2%
8
8
1
6
1
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
E2=35MN/m2; Trg>=93%
25 cm vastag. meszes/cementes
talajstabilizáció helyi talajból

11. típus érvényes: Fagyal utca

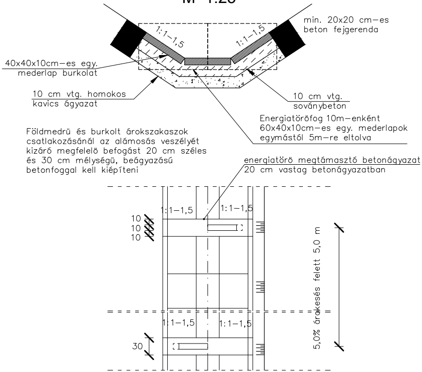

5,00
0,50
4,00
0,50
Padka
Padka
5%
2,5%
2,5%
5%
Pályaszint
3
E2=65MN/m2; Trg>=96%
E2=50MN/m2
25 cm vastag. meszes/cementes
talajstabilizáció helyi talajból
GRK2 kategóriájú nemszött elválasztó
geotextília terítése

12. típus érvényes: Gálafeji utca


4,00 –4,50
0,50
1,50–2,00
1,50
0,50
Padka
Padka
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
Nemesített Padka
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
Nemesített Padka
5%
2,5%
2,5%
5%
Pályaszint
5



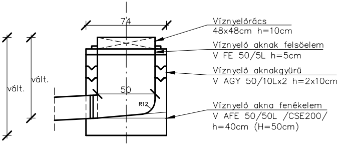
Árokburkolás részletrajza
M=1:25



1:1–1,5
1:1–1,5
min. 20x20 cm–es beton fejgerenda
40x40x10cm–es egy. mederlap burkolat
10 cm vtg. homokos kavics ágyazat
10 cm vtg. soványbeton
Energiatörőfog 10m–enként 60x40x10cm–es egy. mederlapok egymástól 5m–re eltolva
energiatörö megtámasztö betonágyazat 20 cm vastag betonágyazatban
1:1–1,5
1:1–1,5
10
10
10
5,0% árokesés felett 5,0 m
1:1–1,5
1:1–1,5
30

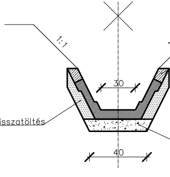
Földmedrű és burkolt árokszakaszok csatlakozásánál az alámosás veszélyét kizáró megfelelő befogást 20 cm széles és 30 cm mélységű, beágyazású betonfoggal kell kiépíteni

Víznyelő akna részletrajza
M=1:25



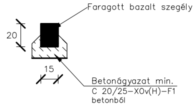
74
vált.
vált.
50
R12
Víznyelőrács 48x48cm h=10cm
Víznyelő aknak felsőelem V FE 50/5L h=5cm
Víznyelő aknakgyűrű V AGY 50/10Lx2 h=2x10cm
Víznyelő akna fenékelem V AFE 50/50L /CSE200/ h=40cm (H=50cm)

Árokburkoló ele
részletrajza
M=1:25



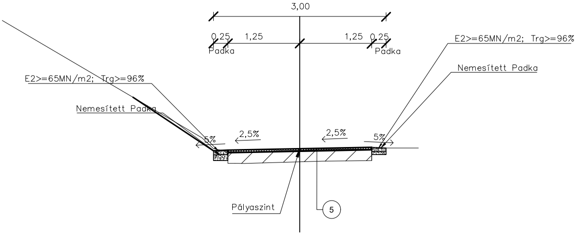
1:1
30
föld visszatöltés
40

Süllyesztett szegély részletrajza
M=1:25



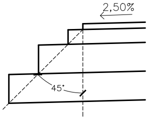
Faragott bazalt szegély
20
15
Betonágyazat min. C 20/25–X0v(H)–F1 betonból

13. típus érvényes: Lukahegyi út

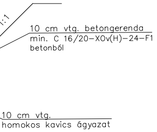


3,00
0,25
1,25
1,25
0,25
Padka
Padka
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
Nemesített Padka
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
Nemesített Padka
5%
2,5%
2,5%
5%
Pályaszint
5

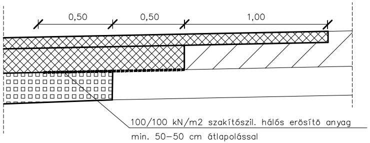
Burkolatszél kialakítás részletrajza
M=1:20



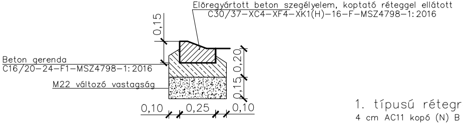
m


1:1
10 cm vtg. betongerenda
min. C 16/20–XOv(H)–24–F1
betonból
10 cm vtg.
homokos kavics ágyazat

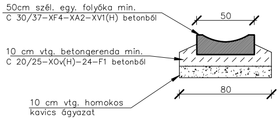
Meglévő burkolathoz történő csatlakozás részletrajza
M=1:20


0,50
0,50
1,00
100/100 kN/m2 szakítószil. hálós erősítő anyag
min. 50–50 cm átlapolással

"K" j .szegély részletrajza
M=1:25


Előregyártott beton szegélyelem, koptató réteggel ellátott
C30/37–XC4–XF4–XK1(H)–16–F–MSZ4798–1:2016
0,15
0,20
0,15
Beton gerenda
C16/20–24–F1–MSZ4798–1:2016
M22 változó vastagság
0,10
0,25
0,10

Folyóka részletrajza
M=1:25


50cm szél. egy. folyóka min.
C 30/37–XF4–XA2–XV1(H) betonból
50
10 cm vtg. betongerenda min.
C 20/25–XOv(H)–24–F1 betonból
80
10 cm vtg. homokos
kavics ágyazat

1. típusú rétegrend:
4 cm AC11 kopó (N) B 50/70 aszfalt kopóréteg
3–7 cm AC11 kötő (N) B 50/70 aszfalt kiegyenlítőréteg
0–4 cm profilmarás

2. típusú rétegrend:
4 cm AC11 kopó (N) B 50/70 aszfalt kopóréteg
7 cm AC 22 kötő (N) B 50/70 aszfalt kötőréteg
20 cm Ckt–4 cementstabilizációs alapréteg
20 cm Homokos kavics védő– és javítóréteg

3. típusú rétegrend:
4 cm AC 11 kopó (N) B 50/70 aszfalt kopóréteg
4 cm AC 11 kötő (N) B 50/70 aszfalt kötőréteg
20 cm FZKA 0/32 alapréteg
20 cm Homokos kavics védő– és javítóréteg

4. típusú rétegrend:
4,0 cm AC 8 kopó (N) B 50/70 aszfalt kopóréteg
15 cm Ckt–4 cementstabilizációs alapréteg
25 cm Homokos kavics védő– és javítóréteg

5. típusú rétegrend:
4,0–5,0 cm AC 11 kopó (N) B 50/70 aszfalt kopóréteg
0–2 cm profilmarás

6. típusú rétegrend:
10 cm beton térkő "A" kapcsolódási osztály "F2" fektetési minta
3 cm NZ2/4 ágyazó zúzalék
20 cm CKt cementstabilizációs alapréteg
20 cm Homokos kavics védő– és javítóréteg

Tárgy:
"Modern Városok Program keretében a zalaegerszegi közúthálózat és kapcsolódó tereinek fejlesztése"

Megrendelő:
Zalaegerszeg MJV. Önkormányzata
Levelezési cím: 8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.
Tel.: +36 92 502-100; Fax: +36 92 502-101
E-mail: info@zalaegerszeg.hu

PST kód:

Jóváhagyó bélyegző:

Tervező:
Pannonway Építő Kft.
Székhely: 8900 Zalaegerszeg, Batsányi J. u. 9.
Iroda: 8900 Zalaegerszeg, Köztársaság u. 8.
Telefon, fax: +36-92/598-757, +36-30/247-56-29
Email: info@pannonway.hu
Web: www.pannonway.hu

Ügyvezető: Tüske Zsolt
Irodavezető: Salamon Péter
Projektvezető: Kálmán Tünde

Tervező: Gerencsér Imre
Tervező: Tarsolyné Pető Helga
Felelős tervező: Salamon Péter KÉ-K 20-0541
Ellenőr: Tüske Zsolt KÉ-K 20-0067
Tervszám: **1724**

Terv tárgya:
Zalaegerszeg, Déli átkötő út csökkentett műszaki tartalmú terve

Dátum: 2024.05.30.
Szakasz: 00
Szállítási ütem jele: V01

Tervfázis: KIVITELI TERV
Tervfázis jele: K

Szakág: **A2, D2, C2 Útépítés, vízépítés, forgalomtechnika**
Szakág jele: **A2, D2, C2**

Megnevezés:
Mintakeresztszelvények II.

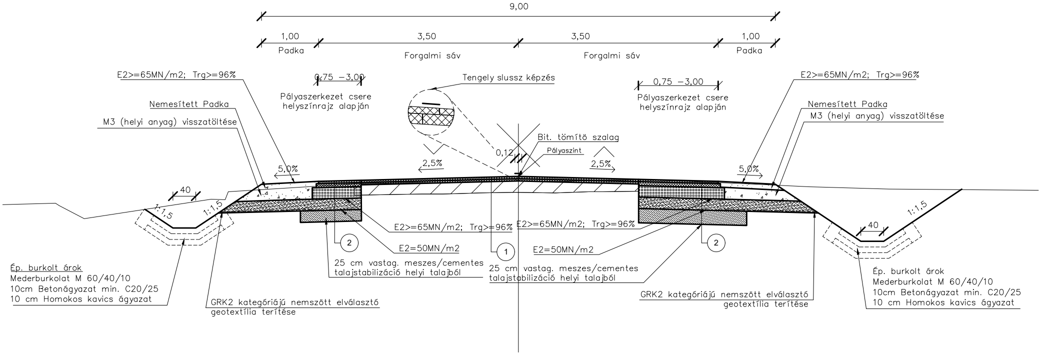
Méretarány: M=1:50
Rajzszám: **A2.D2.C2.06.02**

Fájl elnevezés:

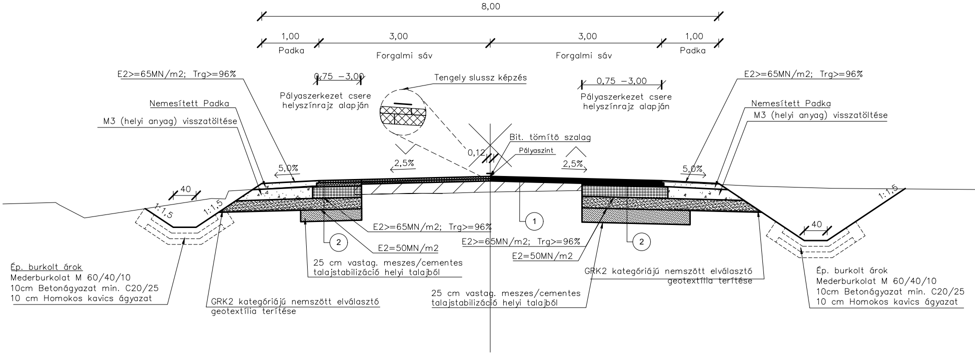
QR kód:

Ez a terv a PANNONWAY szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja.
A digitális változat a tervező által aláírt papír alapú tervdokumentáció tervazonos másolata.

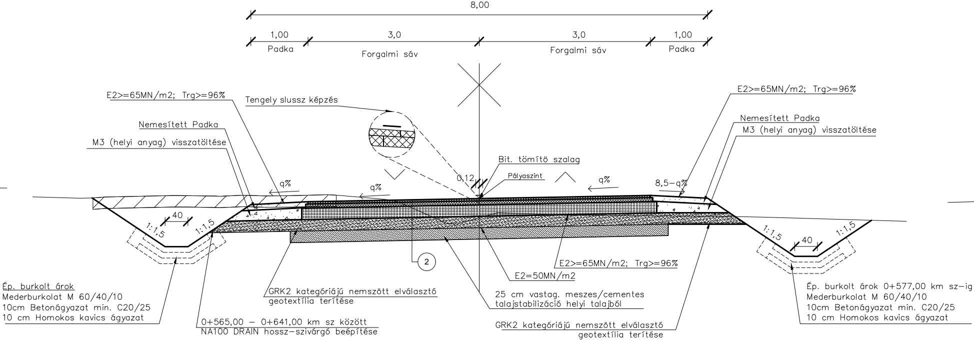
1. típus érvényes: Déli átkötő út
0+003,00 - 0+053,00 km sz. között


9,00
1,00
Padka
3,50
Forgalmi sáv
3,50
Forgalmi sáv
1,00
Padka
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
0,75 -3,00
Pályaszerkezet csere helyszínrajz alapján
Tengely slussz képzés
0,75 -3,00
Pályaszerkezet csere helyszínrajz alapján
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
Nemesített Padka
M3 (helyi anyag) visszatöltése
Bit. tömítö szalag
Pályaszint
0,12
Nemesített Padka
M3 (helyi anyag) visszatöltése
5,0%
2,5%
2,5%
5,0%
40
1:1,5
1:1,5
1:1,5
40
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
2
E2=50MN/m2
1
E2=50MN/m2
2
25 cm vastag. meszes/cementes talajstabilizáció helyi talajból
25 cm vastag. meszes/cementes talajstabilizáció helyi talajból
Ép. burkolt árok
Mederburkolat M 60/40/10
10cm Betonágyazat min. C20/25
10 cm Homokos kavics ágyazat
GRK2 kategóriájú nemszött elválasztó geotextília terítése
GRK2 kategóriájú nemszött elválasztó geotextília terítése
Ép. burkolt árok
Mederburkolat M 60/40/10
10cm Betonágyazat min. C20/25
10 cm Homokos kavics ágyazat

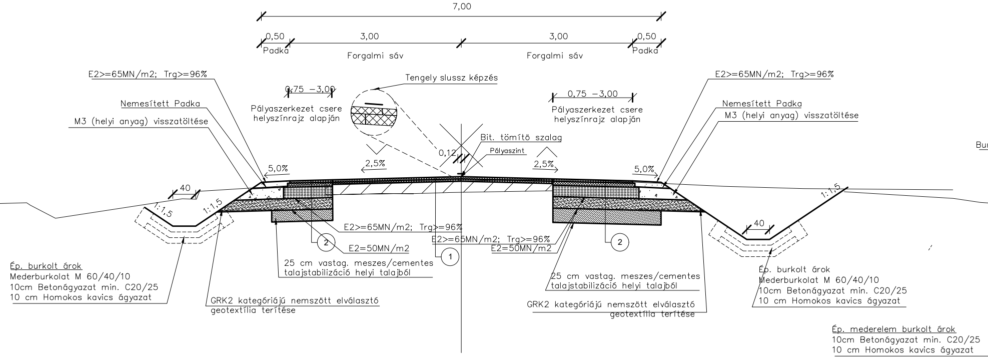
2. típus érvényes: Déli átkötő út
0+053,00 - 0+488,00 km sz. között


8,00
1,00
Padka
3,00
Forgalmi sáv
3,00
Forgalmi sáv
1,00
Padka
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
0,75 –3,00
Pályaszerkezet csere
helyszínrajz alapján
Tengely slussz képzés
0,75 –3,00
Pályaszerkezet csere
helyszínrajz alapján
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
Nemesített Padka
M3 (helyi anyag) visszatöltése
Nemesített Padka
M3 (helyi anyag) visszatöltése
Bit. tömítő szalag
0,12
Pályaszint
5,0%
2,5%
2,5%
5,0%
40
1:1,5
1:1,5
1:1,5
40
1
2
2
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
E2=50MN/m2
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
E2=50MN/m2
25 cm vastag. meszes/cementes
talajstabilizáció helyi talajból
GRK2 kategóriájú nemszött elválasztó
geotextília terítése
Ép. burkolt árok
Mederburkolat M 60/40/10
10cm Betonágyazat min. C20/25
10 cm Homokos kavics ágyazat
GRK2 kategóriájú nemszött elválasztó
geotextília terítése
25 cm vastag. meszes/cementes
talajstabilizáció helyi talajból
Ép. burkolt árok
Mederburkolat M 60/40/10
10cm Betonágyazat min. C20/25
10 cm Homokos kavics ágyazat

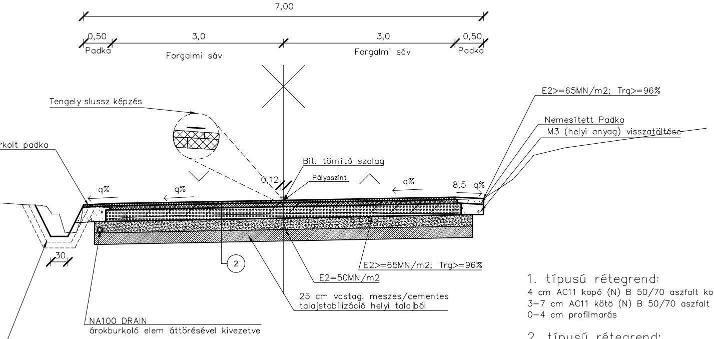
3. típus érvényes: Déli átkötő út
0+488,00 - 0+641,00 km sz. között


8,00
1,00
Padka
3,0
Forgalmi sáv
3,0
Forgalmi sáv
1,00
Padka
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
Tengely slussz képzés
Nemesített Padka
M3 (helyi anyag) visszatöltése
Bit. tömítő szalag
0,12
Pályaszint
q%
q%
q%
8,5–q%
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
Nemesített Padka
M3 (helyi anyag) visszatöltése
40
1:1,5
1:1,5
40
1:1,5
1:1,5
2
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
E2=50MN/m2
Ép. burkolt árok
Mederburkolat M 60/40/10
10cm Betonágyazat min. C20/25
10 cm Homokos kavics ágyazat
0+565,00 – 0+641,00 km sz között
NA100 DRAIN hossz–szivárgó beépítése
GRK2 kategóriájú nemszött elválasztó
geotextília terítése
25 cm vastag. meszes/cementes
talajstabilizáció helyi talajból
GRK2 kategóriájú nemszött elválasztó
geotextília terítése
Ép. burkolt árok 0+577,00 km sz–ig
Mederburkolat M 60/40/10
10cm Betonágyazat min. C20/25
10 cm Homokos kavics ágyazat

4. típus érvényes: Déli átkötő út
0+641,00 - 0+723,00 és 0+744,00 - 0+775,00 km sz. között


7,00
0,50
Padka
3,00
Forgalmi sáv
3,00
Forgalmi sáv
0,50
Padka
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
Nemesített Padka
M3 (helyi anyag) visszatöltése
0,75 -3,00
Pályaszerkezet csere helyszínrajz alapján
Tengely slussz képzés
0,12
Bit. tömítő szalag
Pályaszint
2,5%
2,5%
5,0%
5,0%
0,75 -3,00
Pályaszerkezet csere helyszínrajz alapján
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
Nemesített Padka
M3 (helyi anyag) visszatöltése
Bu
40
1:1,5
1:1,5
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
2
E2=50MN/m2
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
E2=50MN/m2
1
2
1:1,5
40
Ép. burkolt árok
Mederburkolat M 60/40/10
10cm Betonágyazat min. C20/25
10 cm Homokos kavics ágyazat
25 cm vastag. meszes/cementes talajstabilizáció helyi talajból
GRK2 kategóriájú nemszött elválasztó geotextília terítése
25 cm vastag. meszes/cementes talajstabilizáció helyi talajból
GRK2 kategóriájú nemszött elválasztó geotextília terítése
Ép. burkolt árok
Mederburkolat M 60/40/10
10cm Betonágyazat min. C20/25
10 cm Homokos kavics ágyazat
Ép. mederelem burkolt árok
10cm Betonágyazat min. C20/25
10 cm Homokos kavics ágyazat

5. típus érvényes: Déli átkötő út
0+723,00 - 0+744,00 és 0+775,00 - 0+860,00 km sz. között


7,00
0,50
Padka
3,0
Forgalmi sáv
3,0
Forgalmi sáv
0,50
Padka
Tengely slussz képzés
rkolt padka
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
Nemesített Padka
M3 (helyi anyag) visszatöltése
Bit. tömítő szalag
Pályaszint
0,12
q%
q%
q%
8,5–q%
30
2
E2>=65MN/m2; Trg>=96%
E2=50MN/m2
25 cm vastag. meszes/cementes talajstabilizáció helyi talajból
NA100 DRAIN
árokburkoló elem áttörésével kivezetve

1. típusú rétegrend:
4 cm AC11 kopó (N) B 50/70 aszfalt kopóréteg
3–7 cm AC11 kötő (N) B 50/70 aszfalt kiegyenlítőréteg
0–4 cm profilmarás

2. típusú rétegrend:
4 cm AC11 kopó (N) B 50/70 aszfalt kopóréteg
7 cm AC 22 kötő (N) B 50/70 aszfalt kötőréteg
20 cm Ckt–4 cementstabilizációs alapréteg
20 cm Homokos kavics védő– és javítóréteg

3. típusú rétegrend:
4 cm AC 11 kopó (N) B 50/70 aszfalt kopóréteg
4 cm AC 11 kötő (N) B 50/70 aszfalt kötőréteg
20 cm FZKA 0/32 alapréteg
20 cm Homokos kavics védő– és javítóréteg

4. típusú rétegrend:
4,0 cm AC 8 kopó (N) B 50/70 aszfalt kopóréteg
15 cm Ckt–4 cementstabilizációs alapréteg
25 cm Homokos kavics védő– és javítóréteg

5. típusú rétegrend:
4,0–5,0 cm AC 11 kopó (N) B 50/70 aszfalt kopóréteg
0–2 cm profilmarás

Tárgy:
"Modern Városok Program keretében a zalaegerszegi közúthálózat és kapcsolódó tereinek fejlesztése"

Megrendelő:
Zalaegerszeg MJV. Önkormányzata
Levelezési cím: 8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.
Tel.: +36 92 502-100; Fax: +36 92 502-101
E-mail: info@zalaegerszeg.hu

PST kód:

Jóváhagyó bélyegző:

Tervező:
Székhely: 8900 Zalaegerszeg, Batsányi J. u. 9.
Iroda: 8900 Zalaegerszeg, Köztársaság u. 8.
Telefon, fax: +36-92/598-757, +36-30/247-56-29
Email: info@pannonway.hu
Web: www.pannonway.hu

Ügyvezető: Tüske Zsolt
Irodavezető: Salamon Péter
Projektvezető: Kálmán Tünde

Tervező:	Tervező:	Felelős tervező:	Ellenőr:	Tervszám:
Gerencsér Imre	Tarsolyné Pető Helga	Salamon Péter KÉ-K 20-0541	Tüske Zsolt KÉ-K 20-0067	**1724**

Terv tárgya:
Zalaegerszeg, Déli átkötő út csökkentett műszaki tartalmú terve

Dátum: 2024.05.30.
Szakasz: 00
Szállítási ütem jele: V01

Tervfázis: KIVITELI TERV
Tervfázis jele: K

Szakág: **A2, D2, C2 Útépítés, vízépítés, forgalomtechnika**
Szakág jele: **A2, D2, C2**

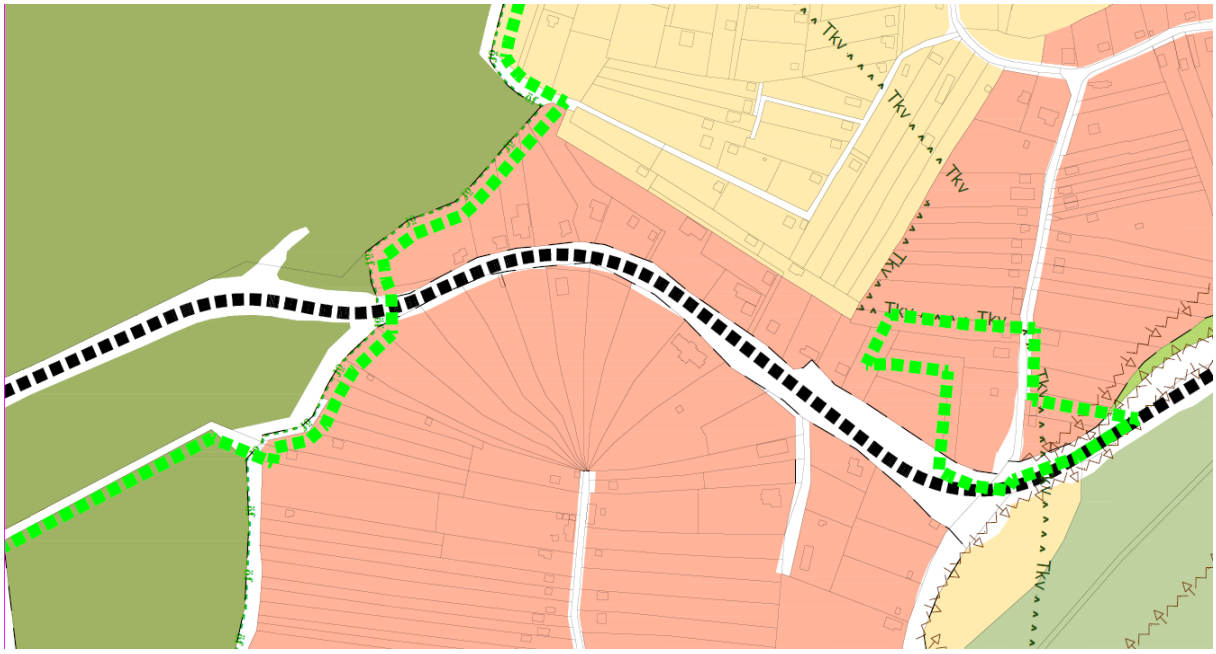
Megnevezés: **Mintakeresztszelvények I.**
Méretarány: M=1:50
Rajzszám: **A2.D2.C2.06.01**

Fájl elnevezés:
QR kód:

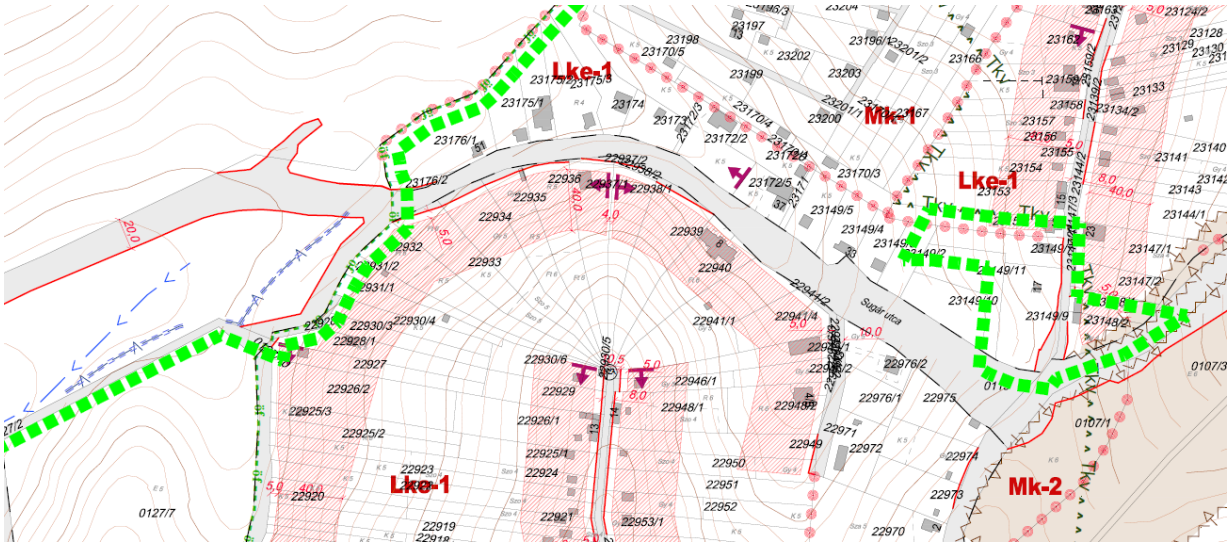
Ez a terv a PANNONWAY szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja.
A digitális változat a tervező által aláírt papír alapú tervdokumentáció tervazonos másolata.

tervezett szabályozás

Az előzőekben ismertetettek alapján a déli átkötő út szabályozása a településszerkezeti és szabályozási tervben a következők szerint változik:



tervezett szerkezeti terv részlet



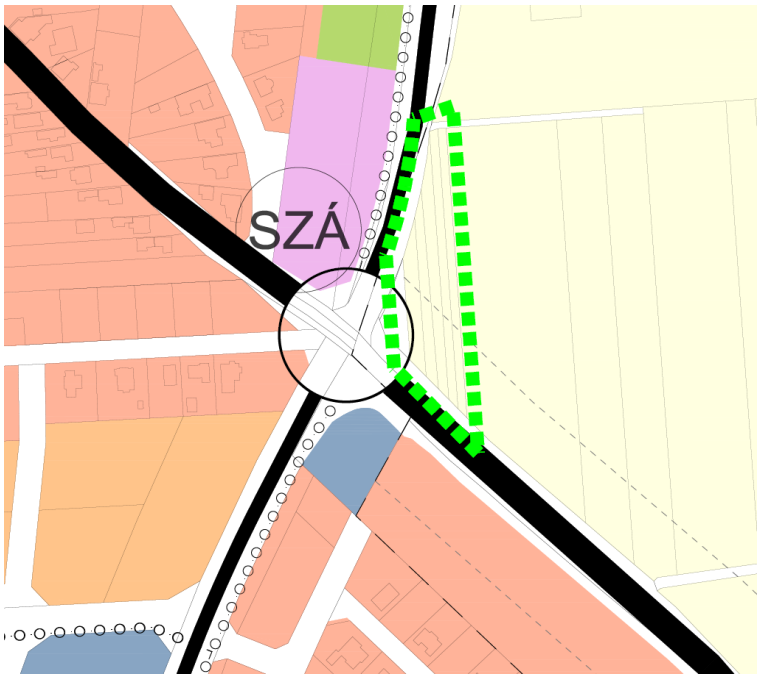
tervezett szabályozási terv részlet

3.2. Ságod városrészben tervezett körforgalom szabályozásának módosítása (0819/43-46 hrsz.)

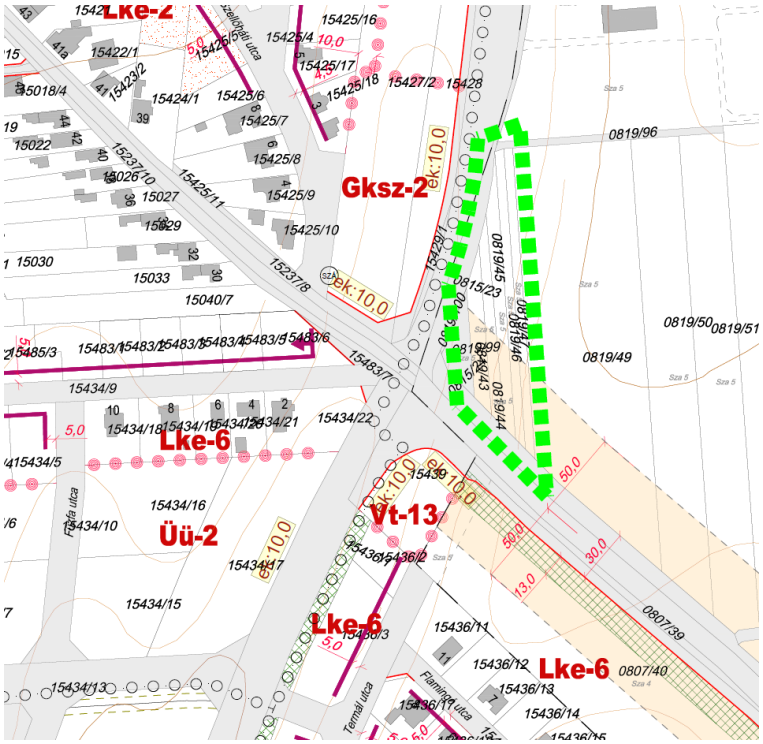
módosítási program, a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A Ságod városrészben, a Ságodi út, Ilosvay út és a Ságodi elkerülő út keresztezésében körforgalmi csomópont kialakítását tervezi az önkormányzat. A körforgalom útépítési terv alapján meghatározott területigénye a településszerkezeti és szabályozási tervbe az önkormányzat korábban, 3/2024.(II.15) határozatával, valamint az 5/2024.(II.15) számú rendeletével hozott döntése alapján szabályozásra került, ugyan akkor a hibás szerkesztés következtében a 0819/43-46 hrsz.-ú telkek érintettségének jelölése a tervről lemaradt. A módosítás programja, hogy hibajavításként a településszerkezeti és a szabályozási terv e telkek területét, mint az útépítéssel érintett területet közlekedési területként jelölje lehetővé téve ezzel a csomópont területigénye szerinti telkek megvásárlását, vagy kisajátítását, valamint a csomópont építésének engedélyezését.

a változtatással érintett terület orto fotó részlete



hatályos településszerkezeti terv részlet



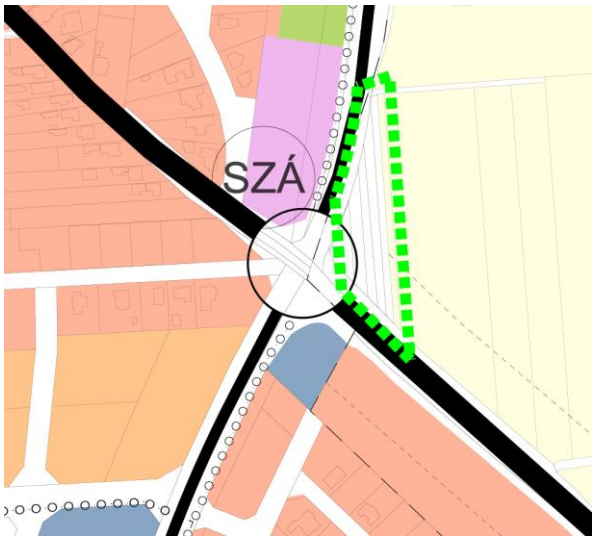
hatályos szabályozási terv részlet

kivonat a GM Road Plan Zala Kft. engedélyezési tervéből

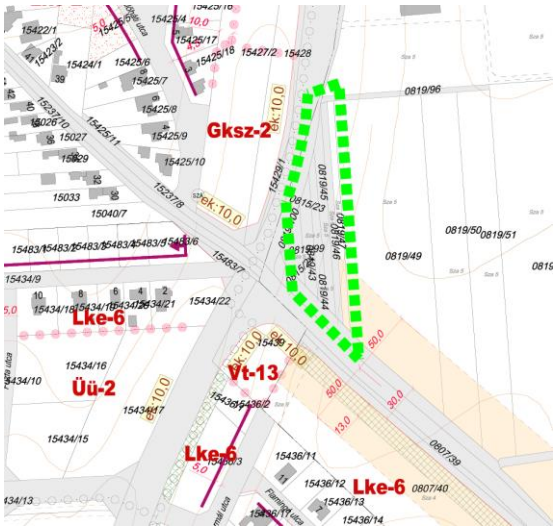
tervezett szabályozás

A korábban jóváhagyott módosítás szerint a körforgalom szabályozása érinti a csomópont keleti oldalán lévő mezőgazdasági területek közül a 0819/43- 46 hrsz.-ú területeket is, mely telkek hibajavításként, a 2024 évben megvalósult módosítás szándéka szerint közlekedési övezetbe kerülnek átsorolásra.

tervezett szabályozás



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

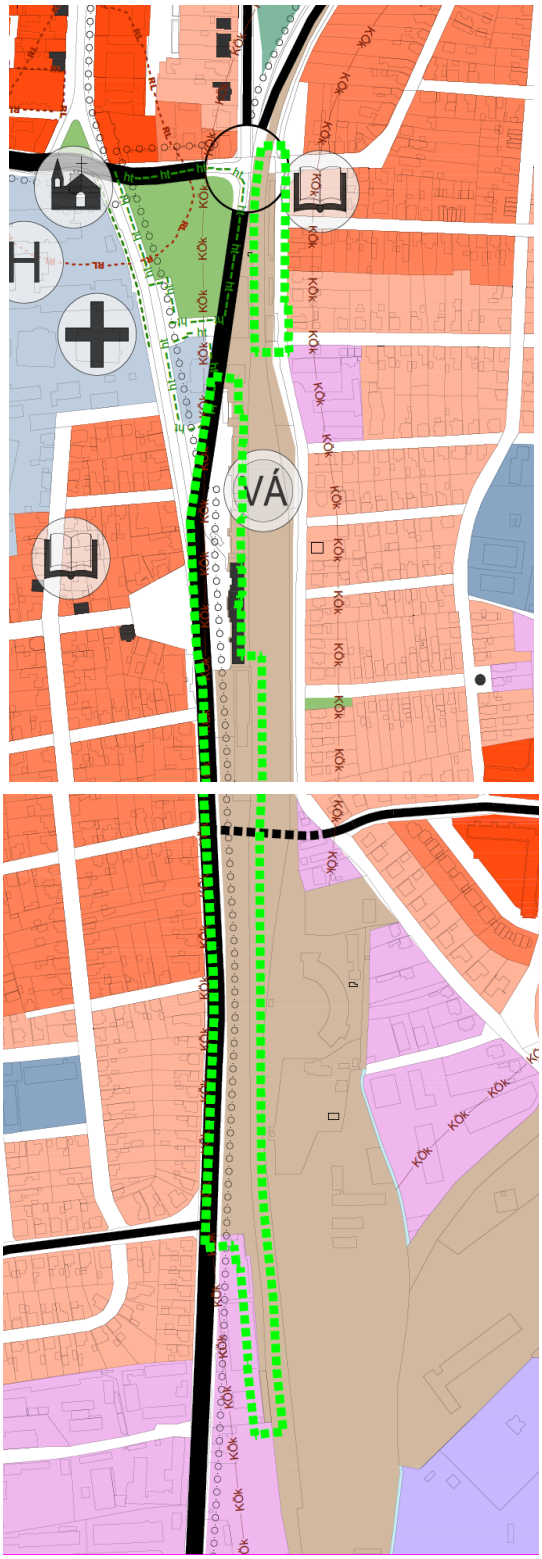
2.3. Vasútállomás szabályozásának módosítása

módosítási program, a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

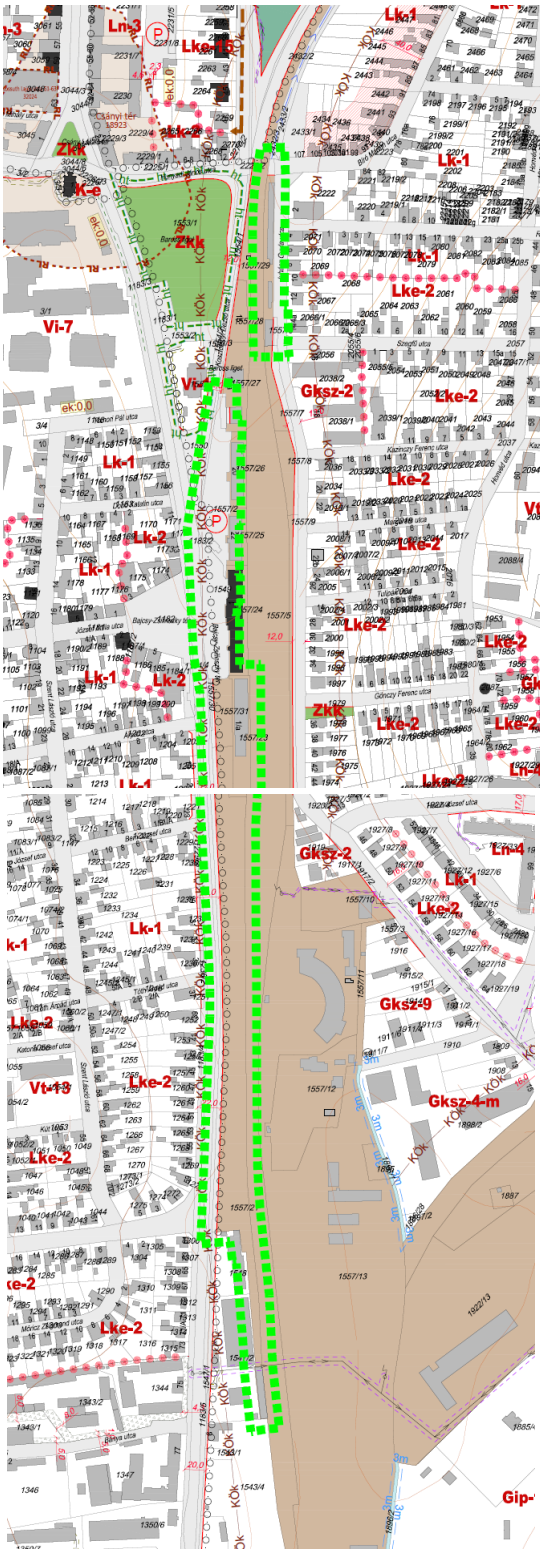
Az önkormányzat kezdeményezi a szabályozási terv módosítását a vasútállomással kapcsolatos fejlesztések megvalósítása érdekében. A tervezett beruházás során a vasúti közlekedési terület egy részének felhasználásával közparkolók kerülnek kialakítása, mely területek a MÁV kezeléséből az önkormányzat kezelésébe kerülnek, rendeltetésük a vasúti közlekedési területből közúti közlekedési területre változik. A telekhatár rendezés és a településrendezési tervek szinkronizálásának érdekében vált szükségessé a tervek módosítása, melynek során változik

- a Zrínyi utca mentén a vasútállomás épületétől délre lévő vasúti közlekedési terület, valamint
- a Juhász Gyula utca mentén a Bíró Márton utca csatlakozásától délre a vasúti közlekedési terület területfelhasználása, övezeti besorolása.

a változtatással érintett orto fotó részlete



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

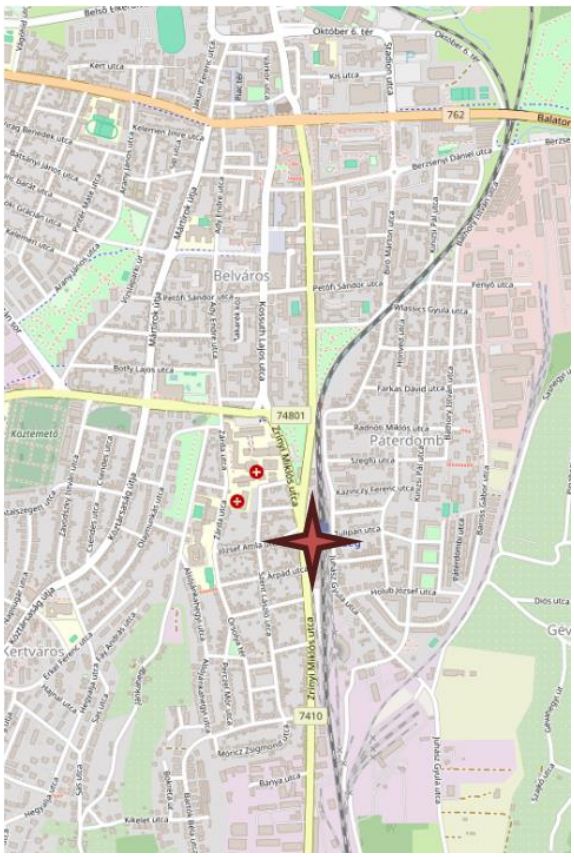
közlekedéstervezői munkarész

módosítási igény

A Kormány az 1866/2020. (XII.2.) Korm. határozatával döntött az egyes kiemelt társadalmi igények megvalósítását szolgáló térségi vasút- és autóbuszállomás-fejlesztésekről, többek között a zalaegerszegi vasútállomás felújításainak előkészítéséről, amelynek megvalósítását Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának bevonásával a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő zártkörűen működő Részvénytársaság (továbbiakban: NIF Zrt.) végezte. A NIF Zrt. 2023. január 1-től beolvadt az Építési és Közlekedési Minisztérium (továbbiakban: ÉKM) szervezetébe. A Megvalósíthatósági Tanulmány elkészítését, majd elfogadását követően a NIF Zrt. „Zalaegerszegi vasút- és autóbusz-állomások felújításainak előkészítése kapcsán engedélyes és kiviteli tervek készítése, 4 részben" címmel tervezési közbeszerzési eljárást folytatott le, amelynek eredményeként a „*Vasútállomás előtti tér és peronok átépítésének tervezése*„ tárgyban tervezési szerződés került megkötésre:

A „*Vasútállomás előtti tér átépítésének (induló, érkező állások, tároló, P+R, K+R, TAXI, B+R, MÁV-Volánbusz üzemi parkoló stb.), a Juhász Gyula utcai beavatkozásoknak, valamint a vasútállomás kapcsolódó létesítményeinek (közös vasúti-autóbuszos peron kialakítása, I. vágány vonatfogadásra alkalmassá tételének, és a hozzá tartozó peron SK +55 cm magasságra történő átépítésének, illetve a II-III. vágányok közötti „B" peron fejlesztésének, akadálymentesítésének) a tervezése (gyalogos aluljáró nélküli esetre)*" releváns műszak tartalma az alábbi:

- 4 db autóbusz indító állás tervezése a felvételi épület előtti téren és attól délre,
- 2 db autóbusz leszállóhely tervezése a felvételi épülettől délre,
- autóbusz tároló tervezése 10 db csuklós jármű számára (elektromos busz töltési pontok helybiztosításával),
- átmenő buszmegállópár tervezése a Zrínyi Miklós úton,
- felvételi épület előtti téren gyalogos felületek, zöldfelületetek kialakításának tervezése,
- kb. 40 férőhelyes kerékpártároló tervezése az állomás előtti tér északi részén,
- kerekpárút tervezése a Zrínyi út keleti oldalán,
- a felvételi épület déli oldalán kb. 55 férőhelyes P+R parkoló tervezése,
- kb. 46 férőhelyes MÁV-Volánbusz üzemi parkoló tervezése,
- vasúti pályafenntartási raktárak bontása, kb. 51 férőhelyes, merőleges felállású parkolóterület kialakításának a tervezése a Juhász Gyula utcában.



Az engedélyezési tervek a fenti műszaki specifikáció alapján elkészültek, a tervező a közlekedési építmények vonatkozó tervrészeit, valamit a megvalósításához nélkülözhetetlen terület lehatárolását adatszolgáltatásként megadta (tervkészítés dátuma 2024. október 31.), amely alapján a szabályozási terv felülvizsgálata megtörténhet.

a közvetlen célterület elhelyezkedése a városban jelenlegi állapot ismertetése

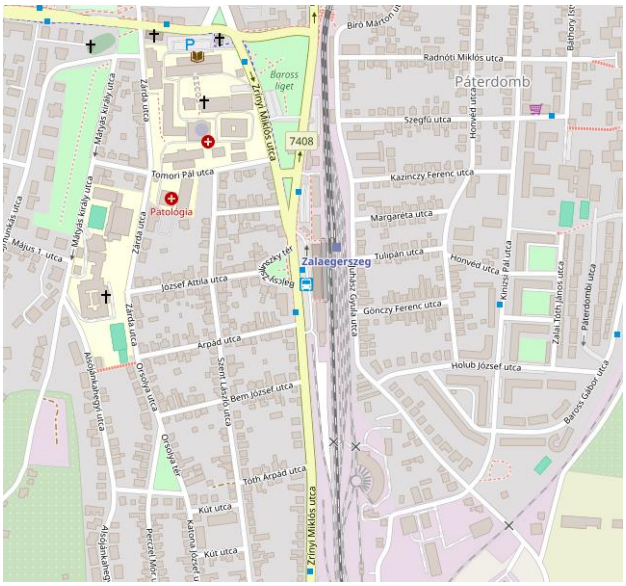
A tervezés Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén található a déli városrészben, belterületen. A közlekedési elemek közül közvetlenül érintett a Zrínyi Miklós utca, a Bajcsy-Zsilinszky tér vasútállomás felőli oldala, valamint a Juhász Gyula utca.

A Zrínyi Miklós utca tulajdonképpen a város déli bevezető útjának része a vele párhuzamos 74. számú út mellett. Az útszakasz a kistérségi kapcsolat biztosításán túl Zalabesenyő városrész, továbbá a Zrínyi utcai iparterület feltárását is ellátja. A 7410 jelű út állami tulajdonban van, kezelője a Magyar Közút Nonprofit ZRt. Zala Vármegyei Igazgatóság. Az út az érintett szakaszán kétirányú forgalmi renddel üzemel.

A Bajcsy-Zsilinszky tér Zrínyi utcától keletre lévő blokkja alapvetően a közösségi közlekedés szegmensét alkotó autóbusz helyijáratok megállóhelyi állomása — a városi hálózat egyik decentruma. Ezen kívül megtalálható a területen a taxiszolgáltatás, továbbá kerékpáros

és gyalogos közlekedést kiszolgáló egyéb burkolatok, létesítmények. A vasútállomás épülete előtti tér önkormányzati tulajdonban és kezelésben van. A tér közlekedése egyirányú — bejárata a déli, kijárata az északi oldalán található.

A projekt érinti még a Juhász Gyula utca vasútállomástól északra lévő szakaszát is a Szegfű utca, illetve a Bíró Márton utcák közötti szakaszán. Hálózati funkcióját tekintve az út helyi kiszolgáló út – lakóutca, tulajdonosa és kezelője szintén az önkormányzat. Az útszakasz kétirányú forgalmi renddel üzemel.



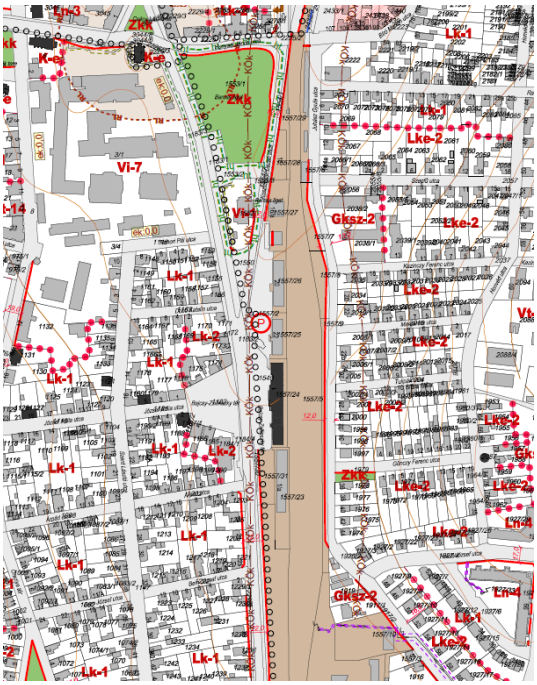
A közvetlen tervezési terület meglévő közlekedési-infrastruktúra adottságai (KIRA és légi fotó)

A vasútállomás előtti tér jelenlegi állapota északról (baloldali kép) és délről (jobb oldali kép)

jelenlegi szabályozás ismertetése

Közlekedési értelemben a vasútállomás környezetében a hatályos terv a meglévő telekadottságok és tulajdoni viszonyok szerint rögzíti az egyes területfelhasználási módokat. A közúti területek viszont egyes helyeken bővítésre vannak előirányozva, jellemzően a vasúti területek rovására. Ilyen például a Juhász Gyula utca nyugati irányú szélesítése a Holub József utca és a Szegfű utca között, továbbá a Kosztolányi Dezső utca a Hunyadi utcától délre, és a Zrínyi Miklós utca a Bajcsy-Zsilinszky tértől délre. Ezek a koncepciók a jelen módosítás tárgyát képező projekt elemit közvetlenül nem érintik.

A vasútállomás előtti tér az épület nyugati homlokzatával határoltan teljes egészében közúti közlekedési területbe sorolt.

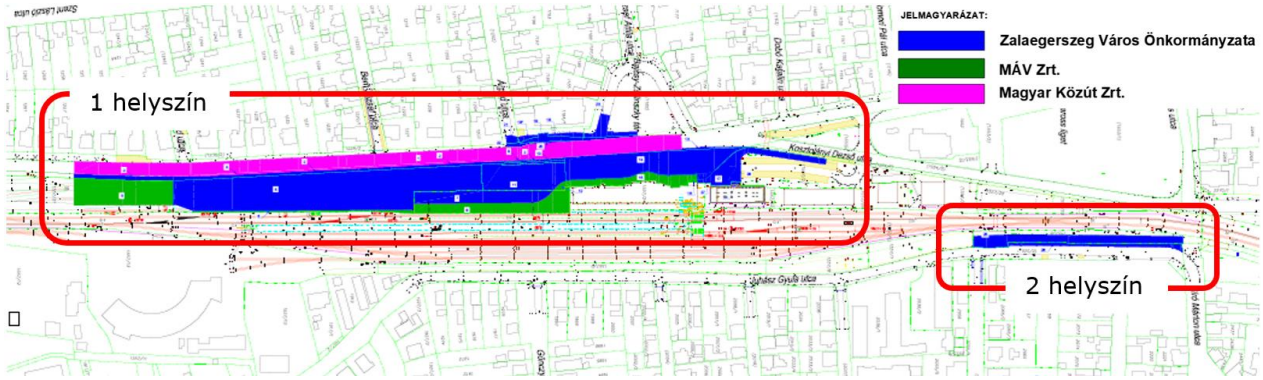


Hatályos szabályozási terv (kivágat)

felülvizsgálati kérelemre adott tervezői javaslat

A szabályozási terv módosításához a generáltervező által 2025 februárjában szolgáltatott útépítési és forgalomtechnikai engedélyezési terveket használtuk fel, amely tervek készítésének dátuma 2024. október 31.

A szabályozási vonalak a tervhez készült kezelői lehatárolási terv által meghatározott egységek határvonalaihoz igazodnak, úgymint „vasúti területek”, és közúti területek”. Ennek értelmében egyes közúti elemek — pl. vasúi személyzeti parkolók, vagy az állomás üzeméhez tartozó egyéb szolgáltatások (vonatpótló autóbuszok megálló felületeti, épület körüli járdafelületek) vasúti területre, a MÁV tulajdonába és üzemeltetésébe kerülnek. Ezek a tények az építési engedélybe, s majd a forgalomba helyezés során is rögzítve lesznek, így a megfelelő telekrendezést megalapozó szabályossal is összhangban kell lenniük.

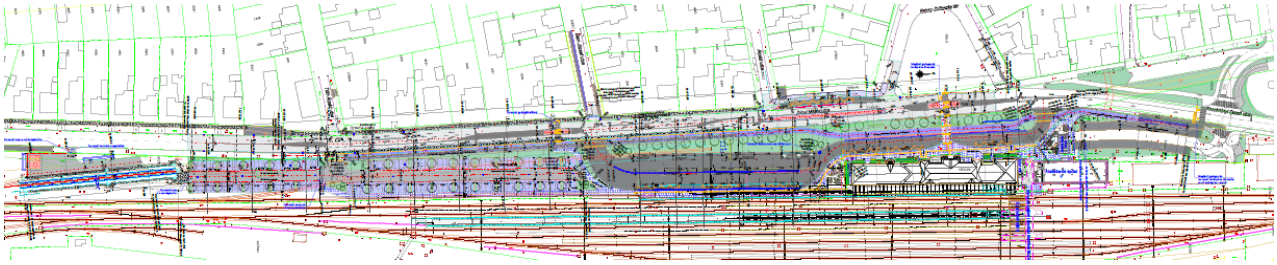


Ennek figyelembevételével a hatályos tervben lévő szabályozási vonalak korrekciója 2 db területrészen történt meg, ahova a szakági engedélyezési tervekben szereplő közlekedési építmények megvalósításához szükséges terület lehatárolásokat adoptáltuk.

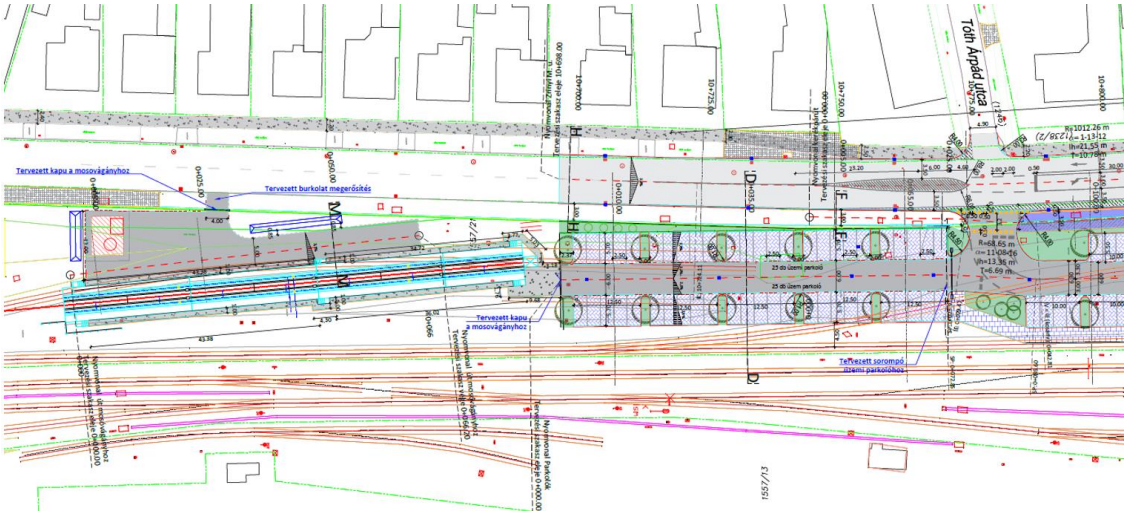
Az egyik projektelem a Bajcsy-Zsilinszky tér vasútállomás épülete előtti része, illetve a hozzá közvetlenül kapcsolódó, tőle délre lévő vasúti és közúti területek, a másik a Juhász Gyula utca, Szegfű utca és a Bíró Márton utca közötti szakasza.

A módosítás helyszínei, érintett területei

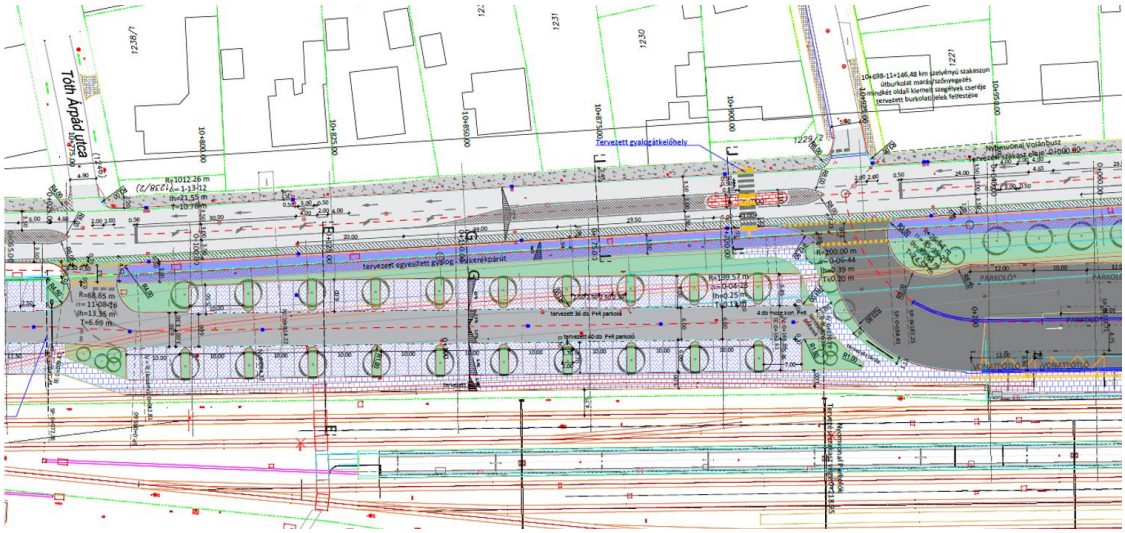
3. A Bajcsy-Zsilinszky tér vasútállomás előtti és tőle délre lévő területeinek építési tervei a leendő kezelői-üzemeltetői struktúra szerint a vasúti / közúti övezet rendezését igényli, amely alapján az önkormányzati és a városi területek elhatárolása telekrendezéssel történhet. Az új szabályozási vonalak (későbbi telekhatárok) a két funkció elválasztását hivatottak szolgálni, amelyben viszont esetenként helyet kapnak ugyanazon típusú közlekedési építmények is.



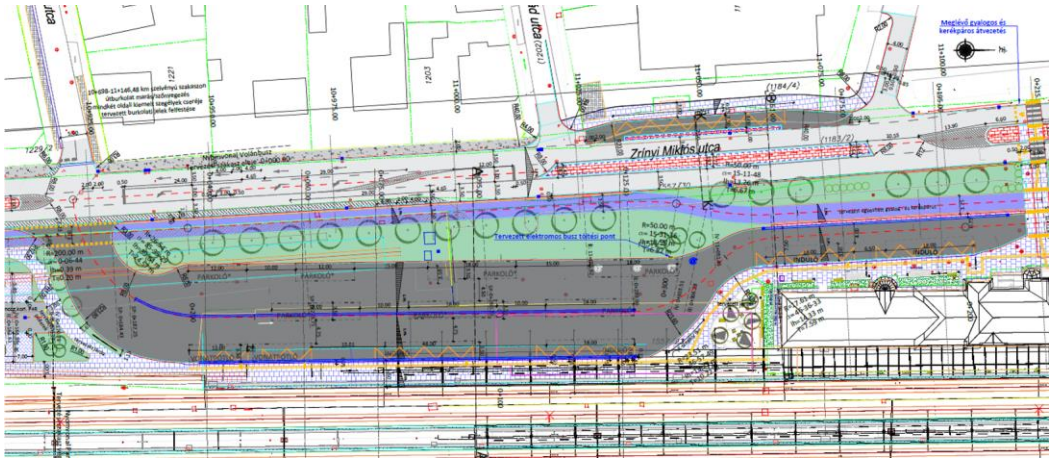
tervrészlet az 1 helyszín összes projektelemével



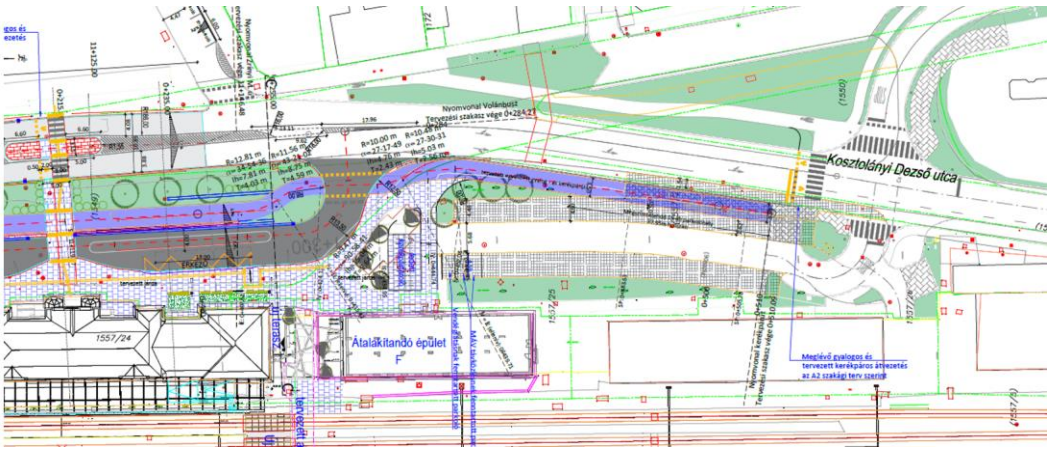
tervrészlet — déli területek közúti közlekedési létesítményei



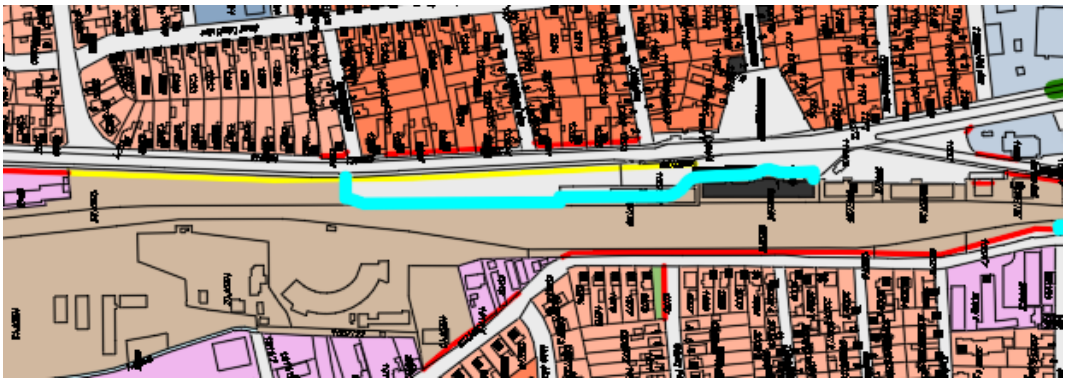
tervrészlet — déli területek közúti közlekedési létesítményei



tervrészlet — középső területek vasúti és közúti közlekedési létesítményei

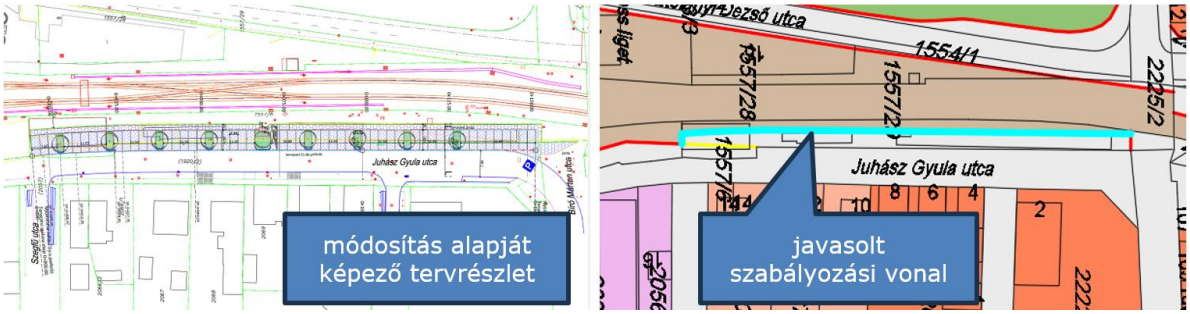


tervrészlet — északi területek közúti közlekedési létesítményei



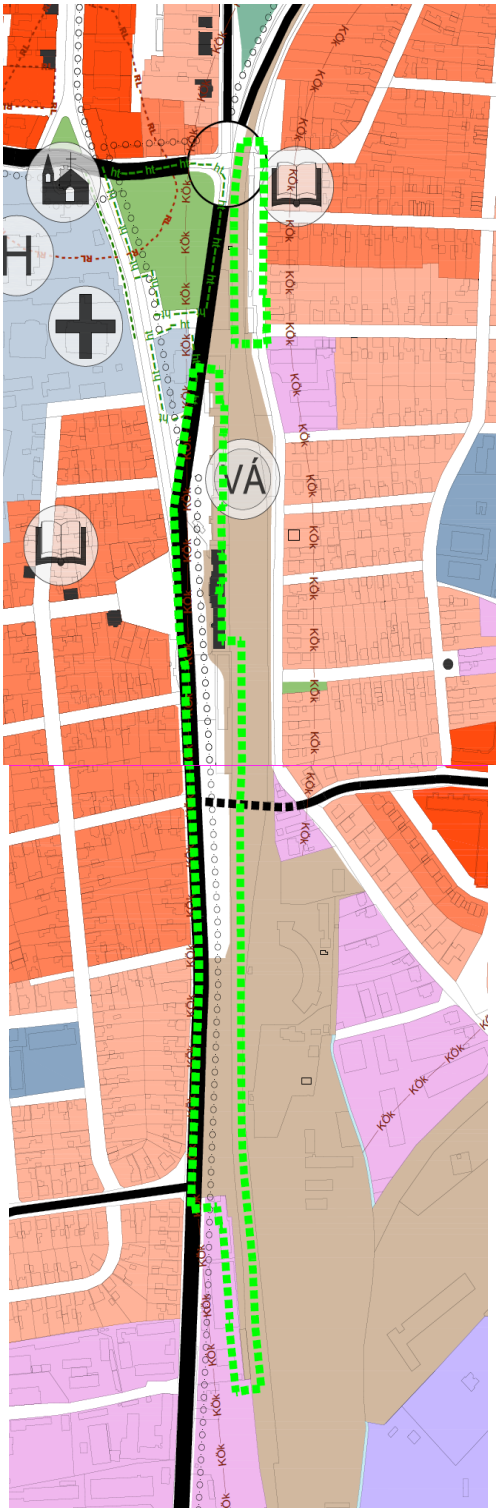
a szabályozási vonalak javasolt módosítása (sárga: törölt, kék: új)

4. A Juhász Gyula utca mellett, annak nyugati oldalán a 1557/6 hrsz.-ú MÁV tulajdonú ingatlan rovására területbiztosításra van szükség közterületi parkolók létesítéséhez. A szabályozási vonal a tervezett kerítés nyomvonalára illeszkedik.

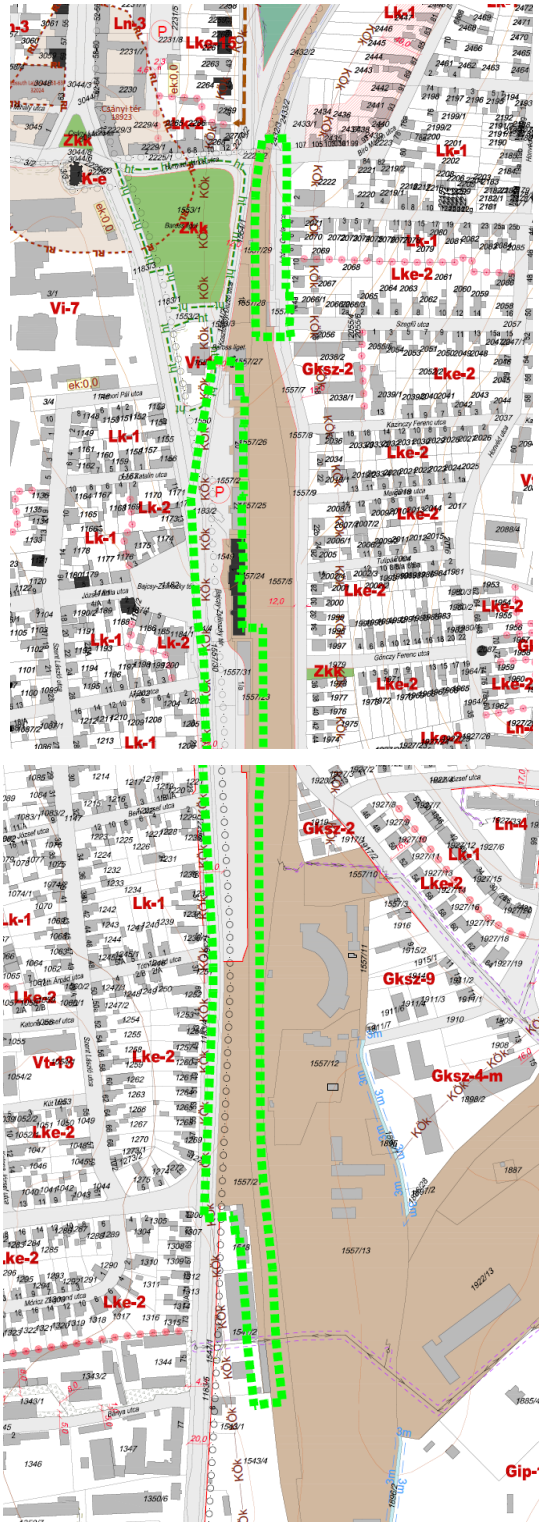


tervezett szabályozás

Az előzőekben ismertetettek alapján a vasútállomáson és környezetében a közúti és vasúti közlekedési területek lehatárolása a településszerkezeti és szabályozási tervben a következők szerint változik:



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.4. Állatsimogató és állatotthon területén, valamint Méptv. 7. § (2) bekezdés szerinti csereterületen a terület-felhasználás és szabályozás módosítása

módosítási program, a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

a változtatással érintett terület orto fotó részlete

hatályos szabályozás

Az építési szabályzat és a szabályozási terv a Csácsi zártkertben található állatsimogató és állatotthon 20099-20108 hrsz.-ú telkeken elhelyezkedő területét Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolja, mely övezet rendeltetésére, az ott elhelyezhető épületek funkciójára és a normatívákra a következő szabályozást fogalmazza meg:

Kertes mezőgazdasági terület

36/A. §[111] (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)[112] Az „Mk-1" „Mk-2" és „Mk-3" jelű kertes mezőgazdasági övezetben lakóépületet elhelyezni

a) a művelés alól kivett telken lehet,

b)[113] *a művelés alatt álló telken legalább 3000 m2 nagyságú szőlő-, gyümölcsös- és kert művelési ágban lévő területtel rendelkező telken, egyéb művelési ág esetén 6000 m2 telekterület felett lehet.*

c)[114]

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

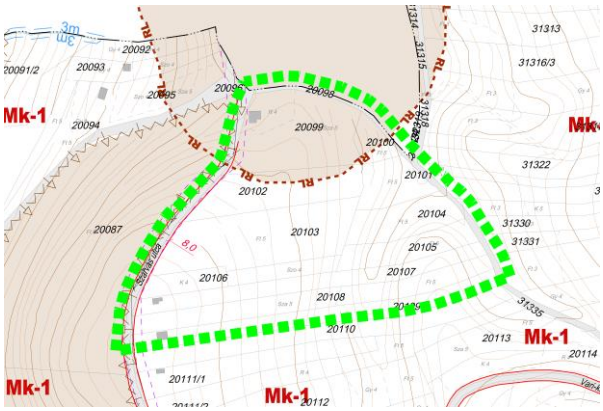
(4) Az „Mk-1” és „Mk-2” jelű kertes mezőgazdasági övezetben birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület elhelyezhető.

(5)[115] A kertes mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 17. melléklet tartalmazza.

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

Övezet jele		Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Mk-1[209]	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m2	9 m 720 m2	16 m szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágban 3000 m2, egyéb művelési ág esetén 6000 m2	oldal-határon álló	-720- 1500 m2 telekterület esetén – 5% -1500- 3000 m2 telekterület esetén – 1500 m2-re vetítetten 5 % + 1500 m2 feletti telekterületre vetítetten 3 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m2	9 m 720 m2	16 m 3000 m2	oldal-határon álló	-3000 m2 telekterület felett – 1500 m2-re vetítetten 5 % + 1500-3000 m2 telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m2 feletti telekterületre vetítetten 2%	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtok-központ[210]	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6 m	

hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

Az előző tervlapokon körbehatárolt terület állatsimogató és állatotthon rendeltetéssel hasznosított, mely részben turisztikai jellegű funkció. E területhasználat, a telkek mezőgazdasági művelése nem egyezik a hatályos szabályozásban a kertes mezőgazdasági övezetre megfogalmazottokkal, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ággal. Ezzel összefüggésben az ott elhelyezett épületek rendeltetése nem felel meg a szabályozás 36.§ (1) bekezdésében megfogalmazottokkal. A terület fejlesztését, további épületek építést, valamint a meglévő épületek valós rendeltetésük szerinti ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetését nem teszi lehetővé az előzőekben vázolt ellentmondás.

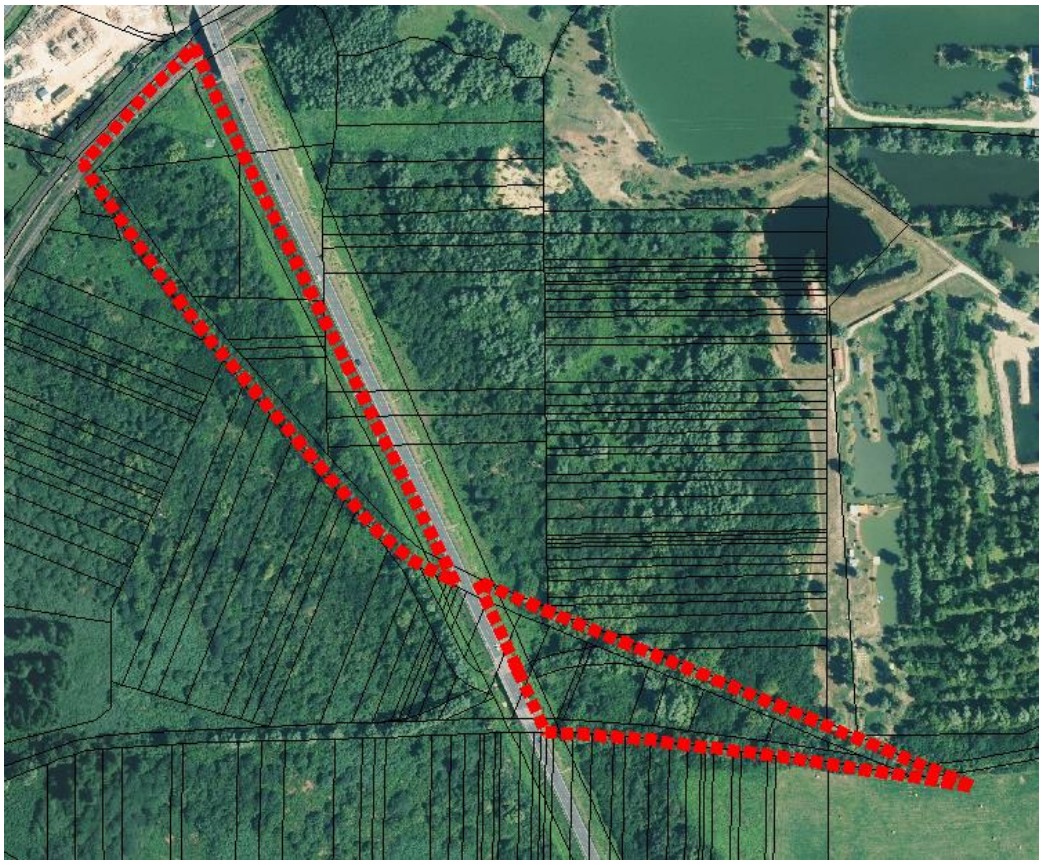
A helyzet ismeretében az önkormányzat kezdeményezte a terület valós használatnak megfelelő szabályozását lehetővé téve az ott működő területhasználat legalizálását, további fejlesztések megvalósítását. Az önkormányzat döntésével elismeri és támogatni kívánja az ott folyó tevékenységet, mely egyrészt a máshol hasznot nem nyújtó, már nem gondozott állatok gondozása, másrészt a terület látogathatósága a város és környékének szabadidő és turisztikai kínálatát gazdagítja.

A tervezett módosítással egyidejűleg a Méptv. 7. § (2) bekezdés szerinti csereterületet kell kijelölni. A törvény e szakasza a következők szerint rendelkezik:

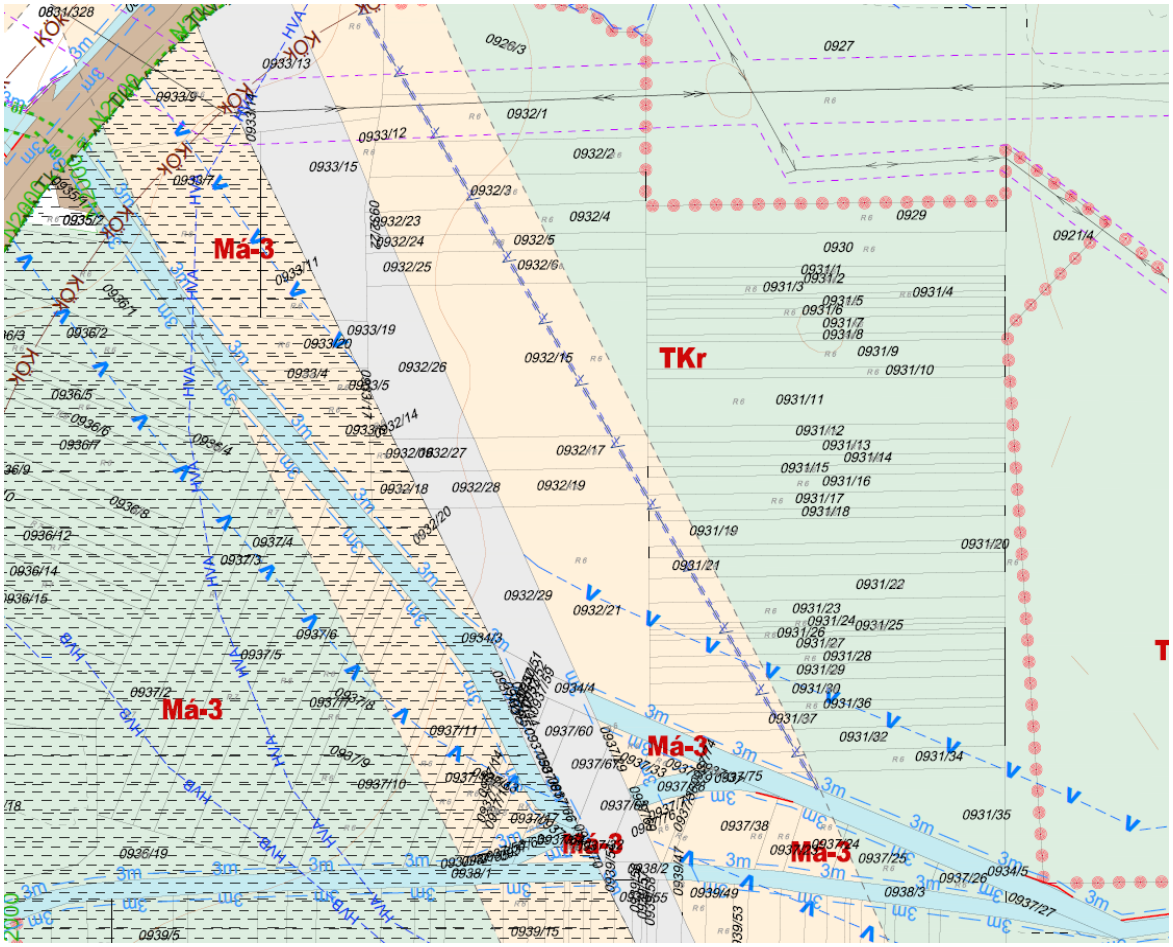
> *(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.*

A csereterület, illetve a biológiai aktivitás érték szinten tartása részben az 5. módosítási pont szerinti területen, Gébárt városrészben a lakóterület úthálózatának módosításával kerül kijelölésre. E területen 6772 m2 új védelmi célú erdő és 1849 m2 zöldterület, közkert kijelölése tervezett. Az erdő és zöld terület nagysága összesen 8621 m2. A hiányzó 2,0157 ha nagyságú terület csereterületként történő kijelölése a 75 fő közlekedésű út mellett az ingatlannyilvántartás szerint 6 minőségi osztályú, rét művelésű, művelésében felhagyott, fás területként átalakult 0933/9, 0933/7, 0933/11, 0933/20, 0933/4, 0933/5, 0933/6, 0932/14, 0932/16, 0932/18, 0932/20, 0937/29, 0937/33, 0937/79, 0937/37, 0937/39, 0937/77, 0937/36, 0937/38, 0937/23, 0937/24, 0937/25, 0937/26 és 0937/27 hrsz.-ú területen tervezett. E területek együttes nagysága 2,6085 ha. E területek jelenleg Má-3 jelű nem beépíthető általános mezőgazdasági területek, melyek telekalakulatai a 75 fő közlekedési út területének kisajátítását követően maradtak vissza. A terület az ökológiai folyosó része, valamint Natura 200 védettségű természeti terület. E csereterületen az általános mezőgazdasági rendeltetés gazdasági erdő rendeltetésre, Eg övezetre kerül módosításra.

A csereterületek biztosításával egyidejűleg a kertes mezőgazdasági terület beépítésre nem szánt különleges övezetbe történő sorolásával a biológiai aktivitásérték csökkenés szinten tartása biztosított, melynek igazolását a területrendezési tervekkel és magasabb jogszabályokkal való összhang vizsgálatáról szóló 4. fejezet tartalmazza.



csereterület orto fotón



csereterület hatályos szabályozása

tervezett szabályozás

A valós használatnak és a változtatási programnak megfelelően az új területhasználat szabályozása során az állatkert, állatsimogató és állatotthon területe Kb-á jelű, beépítésre nem szánt különleges állatsimogató és állatotthon övezetbe kerül átsorolásra a következők szerint jelölve:

tervezett településszerkezeti terv részlet

tervezett szabályozási terv részlet

Az építési szabályzat beépítésre nem szánt övezetek rendeltetését, az ott elhelyezhető építmények felsorolását, valamint az övezet normatív szabályozását tartalmazó 19. melléklete kiegészül az alábbiak szerint:

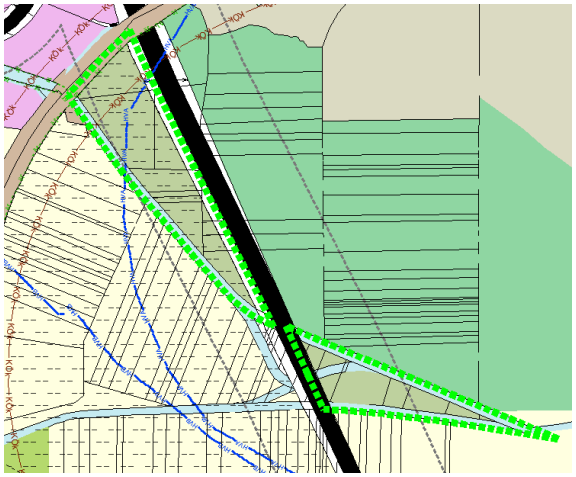
1. A különleges beépítésre nem szánt övezetek szabályozási tervben szereplő jele és rendeltetése

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés és építményei
Kb-bá	bánya
Kb-kk	közösségi kert, és a kapcsolódó raktár és szociális építményei
Kb-kb	kavicsbánya roncsolt területeinek helyreállítására és extenzív-természetközeli fenntartására szolgáló építményei
Kb-sp **Kb-sp-2**	sportépítmény, valamint a hozzá kapcsolódó szociális, raktár, kereskedelemi, vendéglátó és szálláshely szolgáltató építményei
Kb-t	temető és kiszolgáló építményei
Kb-v	vadászattal kapcsolatos közösségi, vendéglátó, szállás jellegű és tároló építményei
Kb-kt[1]	közösségi tér, kapcsolódó közösségi szociális és kilátó építmények
Kb-o	oktatási, intézményi épületek és szolgálati lakás
Kb-á	állatsimogató és állatotthon, vendéglátó és szállásjellegű rendeltetés építményei, tulajdonosi és szolgálati lakás,

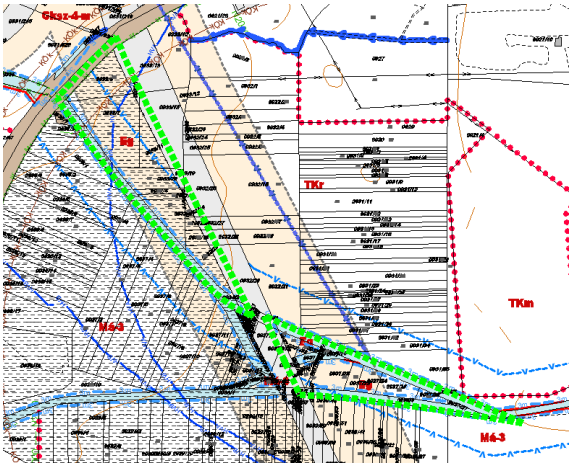
2. A különleges beépítésre nem szánt övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Kb-bá	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	3 %	nem korlátozott	nem korlátozott
Kb-kk	övezet területe	övezet területe	szabadon álló	1 %	Homlokzatmagasság: 4,0 m Épületmagasság: 4,0 m	80 %
Kb-kb	(3) bekezdés b) pontja szerint	kialakult	szabadon álló	telkenként legfeljebb 90 m2 hasznos alapterülettel	Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m	állandó vízzel nem borított terület 90 %
Kb-sp	övezet területe	2000 m2	szabadon álló	5 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m	a sportpályák területén túl 20 %
Kb-sp-2[2]	övezet területe	kialakult	Szabadon álló	10 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m	nem korlátozott
Kb-t	övezet területe	kialakult	szabadon álló	2 %	nem korlátozott	nem korlátozott
Kb-v	övezet területe	kialakult	szabadon álló	10 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	70 %
Kb-kt[3]	övezet területe	kialakult	szabadon álló	10%	Homlokzatmagasság: 4,0 m Épületmagasság: 4,0 m a kilátó építmény legmagasabb pontja 15,0 m, melynek a villámhárító szerkezet nem része	60%
Kb-o	övezet területe	kialakult	szabadon álló	10%	Épületmagasság: 7,5 m	70%
	övezet területe	övezet területe	szabadon álló	5%	Épületmagasság: 6 m	60%

Az állatsimogató és állatotthon területén a szabályozás módosításán túl a Méptv. 7. § (2) bekezdése alapján korábban tárgyaltak szerint csereterületet kell kijelölni. Csereterületként a módosítás során figyelembe vettük az 5. módosítási pontban kijelölt Zkk jelű zöldterület, közkert, valamint az Ev jelű védelmi célú erdő területét. Ezen felül módosításra kerül a 75-os fő közlekedésű út két oldalán a 0933/9, 0933/7, 0933/11, 0933/20, 0933/4, 0933/5, 0933/6, 0932/14, 0932/16, 0932/18, 0932/20, 0937/29, 0937/33, 0937/79, 0937/37, 0937/39, 0937/77, 0937/36, 0937/38, 0937/23, 0937/24, 0937/25, 0937/26 és 0937/27 hrsz.-ú területek rendeltetése Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezetből Eg jelű gazdasági erdőövezetre a következők szerint:



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

3.5. Andráshida - Gébárt városrész keleti oldalán tervezett lakóterület szabályozásának módosítása

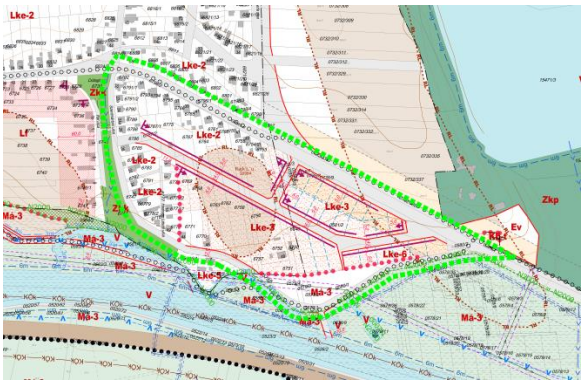
módosítási program, a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

Az Önkormányzat lakossági megkeresést figyelembe véve a településrendezési tervek módosítását határozta el Andráshida városrészben, a Szentmártoni utca és a Gébárti út által határolt tömbben. A hatályos szabályozási tervben a tömböt kelet-nyugat irányba átszelő új feltáró út a 6786 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú út folytatásaként a 6785 és a 6775 hrsz.-ú beépített területeket keresztezi, mely tervezett útszabályozás a kialakult beépítés és területhasználat miatt csak a tulajdonosok érdekütköztetésével, jelentős kártalanítási költséggel valósítható meg, valamint az út szabályozása e telkeken a további fejlesztés, beépítés gátját képezik. A 6787 hrsz.-ú telek területéből a tervezett szabályozásnak megfelelően 6787/2 hrsz.-ú telekként leválasztásra került a tervezett út által érintett, szabályozott terület, melynek leválasztása, a telek területének csökkentése szükségtelenné válik a tervezett út nyomvonalának megváltoztatása esetén.

Az önkormányzat a probléma megoldása érdekében kezdeményezte a tervezett útterület szabályozásának módosítását, így irodánk a tömb feltárására, az út nyomvonalának módosítására új beépítési tervet készített. Az új tervezetet 2024. év elején az önkormányzat részére véleményezésre irodánk megküldte, az 2024. május 29-én lakossági fórumon ismertetésre került, melyet a jelenlévők és az önkormányzat főépítészi osztálya elfogadott. Ezt követően az önkormányzat a településszerkezeti és szabályozási terv módosítását kezdeményezte az új beépítési tervnek megfelelően.

a változtatással érintett orto fotó részlete

hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás ismertetése

településtervezői munkarész

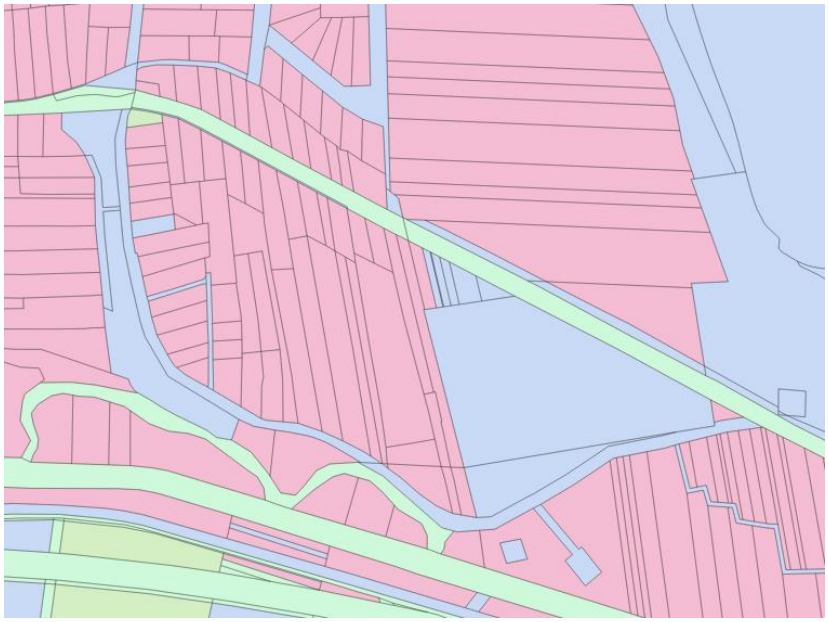
A tömb területének feltárását az előzőekben ismertetett problémák kiküszöbölése érdekében úgy javasoljuk megvalósítani, hogy az új utak és új építési területek 6770 hrsz.-ú terület kivételével csak üzemi mezőgazdasági műveléssel rendelkező területeket érintsen, azaz lakótelkek, kertek területének használatát ne változtassa meg. A módosítás további programjai a következők:

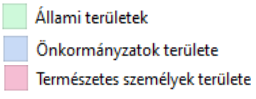
- a Gébárti út külterületi forgalmi szakasszal rendelkező területéhez (lakott területtől keletre lévő útszakasz) ne kapcsolódjanak új lakótelkek, az út forgalmi rendjét ne kelljen megváltoztatni
- a terület északi irányból lévő kitettségét véderdősáv kialakításával célszerű megszüntetni
- a jelenlegi belterületi határ közelében tervezett Gébárti úti útcsatlakozás törlése indokolt az ott lévő kerékpárút csomópont miatt, valamit az országút új csomóponttal történő terhelésének elkerülése érdekében
- a lakóterülethez kapcsolódóan zöld terület kerüljön kialakításra a közlekedési területek teresedésével
- a lakóterület fejlesztése külön ütemben is megvalósítható legyen keletről az önkormányzati tulajdonú 0581/2 hrsz.-ú terület felhasználásával, vagy nyugatról a belterületi magántulajdonú telkek felhasználásával
- a területen tervezett fejlesztés megvalósíthatósága, a telkek fejlesztési programnak megfelelő hasznosítása érdekében telekcsoport újraosztás kötelezettségével járó szabályozás kerül bevezetésre a szabályozással érintett területen. A telekcsoport újraosztás kötelezettségével kapcsolatos szabály a következő:

  ***4§** (12) Építési övezetek területén a telekcsoport újraosztás kötelezettségével jelölt telkek esetében a beépíthetőség feltétele az övezet normatív szabályozásának megfelelő, a tömb városszerkezeti adottságait, útkapcsolatát optimálisan kihasználó, a terület rendeltetését tükröző módon a telekcsoport újraosztása. A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége a tömb szabályozási tervben jelölt részére, az ott érintett telkekre vagy azok olyan egységére vonatkozik, melyek esetében a telekosztás megvalósítása révén a területre megfogalmazott városrendezési célok a tömbre vonatkozóan teljesülnek. Telekcsoport újraosztása esetén a fejlesztés ütemezhetőségének érdekében beépítésre nem alkalmas telek is kialakítható.*

Ezen elveket szemelőt tartva a tömb fejlesztésére javasolt terv a következő:

A változtatással érintett tömb tulajdonviszonyai:





A véleményezési tervdokumentációval kapcsolatban az Állami Főépítész kérte, hogy a beépítési terv javaslat jelölje a tervezett kerékpárút a mezőgazdasági út nyomvonalát. A terven a mezőgazdasági út kiegészítésre került, ugyanakkor kerékpárút nyomvonalának feltüntetését, arra vonatkozó terv készítését nem tartjuk szükségesnek, mivel

- annak pontosított nyomvonalára tervek nem készültek
- a város településrendezési tervekben szerepeltetett kerékpárút hálózatának felülvizsgálata szükséges, mely tervezési feladat nem része a mostani változtatásnak. A tervezési terület déli határán jelölt kerékpárút vélhetően szükségtelenné válik, miután az elmúlt években a tervezési terület északi határa mentén a Gébárti út északi oldalán a kerékpárút megépült. Amennyiben a terület déli szélén jelölt kerékpárút nyomvonal megvalósítása az előzőekben említettek ellenére szükségessé válik, az a terület déli határa mentén a Szentmártoni utca és annak keleti irányába jelölt mezőgazdasági út nyomvonalán megvalósítható.

közlekedéstervezői munkarész

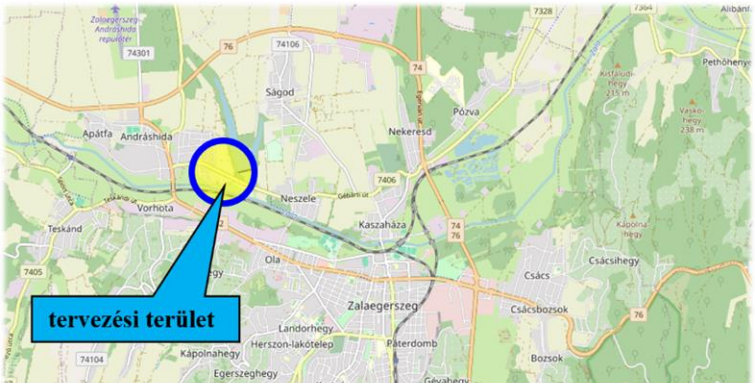
módosítási igény

Az AOD Kft. által elkészített telepítési tanulmányterv alapján szükséges a tervezett tömb szabályozásának felülvizsgálata, valamint a beépítési tervben javasolt úthálózati hierarchia integrálása a településrendezési tervbe.

jelenlegi állapot ismertetése

A tervezési terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város belterületén, Andráshida városrész keleti oldalán, a Gébárti út – Szentmártoni utca által határolt tömb keleti részén helyezkedik el.

A vizsgált terület gyakorlatilag belterületet és részben külterületet is érint, a környezetében beépített és beépítetlen ingatlanok — családi házas övezetek, illetve mezőgazdasági művelés alatt lévő szántók találhatók.

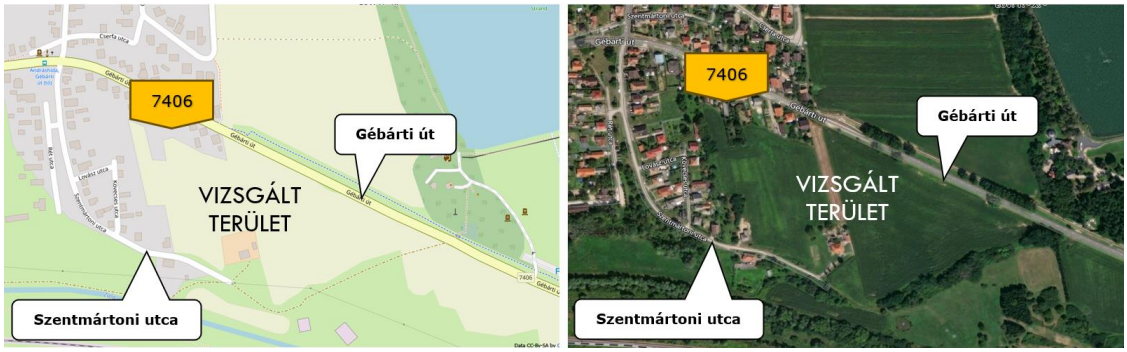


az érintett terület elhelyezkedése Zalaegerszeg M.J.V. közigazgatási területén

A meglévő közlekedési infrastruktúra vonatkozásában közvetlenül érintett az Gébárti út, valamint a Szentmártoni utca — egyéb meglévő útszakaszra a fejlesztés közvetett módon sem lesz hatással. Gyalogos járda a projektterület környezetében nincs kiépítve, kerékpárút viszont üzemel a Gébárti út északi oldalán. Utóbbit az új beépítés nem érinti.

A Gébárti út állam mellékút (7406 jelű összekötő út), átlagos napi forgalma 4737 jármű (KIRA adatbázis 2025. február 12.), melyből közel 2% a teherforgalom aránya. Az út állami tulajdonban van, kezelője a Magyar Közút NZrt. Zala Megyei Igazgatóság.

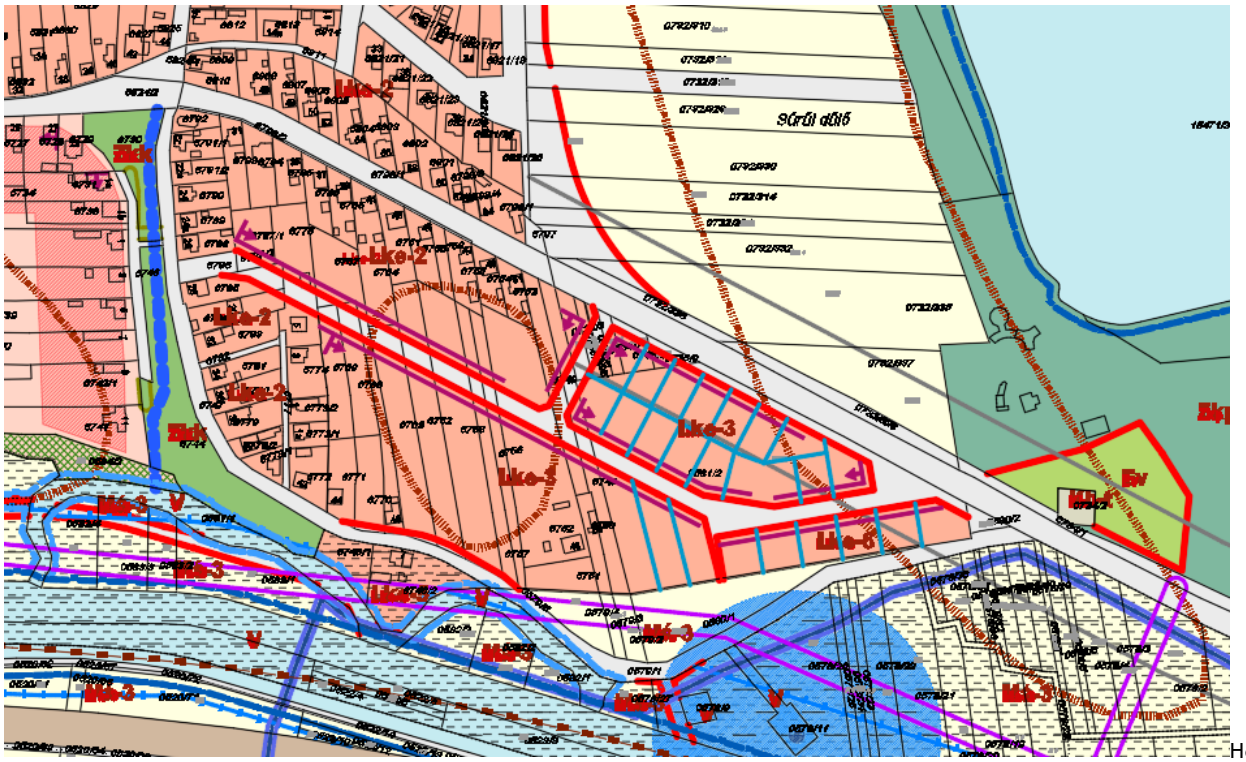
A további út-, és kerékpárútszakaszok tulajdonosa és kezelője is minden esetben Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata. Hálózati szerepkörét tekintve a Szentmártoni utca helyi kiszolgáló út - lakóutca. Az útszakaszról aktuális forgalmi adatok nem állnak rendelkezésünkre, de a helyszíni bejáráson tapasztaltak alapján bizonyossággal kijelenthető, hogy a forgalmi viszonyok a hálózati funkciónak és zsákutca jellegének megfelelő forgalomnagyságokat, illetve leterheltséget mutatnak.



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

jelenlegi szabályozás ismertetése

A hatályos településszerkezeti terv már tartalmaz a lakóövezeti fejlesztés megvalósítására megfogalmazott beépítési javaslatot, azonban annak koncepciója kevésbé alapos — új telekosztás kizárólag a keleti részén tervezett, a középső terület részletes beépítésére pedig nem ad útmutatást.



Hatályos szabályozási terv (kivágat)

A terület feltárása két pozícióban a Gébárti út felől, továbbá a Szentmártoni utcáról és a 6786 hrsz.-ú telek területén át kialakított új nyomvonalú útról tervezett. Az új utak mellett kétoldali, a Szentmártoni utca mellett egyoldali beépítés tervezett. A közlekedési területsávok szélessége 14m, a Szentmártoni utca telekszélessége a meglévő beépítés mentén 10m, az új beépítés részein 12m-re bővített. Tervezett még a Gébárti út területének déli irányú szélesítése is a két új közúti csatlakozási pont között az új beépítéssel érintett hosszon, mértéke 7-8m.

felülvizsgálati kérelemre adott tervezői javaslat

A közlekedési építmények struktúrájának meghatározása során a vizsgált terület feltárása mellett elsődleges szempont a megfelelő úthierarchia felépítése, a közúti csomópontok pozícióinak és típusának megjelölése volt. A tömbön belüli közlekedési hálózat kialakítása, annak egyes elemei és azok funkciói a beépítés struktúrájával szorosan összefüggenek,

tulajdonképpen a beépítés által generált igényeket hivatottak szükségszerűen kiszolgálni. Fontos, hogy az egyes szempontok által megfogalmazott műszaki tartalmak összhangba kerüljenek és a településfejlesztési és azon belül a közlekedési elemek egységes és jól működő rendszert alkossanak.

Kapcsolódás az országos mellékút hálózatba

A városrészben tervezett lakóövezeti fejlesztés (41 db új családiházas lakótelek) által a közvetlen térség forgalma várhatóan meghatározó mértékben nem fog növekedni. A beépítés tervezett intenzitása, valamint az új területek nagysága nem ad okot extra mértékű forgalmi átrendeződésre, de a közlekedési hálózat meglévő állapotába vélhetően be kell avatkozni. Az új úthálózat kialakításánál fontos szempontként kezeltük, hogy a környező gyűjtőutakhoz való csatlakozási pontok megfelelő pozíciókba kerüljenek mindamellett, hogy az új utak funkciója kizárólag az ingatlanok feltárására korlátozódik. Figyelembe véve a meglévő épített környezet adottságait, illetve az ebből adódó korlátokat és akadályozó tényezőket, a módosítás alapját képező tanulmánytervben a teljes tömb domináns feltárását alapvetően 2 pozícióban határoztuk meg: a Gébárti út felől (7406 jelű összekötő út), valamint a Szentmártoni utca irányából. A bővítés mértéke véleményünk szerint nem indokolja a meglévő úthálózati elemek kapacitásbővítését, a csatlakozási helyeken csomópontok kiépítése pedig szintén nem szükséges. A Gébárti út érintett szakasza külterületi jellegű, ennek megfelelően a megengedett sebesség 90km/h. Közlekedésbiztonsági szempontból a beépítés előrehaladtával célszerű lehet az útszakaszt forgalomtechnikai értelemben lakott területbe vonni, vagy átmeneti zónaként sebességkorlátozást alkalmazni. Az új belső út csatlakozásának feltételeit a részletes tervezés során az állami közútkezelővel egyeztetni szükséges. A megadott pozícióban a 90km/h sebességhez tartozó rálátási távolságok egyébként mindkét irányban biztosítottak.

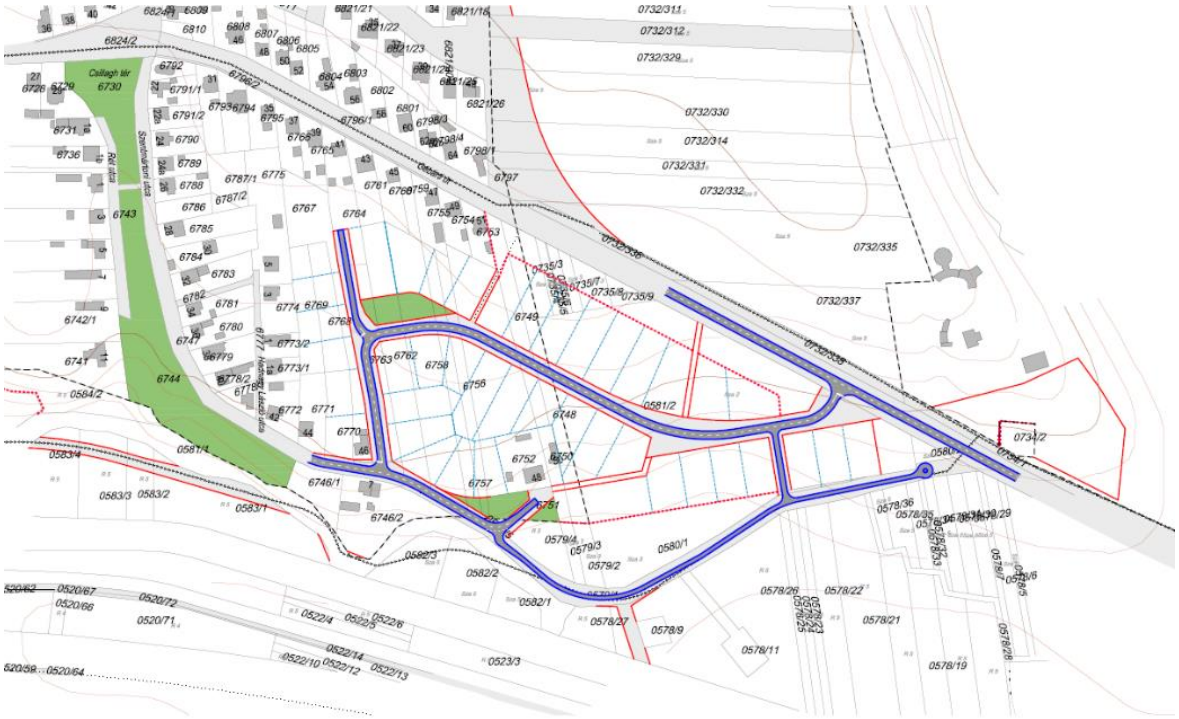
A fejlesztési terület közlekedési hálózata

A célterület javasolt beépítése kapcsán a kialakuló úthálózat alapvetően kelet-nyugati irányú tagolódást mutat. Északon a Gébárti út, nyugaton új belső út, délen a Szentmártoni utca, keleten a Szentmártoni utca folytatásában lévő külterületi mezőgazdasági út zárja. Jelenleg a terület kizárólag a Szentmártoni uta felől közelíthető meg, a folytatásában lévő 0579/1 hrsz.-ú földútnak közúti kicsatlakozása a Gébárti útra nincs **és továbbra sem tervezett**.

Az új telkek feltárását a Gébárti utat a Szentmártoni úttal összekötő új belső út látja el alapvetően, amelyből az észak-nyugati részén 4 db telket kiszolgáló zsákutca nyílik. Ugyancsak kisebb jelentőséggel, 2 db lakótelek feltárásával létesül a Szentmártoni utca mellett egy rövid útszakasz, amely tulajdonképpen le is zárja a meglévő lakóutca keleti végét. A belül javasolt útszakaszok mind lakóutcák lesznek, elsődleges funkcióként a környező ingatlanok kiszolgálásával.

A közlekedési területsávok szélességét az OTÉK-ban meghatározott minimális paraméterek szem előtt tartásával, figyelembe véve a megfelelő csapadékvíz-elvezető rendszer közterületen való kiépítésének lehetőségét, valamint természetközeli - zöldsávokkal létesített - utcaképi irányelveket, az alábbiak szerint határoztuk meg:

- Gébárti út, 7406 jelű állami mellékút (gyűjtőút): a kialakult telekviszonyok szerint marad 25m;
- Új belső utak (helyi lakóutca): minimum 14m;
- Új belső utak 2-4 telek feltárásával (helyi lakóutca): minimum 10m;
- Szentmártoni utca az új beépítés mellett (helyi lakóutca): minimum 12m;
- Szentmártoni utca keleti továbbvezetése (külterületi mezőgazdasági út, kerékpárút): jelenlegi adottságok szerint minimum 10m.

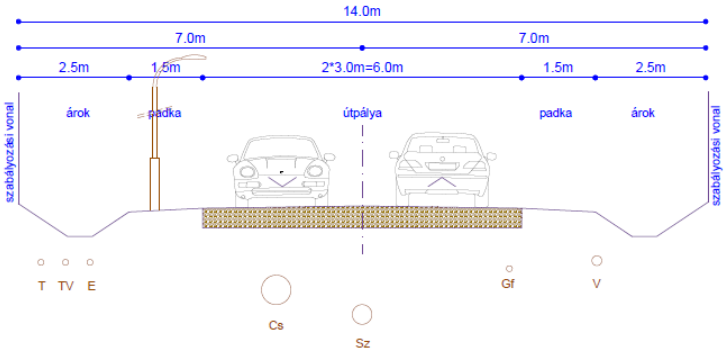


Javaslat az úthálózat szerkezetére és szabályozására

A tervezett úthálózat javasolt mintakeresztszelvényi elrendezése:

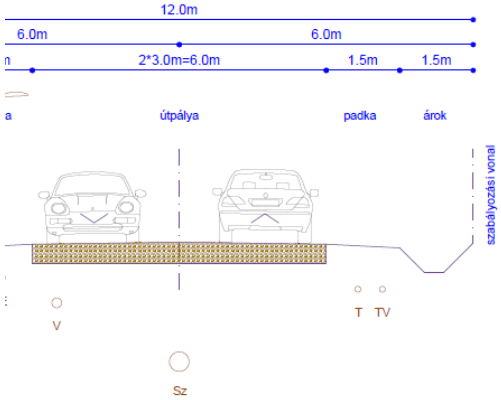
Helyi lakóutca, kiszolgáló út 14m-es szélességgel

nyílt oldalárkokkal

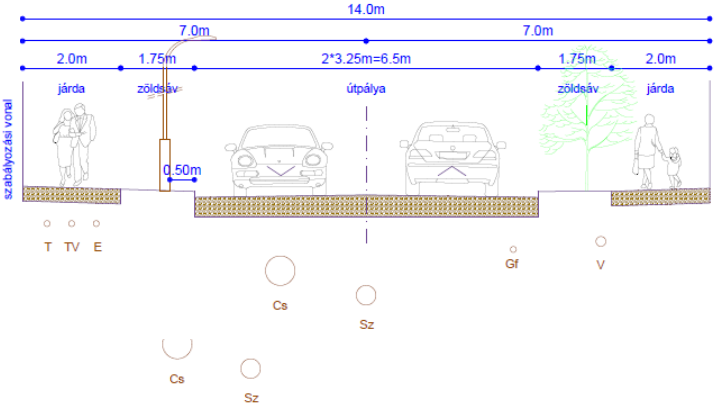


Helyi lakóutca, kiszolgáló út 12m-es szélességgel

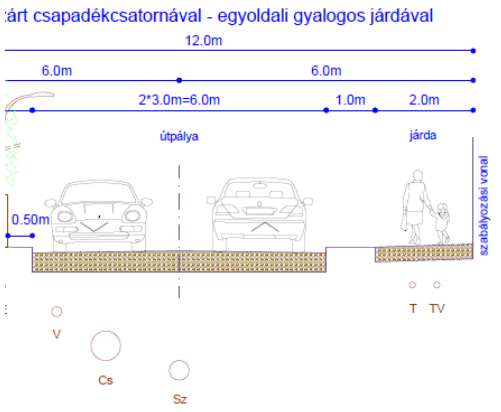
nyílt oldalárkokkal



zárt csapadékcsatornával - kétoldali gyalogos járdával



ártt csapadékcsatornával - egyoldali gyalogos járdával



közműtervezői munkarész

Vízellátás

Meglévő állapot:

A vizsgált területen a vízellátó hálózatot az Észak-zalai Víz- és Csatornamű Zrt. (Zalaegerszeg, Balatoni u. 8.) üzemelteti.

A vizsgált területtől délre üzemel a DN200/a és DN200/KM-PVC kútgyűjtő vezeték, mely a kutakból nyert nyersvizet szállítja a Nyugati vízműhöz.

A vízellátást a Gébárti utcai DN300/ac vízvezeték, valamint a Szentmártoni utcában üzemelő DN100/ac vízvezetékek biztosítja.

A terület a Gógánhegyi tároló (túlfolyószint 226 mBf.) nyomásövezetéhez tartozik. Mivel a Szentmártoni utca és környezete 166 mBf. szintnél alacsonyabban helyezkedik el, a hálózaton kialakuló statikus nyomás meghaladná a 6 bar értéket, ezért az utca leágazásánál a Csillagh téren egy központi nyomáscsökkentő üzemel.

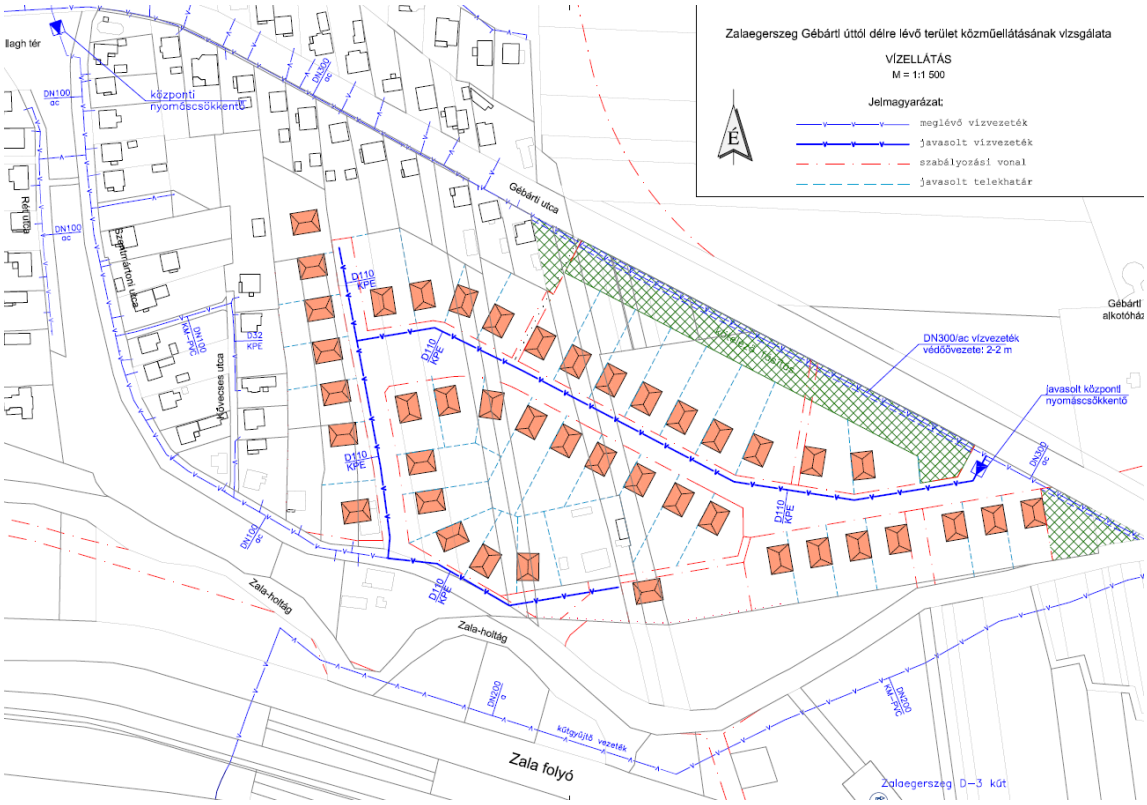
(Az 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet értelmében „*A szolgáltató az ivóvíz szolgáltatását, legalább 1,5 és legfeljebb 6,0 bar hálózati nyomás mellett a szolgáltatási ponton köteles teljesíteni*")

Új terület vízellátása:

A tervezett utakban a vízellátás biztonságát növelő körvezetékes rendszer alakítható ki a Szentmártoni utcában üzemelő DN100/ac és a Gébárti útban üzemelő DN300/ac vezeték összekötésével. A körvezetékhez kapcsolódva 2 ágvezeték is épülne. Mivel a Szentmártoni utca nyomáscsökkentett, ezért a Gébárti úthoz való csatlakozásnál egy központi nyomáscsökkentőt kell elhelyezni.

A tüzivízellátás biztosítására a 100 m-es elérési útvonal figyelembevételével tűzcsapokat kell elhelyezni az összekötő vezetéken, valamint az ágvezetékek végpontjain.

A Gébárti utcában üzemelő DN300/ac vízvezeték egy szakasza nem az út területén halad, hanem a kötelező fásításra kijelölt területen. A vízvezeték 2-2 m-es védőövezetét javasoljuk feltüntetni, és a fásítás során figyelembe venni (fa nem ültethető).



Szennyvízelvezetés

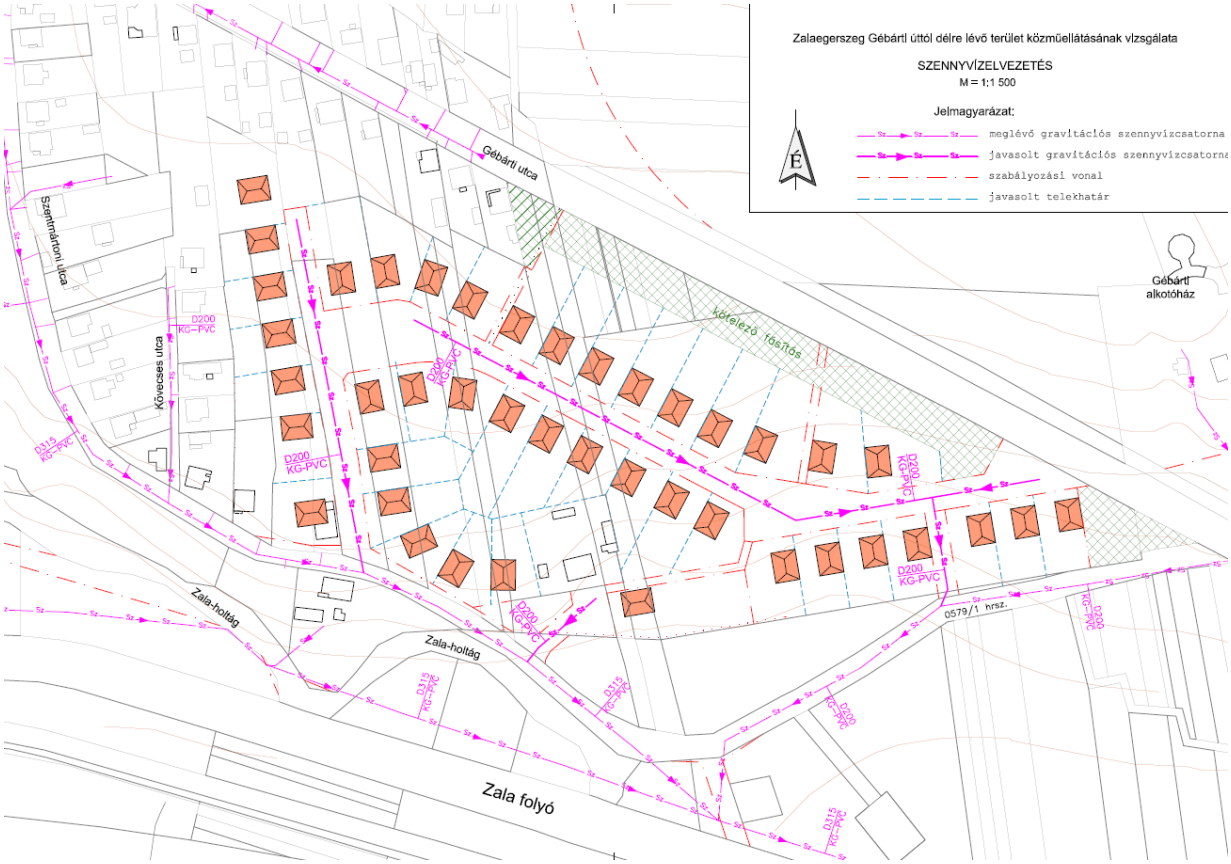
Meglévő állapot:

A vizsgált területen a szennyvízcsatorna hálózatot az Észak-zalai Víz- és Csatornamű Zrt. (Zalaegerszeg, Balatoni u. 8.) üzemelteti.

A terület szennyvizeinek befogadója a Zala északi partján üzemelő DN315/KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna, mely a Neszelei átemelőbe továbbítja a szennyvizet. A Szentmártoni utcában D315/KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna üzemel. A Gébárti-tó felől a 0579/1 hrsz.-ú útban egy D200/KG-PVC szennyvízcsatorna juttatja a szennyvízet a Zala partján lévő befogadóba.

Új terület szennyvízelvezetése:

A terület D-i irányba lejt, így lehetőség van a szennyvíz gravitációs összegyűjtésére a kialakított utcákban épített D200/KG-PVC szennyvízcsatornával. A szennyvíz befogadója a területtől délre, a Szentmártoni utcában, valamint a 0579/1 hrsz.-ú útban üzemelő D200/KG-PVC szennyvízcsatorna.



Csapadékvíz-elvezetés

Meglévő állapot:

A terület D-i irányba lejt, a csapadék befogadója a Zala-holtág, illetve a Zala folyó. A Gébárti út északi útárkából egy áteresz vezeti át a csapadékvizet a beépítésre kerülő területre, egy lokális mélyedésben.

A Szentmártoni út 48. és 50. számú ingatlanok vízelvezetésére DNy-i irányba kiépült egy burkolt árok, mely a Zala-holtágba torkollik.

Új terület csapadékvíz-elvezetése:

A csapadékvíz elvezetésére az új utcákban kétoldali útárkok kerülhetnek kialakításra, a terepesés miatt ahol szükséges, burkolattal ellátva. Amennyiben járda is épül, a csapadékvíz-elvezetés zárt csatornával is megoldható.

A csapadékvíz-elvezetés 2 helyen kerülhet bevezetésre a Zala-holtágba. A terület keleti részén a kiszabályozott vízgazdálkodási területen kialakított árokkal, mely a meglévő burkolt árokhoz csatlakozik. A terület nyugati részén a kialakított É-D-i irányú útban, majd a Szentmártoni útban továbbvezetett árokkal kerül bevezetésre a csapadék a Zala-holtágba.

A beépítést követően megnő a burkolt felületek aránya, így a csapadékvíz-lefolyás jelentősen megnövekszik.

A fejlesztési területen a tervezett vízelvezető hálózat terhelésének csökkentése érdekében a vízelvezetést a keletkezés helyén vízvisszatartás (tározás) kialakításával javasolt megvalósítani, így a vizsgált területről érkező árhullám csökkenthető (lefolyás-késleltetés).

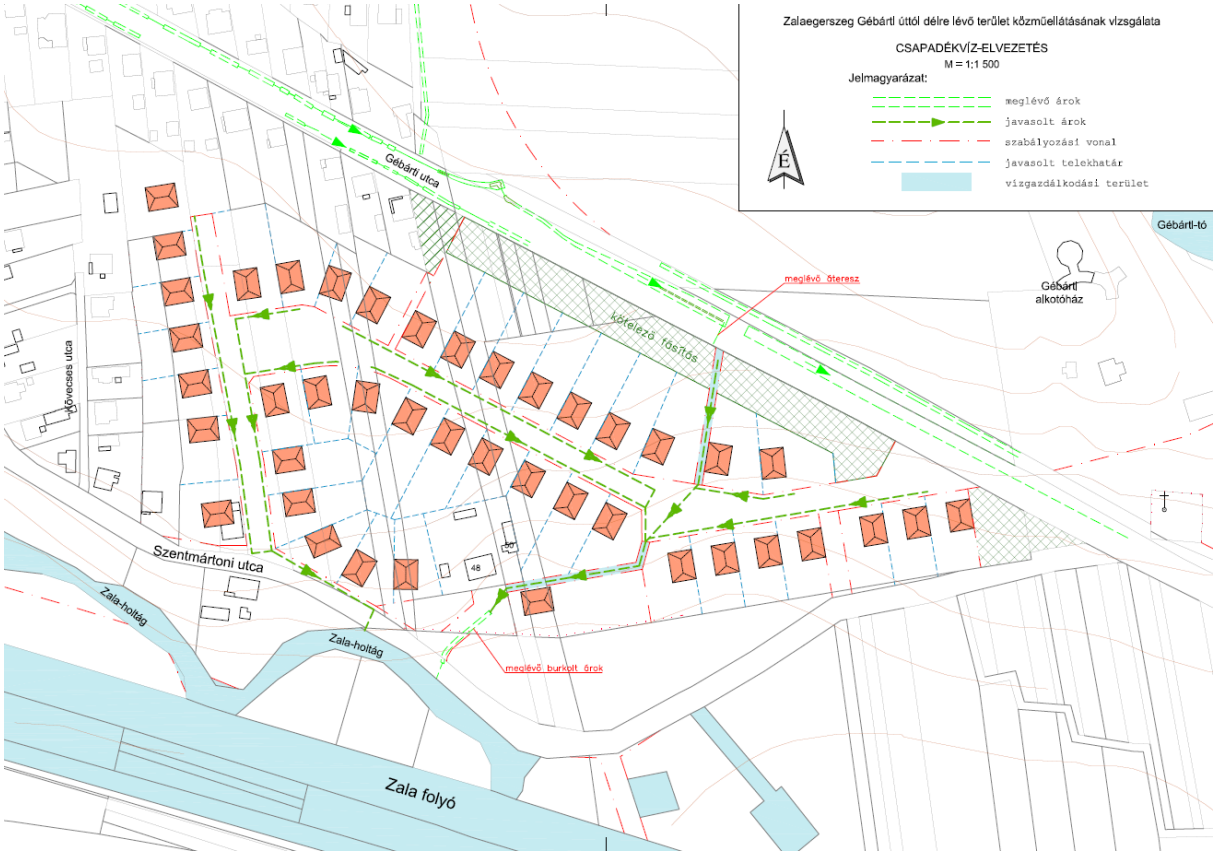
Az ingatlanokon javasolt egyedi csapadékvíz-tároló:

A csapadékvízgyűjtő méretét a leburkolt felületek nagyságának függvényében kell meghatározni.

Javasoljuk, hogy új épület építése esetén az adott ingatlan minden egyes 100m2 burkolt (beépített) felületére számítva legalább 0.5m3 nagyságú csapadékvíz-tárolót elhelyezni, mely biztosítja a csapadékvíz visszatartását.

*Indoklás: 100 m2 burkolt felületre hulló mértékadó (4 éves gyakoriságú) 204,4 l/s,ha csapadék 10 perc alatt 0,9 lefolyási tényezővel ~1,1 m3 vizet jelent. Kb 1000 m2-es ingatlan esetén min. 50% zöldfelülettel számolva ~5,5m3 csapadékvíz keletkezik. 500 m2 burkolt felület esetén épített 5*0,5=2.5 m3-es csapadékvíz-tároló ennek 45%-át visszatartja, és csak 55% jelentkezik – és az is késleltetve – a csapadékvíz-elvezető hálózaton.*

A visszatartott víz felhasználható másodlagos szürke, vagy öntözővíz hasznosításra.

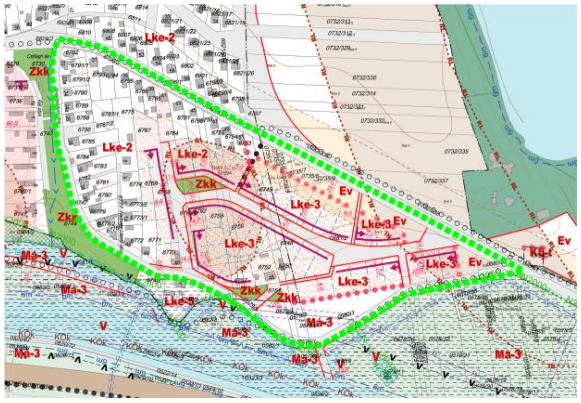


szabályozás tervezett módosítása

tervezett szabályozás

Az előzőekben ismertetettek alapján a Szentmárton és Gébári út által határolt tömb szabályozása a következők szerint változik:

tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

A tömb területén a lakóterületek övezeti besorolása csak annyiban változik, hogy a terület délkeleti részén lévő tömb övezeti besorolása szabadonálló helyett oldalhatáron állóra változik. A módosított tervben a meglévő beépítéssel rendelkező területek Lke-2 jelű, az új fejlesztési területek Lke-3 övezetbe kerülnek, mely övezetekre vonatkozó normatív szabályozás a következő:

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 mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-2	20 m, 720 m2	kialakult	oldalhatáron álló	400 m2 telekterületig 40 %, 400-720 m2 telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m2-nél nagyobb telek esetén 30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %
Lke-3	20 m, 720 m2	20 m, 720 m2	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50

3.6. Zöldterület Méptv. 8. §-ban meghatározott követelményének biztosítása

módosítási program és a változtatással érintett terület bemutatása

A módosítás államigazgatási véleményezése során az állami főépítész véleményében jelezte, hogy a település területén új beépítésre szánt terület kijelölése során a településrendezési tervnek meg kell felelni a Méptv. 8. § (1) b) pontjában meghatározott követelménynek, azaz a település területén a zöldterület övezet nagysága a település beépítésre szánt területének 3%-nál nem lehet kisebb. Az önkormányzat a véleményt elfogadta és kezdeményezi a településrendezési tervek módosítását a törvényi kötelezettségnek történő megfelelés érdekében.

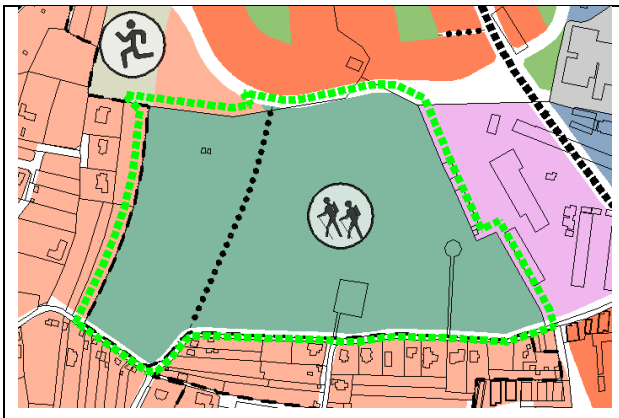
A város beépítésre szánt területe a 3.5. módosítással történt változtatás következtében 3018,07 ha, a zöldterület mértéke 2,7 %, 81,69 ha. A törvényi megfeleléshez 8,85 ha zöldterület kijelölése szükséges. Javasoljuk, hogy az egykori laktanya területén, annak délnyugati részén közjóléti erdőként szabályozott terület rendeltetése zöldterületté módosuljon. A terület nagysága 10,9 ha, elhelyezkedése a városrendezési tervekben szereplő beépítés megvalósulását követően zöldterület számára ideális. Délről és nyugatról kertvárosias lakóterületek, északról és keletről a laktanya jelenleg beépítettlen, de hosszútávon új lakóterületként beépülő városrész lesz, melynek keleti szomszédságában az egyetemi kampusz területe található. A terület állami tulajdonban van. A terület északi meredek domboldal, mely spontán felnővő akácerdővel fedett, jelenleg gondozatlan, de elhelyezkedése a növényzet megújítását és szükséges cseréjét követően értékes zöldterület kialakítására alkalmas.

légi felvétel a változtatással érintett területről

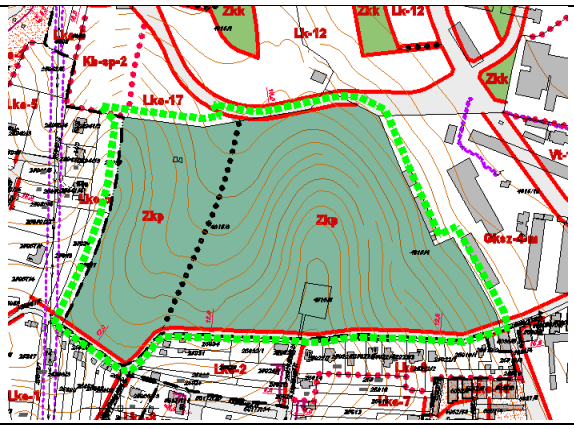
hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

A változtatási programban leírtak értelmében 4815/8 hrsz.-ú terület Ek jelű közjóléti erdő rendeltetés helyett Zkp jelű közpark övezetbe kerül átsorolásra.



tervezett szerkezeti terv

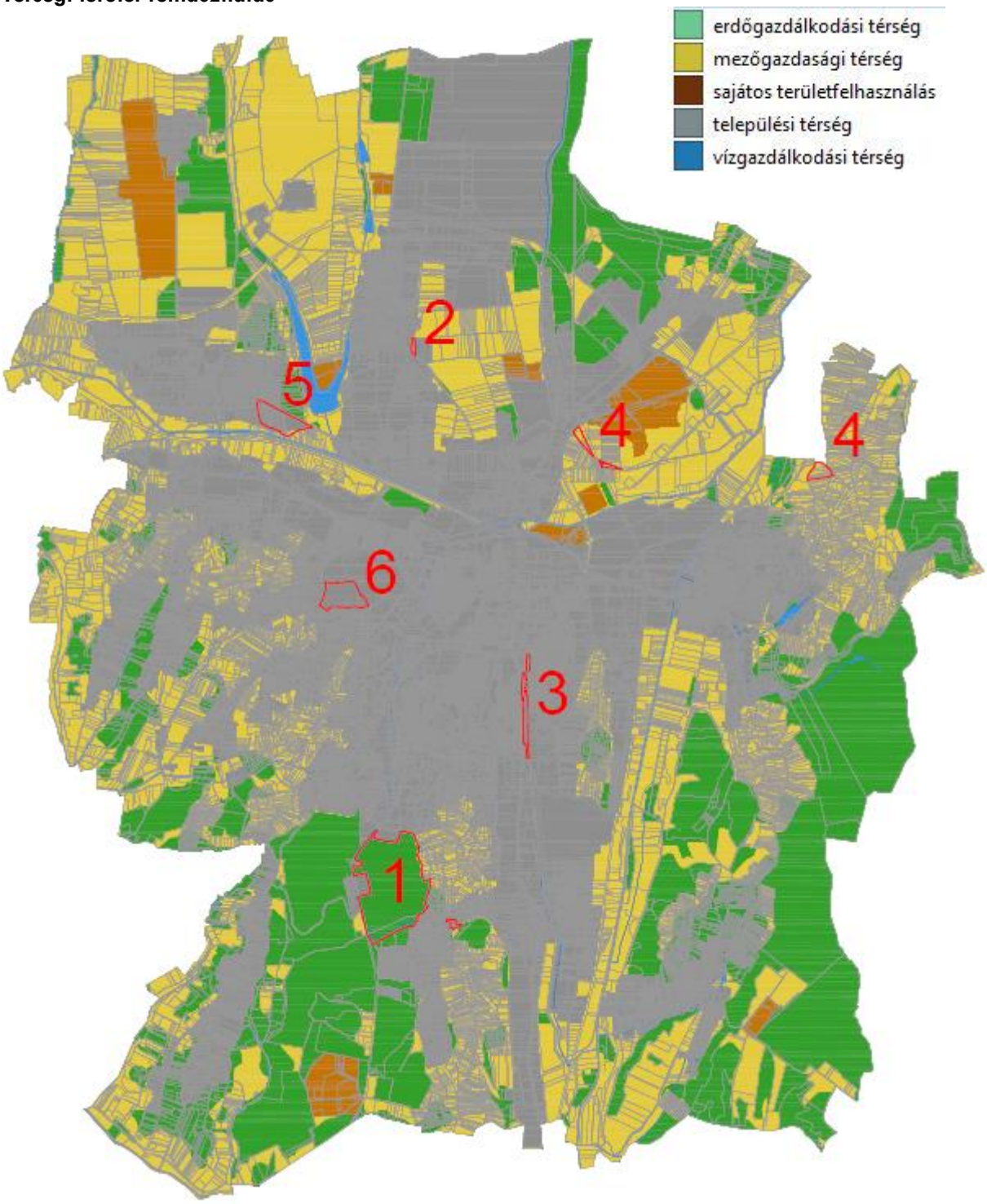


tervezett szabályozási terv

4. a területrendezési tervekkel és magasabb jogszabályokkal való összhang vizsgálata

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

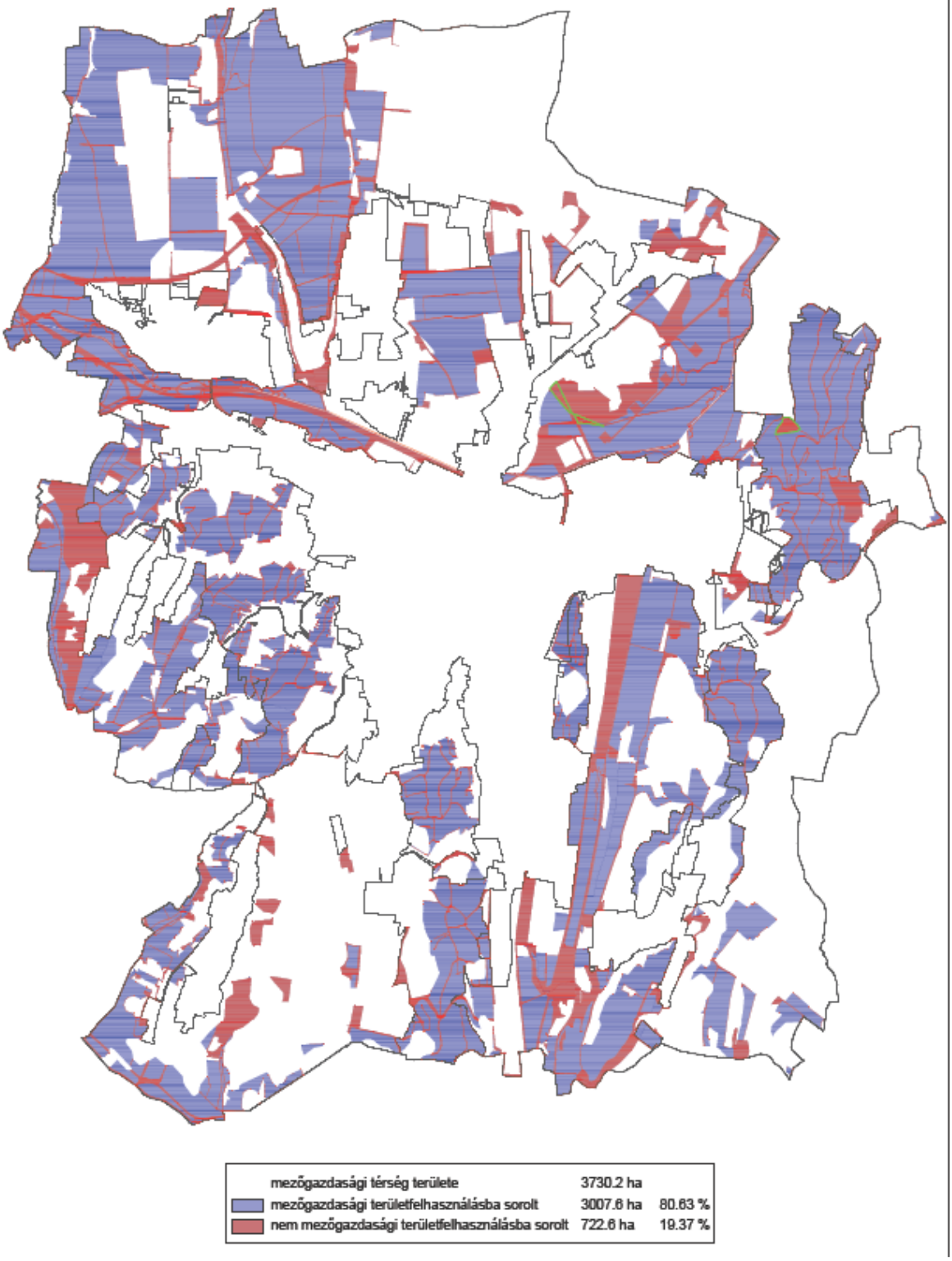
Térségi terület-felhasználás



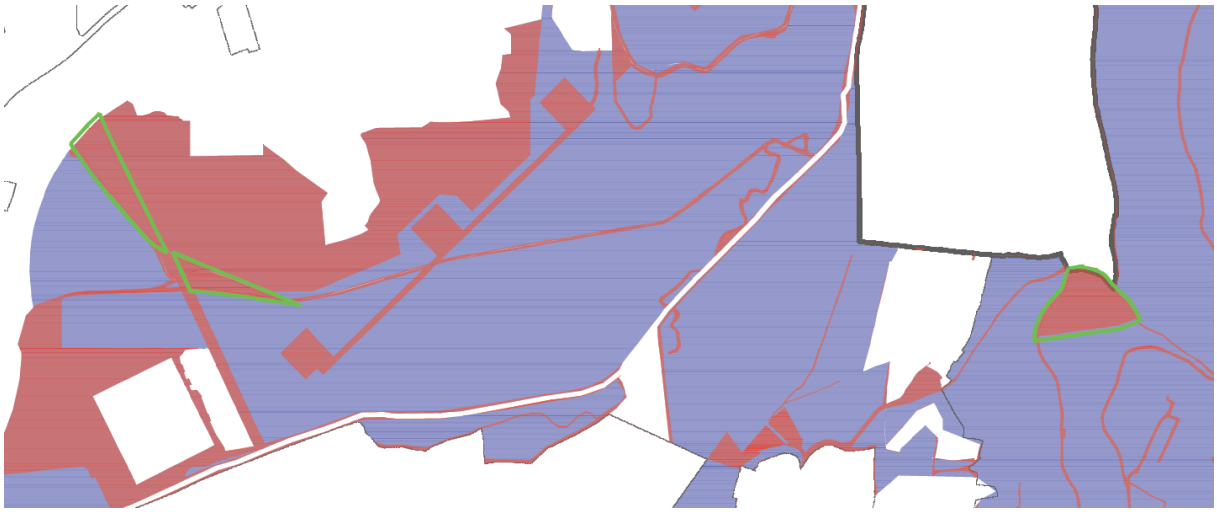
TRT szerkezeti terv ábra

Mezőgazdasági térség területe

A változtatással érintett területek közül a déli átkötő út területét érintő módosítás (1. számú) erdőtérség területét, Csács városrészben az állatsimogató és állatotthon területét érintő módosítás, valamint a csereterület (4. számú) mezőgazdasági térség területét érinti. A többi változtatás települési térség területén történik. A térségi területfelhasználásra meghatározott törvényi követelmények az alábbiak szerint teljesülnek:

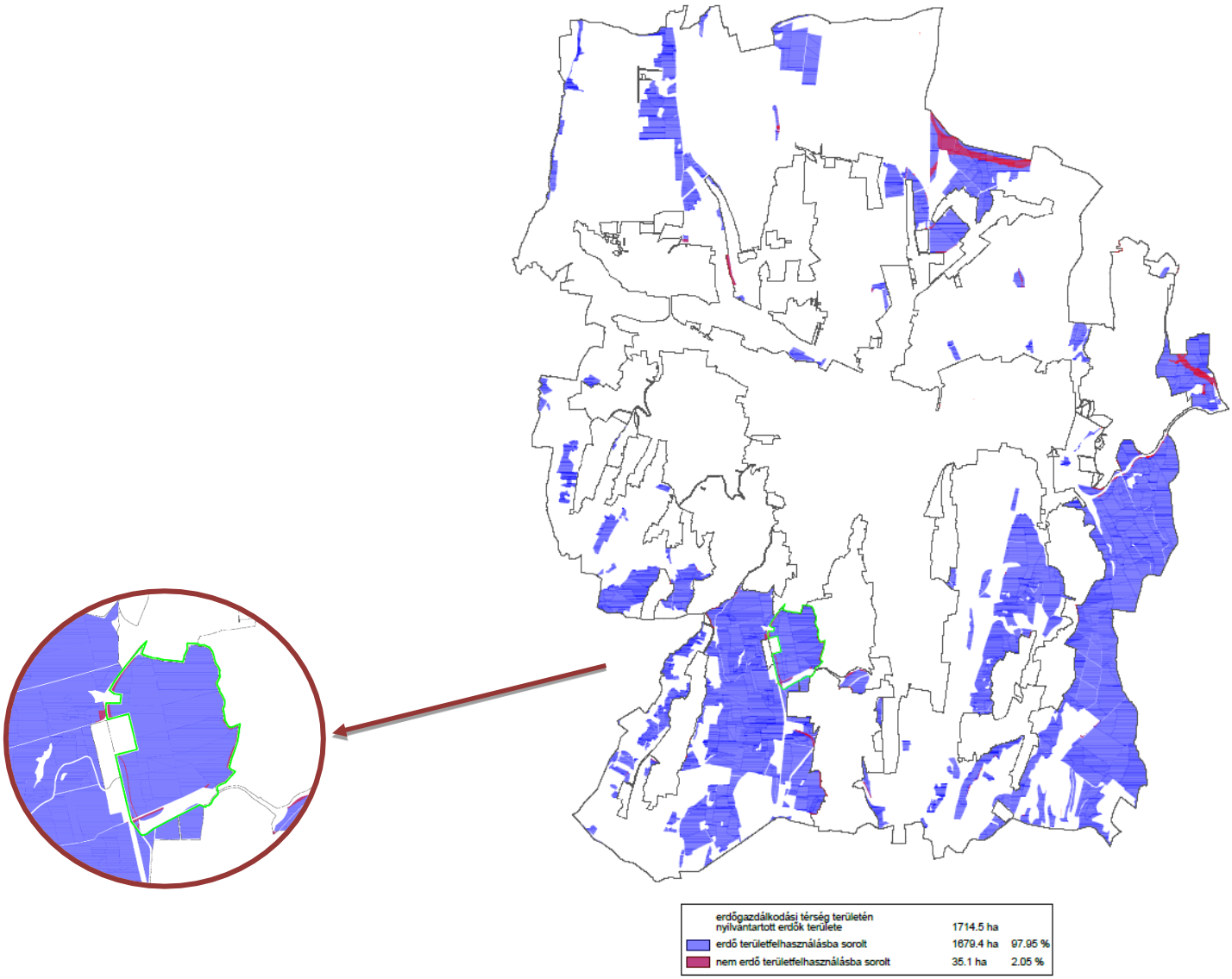


Érintett terület:



	m2	ha		
mezőtérség	37302333.03	3730.23		
jelölt	30076116.94	3007.61	80.63	%
nem jelölt	7226216.09	722.62	19.37	%

Erdőgazdálkodás térség területén nyilvántartott erdők területe

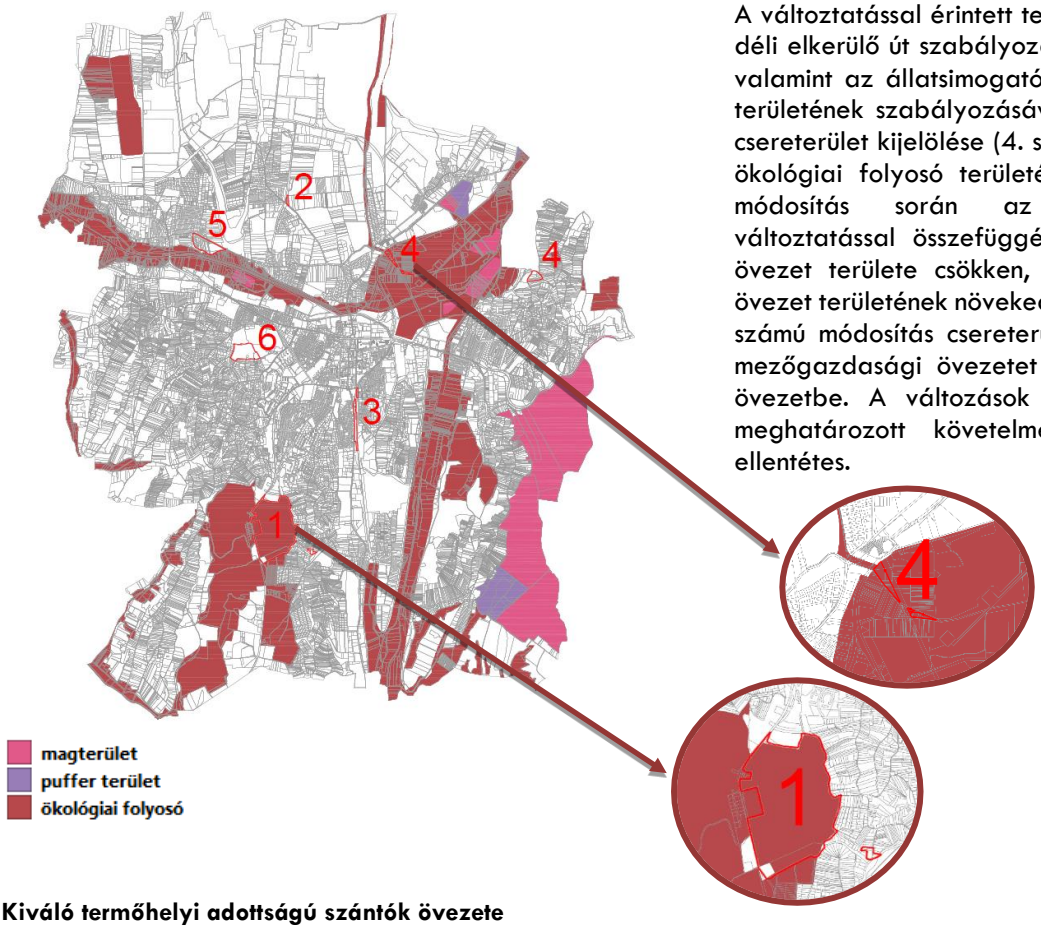


	m2	ha						déli átkötő	
erdőtérség	17145340,37	1714,53						változás	m2
jelölt	16794324,07	1679,43	97,95	%				jelölt	-33,74
nem jelölt	351016,30	35,10	2,05	%				nem jelölt	33,74

A módosítások közül a déli átkötő út nyomvonalának szabályozása (1. számú) érinti az erdőtérség területét, mely érintettség mértéke a törvényben meghatározott határértéket nem haladja meg.

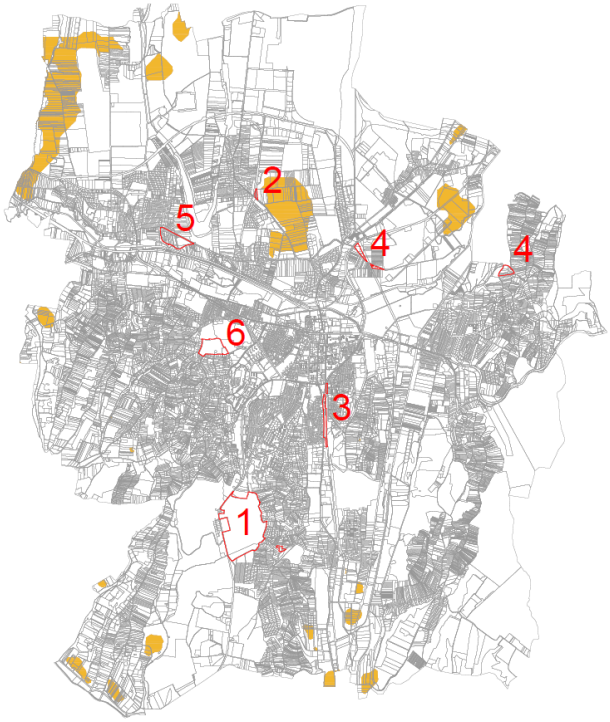
Országos és vármegyei térségi övezetek

Ökológiai hálózat elemei



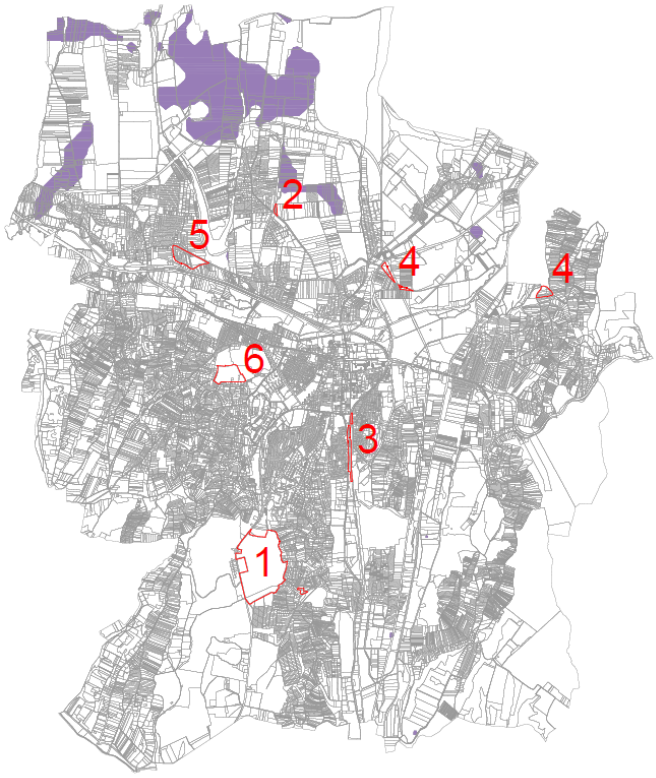
A változtatással érintett területek közül a déli elkerülő út szabályozása (1. számú), valamint az állatsimogató és állatotthon területének szabályozásával összefüggő csereterület kijelölése (4. számú) érinti az ökológiai folyosó területét. A tervezett módosítás során az 1. számú változtatással összefüggésben az erdő övezet területe csökken, a közlekedési övezet területének növekedése okán. A 4. számú módosítás csereterülete általános mezőgazdasági övezetet sorol át erdő övezetbe. A változások a törvényben meghatározott követelményekkel nem ellentétes.

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



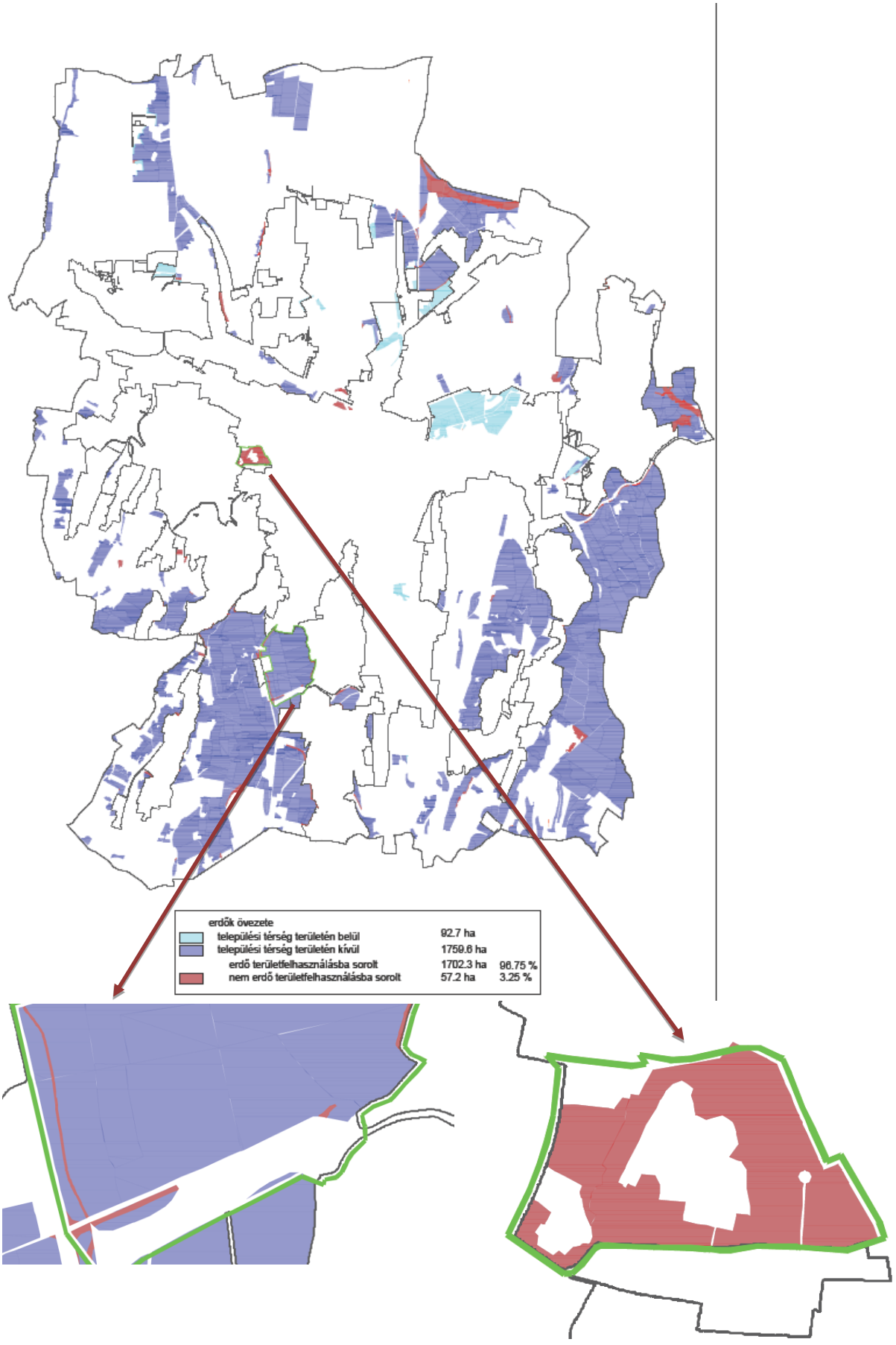
A módosítás során jelölt területek a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét nem érintik.

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



A módosítás során jelölt területek a jó termőhelyi adottságú szántók övezetét nem érintik.

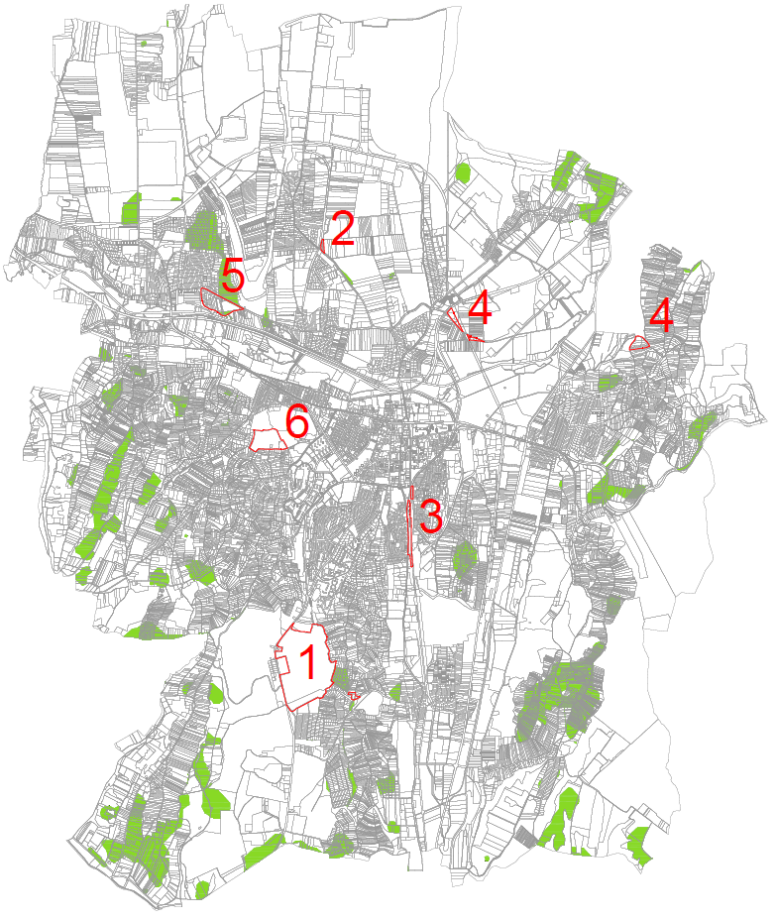
- **Erdők övezete**



erdők övezet	m2	ha	
települési térségen kívül	17595610.26	1759.56	
jelölt	17023335.70	1702.33	96.75 %
nem jelölt	572274.56	57.23	3.25 %

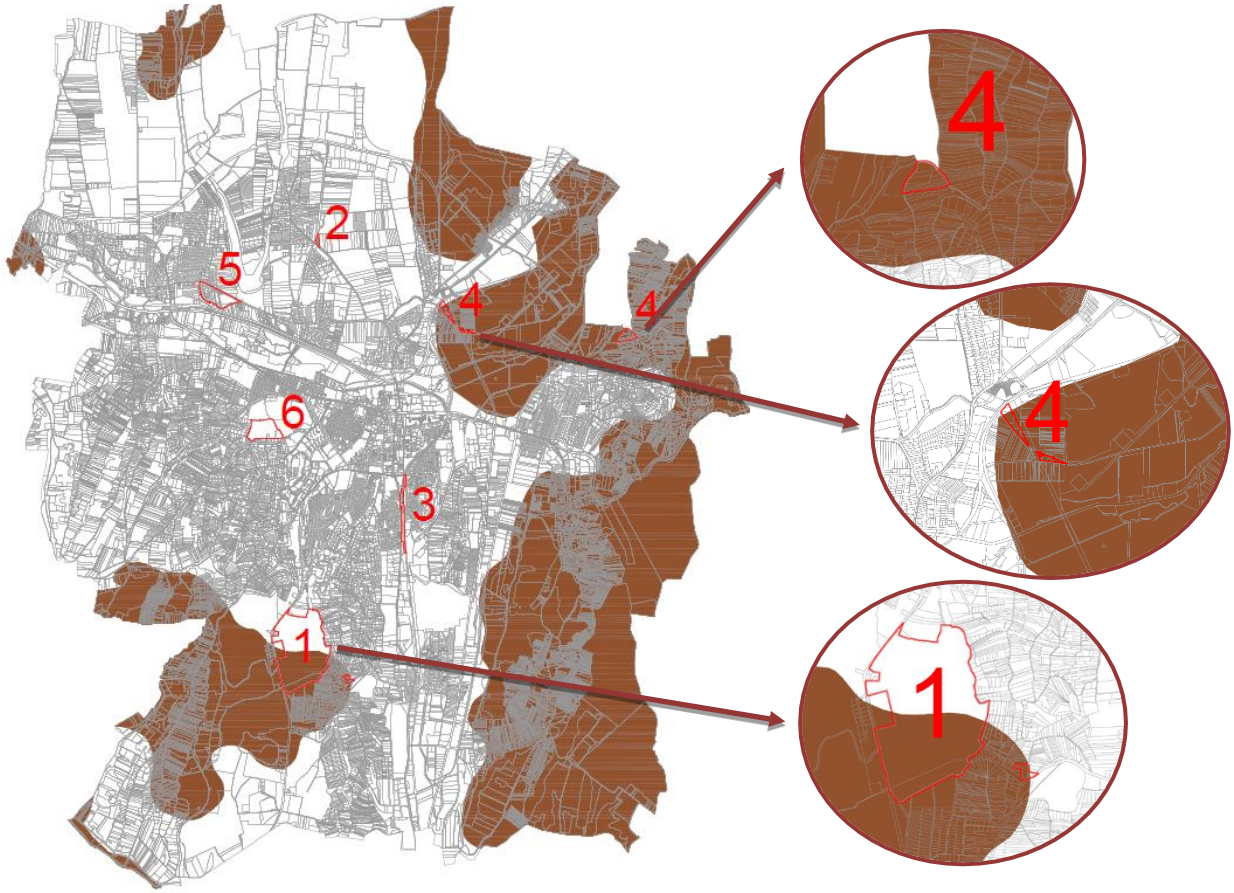
A módosítás során a déli átkötő út (1. számú) szabályozásának módosítása települési térség területén kívül, az erdők térségi övezetének területén belül csökkenti az erdők övezetének területét. A csökkentés mértéke olyan kicsi, hogy a változtatása során az eltérés a törvényben meghatározott 5% értékén belül marad.

- **Erdőtelepítésre javasolt terület övezete**



A módosítás során jelölt területek az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét nem érintik. Új erdőterület az 5. pont szerinti területen a Gébárti városrészben településvédelmi erdőként, települési térség területén kerül kijelölésre. Gazdasági erdő a 3.4. módosítás során csereterületként általános mezőgazdasági területen mezőgazdasági térség területén spontán beerdősült erdő területén kerül kijelölésre.
A 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet 3.§ (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök készítése során az országos erdőállomány adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket az erdőtelepítésre javasolt térségi övezet területén nem kötelező, csupán javasolt kijelölni. Így a tervezett módosítások a rendeletben meghatározott követelménnyel nem ellentétesek.

Tájképvédelmi terület övezete



A változtatással érintett területek közül a déli átkötő út szabályozása (1. számú) és az állatsimogató és állatotthon területe, valamint a módosítással összefüggésben kijelölt csereterület (4. számú) érinti a tájképvédelmi terület övezetét. Az 1. szerinti módosítás közlekedési terület szabályozásának korrekcióját tartalmazza, a 4. számú módosítás csereterületként mezőgazdasági övezetből erdő övezetbe történő átsorolás, mely változtatások szempontjából az övezetben meghatározott követelmények nem relevánsak.

A 4. szerinti módosítás során kertes mezőgazdasági terület-felhasználású rész módosul beépítésre nem szánt különleges terület-felhasználásra. A módosítás során létrejövő állatsimogató és állatotthon terület-felhasználás nem ellentétes a 9/2029. (VI.14) MvM rendelet alábbi szakaszával:

> ***4.§*** *(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni*
> *a) a településrendezési eszközökben a terület-felhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,*
> *b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.*

A tervezett változtatás során az önkormányzat településkép védelméről szóló rendeletének előírásai továbbra is érvényben maradnak. A terület településkép szempontjából meghatározó területek közül a zártkert és a tájképvédelmi terület szabályozása alá esik a következők szerint:

> ***12.9. Zártkertek***
> ***22. §*** *(1) Új épület építése, meglévő épület tetőzetének teljes körű felújítása esetén magas és lapos tetővel kialakított épülettömeg egyaránt alkalmazható. A magastető hajlásszöge nem lehet több 45°-nál, héjazata homogén terrakotta vagy antracit színű agyag- vagy betoncserép, szürke színű korcolt fémlemez, vagy üveg lehet.*

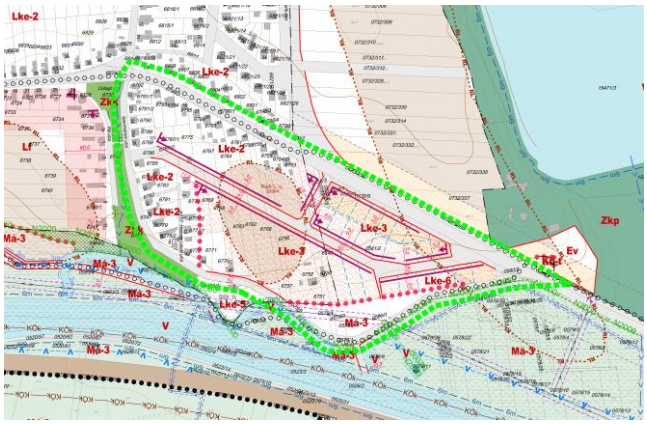
(2) Új épület építése során az épület lejtő irányába néző homlokzata nem lehet magasabb a szélességénél.
(3) Utcafronti kerítés:
a) áttörten építhető, a belátás gátlása csak növényzettel alakítható ki.
b) Járműforgalom számára kialakított kapuját úgy kell elhelyezni, hogy az a meglévő útburkolat tengelyétől legalább 6 m-re kerüljön, hogy ott személygépjármű számára a megforduláshoz szükséges terület biztosított legyen.
12.10. Tájképvédelmi területek
***23. §** A tájképvédelmi területeken*
a) a hagyományos tájhasználatot meg kell tartani,
b) adótorony, hírközlési építmény, szélerőmű nem létesíthető,
c) építményt elhelyezni a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési móddal lehet,
d) a tájszerkezetbe illesztés és a tájra jellemző építészeti hagyományok megőrzése érdekében a csarnok jellegű épületek esetében az épületek hossztengelyét a lejtős domboldalakon a szintvonalakkal párhuzamosan kell elhelyezni, a csarnokot a tájképfeltárulás irányában zárt fasorral kell takarni, a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemei, közművezetékek és járulékos közműépítmények a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – helyezhetők el.

új beépítésre szánt terület kijelölése

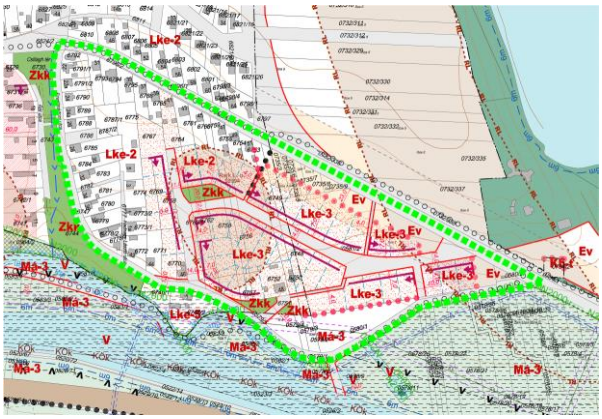
Új beépítésre szánt terület kijelölése a módosítás során a Andráshida-Gébárt városrészben tervezett módosításnál valósul meg. Az új beépítésre szánt terület kijelölése a hatályos tervben közlekedési területként szabályozott terület lakóterületbe történő átsorolásával történik. Az új beépítésre szánt terület kijelöléséről a

- a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7. § és 8. §,
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §,
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 16. § és 18. §,
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13. §.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére az alábbi helyszíneken kerül sor:



hatályos szabályozási terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

új beépítésre szánt terület nagysága – közlekedési övezetből lakó övezetbe sorolt terület, összesen: 4933 m2

A zöldterületek (sötét zöld) – 1849 m2 – és védelmi erdő területek (világos zöld) – 7249 m2.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésének jogszabályi megfelelőségét a következők tartalmazzák:

a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

> ***7. §*** *[A természeti rendszerek megőrzésének elve]*
> *(1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.*

Az Andráshida-Gébárt városrész (5. szám) módosítása esetén új beépítésre szánt terület kiépítése közlekedési terület megszüntetésével történik, így a változtatás a hatályos szabályozáshoz képest nem teremt kedvezőtlenebb helyzetet a zöldinfrastruktúra elemek megőrzésében. A korábbi tervhez képest zöldterület és védelmi erdő kijelölésével a változás a törvényben megváltozott követelmények irányába mutatnak.

> ***8. §*** *[Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]*
> *(1) A zöldterület övezet nagysága*
> *a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és*
> *b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.*

1849 m2 nagyságú új zöldterület kerül kijelölésre, mellyel a hatályos tervben szereplő terület-felhasználáshoz képest kedvezőbb állapot jön létre. A zöldterület törvényben határozott mértékének teljesülése érdekében az egykori

laktanya területének délnyugati részén a hatályos szabályozási tervben Ek jelű közjóléti erő övezetbe sorolt terület Zkp jelű zöldterület-közpark övezetbe kerül átsorolásra. A tervezett módosítás révén 10,9 ha új zöldterület kerül kijelölésre, melynek következtében a zöldterület nagysága 92,41 ha-ra módosul, így a 3018,07 ha nagyságú beépítésre szánt terület 3,062 %-a lesz zöldterületbe sorolva.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

Az 5. számú módosítás során az új beépítésre szánt terület meglévő települési területhez csatlakozik.

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

A törvényben meghatározott 500 méteres zöldgyűrű biztosítása a város teljes közigazgatási területére kiterjedő új településterv esetén jelölhető ki, a tervezett módosítás területe a közigazgatási határtól 500 méternél távolabb helyezkedik el.

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

Az 5. pont szerint kijelölt új beépítésre szánt terület közlekedési terület módosításával, illetve megszüntetésével alakul ki, az helyhez kötött, a törvényben megfogalmazott követelmény nem alkalmazható.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

Igazolása a 7. § követelményeinél.

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

Az 5. módosítás során kijelölt új beépítésre szánt terület nagysága 4933 m2, 1 ha alatti, így a 419/2021. (VII. 15.) Korm rendelet 18. § (1) bekezdése alapján a követelményt nem kell igazolni.

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek – , valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

Az igazolás alátámasztó munkarész közlekedési és közmű fejezetében szerepel.

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése az 5. pont módosítása esetén közlekedési terület módosításával történik, mely változás helyhez kötött, a tervezett módosítás más területen nem valósítható meg.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

***12.§** (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.*

A követelmény teljesül, az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól 250 méternél távolabb helyezkedik el.

(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 5. módosítási program során az új beépítésre szánt terület kijelölése közlekedési terület megszüntetésével jön létre. Az új beépítésre szánt terület nagysága 4933 m2.

Új beépítésre szánt terület nagysága 4933 m2.

Az új beépítésre szánt területhez képest a módosítás során csereterületként beépítésre szánt területből 1849 m2 zöldterület és 7249 m2 védelmi erdő kerül kijelölésre. A tervezett zöldterület csereterületként nem vehető figyelembe, miután az magántulajdonú területen tervezett. A törvény 12.§ (4) bekezdése előírja, hogy az csak önkormányzati tulajdonú, vagy településrendezési szerződés által önkormányzati tulajdonba kerülő területtel lehet számolni.

A beépítésre szánt területből, kertvárosias lakóövezetből erdőövezetbe sorolt terület nagysága 4958 m2, mely nagyobb, mint az új beépítésre szánt terület(4933m2). Így a törvény 12.§ (3) a) pontja szerinti követelmény teljesül.

Beépítésre szánt területből (kertvárosias lakóövezetből) erdőövezetbe sorolt terület nagysága 4958 m2, a lakó és közlekedési övezetből erdőövezetbe sorolt terület nagysága összesen 7722 m2.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

> ***16. §*** *Új beépítésre szánt területen új lakóterület kijelölésére irányuló településterv készítése vagy módosítása során az új lakóterület kijelölésének szakmai megalapozottságát a tervező az alátámasztó javaslatban támasztja alá a 2. melléklet 1. és 2. pontja szerinti tartalommal, a szilárd burkolatú út, illetve a közműkapacitás – vagy a közműpótló műtárgyak – rendelkezésre állásának részletes bemutatásával, az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében külön, „a humán infrastruktúra ellátásának biztosítása" című fejezetben.*

Az új beépítésre szánt terület kijelölése a hatályos tervben beépítésre szánt terület szabályozásának módosításával közlekedési terület megszüntetésével történik, így az új lakóterület kijelölésének szakmai megalapozottságát nem tartjuk szükségesnek vizsgálni.

> ***18.§*** *(1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3)*

bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

A tervezett módosítás során az új beépítésre szánt terület az 1 ha-t nem haladja meg, így a kormányrendeletben szereplő igazolást és szabályozást nem kell elkészíteni.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

A Korm. rendelet 13. §-ban megfogalmazott követelmények történő megfelelést a rendelet (6) bekezdése szerint a közlekedési rendeltetésű területek lakó területbe történő sorolása esetén nem kell alkalmazni, így a jogszabályi megfelelés vizsgálata nem szükséges.

Különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése

A különleges beépítésre nem szán terület kijelölésének korlátozását a Méptv. 7. § (2) bekezdése szabályozza a következők szerint:

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

A tervezett módosítás során a biológiai aktivitásérték szinten tartása szempontjából, valamint csereterületként számításba vehető a 3.4. módosításban ismertetett mezőgazdasági terület erdőterületbe történő átsorolása, valamint a 3.5 módosításban ismertetett lakóterületből és közlekedési területből erőterületbe vagy zöldterületbe történő átsorolás.

Biológiai aktivitásérték szinten tartásának számítása:

3.4. pont szerinti változás

	hatályos	tervezett	változás	változás		
	m2	m2	m2	ha	bia érték mutató	bia érték
Mk	28778.42	0.00	-28778.42	-2.88	5	-14,4
Kb-á	0.00	28778.42	28778.42	2.88	3	8,64
Eg	0.00	26072.77	26072.77	2.61	9	23.49
Má	26072.77	0.00	-26072.77	-2.61	3.7	-9.66

3.5. pont szerinti változás

Lke	81263.13	73856.65	-7407.48	-0.74	2.7	-2.00
Köu	13229.14	10783.86	-2445.28	-0.24	0.6	-0.14
Má	6551.94	6235.70	-316.24	-0.03	3.7	-0.12
Ev	0.00	7722.00	7722.00	0.77	9	6.95
Zkk	0.00	1849.61	1849.61	0.18	6	1.11
V	0.00	594.88	594.88	0.06	7	0.42
					összesen	+14.29

(a csereterületek pirossal jelöltek)

A Gébárti út melletti lakóterület tervezett módosítása, illetve a beépítésre nem szánt különleges övezet – állatsimogató és állatotthon - kijelölése során a biológiai aktivitásérték növekszik, így a változtatás a törvényi előírásnak megfelel.

Beépítésre nem szánt különleges terület kijelölése során a csereterület mértékének megfelelősége:

változtatással érintett terület meghatározása	különleges beépítésre nem szánt terület nagysága (ha)	csereterület nagysága (ha)
Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet Kb-a jelű különleges övezetbe sorolása	2,8778	-
Zkk jelű zöldterület 3.5. módosítással kijelölve	-	0,1849
Ev jelű védelmi erdő terület 3.5. módosítással kijelölve	-	0,7722
Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezetből Eg jelű gazdasági erdő övezetbe sorolás 3.4. szerinti csereterület	-	2,6085
Összesen:	**2,8778**	**3,5656**

A tervezett módosítás, illetve a beépítésre nem szánt különleges övezet kijelölése során a törvényben meghatározott csereterület, zöldterület és erdőterület kijelölésével az előzőek szerint biztosított, így a változtatás a törvényi előírásnak megfelel.

5. a területfelhasználási mérleg változásai

Területfelhasználások	hatályos		tervezett	
	m2	ha	m2	ha
Falusias lakóterület	5264699.68	526.47	5264699.68	526.47
Kertvárosias lakóterület	8513560.39	851.36	8506130.15	850.61
Kisvárosias lakóterület	1245267.58	124.53	1245267.58	124.53
Nagyvárosias lakóterület	1022884.77	102.29	1022884.77	102.29
Intézményterület vegyes	931401.96	93.14	931401.96	93.14
Településközpont vegyes	515353.06	51.54	515353.06	51.54
Ipari gazdasági terület	4514897.63	451.49	4514897.63	451.49
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	3024218.17	302.42	3024218.17	302.42
Általános gazdasági terület	178049.97	17.80	178049.97	17.80
Üdülőterület	442034.41	44.20	442034.41	44.20
Beépítésre szánt különleges terület	4534168.86	453.42	4534168.86	453.42
Kötöttpályás közlekedési terület	829089.94	82.91	823018.83	82.30
Közúti közlekedési terület	8171978.32	817.20	81791765.56	817.92
Légi közlekedési terület	923423.95	92.34	923423.95	92.34
Gazdasági erdőterület	17721805.48	1772.18	17747878.26	1774.79
Közjóléti erdőterület	3293940.40	329.39	3184535.71	318.45
Védelmi erdőterület	2656179.30	265.62	2663902.31	266.39
Általános mezőgazdasági terület	24105507.30	2410.55	24076010.17	2407.60
Kertes mezőgazdasági terület	10677166.38	1067.72	10648387.96	1064.84
Természetközeli terület	313254.86	31.33	313254.86	31.33
Vízgazdálkodási terület	1508113.90	150.81	1508708.78	150.87
Zöldterület (Zkk)	312119.67	31.21	313969.28	31.40
Zöldterület (Zkp)	498822.99	49.88	607857.56	60.79
Zkp-V	4110.06	0.41	4110.06	0.41
Beépítésre nem szánt különleges terület	1261591.30	126.16	1290369.72	129.04

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

5. határozattervezet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
../2025. (……) 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 ……../2025. (……) számú határozathoz
A településszerkezeti terv módosításának leírása:

A településszerkezeti terv az alábbi pontok szerint módosul:

1. A Jánkahegy, Lukahegy és a Vakaroshegy vonulatát átszelő déli átkötőút nyomvonalán a közlekedési terület módosul.

2. Ságod városrészben a Ságodi út, a ságodi elkerülő út és az Ilosvai út csomópontjában tervezett körforgalom területigényének megfelelően a közlekedési terület módosul

3. A vasútállomás Zrínyi Miklós út és Juhász Gyula utca felőli oldalán közparkolók területének biztosítása érdekében a közúti és vasúti közlekedési terület határa módosul

4. Csács városrészben a Szarvas utca északi részén működő Állatsimogató és Állatotthon területe kertes mezőgazdasági területfelhasználásból beépítésre nem szánt különleges területfelhasználásba kerül átsorolásra

5. Andráshida-Gébárt városrész keleti oldalán a Szentmártoni és Gébárti utcák által határolt tömb területét feltáró kiszolgáló út nyomvonala és ezzel összefüggésben a fejlesztéssel érintett területen a területfelhasználás módosul.

6. Az egykori laktanya területén a 4815/8 hrsz.-ú területen közjóléti erdőként szabályozott terület, rendeltetése zöldterületre módosul.

7. A 75-ös főközlekedésű út mellet a 0933/9, 0933/7, 0933/11, 0933/20, 0933/4, 0933/5, 0933/6, 0932/14, 0932/16, 0932/18, 0932/20, 0937/29, 0937/33, 0937/79, 0937/37, 0937/39, 0937/77, 0937/36, 0937/38, 0937/23, 0937/24, 0937/25, 0937/26 és 0937/27 hrsz.-ú területek általános mezőgazdasági rendeltetése gazdasági erdő rendeltetésre módosul.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének módosítása során a terület-felhasználás, a beépítésre szánt területek és a zöldterületek nagysága és aránya a következők szerint változik:

Területfelhasználások	hatályos		tervezett		beépítésre szánt területek	zöldterületek
	m^2	ha	m^2	ha	ha	ha
Falusias lakóterület	5264699,68	526,47	5264699,68	526,47	526,47	
Kertvárosias lakóterület	8513560,39	851,36	8506130.15	850,77	850,77	
Kisvárosias lakóterület	1245267,58	124,53	1245267,58	124,53	124,53	
Nagyvárosias lakóterület	1022884,77	102,29	1022884,77	102,29	102,29	
Intézményterület vegyes	931401,96	93,14	931401,96	93,14	93,14	
Településközpont vegyes	515353,06	51,54	515353,06	51,54	51,54	
Ipari gazdasági terület	4514897,63	451,49	4514897,63	451,49	451,49	
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	3024218,17	302,42	3024218,17	302,42	302,42	
Általános gazdasági terület	178049,97	17,80	178049,97	17,80	17,8	
Üdülőterület	442034,41	44,20	442034,41	44,20	44,2	
Beépítésre szánt különleges terület	4534168,86	453,42	4534168,86	453,42	453,42	
Kötöttpályás közlekedési terület	829089,94	82,91	823018,83	82,30		
Közúti közlekedési terület	8171978,32	817,20	81791765,56	817,92		
Légi közlekedési terület	923423,95	92,34	923423,95	92,34		
Gazdasági erdőterület	17721805,48	1772,18	17747878,26	1774,79		
Közjóléti erdőterület	3293940,40	329,39	3184535,71	318,45		
Védelmi erdőterület	2656179,30	265,62	2663902.31	266,39		
Általános mezőgazdasági terület	24105507,30	2410,55	24076010,17	2407,60		
Kertes mezőgazdasági terület	10677166,38	1067,72	10648387,96	1064,84		
Természetközeli terület	313254,86	31,33	313254,86	31,33		
Vízgazdálkodási terület	1508113,90	150,81	1508708,78	150,87		
Zöldterület (Zkk)	312119,67	31,21	313969,28	31,40		31,4
Zöldterület (Zkp)	498822,99	49,88	607857,56	60,79		60,79
Zkp-V	4110,06	0,41	4110,06	0,41		0,41
Beépítésre nem szánt különleges terület	1261591,30	126,16	1290369,72	129,04		
Összesen		10246,370		10246,370	3018,07	92,6
Beépítésre szánt terület és zöldterület százalékos aránya					100%	3,07%

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 mezőgazdasági 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

2. melléklete a .../2025. (.....) sz. határozatnak

2025. február

2025

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 2023. évi C. törvény a magyar építészetről 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 24, 25, 28, 29, 30, 31, 33 és 37 számú. melléklete helyébe e rendelet 1-8. melléklet lép.

2. §

A helyi építési szabályzat 19. melléklet helyébe a következő kerül beemelésre:

19. melléklet

Különleges beépítésre nem szánt terület

1. A különleges beépítésre nem szánt övezetek szabályozási tervben szereplő jele és rendeltetése

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés és építményei
Kb-bá	bánya
Kb-kk	közösségi kert, és a kapcsolódó raktár és szociális építményei
Kb-kb	kavicsbánya roncsolt területeinek helyreállítására és extenzív-természetközeli fenntartására szolgáló építményei
Kb-sp **Kb-sp-2**	sportépítmény, valamint a hozzá kapcsolódó szociális, raktár, kereskedelemi, vendéglátó és szálláshely szolgáltató építményei
Kb-t	temető és kiszolgáló építményei
Kb-v	vadászattal kapcsolatos közösségi, vendéglátó, szállás jellegű és tároló építményei
Kb-kt[4]	közösségi tér, kapcsolódó közösségi szociális és kilátó építmények
Kb-o	oktatási, intézményi épületek és szolgálati lakás
Kb-á	állatsimogató és állatotthon, vendéglátó és szállásjellegű rendeltetés építményei, tulajdonosi és szolgálati lakás,

2. A különleges beépítésre nem szánt 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 mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Kb-bá	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	3 %	nem korlátozott	nem korlátozott
Kb-kk	övezet területe	övezet területe	szabadon álló	1 %	Homlokzatmagasság: 4,0 m Épületmagasság: 4,0 m	80 %
Kb-kb	(3) bekezdés b) pontja szerint	kialakult	szabadon álló	telkenként legfeljebb 90 m2 hasznos alapterülettel	Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m	állandó vízzel nem borított terület 90 %
Kb-sp	övezet területe	2000 m2	szabadon álló	5 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m	a sportpályák területén túl 20 %
Kb-sp-2[5]	övezet területe	kialakult	Szabadon álló	10 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m	nem korlátozott
Kb-t	övezet területe	kialakult	szabadon álló	2 %	nem korlátozott	nem korlátozott
Kb-v	övezet területe	kialakult	szabadon álló	10 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	70 %
Kb-kt[6]	övezet területe	kialakult	szabadon álló	10%	Homlokzatmagasság: 4,0 m Épületmagasság: 4,0 m a kilátó építmény legmagasabb pontja 15,0 m, melynek a villámhárító szerkezet nem része	60%
Kb-o	övezet területe	kialakult	szabadon álló	10%	Épületmagasság: 7,5 m	70%
Kb-á	övezet területe	övezet területe	szabadon álló	5%	Épületmagasság: 6 m	60%

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

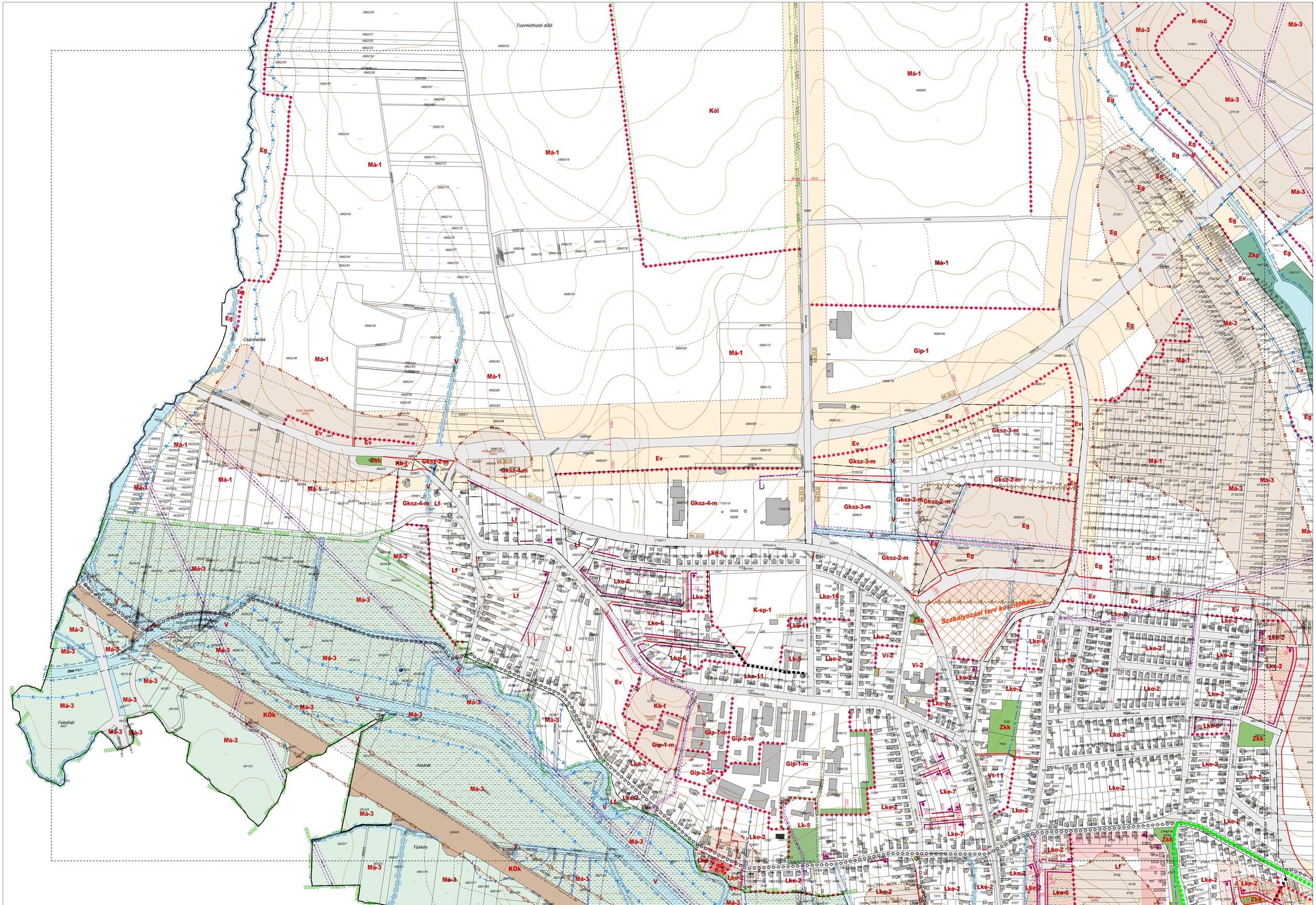
Zalaegerszeg,

Dr. Kovács Gábor
jegyző

Balaicz Zoltán
polgármester

Kihirdetés napja:

Dr. Kovács Gábor
jegyző



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

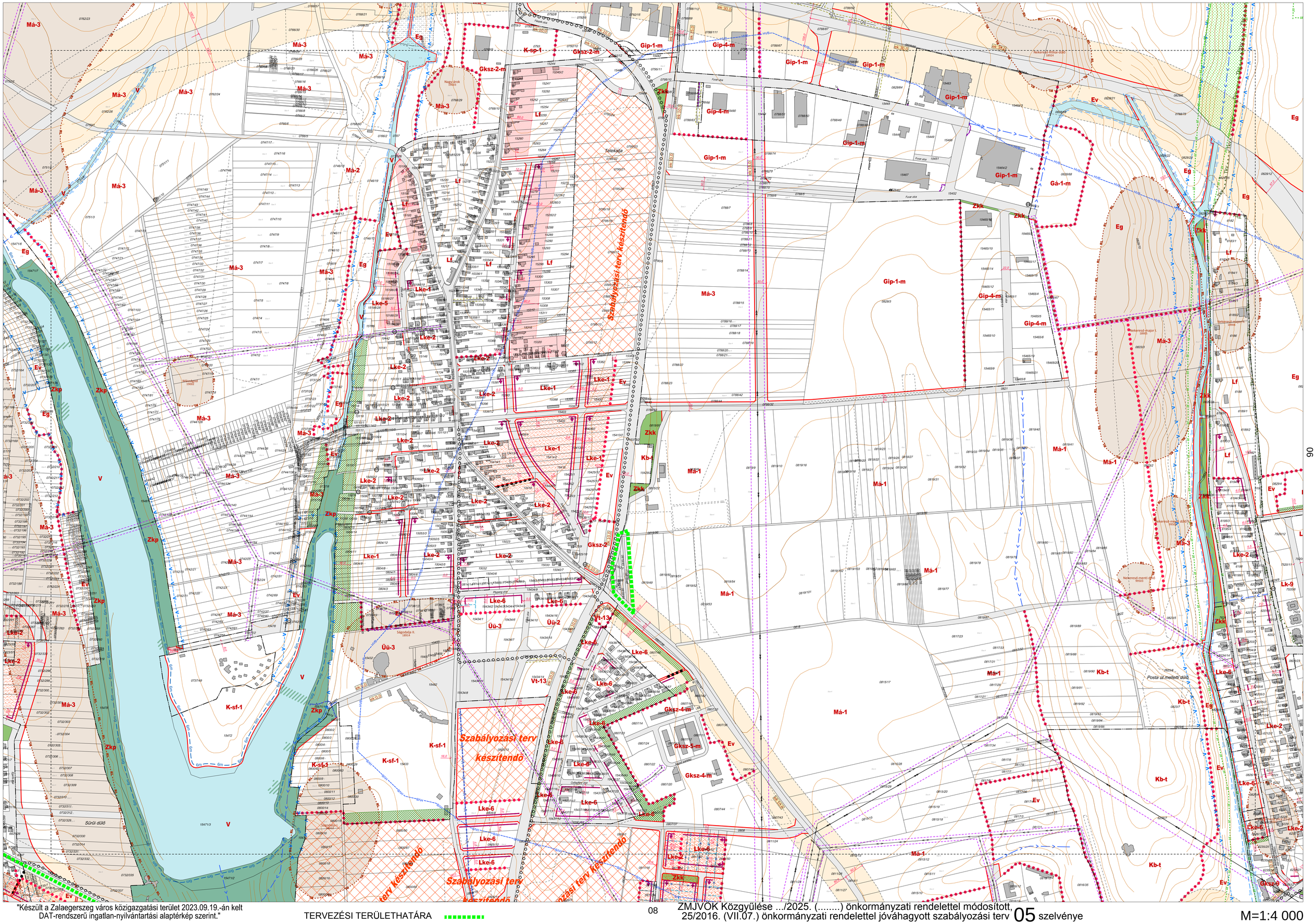
TERVEZÉSI TERÜLETHATÁRA

07

ZMJVÖK Közgyűlése .../2025. (.....) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 04 szelvénye

M=1:4 000

05

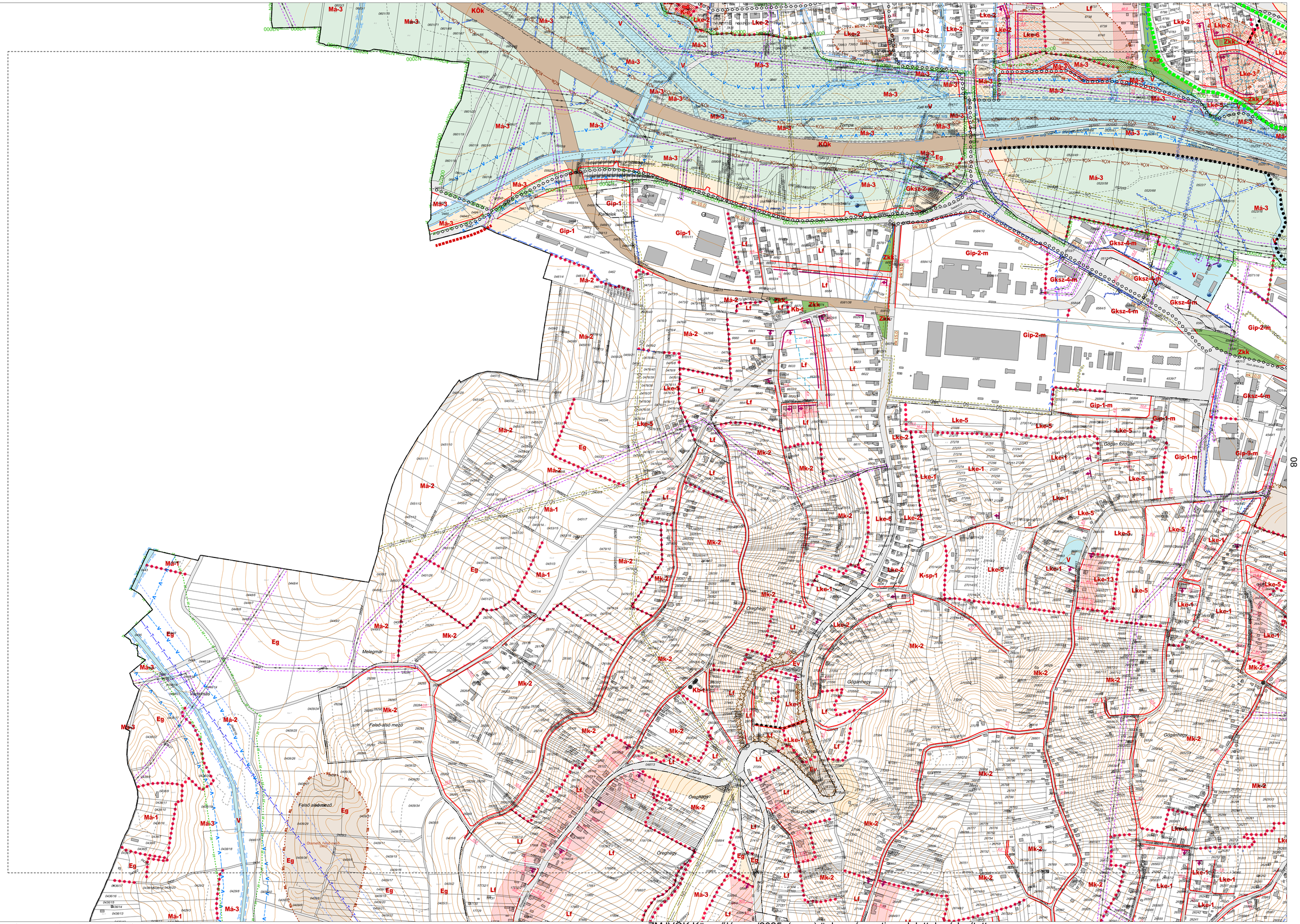


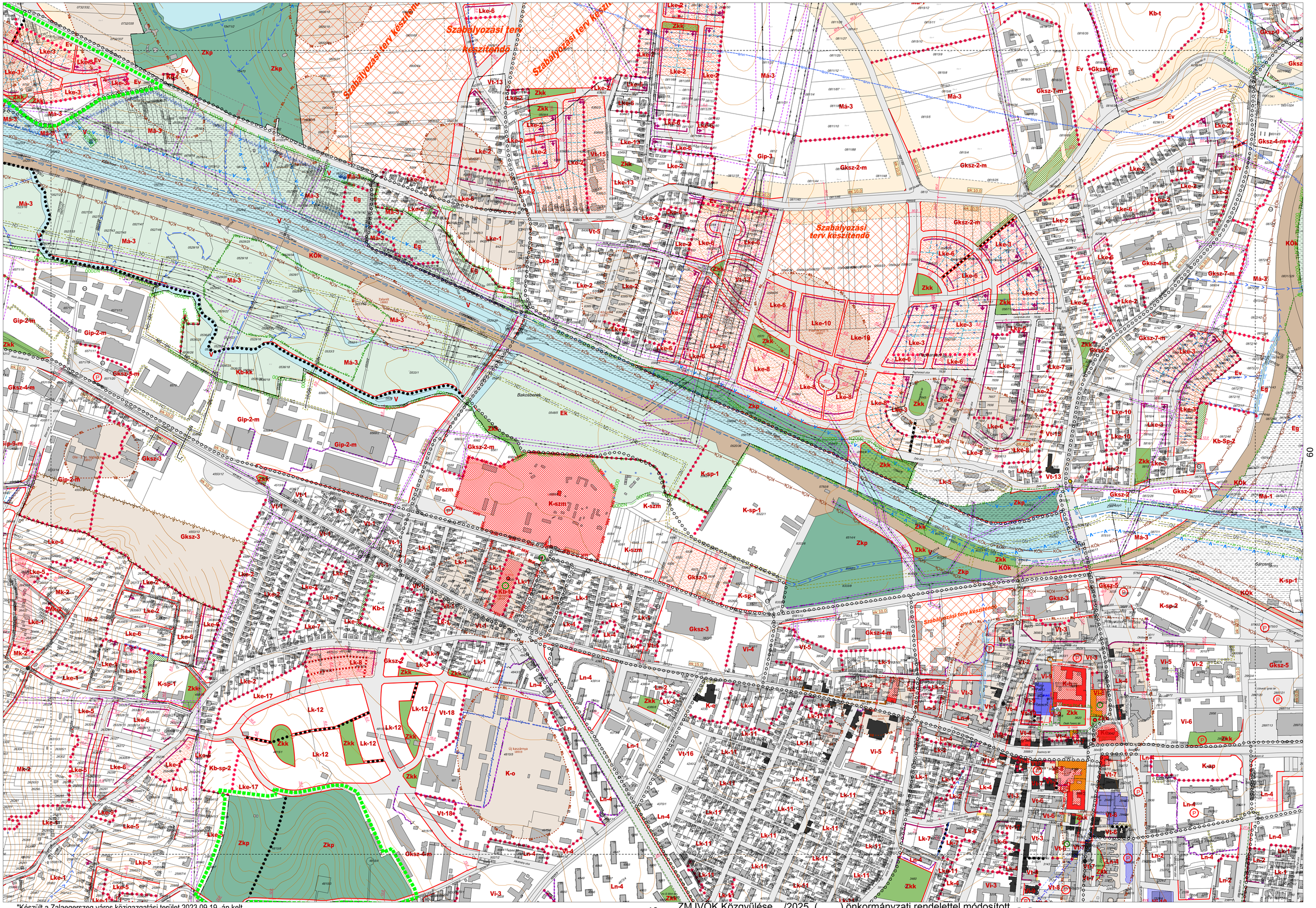
"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2023.09.19.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."

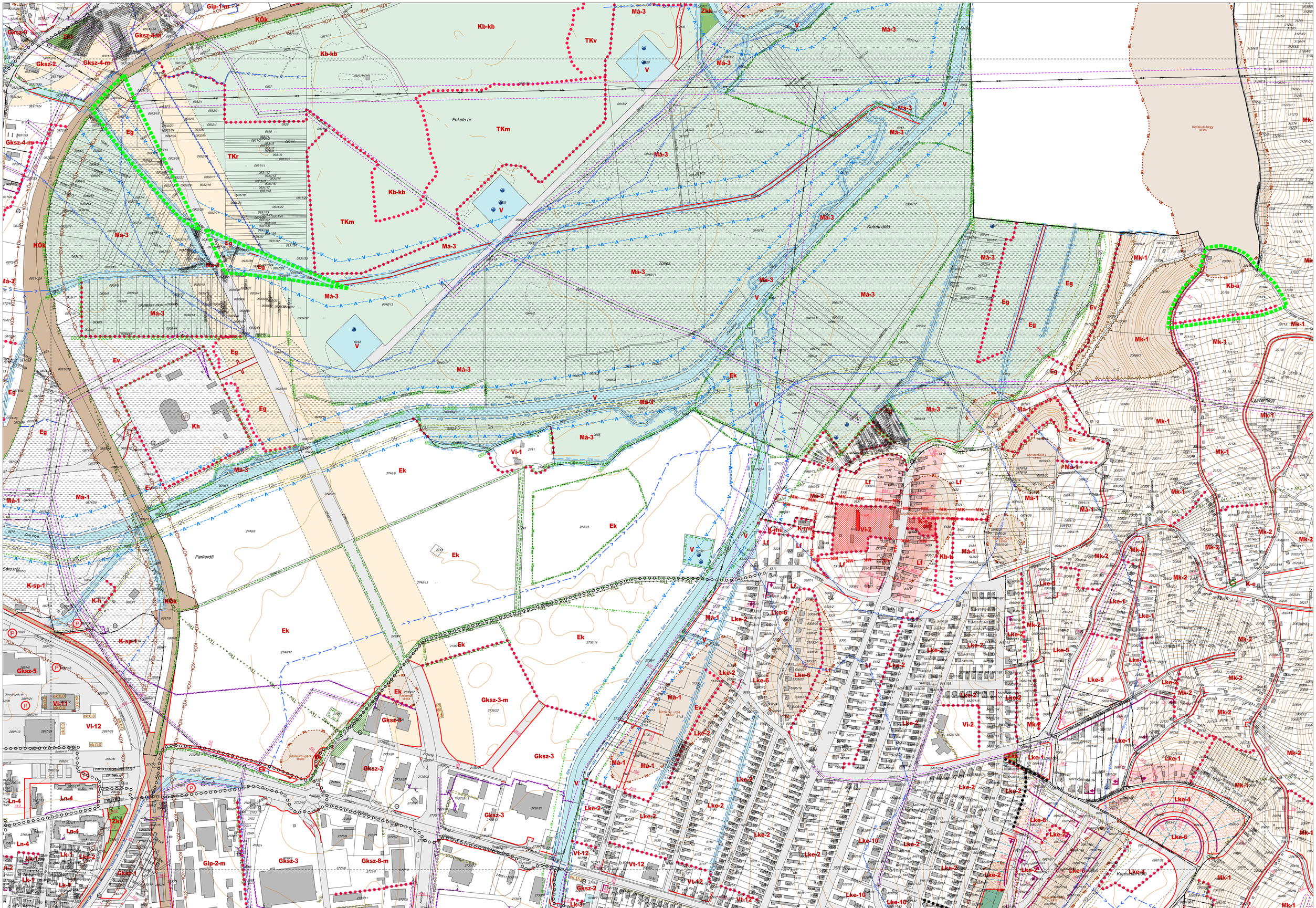
TERVEZÉSI TERÜLETHATÁRA

ZMJVÖK Közgyűlése .../2025. (.....) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 05 szelvénye

M=1:4 000


Má-3
Kök
Lke-2
Lke-6
Lke-5
Lke-1
Lke-13
Zkk
Gksz-4-m
Gip-2-m
Gip-1-m
Gip-9-m
Mk-2
Má-2
Má-1
Gip-1
Eg
Lf
V
K-sp-1
Kb-t
Ev
Melegmár
Oregheggy
Gógánhegy
Felső alsó mező
Kanálalek
Dolomás
Buki-puszta
Csipán tanya


Szabályozási terv készítendő
Szabályozási terv készítendő
Szabályozási terv készítendő
Szabályozási terv készítendő
Szabályozási terv készítendő
Szabályozási terv készítendő
Bakósberek
Új kaszárnya
18919
Zalaért
18883
Zala folyó
Zala folyó
Sárosárok
Ola - 2. sz. főág
Ola - 2. sz. főág
Ola - 2. sz. főág

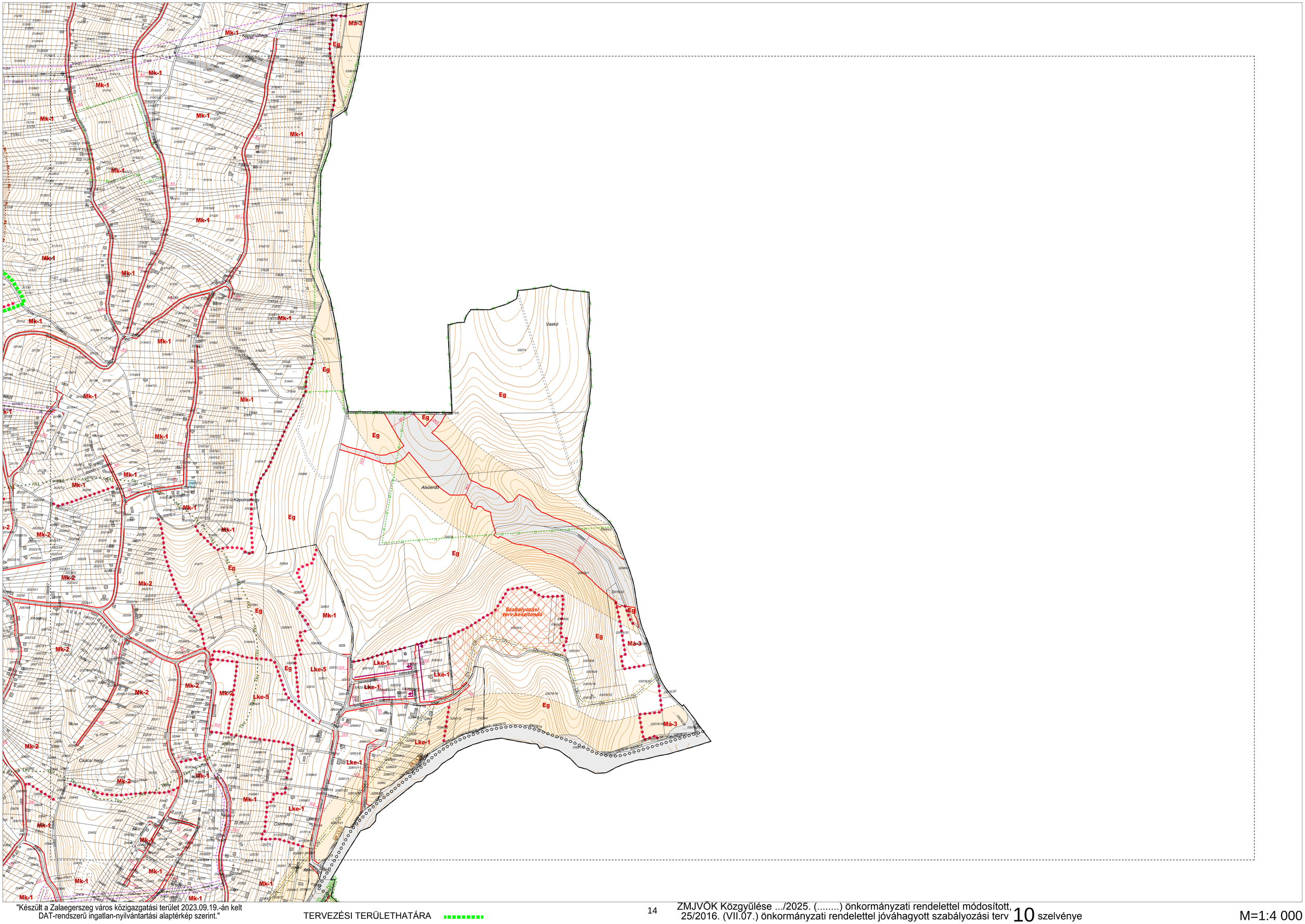


"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2023.09.19.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."

TERVEZÉSI TERÜLETHATÁRA

ZMJVÖK Közgyűlése .../2025. (.....) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 09 szelvénye

M=1:4 000



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

TERVEZÉSI TERÜLETHATÁRA

ZMJVÖK Közgyűlése .../2025. (.....) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 10 szelvénye

M=1:4 000

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

TERVEZÉSI TERÜLETHATÁRA

ZMJVÖK Közgyűlése .../2025. (.....) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 12 szelvénye

M=1:4 000

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

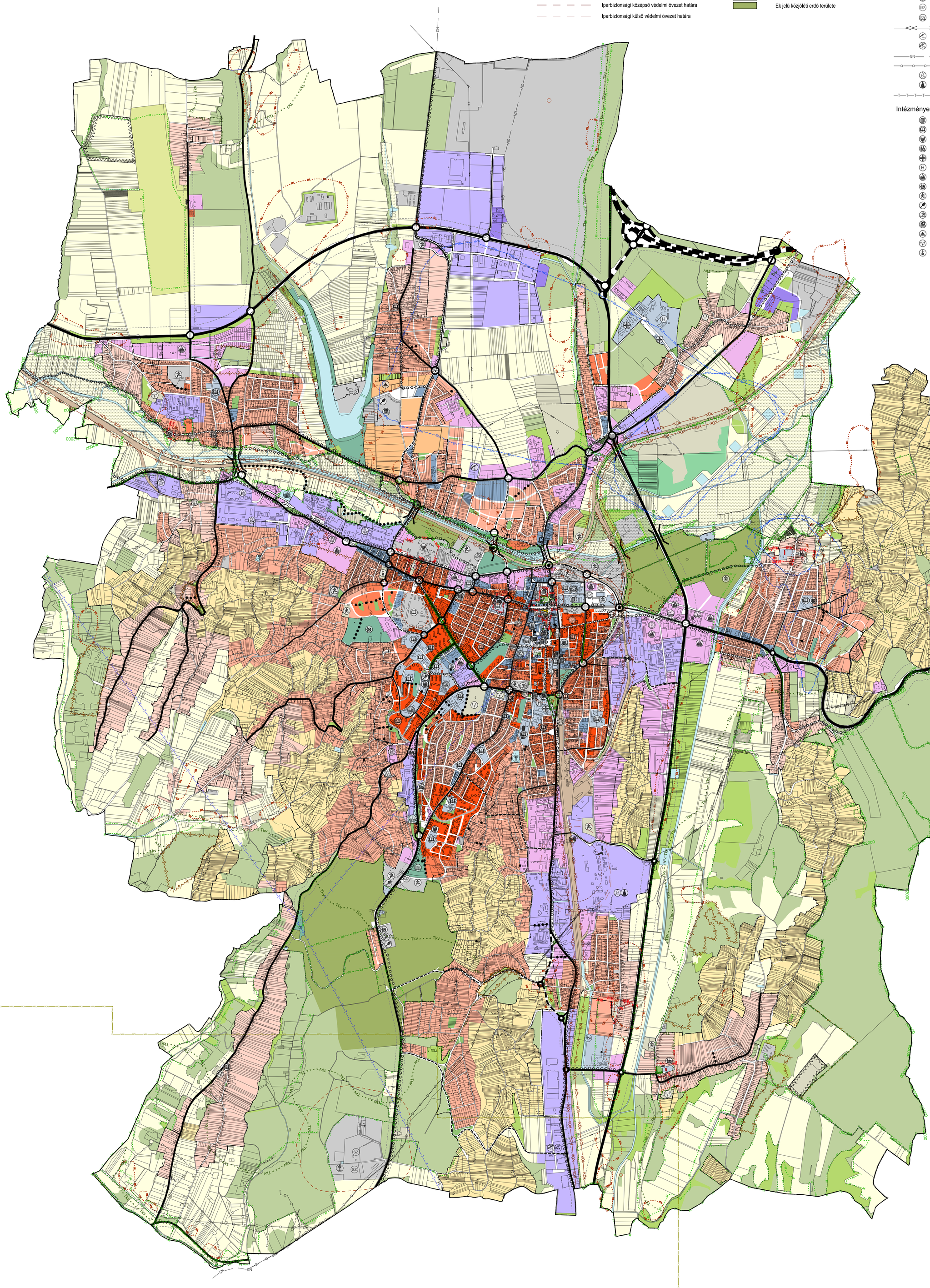
TERVEZÉSI TERÜLETHATÁRA

ZMJVÖK Közgyűlése .../2025. (.....) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 16 szelvénye

M=1:4 000

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

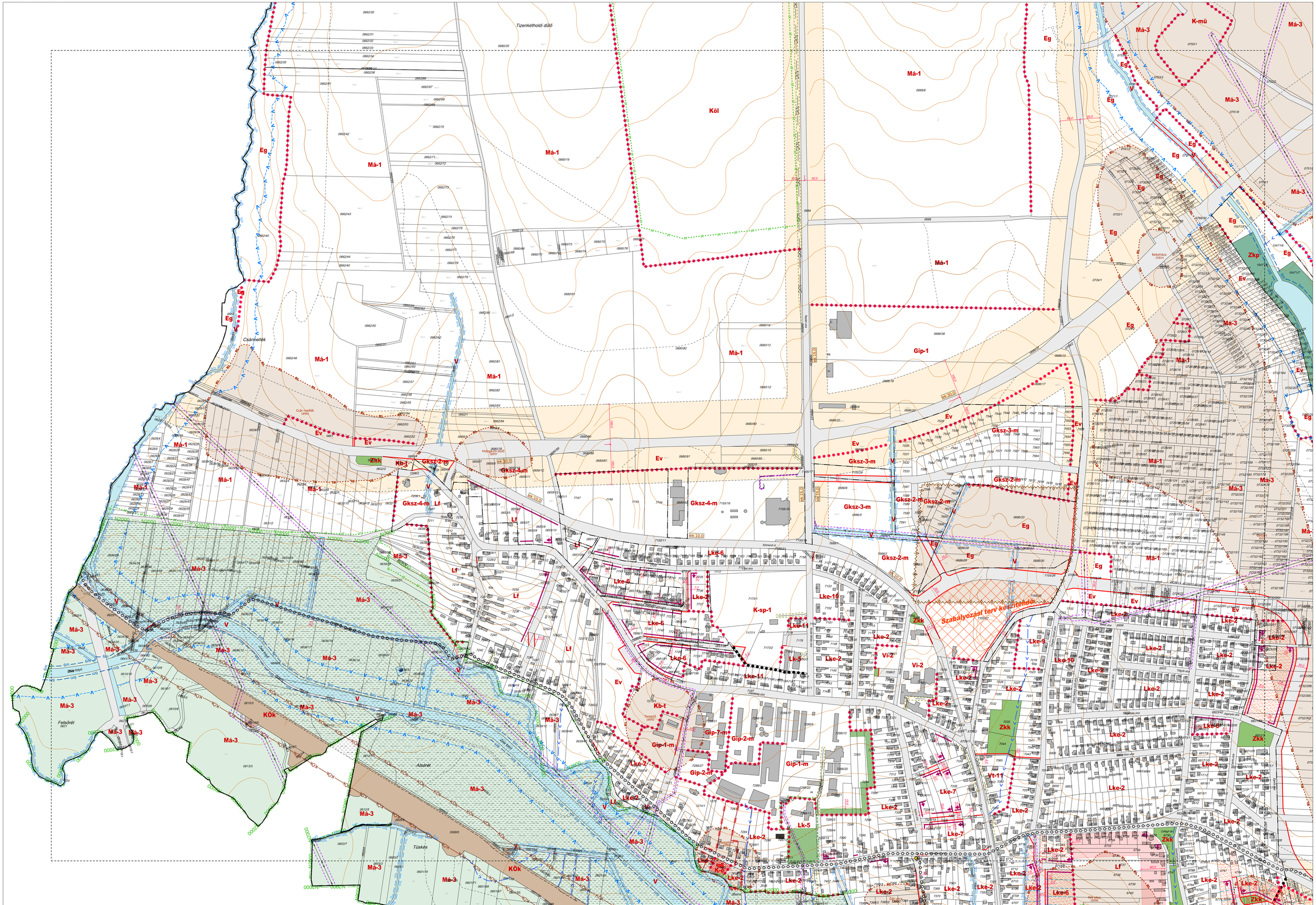
Intézmények:

- 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

2. melléklete a .../2025. (.....) sz. határozatnak

2025. február

2025

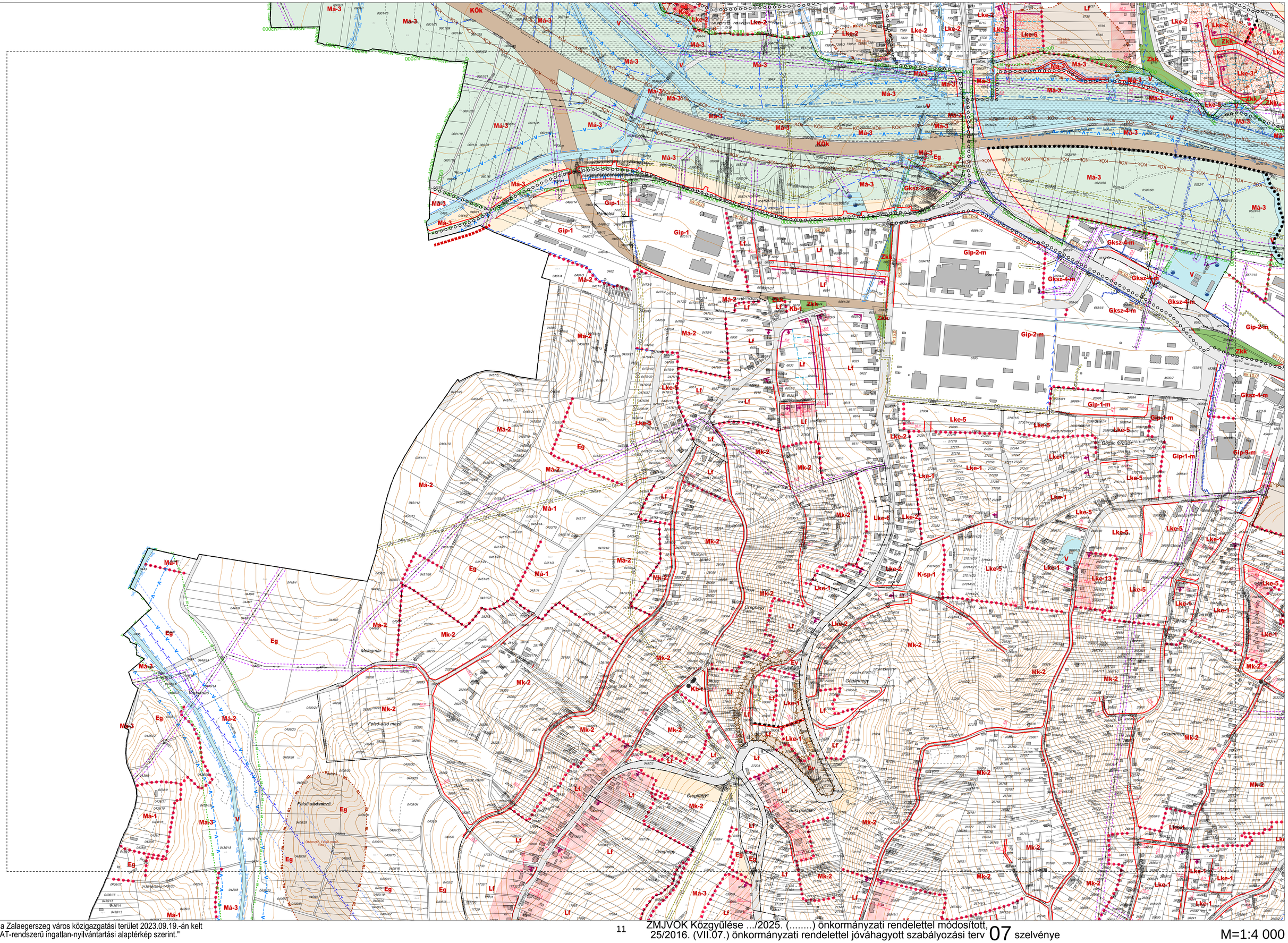


"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2023.09.19.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."

07

ZMJVÖK Közgyűlése .../2025. (.....) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 04 szelvénye

M=1:4 000


Má-3
Kök
Lke-2
Lke-6
Lke-3
Lke-5
Zkk
Lf
V
Eg
Gksz-2-m
Gksz-4-m
Gip-2-m
Gip-1-m
Gip-9-m
Gip-1
Mk-10.0
Mk-15.0
Tompa
Melegmár
Vadmás
Felső-alsó mező
Oregheggy
Gógánhegy
Bükd-gödrök
Kb-1
K-sp-1
Lke-13
Ötömelő, Felső mező
Mk-2
Má-2
Má-1