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

Záró tervdokumentáció
2025/3. számú módosítás - május

Tartalomjegyzék:

1. **tervezői nyilatkozat**
2. **előzmények**
   - 2.1. a településrendezési tervek módosításának programja, valamint az új beépítésre szánt terület kijelölhetőségének igazolásáról szóló önkormányzati döntés
   - 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

Alátámasztó munkarészek

3. **településrendezési javaslat**
   - 3.1. Balatoni út, Stadion utca, vasút által határolt tömb szabályozásának módosítása
   - 3.2. Északi Ipari Park Déli határoló út, valamint a Fuvar utca és a 76-os fő közlekedési út közötti közlekedési terület szabályozásának módosítása
   - 3.3. Hegyközség utca útszabályozás módosítása
   - 3.4. Bor út, Nagy Csarit utca csomópont útszabályozás módosítása
   - 3.5. Budai völgyi út útszabályozásának módosítása
   - 3.6. Zengő utca Ebergény utcai csatlakozásánál útszabályozás módosítása
   - 3.7. Andráshida, Estike utca keleti végén autóforduló módosítása, törlése
   - 3.8. Csácsi kápolna területét határoló utak szabályozásának módosítása
   - 3.9. Gébárti tó keleti oldalán erdőterület kijelölése
   - 3.10. Büslakpuszta kertes mezőgazdasági övezet kijelölése
   - 3.11. Platánsor és Déryné utca közötti területen (egykori tejgyár) ipari gazdasági övezet helyett kereskedelmi szolgáltató övezet kijelölése
   - 3.12. A Csácsi utcától keletre, a Damjanich utcától északra lévő tömb területén építési sáv szabályozásának módosítása
4. **A tervezett módosítás, a területrendezési tervek és a magasabb szintű jogszabályok összhangjának vizsgálata**
5. **A terület-felhasználási mérleg változása**

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. május hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

A változtatással érintett területek:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a településrendezési eszközök – településszerkezeti és szabályozási terv, valamint építési szabályzat – módosításának szándékáról döntött és kezdeményezte a változtatással kapcsolatos eljárását a város 12 helyszínén az alábbiak szerint:

- A Balatoni út, Stadion utca és vasút által határolt tömb területén önkormányzati beruházásban „Játszóház" épületét kívánja az önkormányzat megvalósítani. A hatályos szabályozás a tömb területén tervezett új sportcsarnok terveivel összhangban készült, mely beruházás megvalósulása jelenleg bizonytalan. A szabályozás módosításának során a közlekedési terület csökkentésével építési területet kell kijelölni a játszóház számára, továbbá a módosítás során lehetőséget kell adni arra, hogy az új sportcsarnok megvalósításának végleges elmaradása esetén a meglévő csarnok felújítható, bővíthető legyen. A szabályozás módosításának szándékáról az önkormányzat a ZMJVÖK 178/2024 (XII.12.) számú határozatában döntött.

- Az Északi Ipari Park területét nyugatról határoló Ságodi elkerülő út 76 -os fő közlekedési úthoz történő egyenes irányú kicsatlakozásának – Fuvar utca és a 76 -os főút közötti szakasz – törlésének kezdeményezését határozta el az önkormányzat, miután a 76 -os fő közlekedési út területén a körforgalmi csomópontok megvalósulásával a településrendezési tervekhez képest eltérően véglegesedett a főút közlekedési rendje. A tervezett módosítás során a közlekedési terület a közművek elhelyezéséhez és megközelítéséhez szükséges szélességre csökken bővítési lehetőséget biztosítva a csatlakozó gazdasági területek számára, valamint növelve a Fuvar utcától délre lévő zöldterület nagyságát.
  Az Északi Ipari Park területét K-NY irányba feltáró új kiszolgáló út szélességének csökkentése tervezett az út építési tervei alapján. A szabályozás módosításának szándékáról az önkormányzat a ZMJVÖK 145/2024 (XI.14.) és 178/2024 (XII.12.) számú határozatában döntött.

- Az önkormányzat hegyközség utca 25-ös számú 5017/42 hrsz.-ú területét érintő útszabályozás törlését kezdeményezi a tulajdonos kérelmének támogatásával. A szabályozás módosításának szándékáról az önkormányzat a ZMJVÖK 145/2024 (XI.14.) számú határozatában döntött.

- Az önkormányzat kezdeményezi a Bor út és Nagy Csarit út csomópontjánál az útszabályozás módosítását a kialakult állapot, a meglévő autóbuszmegálló és a domborzati viszonyok figyelembevételével. A szabályozás módosításának szándékáról az önkormányzat a ZMJVÖK 15/2025 (II.13.) számú határozatában döntött.

- Az önkormányzat lakossági megkeresést támogatva kezdeményezi a Budai völgyi út DK-i szakasza és a 24355 hrsz. -ú út által határolt tömböt kettészelő tervezett útszakasz törlését, valamint ezzel egyidejűleg a tömb nyugati sarkánál lévő csomópont szabályozásának felülvizsgálatát. A szabályozás módosításának szándékáról az önkormányzat a ZMJVÖK 15/2025 (II.13.) számú határozatában döntött.

- Az önkormányzat lakossági megkeresést támogatva kezdeményezi a Zengő utca Ebergény utcai csatlakozásánál az útszabályozás módosítását annak érdekében, hogy a 25952/4 és a 25951 hrsz. -ú telkek telekhatár rendezésével kialakuló terület beépíthető telek legyen. A szabályozás módosításának szándékáról az önkormányzat a ZMJVÖK 15/2025 (II.13.) számú határozatában döntött.

- Az önkormányzat kezdeményezte az Andráshida városrészben az estike utca keleti végén tervezett autóforduló szabályozásának módosítását, törlését. A szabályozás módosításának szándékáról az önkormányzat a 66/2025 (IV.17.) számú határozatában döntött.

- Az önkormányzat kezdeményezte a Csácsi hegyen lévő kápolna területét határoló utak szabályozásának módosítását a kialakult állapot figyelembevételével. A szabályozás módosításának szándékáról az önkormányzat a ZMJVÖK 145/2024 (XI.14.) számú határozatában döntött.

- Az önkormányzat kezdeményezte a Gébárti tó keleti oldalán a tó és a 0800/26 hrsz.-ú közötti terület rendeltetésének módosítását, a strand fejlesztési területének csökkentését és a 2025/3 módosítási programban egyéb területeken kijelölt új beépítésre szánt területek csereterületeként erdőterület kijelölését. A szabályozás módosításának szándékáról az önkormányzat a ZMJVÖK 15/2025 (II.13.) számú határozatában döntött.

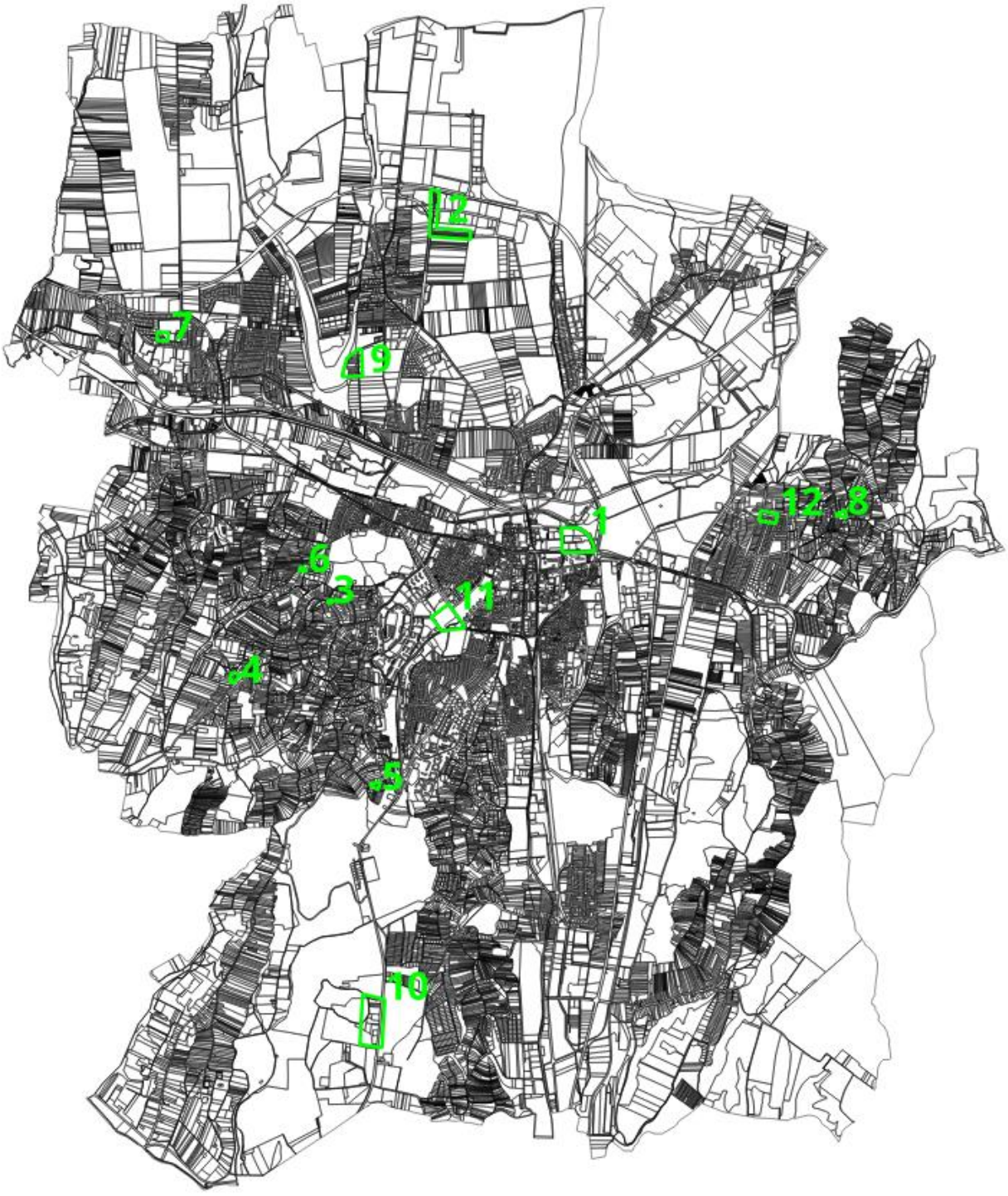
- Az önkormányzat lakossági megkeresést támogatva kezdeményezi Búslakpuszta területén az általános mezőgazdasági övezeti szabályozás módosítását a kialakult területhasználat és beépítés figyelembevételével. A szabályozás módosításának szándékáról az önkormányzat a ZMJVÖK 15/2025 (II.13.) számú határozatában döntött.

- Az önkormányzat vállalkozói megkeresést támogatva kezdeményezi a Platán sor és Déryné utca közötti területen az egykori Tejgyár telkén az övezeti szabályozás módosítását a tervezett kereskedelmi szolgáltató rendeltetésnek megfelelő fejlesztés érdekében. A szabályozás módosításának szándékáról az önkormányzat a 66/2025 (IV.17.) számú határozatában döntött.

- Az önkormányzat lakossági megkeresést támogatva új lakótelkek kialakíthatóságának érdekében kezdeményezi Csács városrészben a Csácsi utcától keletre, a Damjanich utcától északra fekvő tömb területén az építési sáv szabályozásának módosítását. A szabályozás módosításának szándékáról az önkormányzat a 66/2025 (IV.17.) számú határozatában döntött.

Az önkormányzat a településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséről az alábbi határozatokban döntött:

A változtatással érintett területek



KIVONAT

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE
2024. december 12-i ülésének
jegyzőkönyvéből

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

ZMJVÖK 178/2024. (XII.12.) határozata

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

1. Bozsok városrész, 01049/24 hrsz-ú ingatlanon kilátó elhelyezhetősége érdekében a szabályozás módosítását,
2. Zala Vármegyei Pedagógiai Szakszolgálat fejlesztése érdekében a 745/83 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozás módosítását,
3. Helikon utca – Hock J. utca kereszteződésében kerékpárút megvalósíthatósága érdekében a szabályozás módosítását,
4. Bozsoki utca 5631/2 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának módosítását,
5. a ZÉSZ rendeltetés módosítás előírásaira vonatkozó szabályozás módosítását,
6. Északi elkerülő út és a Dr. Michelberger út kereszteződésében lévő körforgalmi csomópont déli csatlakozása szabályozásának módosítását,
7. Egervári út – Nekeresdi út közötti tömb szabályozásának módosítását,
8. Városi Hangverseny- és Kiállítóterem telke szabályozásának módosítását,
9. Keresztury Dezső Városi Művelődési Központ területe szabályozásának módosítását

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

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

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

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

II.1.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során gyermek játszóház kialakítása érdekében a 2897/24 hrsz-ú ingatlan és tömbje, valamint az új beépítésre szánt

terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.
A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.
A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztés 6. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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

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

II.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során az Északi Ipari Park, 0788/5 hrsz-ú ingatlan és tömbje, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.
A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.
A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztés 6. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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

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

II.3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Kertváros településrész, 745/85 hrsz-ú ingatlan és tömbje, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.
A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.
A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztés 6. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.
A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.
A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztés 6. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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

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

II.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során az Északi Ipari Park, 0788/5 hrsz-ú ingatlan és tömbje, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.
A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.
A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztés 6. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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

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

II.3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Kertváros településrész, 745/85 hrsz-ú ingatlan és tömbje, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.
A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.
A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztés 6. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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

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

K.m.f.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles!

Zalaegerszeg, 2024. december 16.

K I V O N A T

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE
2025. február 13-i ülésének
jegyzőkönyvéből

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

ZMJVÖK 15/2025. (II.13.) határozata

I.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Gébárti tó keleti oldalán lévő 0800/2 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.
A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.
A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.
A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2025. július 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

I.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során Ságodi út – Ilosvai út körforgalom kialakíthatósága érdekében a szabályozás felülvizsgálatát támogatja.
A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.
A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.
A Közgyűlés felkéri a polgármester, hogy a telepítési tanulmányterv benyújtását követően a településrendezési szerződés megkötésére vonatozó eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározottoknak megfelelően folytassa le.

Határidő: 2025. július 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

I.3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Búslakpuszta, 0178/9 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.
A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.
A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.
A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2025. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

I.4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során az Egerszeghegyi út – Bor út kereszteződésében lévő 26172 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.
A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.
A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.
A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2025. július 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

I.5. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Gébárti út északi oldalán lévő 6384 és 6385/3 hrsz-ú ingatlanok tömbje, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.
A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.
A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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

Határidő: 2025. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

I.6. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Zengő utca 25951 hrsz-ú ingatlan beépíthetősége érdekében a szabályozás felülvizsgálatát, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.
A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.
A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.
A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2025. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése igazolja, hogy az Andráshida városrész, Gébárti úttól délre lévő tömbre vonatkozó településrendezési terv módosításának kidolgozása során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mely a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8. § szakaszban foglalt feltételeknek együttesen megfelel az alábbiak szerint:

a) a tervezett módosítás során
   aa) zöldterület,- mezőgazdasági terület és erdőterület övezetből nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület,
   ab) a zöldterület nagysága Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén belül összességében nem csökken és az nem kevesebb a beépítésre szánt terület 3 százalékánál,
   ac) csatlakozik a meglévő települési területhez, mivel közút áthelyezése miatt a már kijelölt lakóterülethez kapcsolódóan kerül kijelölésre az új beépítésre szánt terület,
   ad) nem érinti Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási határának környezetét,
   ae) tervezett módosítás meglévő lakóterület szabályozásának változtatását kezdeményezi - 5234 m^2 területnagyságú közúti közlekedési és

KIVONAT

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE
2024. november 14-i ülésének
jegyzőkönyvéből

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

ZMJVÖK 145/2024. (XI.14.) határozata

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közlönyében való megjelentetését követő ötödik napi hatállyal elfogadja
   1. a Zalaegerszeg 0805/9 és 0805/10 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának módosítását,
   2. a helyi jelentőségű védett természeti területek lehatárolásának módosítását

   illetően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 5. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 6. melléklete szerinti tartalommal.

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

   Határidő: 2024. december 15.
   Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.1.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hatályon kívül helyezi a ZMJVÖK 10/2023. (II.15.) határozata II.39. pontját.

II.1.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során az Andráshida, Gébárti utcától délre fekvő tömb, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.
A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.
A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztés 7. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.
A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének

Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2025. március 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.7. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Hegyközség utca - Búzavirág utca közötti tömb övezethatárát, az 5017/42 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálatát, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.
A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.
A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztés 7. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.
A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2025. március 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.8. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Fészek utca – Északi elkerülő út közötti közlekedési terület szabályozásának felülvizsgálatát, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.
A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.
A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztés 7. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.
A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

K I V O N A T

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE
2025. április 17-i ülésének
jegyzőkönyvéből

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

ZMJVÖK 66/2025. (IV.17.) határozata

I.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Platán sor - Göcseji út - Déryné utca tömb, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.
A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.
A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.
A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

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

I.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Jedlik Ányos utca nyugati oldalán lévő 0811/16, 0811/90 hrsz-ú ingatlanok tömbje szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.
A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.
A Közgyűlés megállapítja, hogy az ingatlanok üdülőházas övezetből (beépítésre szánt terület) kertvárosias lakóövezetbe (beépítésre szánt terület) való sorolásával új lakóterület kijelölése történik, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 13. § (3) bekezdés a) pontjába foglaltaknak megfelelően a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.
A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.
A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben

meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2026. január 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

I.3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Csácsi utca és Damjanich utca által határolt, 5442 hrsz-ú telket tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.
A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.
A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.
A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

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

I.4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Becsali, Budai völgy 24362 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.
A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.
A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.
A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

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

I.5. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során Andráshida városrész, 7177/1 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata szabályozásának, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.
A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.
A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítészi feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.
A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

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

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése igazolja, hogy
1. Gyermek játszóház kialakítása érdekében a 2897/24 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozás
2. Fészek utca – Északi elkerülő út közötti útszabályozás, valamint a 0788/5 hrsz-ú közlekedési terület szabályozás
3. Hegyközség utca 5017/42 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás
4. Egerszeghegyi út - Bor út kereszteződésében lévő 26172 hrsz-ú ingatlan szabályozás
5. Becsali, Budai völgy 24362 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozás
6. Zengő utca, 25951 hrsz-ú ingatlan beépíthetősége érdekében a szabályozás
7. Andráshida városrész, 7177/1 hrsz.-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálatának kidolgozása során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mely a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 7. és 8. § szakaszban foglalt feltételeknek együttesen megfelel az alábbiak szerint:
   a) a tervezett módosítás során
   aa) zöldterület, mezőgazdasági terület és erdőterület övezetből nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület,
   ab) a zöldterület nagysága Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén belül összességében nem csökken és az nem kevesebb a beépítésre szánt terület 3 százalékánál,
   ac) az 1., 2, 7. pontoknál lakóterület építési övezet és vegyes terület építési övezet nem kerül kijelölésre;
   a 3., 4., 5., 6. pontoknál közúti közlekedési és közműterület helyett új lakóterület kijelölése történik, melyek meglévő lakóterületi tömbökhöz csatlakoznak, azok a meglévő települési terület részét képezik. Az új lakóterületek kijelölése a közúti közlekedési és közműterület módosításával összefüggésben valósul meg, ezért a

Méptv. 8. § (3) c) és d) pontjában foglalt követelmények nem relevánsak.

ad) nem érinti Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási határának környezetét,

ae) az 1. pont esetében kereskedelmi és sportintézményeket tartalmazó tömb területfelhasználásának és szabályozásának módosítása tervezett intézményépület, gyermek játszóház elhelyezhetősége, illetve a meglévő sportcsarnok megtartása és fejlesztési lehetőségének biztosítása érdekében. E módosítás során a törvény 8.§ (2.) c) pontja szerinti, új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, a közigazgatási területen belül a fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület nem áll rendelkezésre.
a 2. és 7. pont szerinti módosítás során a közlekedési területek csökkentésével meglévő beépítésre szánt területek kiegészítése történik, így a barnamezős területek elsődleges felhasználásáról vonatkozó követelmény a módosítás során nem figyelembe vehető.

b) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel - az alábbi számítással igazolva - nem csökken:

Változ-tatással érintett terület	Új beépítésre szánt terület nagysága (ha)	Területfelhasználás és BIA érték a változtatás előtt	BIA érték	Terület-felhasználás BIA érték a változtatás után	BIA érték	Területre vetített BIA érték változás
1	0,9242	közlekedési terület, kiszolgáló út, gyalogút 0,5/ha	0,4621	intézményi vegyes terület 0,5/ha	0,4621	-
2	0,6672		0,3336	ipari gazdasági terület 0,2/ha	0,1334	-0,2002
3	0,0008		0,0004	kertvárosias lakóterület 2,7/ha	0,0022	0,0018
4	0,0062		0,0031		0,0167	0,0136
5	0,0560		0,0280		0,1512	0,1232
6	0,0271		0,0136		0,0732	0,0596
7	0,0438		0,0219		0,1183	0,0964
Összesen	**1,7253**					**0,0944**

Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a tervezet módosítása a város BIA értéke 0,0944 értékkel növekszik. Így a törvény 8.§ (3) bekezdés b) pontjában foglalt követelménynek a tervezett módosítás megfelel.

c) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §

ca) (1) bekezdése értelmében az új beépítésre szánt terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási határától 250 méternél távolabb helyezkedik el,

cb) (3) bekezdés a) pontja alapján az új beépítésre szánt terület kijelölésekkel egyidejűleg csereterületként az AquaCity Vízicsúszda és Élménypark területének nyugati irányú fejlesztési területén, a 0800/1-2, 0800/4-6, 0800/9-14, 0800/62, 0800/77 hrsz.-ú ingatlanokon a beépítésre szánt K-sf-1 jelű különleges beépítésre szánt strandfürdő terület védelmi erdőterületbe kerül átsorolásra. A beépítésre szánt területből visszasorolt 21.529 m^2 terület meghaladja az új beépítésre szánt terület 17.253 m^2 -es kiterjedését, - a tervezési

dokumentációban ismertettek szerint - így a vonatkozó követelmények teljesülnek.

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

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

K.m.f.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

dr. Kovács Gábor sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles!

Zalaegerszeg, 2025. április 22.

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.).
- 2025. évben 7/2025. (III. 25.).

Folyamatban van a 2025/2. számú módosítás, melynek változással érintett területe nincs átfedésben e módosítással érintett területekkel.

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	Nem szükséges
Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály	Nem szükséges
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	Nem szükséges
Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	Nem szükséges
Zala Vármegyei Katasztrófa Védelmi Főigazgatóság	Nem szükséges
Vas Vármegyei Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály	Nem szükséges
Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda	Nem szükséges
Zala Vármegyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	Nem szükséges
Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és talajvédelmi Osztály	Nem szükséges
Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földmérési és Földügyi Osztály	Nem szükséges
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gázipari Főosztály, Pécsi Bányafelügyeleti Osztály	Nem szükséges
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	Nem szükséges

A környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos államigazgatási vélemények az előzményiratok dokumentumban találhatóak. A környezeti vizsgálat elkészítését az önkormányzat közgyűlése a szakhatósági véleményeket figyelembe véve nem tartotta szükségesnek, melyről szóló döntést az előzményiratok tartalmazzák.

Előzetes környezeti levelek +azt lezáró önkor. döntés

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

Ügyiratszám: 683-14/2024.
Ügyintéző: Tóth Andrea
Tel.: 92/502-441
Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

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

Valamennyi résztvevő közigazgatási szerv részére
Székhelyén

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

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

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

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

Zalaegerszeg, 2024. november 15.

Tisztelettel:

Balaicz Zoltán
polgármester

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERE

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

Ügyiratszám: 307-12/2025.
Ügyintéző: Tóth Andrea
Tel.: 92/502-441
Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

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

Valamennyi résztvevő közigazgatási szerv részére
Székhelyén

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

1. 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 felülvizsgálata
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
8. Északi Ipari Park, 0788/5 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
9. Csácsi állatsimogató, állatkert szabályozásának felülvizsgálata
10. Kertváros településrész, 745/85 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata.

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

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

Zalaegerszeg, 2025. február 14.

Tisztelettel:

Balaicz Zoltán
polgármester

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERE

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

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

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

Valamennyi résztvevő közigazgatási szerv részére
Székhelyén

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

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

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

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

Zalaegerszeg, 2024. március 28.

Tisztelettel:

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERE

Balaicz Zoltán
polgármester

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

Ügyiratszám: 522-13/2025.
Ügyintéző: Tóth Andrea
Tel.: 92/502-441
Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

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

Valamennyi résztvevő közigazgatási szerv részére
Székhelyén

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

1. Platán sor - Göcseji út - Déryné utca tömbje szabályozásának módosítása,
2. Jedlik Ányos utca nyugati oldalán lévő 0811/16, 0811/90 hrsz-ú ingatlanok tömbje szabályozásának módosítása,
3. A Csácsi utca és Damjanich utca által határolt, 5442 hrsz-ú telket tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata,
4. Becsali, Budai völgy 24362 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata,
5. Andráshida városrész, 7177/1 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata.

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

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

Zalaegerszeg, 2025. április 28.

Tisztelettel:

Balaicz Zoltán
polgármester

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERE

2.5. Főépítészi feljegyzés

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.

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

FELJEGYZÉS
ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési tervének módosítása
Készült: 2025. április 3-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. Platán sor - Göcseji út - Déryné utca tömb, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
2. Jedlik Ányos utca nyugati oldalán lévő 0811/16, 0811/90 hrsz-ú ingatlanok tömbje szabályozásának felülvizsgálata
3. Csácsi utca és Damjanich utca által határolt, 5442 hrsz-ú telket tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
4. Becsali, Budai völgy 24362 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
5. Andráshida városrész, 7177/1 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata szabályozásának, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata

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

Megalapozó vizsgálat:

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

Alátámasztó javaslat:

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

Alátámasztó munkarészek

3. Környezetalakítási terv

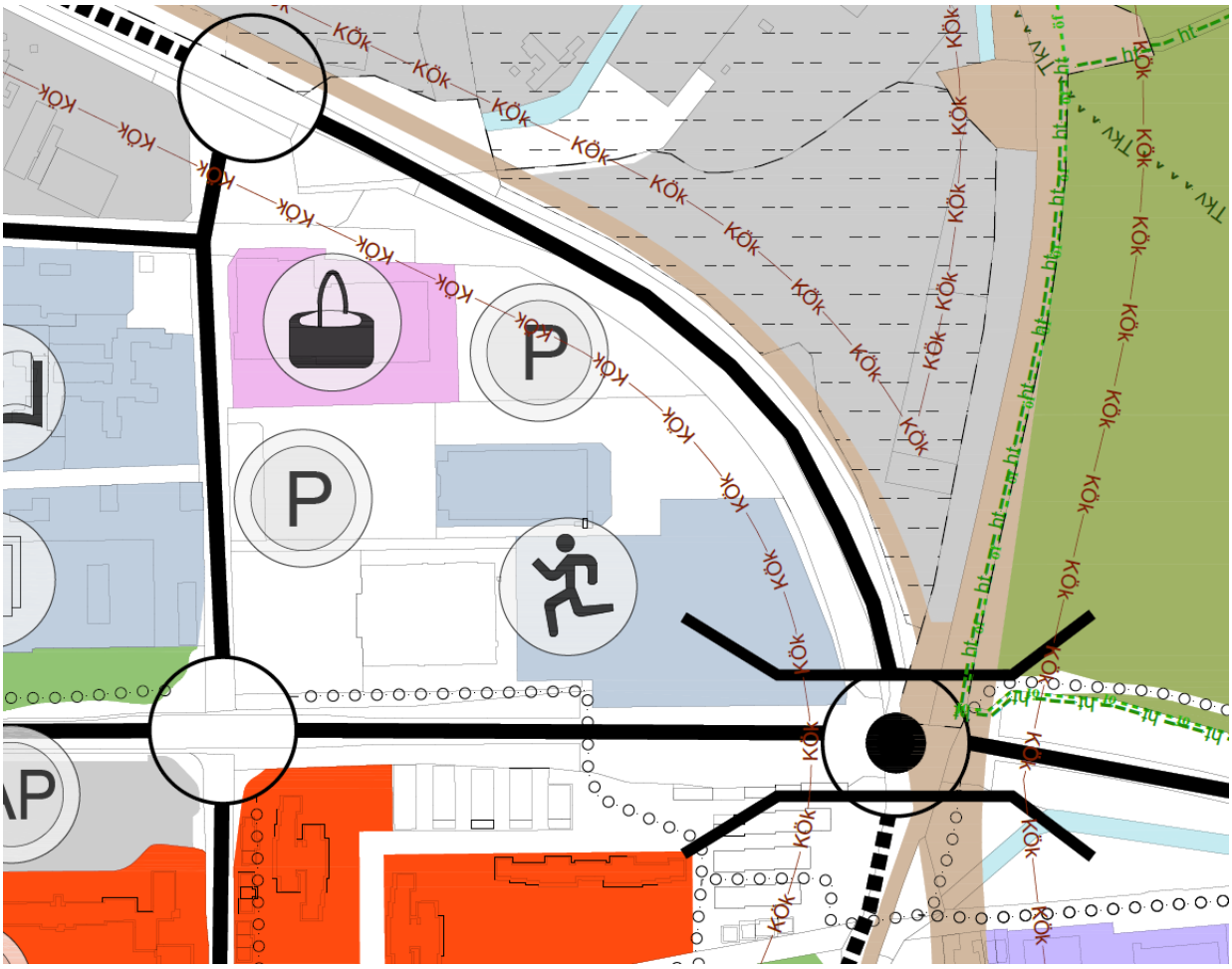
3.1. Balatoni út, Stadion utca, vasút által határolt tömb szabályozásának módosítása

A módosítás programjának, a változtatással érintett területnek és a hatályos szabályozás bemutatása

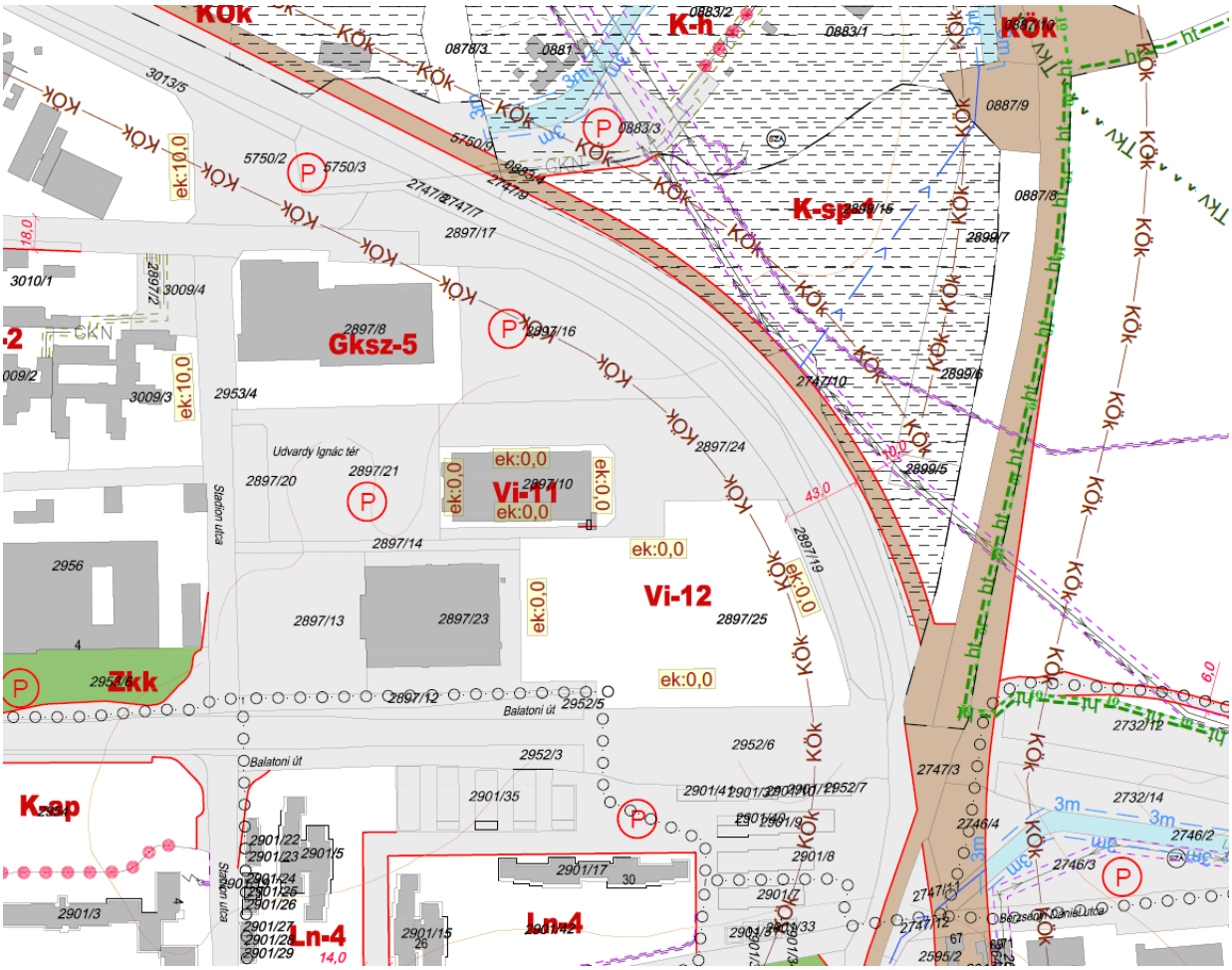
A Balatoni út, Stadion utca és vasút által határolt tömb területén önkormányzati beruházásban „Játszóház" épületét kívánja az önkormányzat megvalósítani. A hatályos szabályozás a tömb területén tervezett új sportcsarnok terveivel összhangban készült, mely beruházás nem valósult meg, későbbi megvalósítása bizonytalan. A szabályozás módosításának során a közlekedési terület csökkentésével építési területet kell kijelölni a játszóház számára, továbbá a módosítás során lehetőséget kell adni arra, hogy az új sportcsarnok megvalósításának végleges elmaradása esetén a meglévő csarnok felújítható, bővíthető legyen.

A módosítással érintett terület ortofotója telekhatárok megjelölésével

A változtatással érintett terület a Balatoni út, Sport utca és a Zalalövő irányába menő vasúti nyomvonal által határolt tömb, mely a város fontos középületeit, sportcsarnokot, jégcsarnokot és egy bevásárlóközpontot foglal magába. A tömb területén létrejött telekalakulatok a néhány évvel ezelőtt tervezett új sportcsarnok megvalósításához igazodnak. A tömb területe jellemzően sík, nyugati részén az épületek előtti területeken közparkolók helyezkednek el. A tömb területén lévő parkolók egyrészről az intézmények, illetve a bevásárlóközpont parkolójaként, másrészről pedig a városközpont ÉK-i részén a Balatoni út irányából érkező forgalmat kiszolgáló P+R rendszer elemeként működik. A tömb keleti része, a sportcsarnok, jégcsarnok és a bevásárlóközpont telkétől keletre lévő területek zöldterületként, illetve sportpályák területeként hasznosított. A tömböt keletről és északról közút, vele párhuzamosan pedig a már említett vasútvonal helyezkedik el.



Hatályos településszerkezeti terv részlet



Hatályos szabályozási terv részlet

A hatályos településrendezési tervekben a tervezett sportcsarnok megvalósítását figyelembe véve, a tömb jelentős része közlekedési területként szabályozott. Az új sportcsarnok megvalósításával egyidejűleg a meglévő sportcsarnok is elbontásra kerül, így a szabályozás annak területét is közlekedési területként, az új sportcsarnok előtti köztér területeként szabályozza. A közlekedési területekkel határolt és közlekedési területekkel jelentős mértékben lefedett tömb területén három építési telek, illetve övezet került lehatárolásra, melyek a Vi-12 jelű intézményi övezetbe sorolt új sportcsarnok területe, a Vi-11 jelű intézményi övezetbe sorolt Jégcsarnok területe, valamint a Gksz-5 jelű kereskedelmi szolgáltató övezetbe sorolt bevásárlóközpont épületének területe.

Közlekedési munkarész

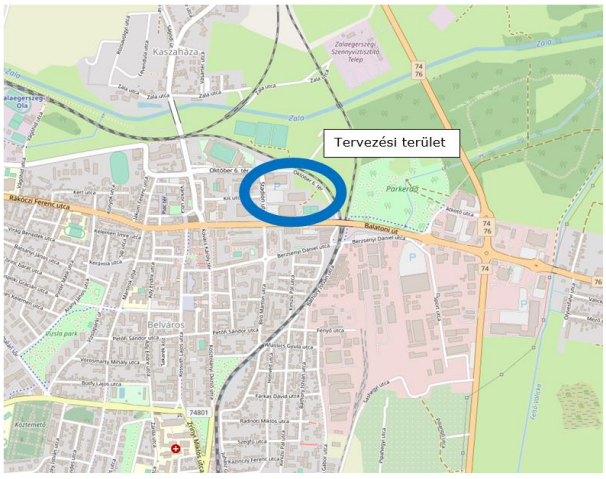
A módosítási igény közlekedési vonatkozása

A városi sportcsarnoktól északra a 2897/24 helyrajzi számú ingatanon az önkormányzat játszóház megvalósítását tervezi, amely projekt előkészítése kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölése, valamint az övezethatárok és az övezeti szabályozás módosítása szükséges. Vizsgálni kell a tervezett beruházás közlekedési kapcsolatait, továbbá a közlekedési területek és a beépítésre szánt övezetek határvonalainak megfelelő pozícióit.

A jelenlegi közlekedési állapot ismertetése

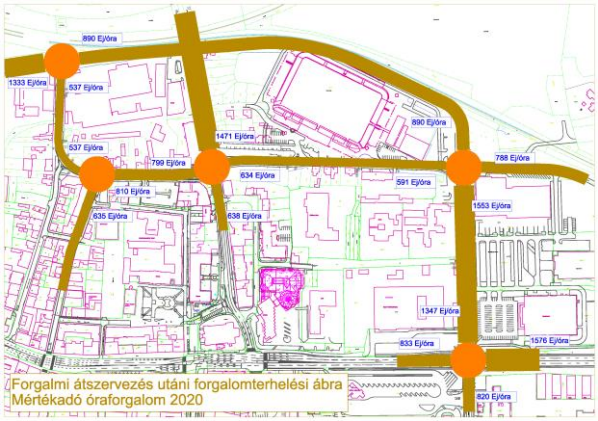
A tervezési terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén található, a belvárostól kissé északra, észak-keletre — belterületen. Úthálózati szempontból közvetlenül, vagy közvetve érintett létesítmények a Balatoni út, a Stadion utca, a Stadion utcát a Berzsenyi utcával összekötő út, valamint a célterület feltárását kiszolgáló helyi utak. Minden érintett útszakasz önkormányzati tulajdonban és kezelésben van — kezelőjük Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata. Hálózati szerepkörüket tekintve a Balatoni út és a Stadion utca helyi gyűjtőút, a többi meglévő vagy tervezett útszakasz helyi kiszolgáló út, lakóutca.
A célterületet jelenleg beépítetlen — délről és nyugatról kereskedelmi-szolgáltató és egyéb sportlétesítmények határolják. Megközelítése napjainkban a keletről határoló útról, vagy a Zala Pláza dél-keleti oldalán kiépített parkolóterület kiszolgáló útjairól biztosított.

a terület keleti és nyugati irányból



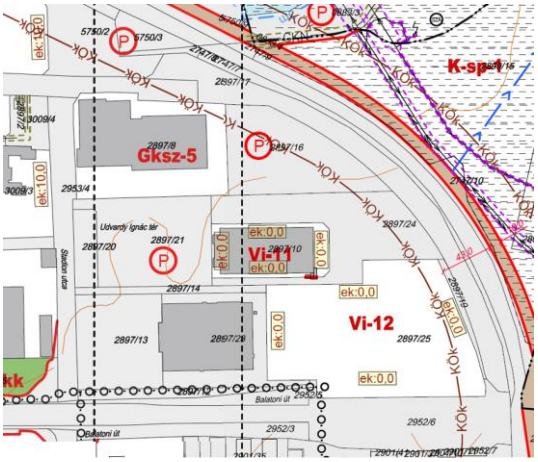
a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA és légi fotó)

A forgalmi viszonyokat tekintve a „Zalakerámia Sport- és Rendezvénycsarnok” tervezési projekt keretében forgalmi vizsgálat foglalkozott a környező városi úthálózat elemeinek szükséges átalakításával, közvetlen vizsgálva az északi tehermentesítő út keleti szakaszának kiépítése során figyelembe veendő összefüggéseket is. A tanulmányhoz készült forgalomszámlálási adatok alapján az érintett úthálózat mértékadó óraforgalmai és forgalomterhelési ábrája az átalakítás előtt, illetve azt követően 2020 évben vizsgálva:

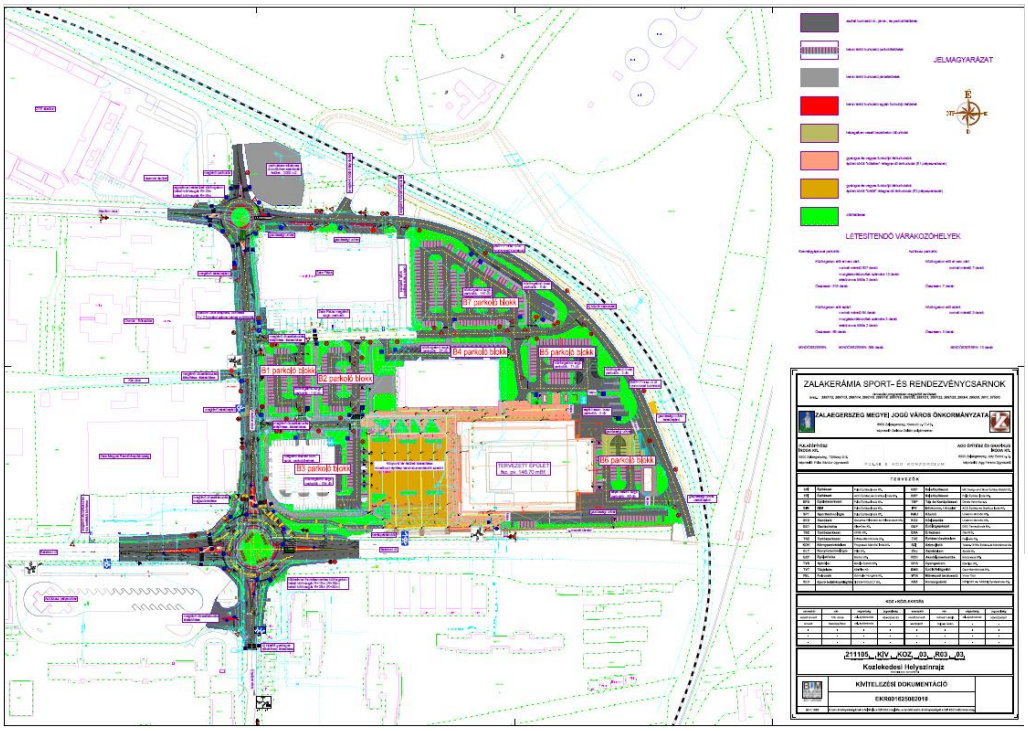


A hatályos szabályozás közlekedési elemei

A hatályos szabályozási terv a tömbben az új sportcsarnok és a hozzá közvetlenül kapcsolódó építmények tervezési projektjében meghatározott tartalomhoz igazodik, annak teljes megvalósulását feltételezve. Ennek értelmében a Zala Pláza, a Jégcsarnok, illetve az új Sportcsarnok telkei beépítésre szánt övezetbe, a környezetük közlekedési és közműterületbe sorolt. A közlekedési elemek jellemzően a városi úthálózat meglévő és tervezett elemei, tovább parkolóterületek (ahogy a célterület is). A módosítás tárgyát képező 2897/24 hrsz.-ú telek egyébként jelenleg beépítetlen zöldterület, a kialakult állapotok szerint közlekedési építmény rajta egyelőre nem található.



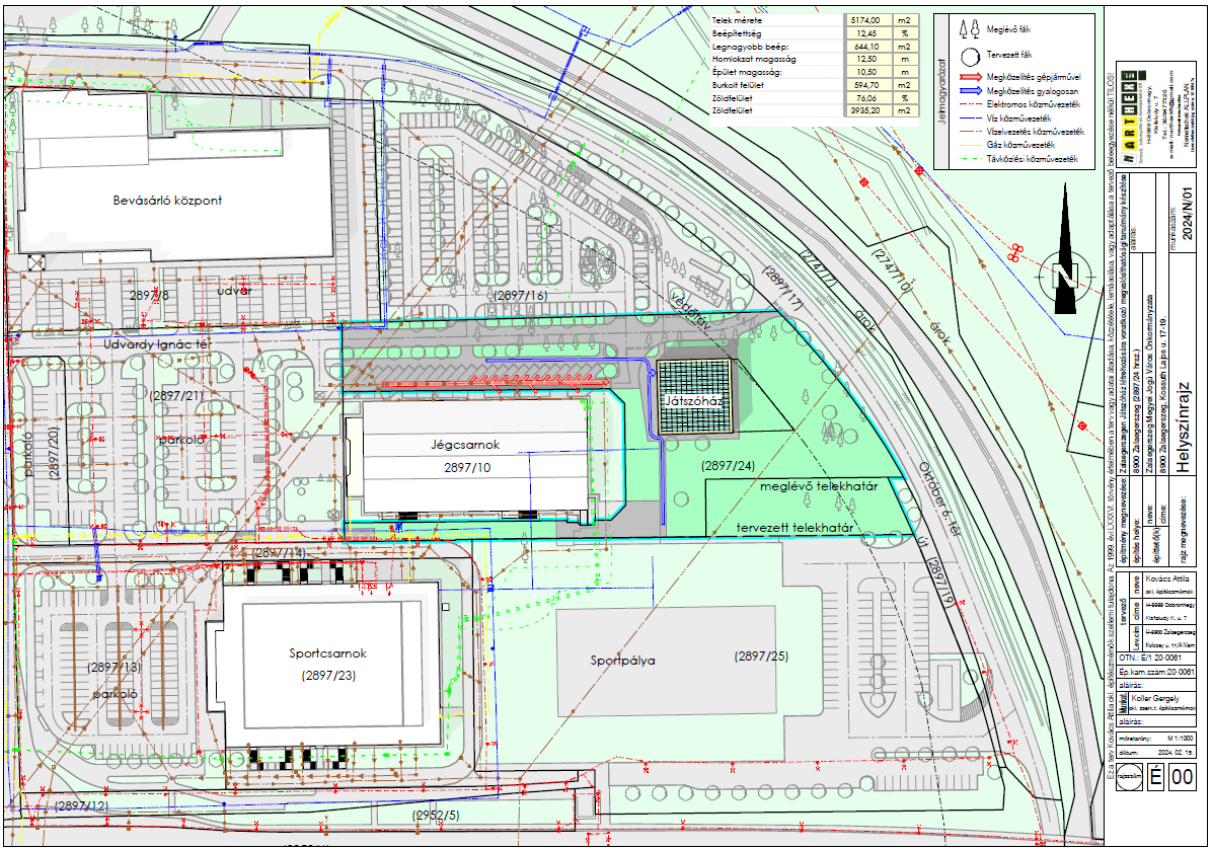
a hatályos szabályozási terv vonatkozó részének kivágata



az új Sportcsarnok projektjének közlekedési helyszínrajza

A tervezett szabályozás

A 2897/24 hrsz.-ú ingatlan beépítésére vonatkozóan a KTN. NartHex Kft. készített megvalósíthatósági tanulmánytervet 2024. februárjában. Tervező adatszolgáltatásként a helyszínrajzot rendelkezésünkre bocsátotta, amely alapján annak szabályozási tervbe való adoptálása, valamint a közlekedési kapcsolatainak vizsgálata elvégezhető. A tanulmányterv a „Sportcsarnok" projektben tervezett úthálózat minden eleméhez igazodik, az épület gyakorlatilag parkolóterületeket foglal el. Korábban, a sportcsarnok építéséhez tervezett B5 parkolóblokk a vendégszurkolóknak került volna kialakításra, amely funkcióhoz a későbbiekben aktualitása esetén más helyszínt kell keresni. A belső tömböt kiszolgáló úthálózat struktúrája a módosítás során nem sérül és nem is változik. A létesítmény a keletről határoló meglévő, illetve a kelet-nyugati irányban kiépítendő új belső összekötő útról közvetlenül elérhető lesz.



A KTN NartHex Kft. telepítési tanulmánytervének helyszínrajza

A 2897/24 hrsz.-ú ingatlan egy részének közlekedési övezetből beépítésre szánt területbe való átsorolása közlekedési érdekeket nem sért, az új Sportcsarnok projektjének megvalósulása során a meglévő tervek felülvizsgálata, módosítása viszont ennek kapcsán releváns lehet.

Közmű munkarész

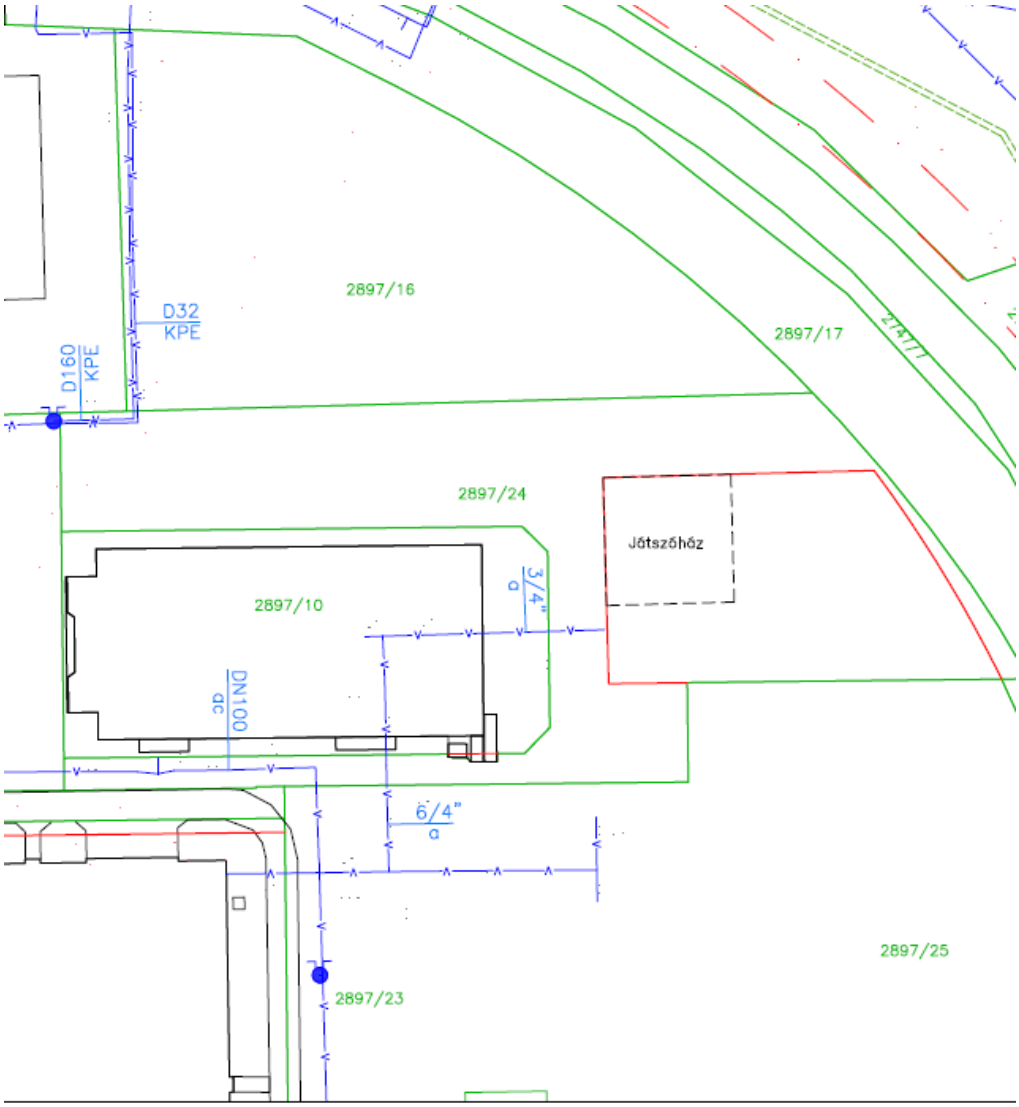
Vízellátás

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

A 2897/24 hrsz.-ú ingatlan Ény-i sarkában D160/KPE vízvezeték üzemel, mely az itt meglévő tűzcsapról a tüzivíz-ellátást biztosítja.

A közüzemi vízhálózaton kívül D32/KPE és ¾"/acél vízbekötések húzódnak a területen.

A vízvezetékeknek 2-2 m biztonsági övezete van.



4. Zalaegerszeg, Játszóház 2897/24 hrsz.

VÍZELLÁTÁS

M = 1:1 000

Jelmagyarázat;

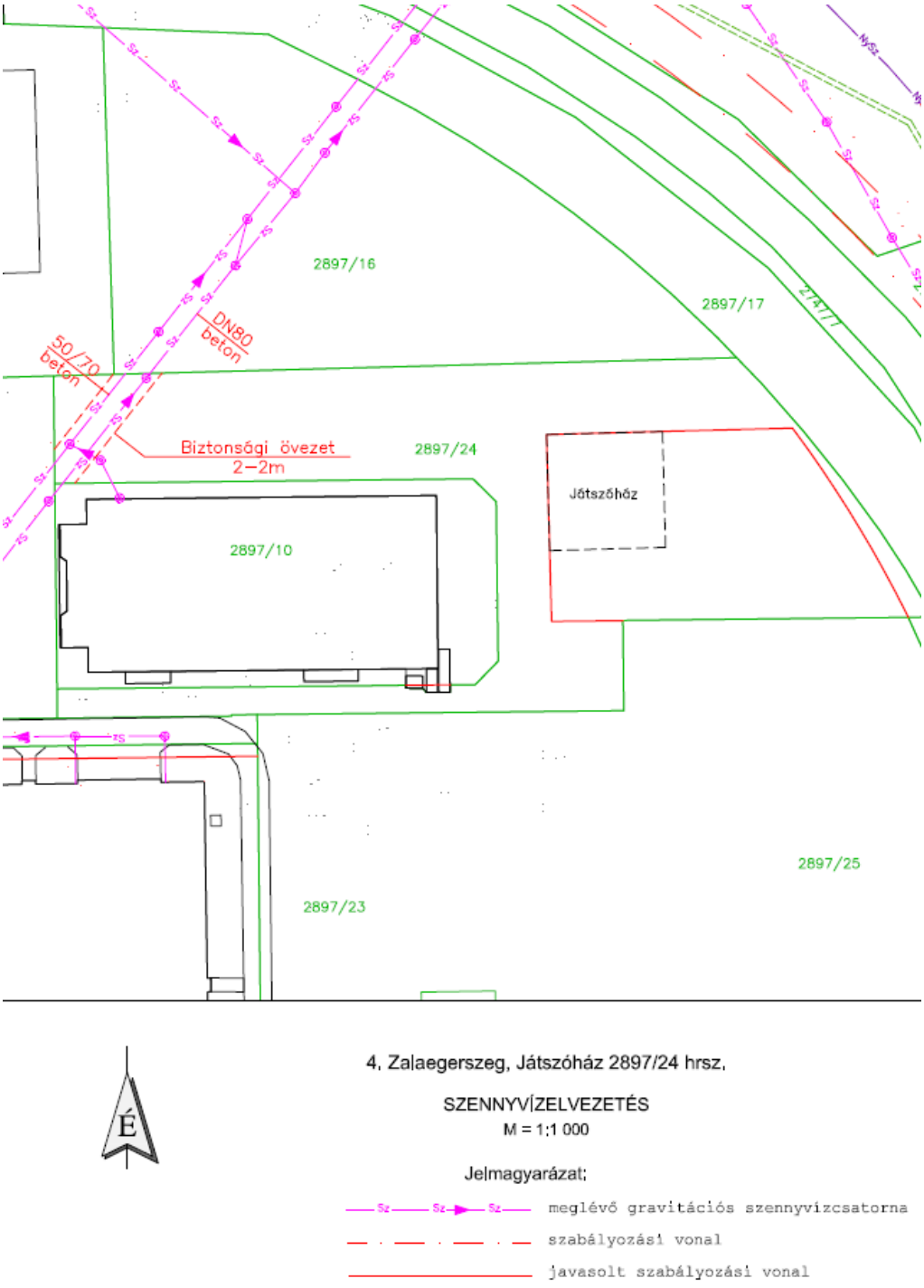
meglévő vízvezeték

szabályozási vonal

javasolt szabályozási vonal

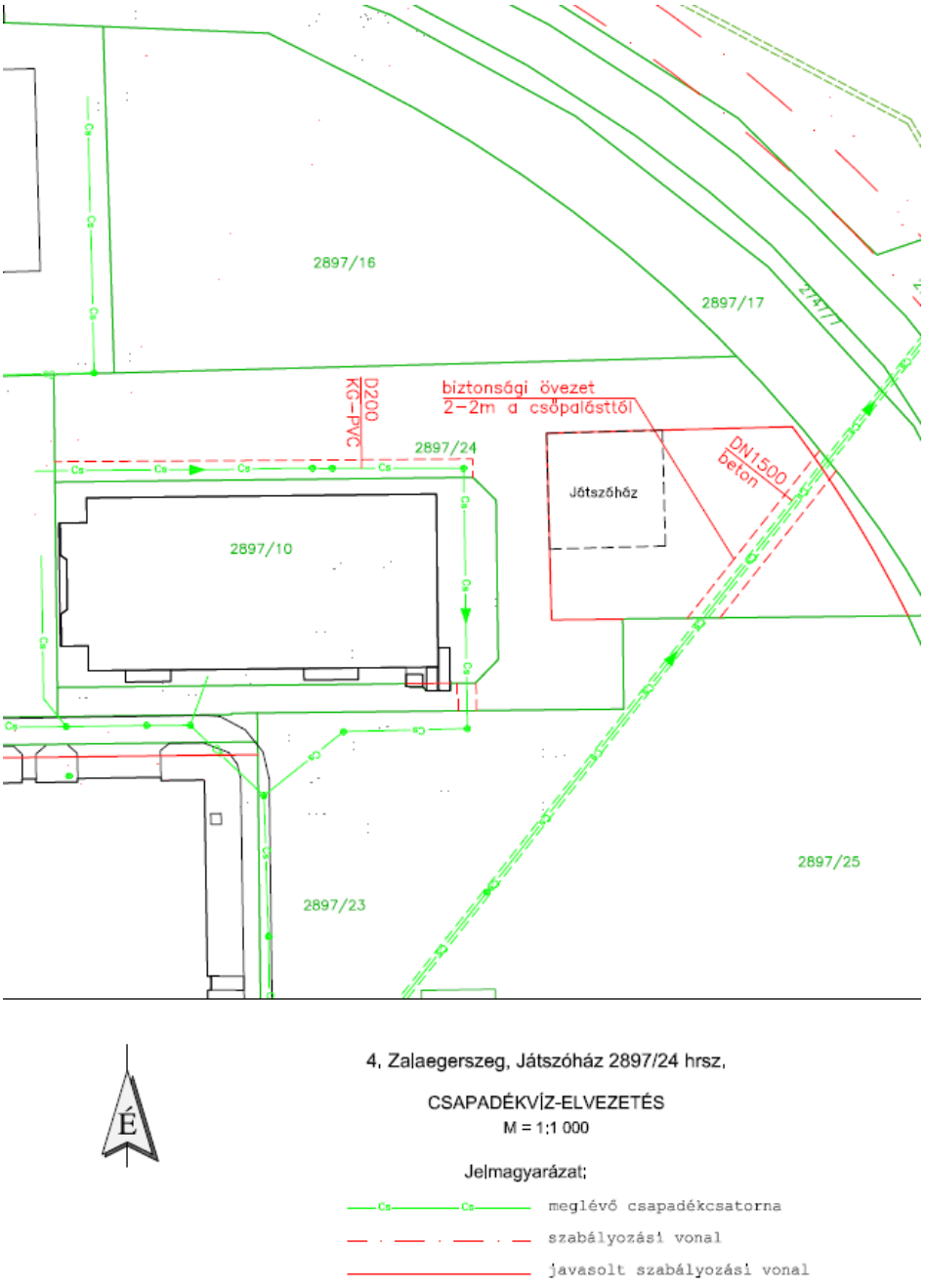
Szennyvízelvezetés

A vizsgált területen a szennyvízcsatorna hálózatot az Észak-zalai Víz- és Csatornamű Zrt. (Zalaegerszeg, Balatoni u. 8.) üzemelteti.
A 2897/24 hrsz.-ú ingatlan Ény-i sarkában 2 db gravitációs szennyvízcsatorna (50/70 beton illetve DN80/beton) üzemel, melyek a szennyvíztisztító telep felé továbbítják a város szennyvizét.
A gravitációs szennyvízcsatornának 2-2 m biztonsági övezete van.



Csapadékvíz-elvezetés

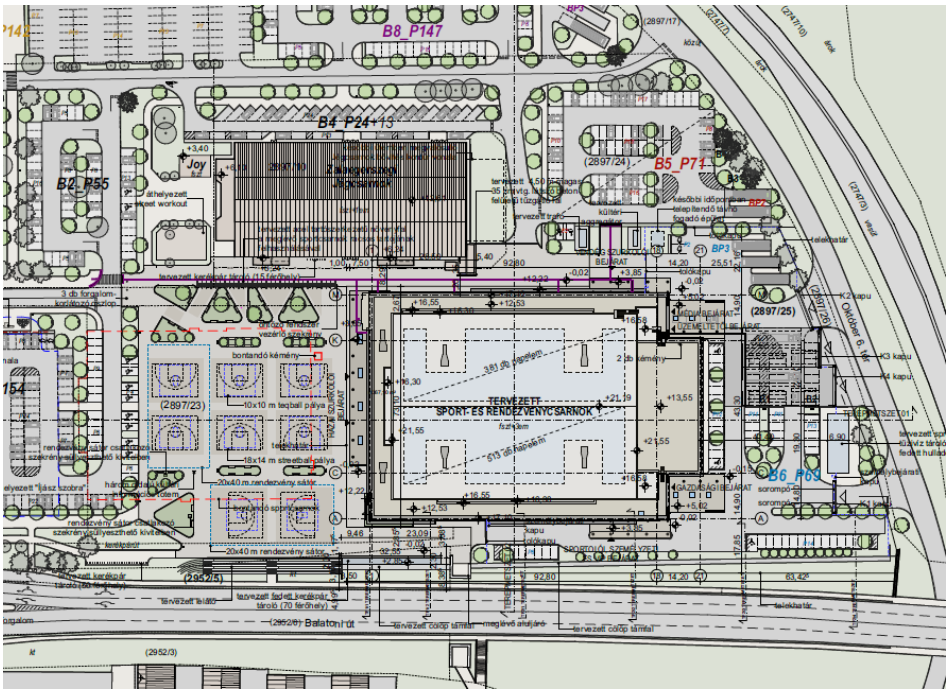
A vizsgált területen a csapadékvíz-elvezető hálózatot Zalaegerszeg MJV Önkormányzata (Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.) üzemelteti.
A 2897/24 hrsz.-ú ingatlan DK-i sarkában egy nagy átmérőjű (DN1500mm) beton csapadékcsatorna üzemel, mely a vasút alatt átvezetve a Zala folyó felé továbbítja a csapadékvizet.
A csapadékcsatornának csőpalásttól mérve 2-2 m biztonsági övezete van.



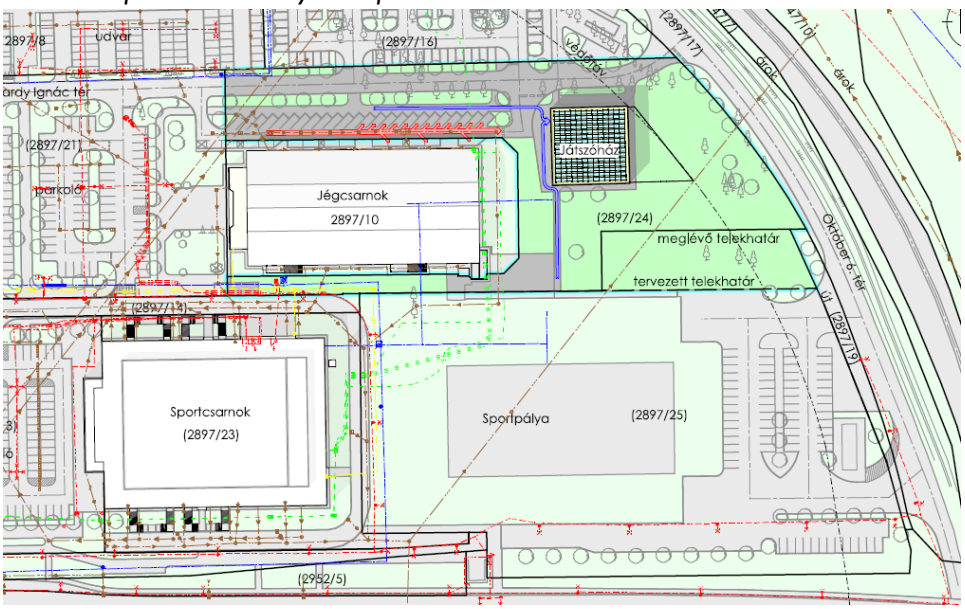
Javaslat

A tervezett játszóház megépíthető, annyi kikötéssel, hogy a közművek biztonsági övezetében építmény nem helyezhető el, fás szárú növény nem ültethető.

Tervezett módosítás ismertetése



Tervezett sportcsarnok helyszínrajzának részlete



A Játszóház tervezett helyszínrajzának részlete

A tervezett módosítás során a változtatás programjának megfelelően

- építési telket jelölünk ki a tervezett sportcsarnoktól északra tervezett parkolóterület helyén, a jégcsarnoktól keletre. Az építési telek lehatárolása igazodik a tervezett sportcsarnok telkéhez, a jégcsarnoktól keletre tervezett feltáró út területigényéhez, valamint a tömböt K-NY irányban átszelő, új út nyomvonalához, területigényéhez.
- a tervezett sportcsarnok építési telke, övezete változatlanul megmarad, illetve nyugati irányban kiegészül a meglévő sportcsarnok telkével. E módosítás, a Vi-12 övezet nyugati irányú kiegészítése lehetőséget biztosít arra is, hogy az új sportcsarnok megvalósításának elmaradása esetén a meglévő sportcsarnok átalakítása, kisebb méretű bővítése a szabályozás figyelembevételével megvalósítható legyen.
- a meglévő sportcsarnok telkének, a módosított Vi-12 jelű övezet területének északi határa változik úgy, hogy a sportcsarnok és jégcsarnok között meglévő út és annak közvetlen környezete közlekedési területbe kerüljön.

- a Játszóház tervezett területe Vi-11 jelű övezetként kerül szabályozásra, mely övezet területén északról és nyugatról a tervezett beépítésnek megfelelően 0m -es előkert kerül meghatározásra.

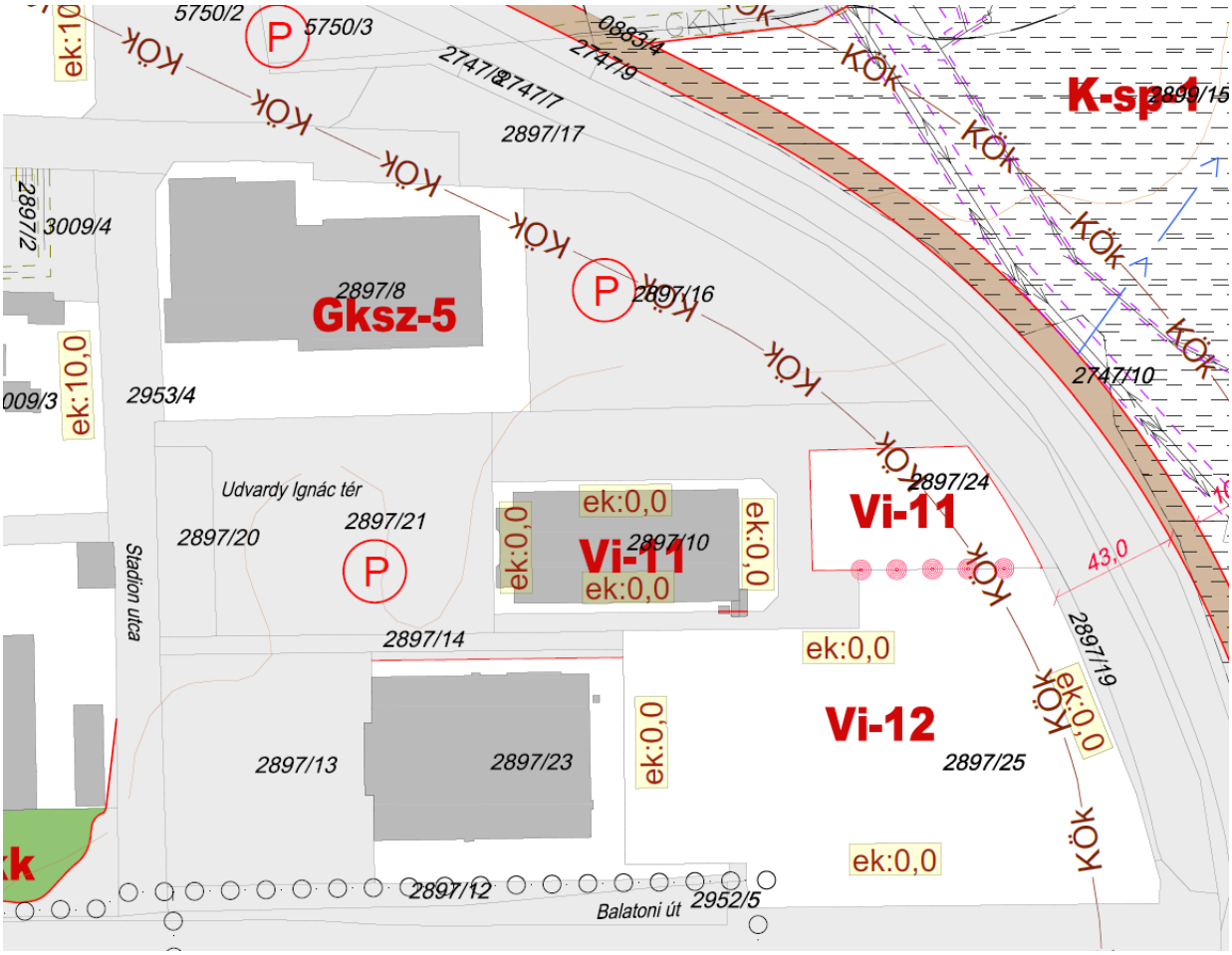
A Vi-11 jelű övezet területén elhelyezhető épületek rendeltetésére, valamint normatív szabályaira vonatkozó előírások a következők:

Intézményi övezet

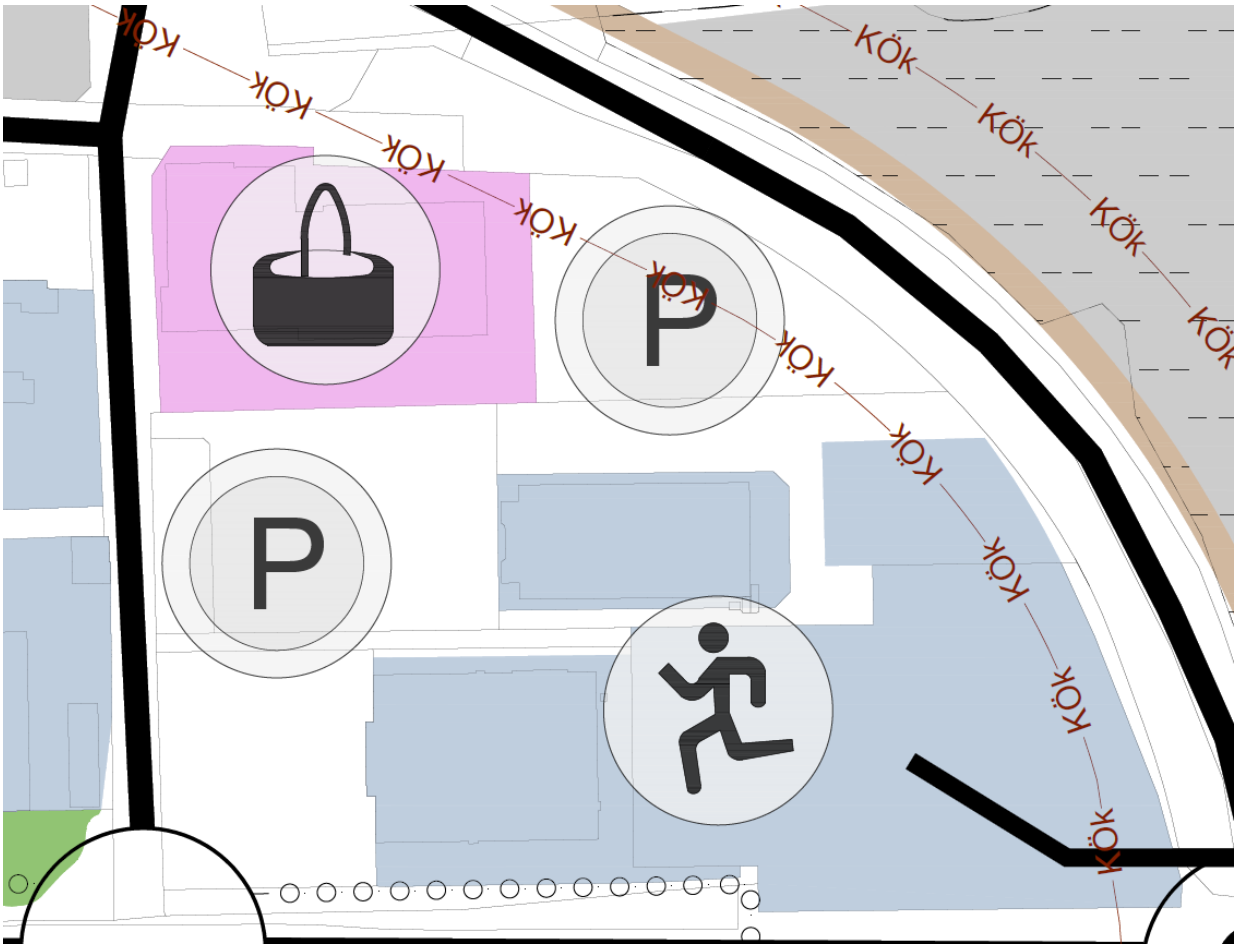
29. §[76] *(1) Az intézményi övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, melyeken kívül az övezetben elhelyezhető épületek rendeltetését a 9. melléklet 1. pontja tartalmazza.*
(2) A felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki. Az övezet területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.
(3) Az intézményi övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 9. melléklet 2. pontja tartalmazza.
(4) A Vi-11 és a Vi-12 jelű övezetben elhelyezett építményekhez a rendeltetésszerű használathoz szükséges kerékpárok elhelyezését az OTÉK mellékletében megállapított mértéknek 30%-ban szükséges biztosítani, melyhez az övezet területén túl a kapcsolódó közúti közlekedési területek is felhasználhatók.

9. melléklet[173]
Intézményi övezet
1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:
a) iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, munkásszállás kivételével szállás,
c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) hitéleti,
e) sport.

Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	Oldalkert mértéke
Vi-11	az övezet területe	kialakult	zártsorú	100%	Homlokzatmagasság: 10,5 m Épületmagasság: 9,0 m	0%



Tervezett szabályozási terv kivágat



Tervezett településszerkezeti terv kivágat

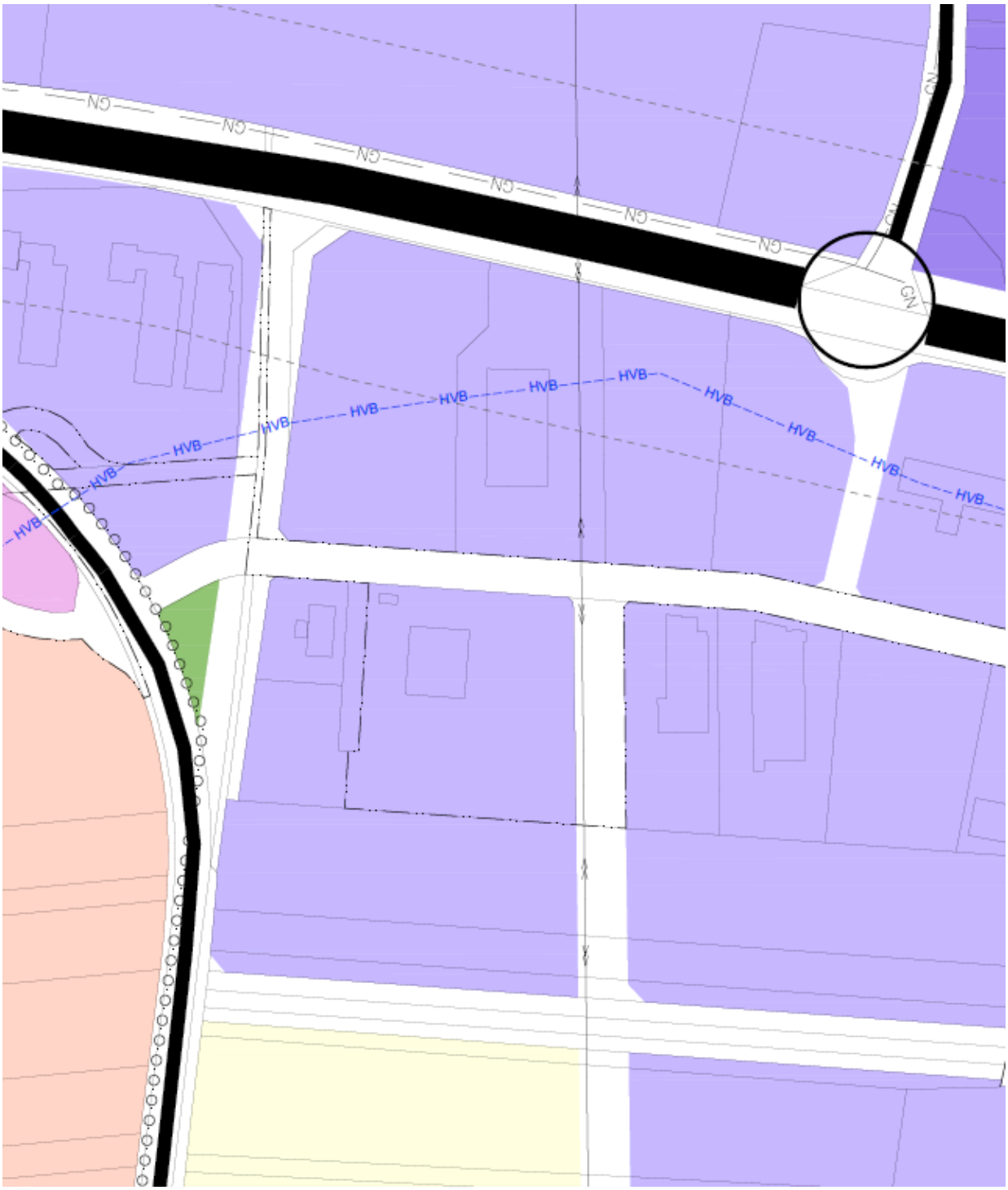
3.2. Északi Ipari Park Déli határoló út, valamint a Fuvar utca és a 76-os fő közlekedési út közötti közlekedési terület szabályozásának módosítása

A módosítás programjának, a változtatással érintett területnek és a hatályos szabályozás bemutatása

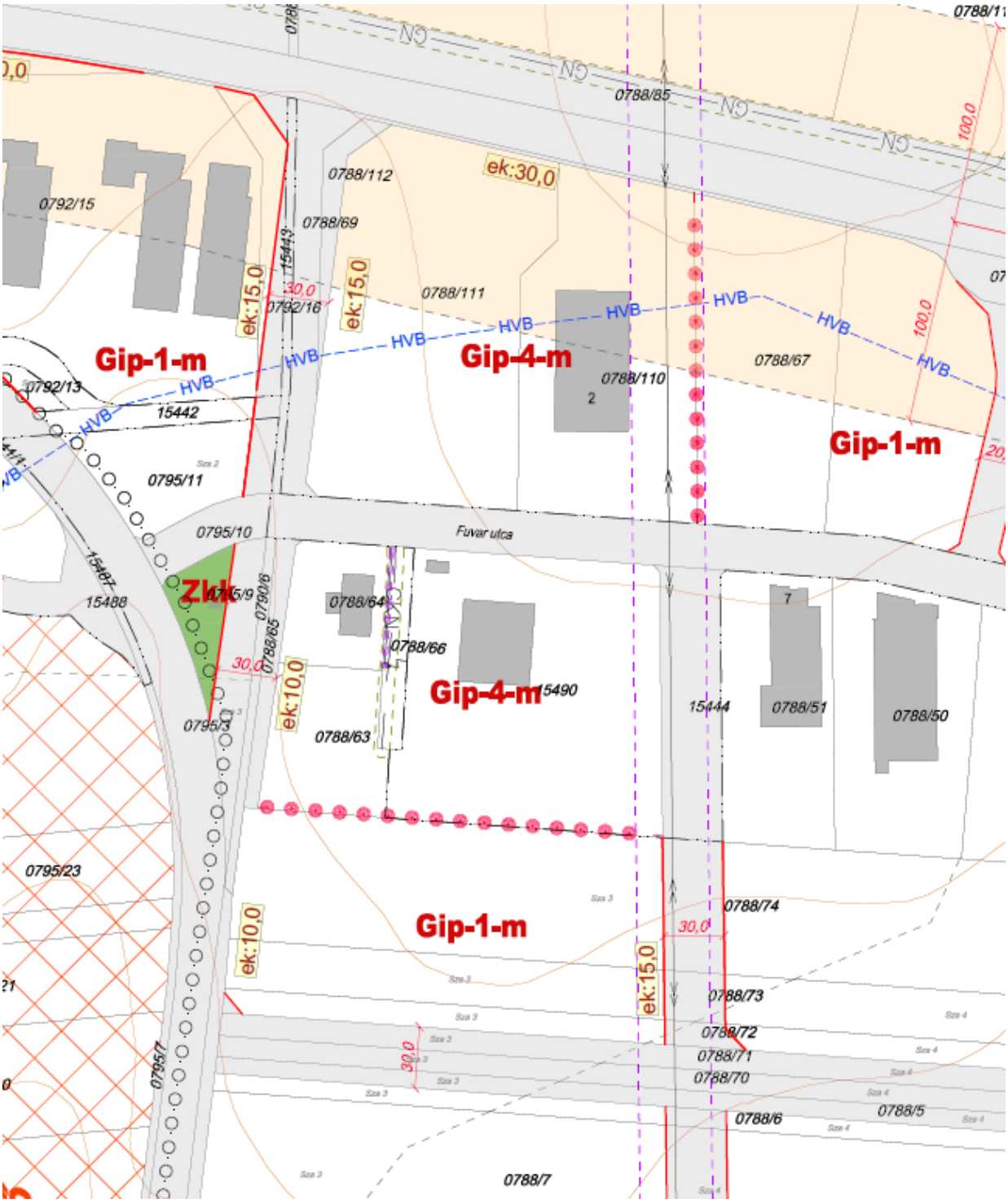
A módosítás programja az Északi Ipari Park úthálózatának szabályozását érinti. A hatályos szabályozási terv 2008 -ból származó döntése, hogy a Ságodi elkerülő út hosszútávon északi irányban egyenes vonalban csatlakozik a 76-os főközlekedési út elkerülő szakaszához új csomópont létrehozásával. A szabályozási terv ennek megfelelően 30m szélességű közlekedési területet jelölt a Ságodi elkerülő út északi folytatásában. Az eltelt idő során a 76 -os főközlekedési úton két körforgalmi csomópont jött létre az előzőekben említett csatlakozástól keletre és nyugatra, így a Ságodi elkerülő út egyenes irányú északi folytatásának szabályozása, szükséges terület biztosítása okafogyottá vált.
Az előzőekben említett közlekedési területeken szervízút, nyomásfokozó állomás és ivóvízvezeték épült ki, mely közmű és közlekedési funkciók területigénye lényegesen kisebb a szabályozásban szereplőnél.
A módosítás programja az előzőekben említett közlekedési és közműelhelyezési terület csökkentése a kialakult állapot igényeinek megfelelően, bővítve ezzel a szomszédos beépítésre szánt gazdasági területeket, illetve a fuvar utcától délre a tervezett zöldterületet.

A változtatás másik programja az előzőekben említett területtől délre tervezett K-Ny irányú kiszolgáló út szabályozási szélességének csökkentése. A Ságodi elkerülő úthoz csatlakozó, a 0788/70-71 hrsz. -ú területen tervezett kiszolgáló út számára a szabályozási terv 30m szélességű útterületet határozott meg, igénybe véve a 0788/5 hrsz. -ú területet is, mely terület a kiszolgáló út számára szükségtelen.

Ortofotó és ingatlannyilvántartási térképrészlet



Hatályos településszerkezeti terv részlet



Hatályos szabályozási terv részlet

Közlekedési munkarész

A módosítási igény közlekedési vonatkozása

Az önkormányzat kezdeményezte a hatályos településrendezési tervek módosítását annak érdekében, hogy a zalaegerszegi északi ipari parkban folyamatban lévő infrastruktúra fejlesztés megvalósítható legyen. A megyeszékhely vezetése az „*Északi ipari park bővítése, vízi közművek és feltáró út építése,*

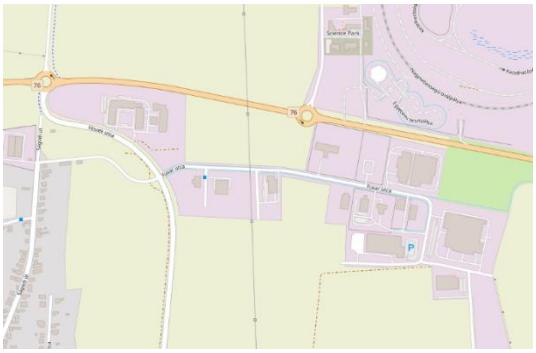
közvilágítása" tárgyú projekt keretében a Zalaegerszeg Észak Ipari Park területének 6,85 hektárral történő bővítését, a bővítmény víziközművekkel és feltáró úttal történő ellátását tervezi. A tervezési feladatok elvégzésére beszerzést indított, amelynek nyertese a Linakron Mérnöki Kft. lett. A programtervre épülő, minden szakágra kiterjedő engedélyezési tervek elkészületek, az útépítési engedély határozata ZAT/ÚO/00012-18/2025 ügyiratszámon került kiadásra. A végleges kiviteli tervek alapján tehát a projekt megvalósítása megkezdődhet. A felülvizsgálat tárgya a fejlesztés megvalósításához feltétlen szükséges területek lehatárolása, illetve a hatályos szabályozás által fenntartott szabályozás mértékének, indokoltságának átértékelése.

A jelenlegi közlekedési állapot ismertetése

A tervezési terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város külterületén, a Ságod településrészben kialakított északi ipari parkban helyezkedik el. A vizsgált terület egésze ipari-gazdasági környezet, a nagy részben kiépített infrastruktúra mellett működő vállalkozások telephelyei találhatóak. A célterület a Zalaegerszegi ZalaZONE Járműipari Tesztpályától délre található 1km távolságon belül. A projektterület északról és keletről a Fuvar utca mellett lévő ipari telephelyek, délről és nyugatról egyelőre beépítetlen területek határolják. Nyugati oldalon a tömböt a ságodi elkerülő út zárja. A területen a közlekedési és közmű infrastruktúra a 76. számú főút mellett a déli oldalon nagy részben már kiépített, ehhez csatlakozva a fejlesztések az elmúlt évtizedben ütemezés szerint déli irányba haladtak tovább.

a közvetlen tervezési terület napjainkban (google)

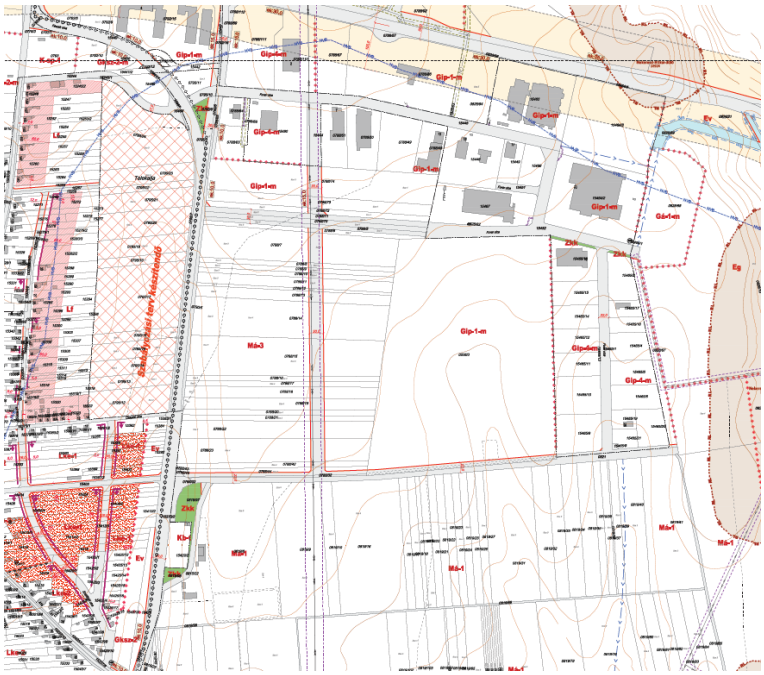
A vizsgált tömbben és közvetlen környezetében kizárólag önkormányzati tulajdonú közlekedési elemek érintettek. Az út-, és járdaszakaszok tulajdonosa és kezelője is minden esetben Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata. A fejlesztéssel közvetett módon nem érintett ságodi elkerülő út szintén önkormányzati tulajdonú, a 76. számú főút tulajdonosa viszont a Magyar Állam, kezelője a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Zala Vármegyei Igazgatóság. Hálózati szerepkörüket tekintve a Fuvar utca felső szakasza gyűjtőút, a 15444 hrsz.-ú út jelenleg egyelőre kiszolgáló út, a későbbiekben szintén gyűjtőút. A további minden meglévő útszakasz iparterületi feltáró út. Az útszakaszokról aktuális forgalmi adatok nem állnak rendelkezésünkre, de a helyszíni bejáráson tapasztaltak alapján bizonyossággal kijelenthető, hogy a forgalmi viszonyok a hálózati funkcióknak megfelelő forgalomnagyságokat, illetve leterheltséget mutatnak. A zalaegerszegi északi ipari park déli területrészének feltárása dominánsan a 76. számú főút felől biztosított, a Ságodi elkerülő út / Kispáli bekötő út keresztezésénél lévő körforgalmú csomóponton, illetve a Fuvar utcán keresztül. Az ipari park létesítményeit a ZÉSZ szerinti koncepció szerint részben már kiépített úthálózat szolgálja ki, a meglévő utak a vonatkozó Útügyi Műszaki Előírásoknak megfelelő paraméterekkel, szilárd burkolattal kiépítettek. Nyomvonalukon a csapadékvíz-elvezetés, illetve a közmű-infrastruktúra szintén teljes.



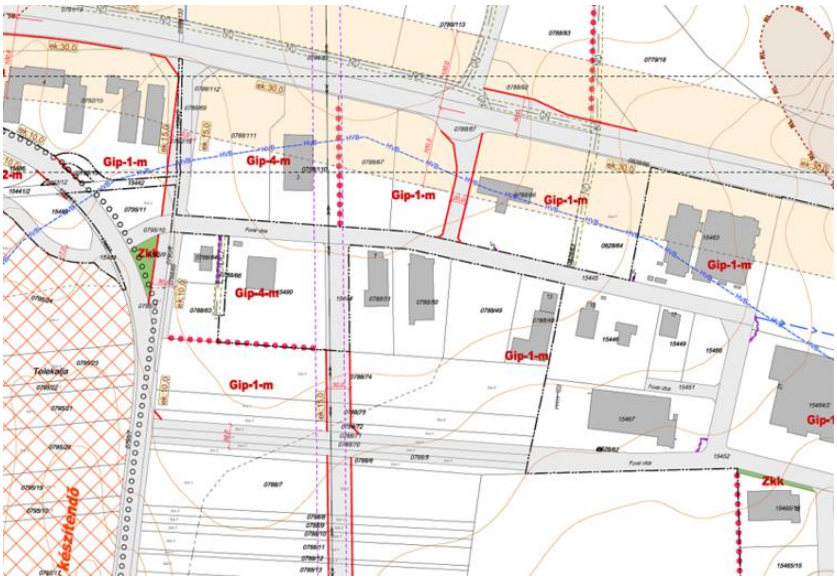
az északi ipari park kiépült struktúrája (KIRA)

A hatályos szabályozás közlekedési elemei

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településterve határozott fejlesztési irányelveket fogalmaz meg a vizsgált terület hasznosítása kapcsán. A helyi építési szabályzata a meglévő úthálózati elemek strukturális bővítését is előirányozza, amelyek alapvetően a Gip övezetek feltárását, kiszolgálását hivatottak ellátni. A szabályozási terv a 76. számú főúttól délre jellemzően ipari rendeltetésű övezeteket jelöl ki, amelyeket délről meglévő megmaradó mezőgazdasági területek határolnak. A tömbben az úthálózati elemek adják az infrastruktúra vázát, amelyet északon a 76. számú főút, keleten a Fuvar utca 5465/1 hrsz.-ú szakasza, nyugaton a ságodi elkerülő út, délen pedig új, kelet-nyugati tengelyű út zár le. A belső területek feltárására a már megvalósult útszakaszok mellett új nyomvonalakon belső úthálózat fog épülni a szabályozás szerinti 22m-30m területsávokban kijelölve.



A ZÉSZ szerinti koncepció egyes elemei már a megvalósultak, a tárgyi projekt elemei ezekhez megfelelően kapcsolódni tudnak. A tervezés tárgyát képező útszakaszok, illetve közműhálózatok számára 30m-30m területsáv kijelölt az észak-déli, valamint a kelet-nyugati tengelyekben egyaránt. A déli projektelem nyugati irányú kikötése a ságodi elkerülő útra nem része a 2025 évi fejlesztésnek.

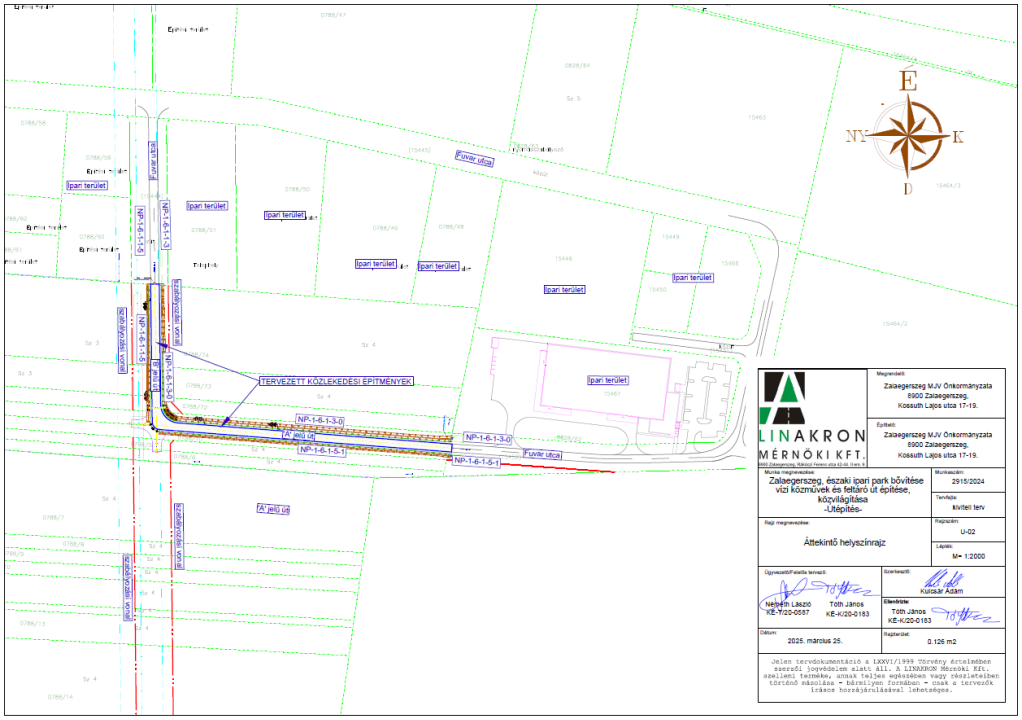


Hatályos szabályozási terv (kivágat)

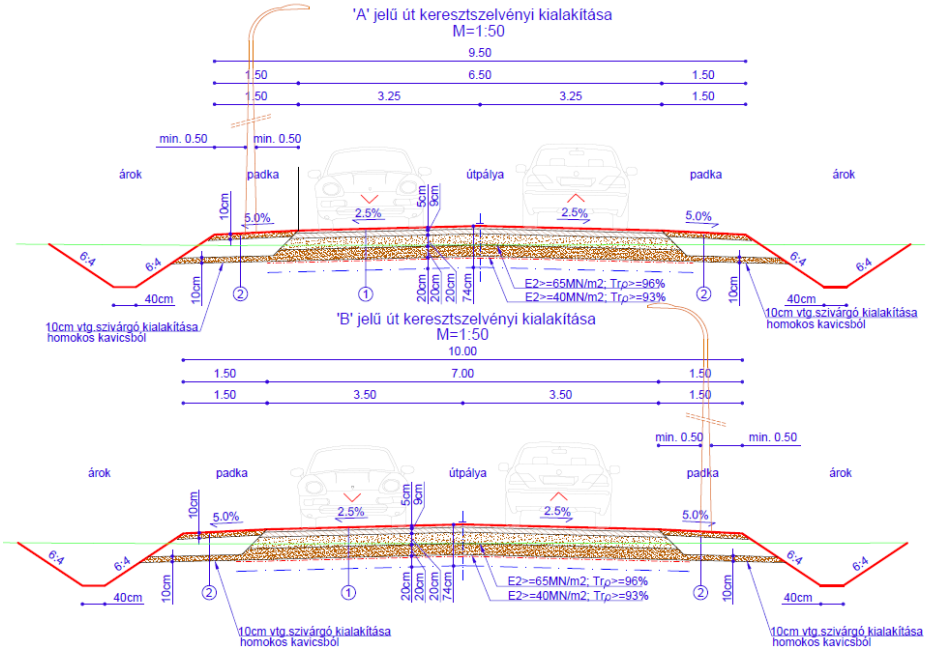
Ugyancsak a felülvizsgálat részét képezi a Ságod elkerülő út 76. számú főútra való északi kicsatlakozása indokoltságának felülvizsgálata. A tervezett pozíció a szabályozási terv 2007-es készítésekor került a koncepcióba — a helye a Kispáli bekötő út és a ZalaZone közvetlen megközelítését szolgáló Dr. Michelberger Pál utca csatlakozásainál lévő csomópontok között található. A nyomvonal egyenes, északi irányú „kikötése" a főútra, a balra kitérített kis sugarú inflexiós ívek kiváltását volt hivatott megcélozni, de időközben megvalósítása közlekedési szempontból okafogyottá vált. 2007-ben a tesztpálya gondolata sem létezett még, azonban az elmúlt évtizedben a domináns létesítmény meghatározó mértékben szervezte át a terület struktúráját, a főúton létesített körforgalmú csomópontok között újabb csomópont megvalósítása a hatályos jogszabályok és szabványok szerint nem lehetséges. A szabályozási terv egyébként 30m széles területet jelöl ki közlekedési és közműsávnak.

A felülvizsgálati kérelemre adott tervezői javaslat

A szabályozási terv módosításához a generáltervező által 2025 áprilisában szolgáltatott útépítési kiviteli terveket használtuk fel, amely tervek készítésének dátuma 2025. március 25. A részletes építési tervek szerint a közlekedési és közmű létesítmények megvalósításához nem szükséges a 30m szélességű kijelölt terület, annak további fenntartása ezért indokolatlan. Figyelembe véve az út geometriai paramétereit, a mellette építendő vízelvezető létesítményeket, valamint egyéb közmű-hálózatokat és a továbbvezetés lehetőségeit is, a 0788/5 hrsz.-ú telek beépítésre szánt területbe sorolható át anélkül, hogy közlekedési érdekeket sértene. A mellette északról fennmaradó területsáv szélessége 22m, amely ipari feltáró út funkciójához és paramétereihez megfelelő.



A Linakron Kft. kiviteli tervének áttekintő helyszínrajza



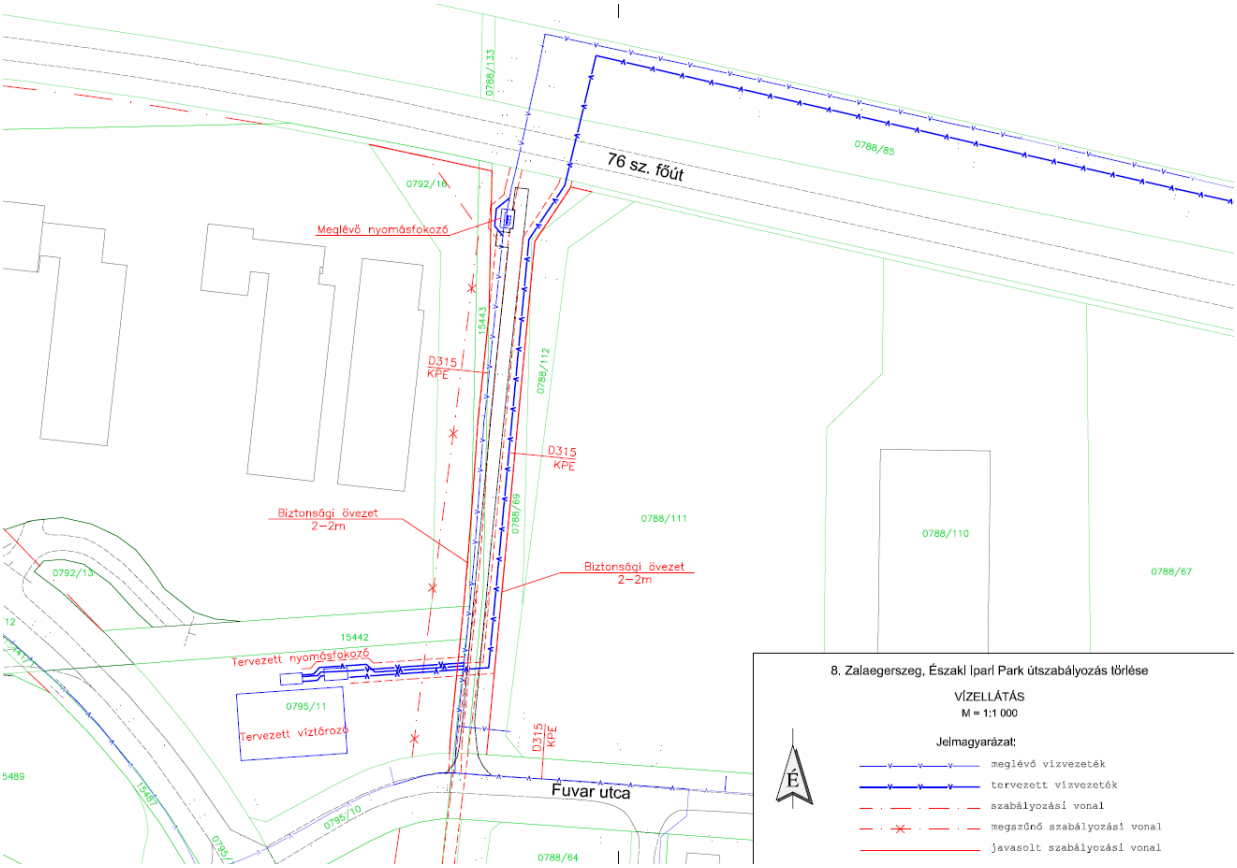
A Linakron Kft. kiviteli tervének mintakeresztszelvényei

A Ságodi elkerülő út egyenes vonalú, északi továbbvezetése és kicsatlakozása a 76. számú főútra nem indokolt és a jelenlegi jogszabályi környezet előírásai alapján nem is megvalósítható. Közlekedési terület biztosítására és fenntartására a területsávnak nincs létjogosultsága. Mindemellett megvizsgálandó a meglévő és tervezett közműhálózat nyomvonalainak pozíciója — érintettség esetén ugyanis a szabályozás teljes vagy részbeni fenntartása közműsávnak mégis szükséges lehet.

Közmű munkarész

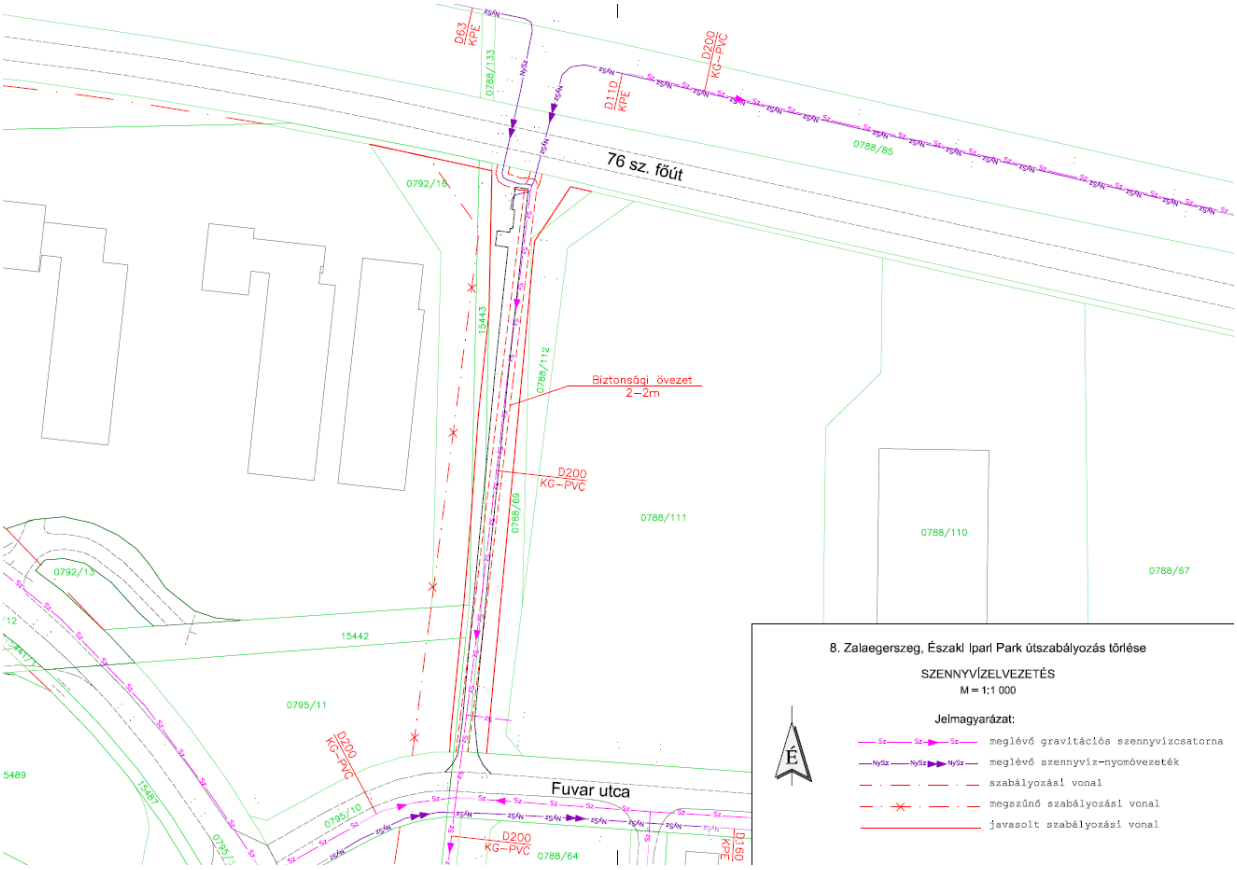
Vízellátás

A vizsgált területen a vízellátó hálózatot az Észak-zalai Víz- és Csatornamű Zrt. (Zalaegerszeg, Balatoni u. 8.) üzemelteti.
A vizsgált útterületen, az 15443 és 0788/69 hrsz.-ú ingatlanokon D315/KPE vízvezeték üzemel, mely az Ipari Park vízellátását biztosítja jelenleg, a Fuvar utcai D315/KPE vízvezetékről leágazva. A 0788/69 hrsz.-ú ingatlan északi részén nyomásfokozó üzemel, melynek megközelítését a Fuvar utca felől egy szervízút biztosítja.
Zalaegerszeg város az Északi Ipari Park bővítése kapcsán a terület alapinfrastruktúrájának fejlesztését tervezi. A TENDER TERV Kft. (Debrecen) elkészítette a vízellátást biztosító vizilétesítmények terveit. A biztonságos vízellátás érdekében új víztermelő kutak létesítése szükséges a keleti vízbázisra. A megtisztított vizet új célvezeték kiépítésével juttatják el a 0795/11 hrsz.-ú területen tervezett víztározóba, a majd nyomásfokozás után csatlakoznak a meglévő hálózathoz. A tervezett D315/KPE vízvezeték az útszabályozással érintett 0788/69 és 15443 hrsz.-ú területeken halad keresztül.
A meglévő és tervezett vízvezetékeknek 2-2 m biztonsági övezete van.



Szennyvízelvezetés

A vizsgált területen a szennyvízcsatorna hálózatot az Észak-zalai Víz- és Csatornamű Zrt. (Zalaegerszeg, Balatoni u. 8.) üzemelteti.
A vizsgált útterületen, az 15443 és 0788/69 hrsz.-ú ingatlanokon D200/KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna üzemel, mely az Ipari Park szennyvízelvezetését biztosítja, a Fuvar utcai hálózathoz csatlakozva.
A meglévő gravitációs szennyvízcsatornának 2-2 m biztonsági övezete van.



Csapadékvíz-elvezetés

A vizsgált terület csapadékvíz-elvezetés szempontjából nem érintett.

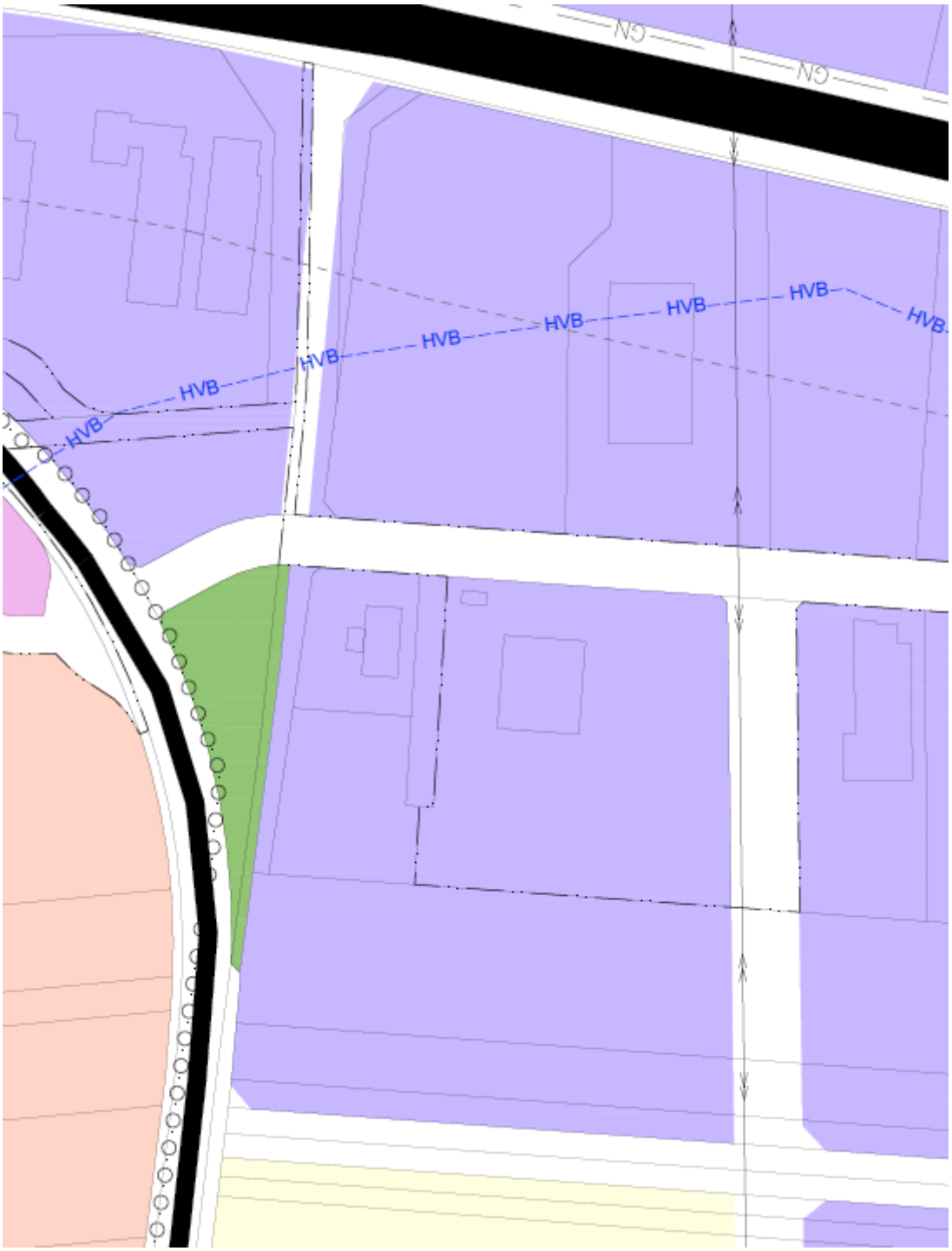
Javaslat

Az út- és közműterület megtartása szükséges a meglévő és tervezett vízvezetékek, valamint a meglévő szennyvízcsatorna biztonsági övezetében.

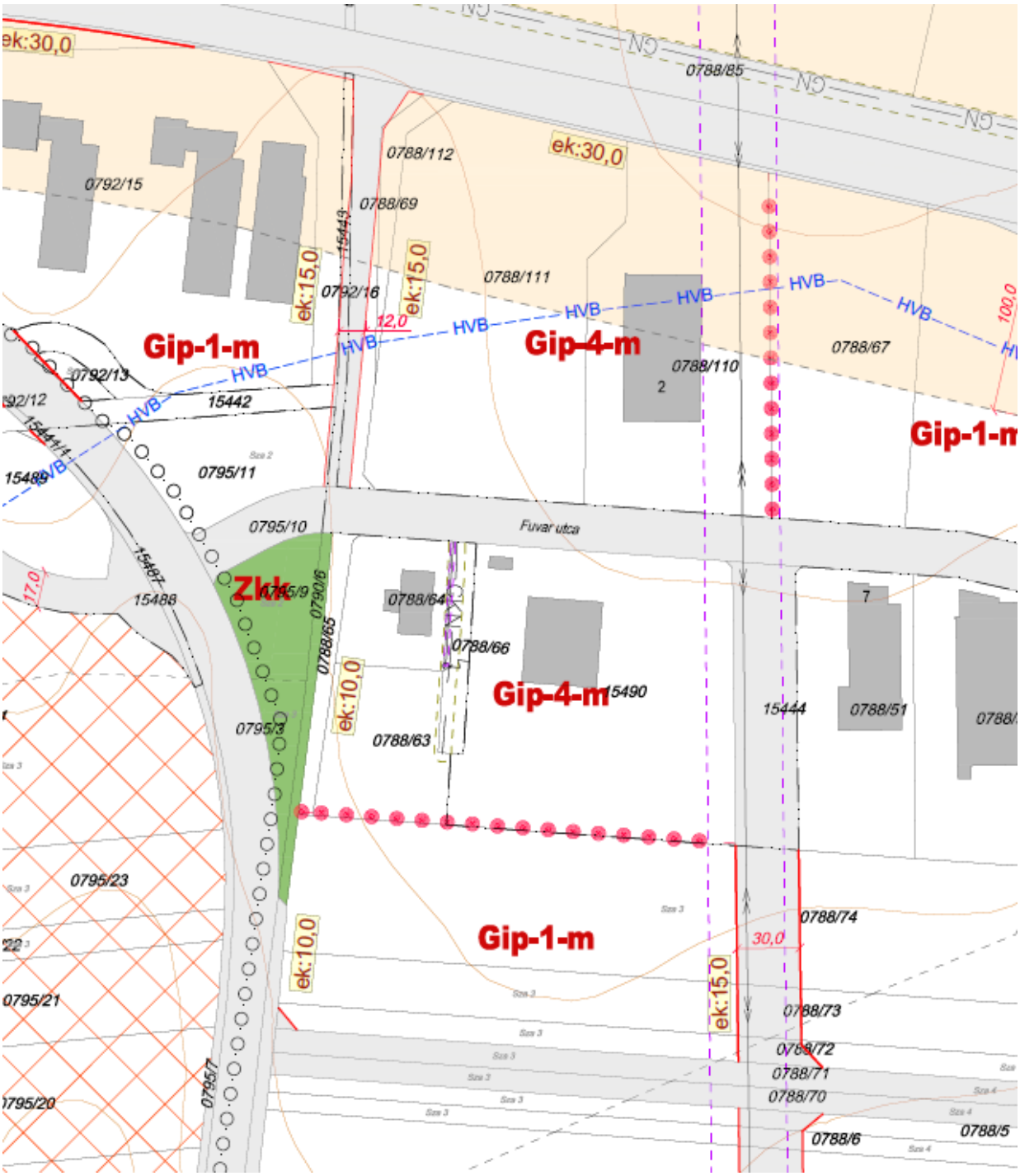
Tervezett módosítás ismertetése

A tervezett módosítás során a Ságodi elkerülő út északi irányú egyenes kikötése számára biztosított útterület törlésre kerül. A Fuvar utcától délre lévő szakaszon a 0795/9 hrsz. -ú telken lévő zöldterület kiegészül a közlekedési területtel, illetve a 0790/6 hrsz. -ú területtel. A 0788/65 hrsz. -ú a tőle keletre lévő gazdasági övezet részeként a szomszédos telkek bővítési lehetőségeként tervezett. Így a gazdasági területek nyugati szélén közlekedési terület nem tervezett, a 0788/63 hrsz. -ú, fuvar utcával nem szomszédos telek feltárása a 0788/66 hrsz. -ú bekötő úton keresztül biztosított.
A fuvar utcától északra lévő területen a meglévő szervízút, nyomásfokozó és ivóvízvezeték, valamint annak védőtávolsága közlekedési területbe kerül. A jelenlegi szabályozás szerinti 30m szélességű

útterület keleti és nyugati irányba visszamaradó területsávjai új beépítésre szánt területként a szomszédos gazdasági övezetek területkiegészítését teszik lehetővé.
Az Északi Ipari Terület déli részén tervezett K-NY irányú kiszolgáló út számára az útterület szélessége csökkentésre kerül. A 0788/5 hrsz. -ú terület nyugati fele a csatlakozó általános mezőgazdasági övezethez, még a keleti fele új beépítésre szánt területként az ipari gazdasági övezethez kerül.



Tervezett településszerkezeti terv részlet



Tervezett szabályozási terv részlet

3.3. Hegyközség utca útszabályozás módosítása

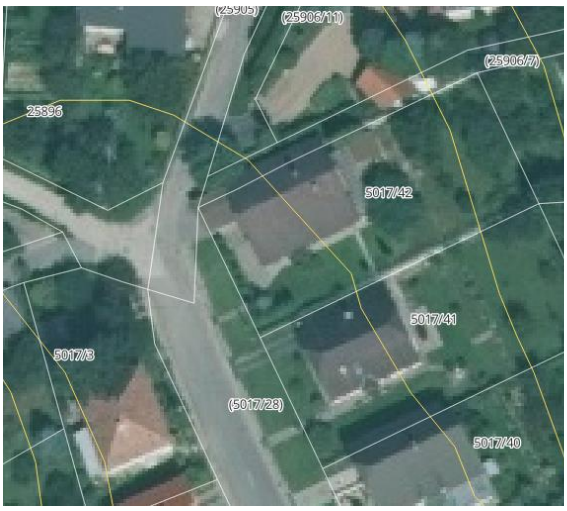
A módosítás programjának, a változtatással érintett területnek és a hatályos szabályozás bemutatása

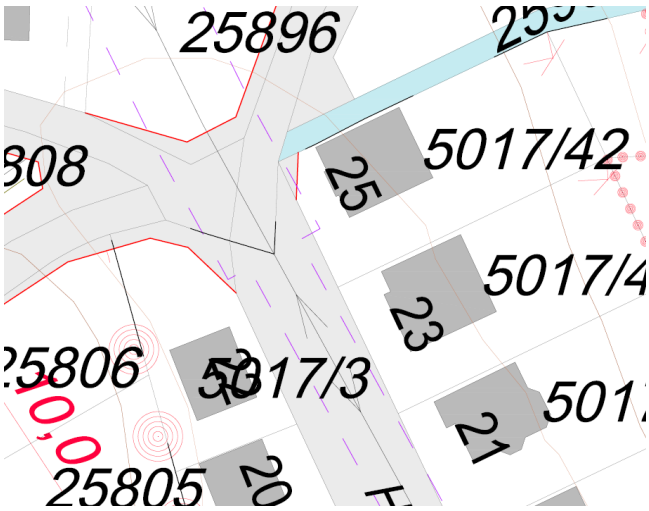
Lakossági megkeresésre kezdeményezte az önkormányzat a Hegyközség utca északi végén, az 5017/42 hrsz. -ú területet érintő útszabályozás törlését. A telek előkertjét érintő útszabályozás területén az előkertben fedett nyitott gépkocsibeálló építménye helyezkedik el, mely építmény az Építési Szabályzat alábbi szakasza értelmében szabályszerűen elhelyezett.

26. §[68]

(4)[71] A kertvárosias lakóövezetekben:
a) az előkert területén, valamint az előkert mélységében az oldalkert területén hulladéktartály-tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.
b) az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerinti melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

A hatályos szabályozás a telek északnyugati sarkát közlekedési területként szabályozza a csomópont korrigálási lehetősége érdekében.





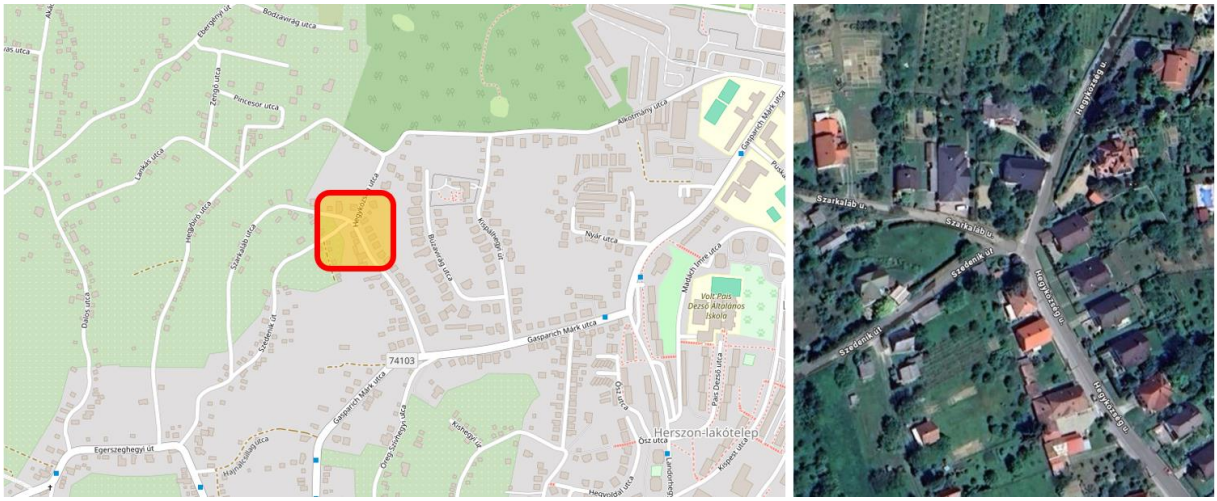
Közlekedési munkarész

A módosítási igény közlekedési vonatkozása

Zalaegerszeg, Landorhegy és Egerszeghegy városrészének környezetében lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a Hegyközség utca 25 számú (5017/42 hrsz.) ingatlant érintő szabályozás módosításának, esetleges törlésének lehetőségét.

A jelenlegi közlekedési állapot ismertetése

A tervezési terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén található, a belvárostól nyugatra, belterületen. A Landorhegy és Egerszeghegy városrész határánál lévő terület a Hegyköszség utca – Szarkaláb utca – Szedenik út csatlakozásának környezete. Minden érintett útszakasz önkormányzati tulajdonban és kezelésben van — kezelőjük Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata. Hálózati szerepkörüket tekintve a meglévő utak mind helyi kiszolgáló utak, lakóutcák. A területet jelenleg beépített — a Hegyköszség utca mindkét oldalán családi házas ingatlanok találhatóak, a Szedenik út és a Szarkaláb utca részben lakó-, részben kertes mezőgazdasági területeket tárnak fel. Az utak aszfalt burkolattal kiépítettek, de a keresztmetszeti paramétereik nagyrészt nem felelnek meg a hatályos Útügyi Műszaki Előírásoknak. A domborzat jelentős magasságkülönbségekkel erősen tagolt, a terepviszonyok dombvidéki jellegűek. Az utak csatlakozásánál jelenleg jelzőtáblával szabályozott elsőbbségadási viszonyok nincsenek biztosítva — sem táblával, sem burkolati jellel.



a célterület és környezetének közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA és légi fotó)

Kiépített gyalogos járda kizárólag a Hegyköszség utca déli szakaszán található, a felszíni vízelvezető árkokkal egyetemben. A Hegyköszség utca északi szakaszán, a Szarkaláb utcában, vagy a Szedenik úton vízelvezető létesítmény nincs kiépítve. A burkolatok szélessége a Hegyköszség utca „alsó” szakaszán 5.5m – 6.0m, innen északra a többi útszakaszon 3.0m – 3.5m.

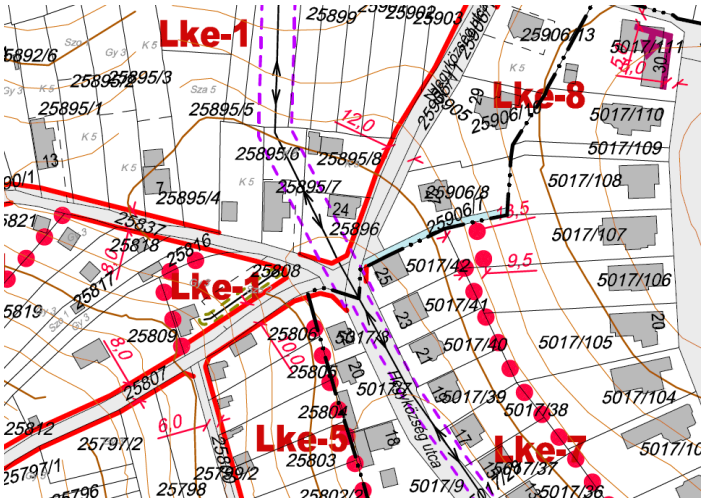
a meglévő állapot helyszíni fotói

a meglévő állapot helyszíni fotói

A hatályos szabályozás közlekedési elemei

A vizsgált területen a hatályos szabályozási terv a környező úthálózat gyakorlatilag minden elemének bővítését előirányozza. Az utak a domborzati viszonyok és a meglévő beépítés adta lehetőségek szerint eltérő szélességűre szabályozottak. A Hegyközség utca déli szakaszán a jelenlegi telekadottságok szerint a közlekedési sáv szélessége 12m - 13m, további szélesítés nem tervezett. A Hegyközség utca északi, észak-keleti szakaszán a javaslat egységesen 12m-re szélesít, valamint a bővítés érinti az 5017/42 hrsz.-ú ingatlan észak-nyugati sarkát. A hatályos tervben a Szarkaláb utca teljes szélessége 8.0m-ben, a Szedenik út szélessége 10.0m, illetve 8.0m-ben van meghatározva.
A módosítás tárgyában közvetlenül érintett 5017/42 helyrajzi számú ingatlan szabályozással érintett telekrészén épített gépjármű-beálló van jelenleg.

épített gépjámű-beálló a telken

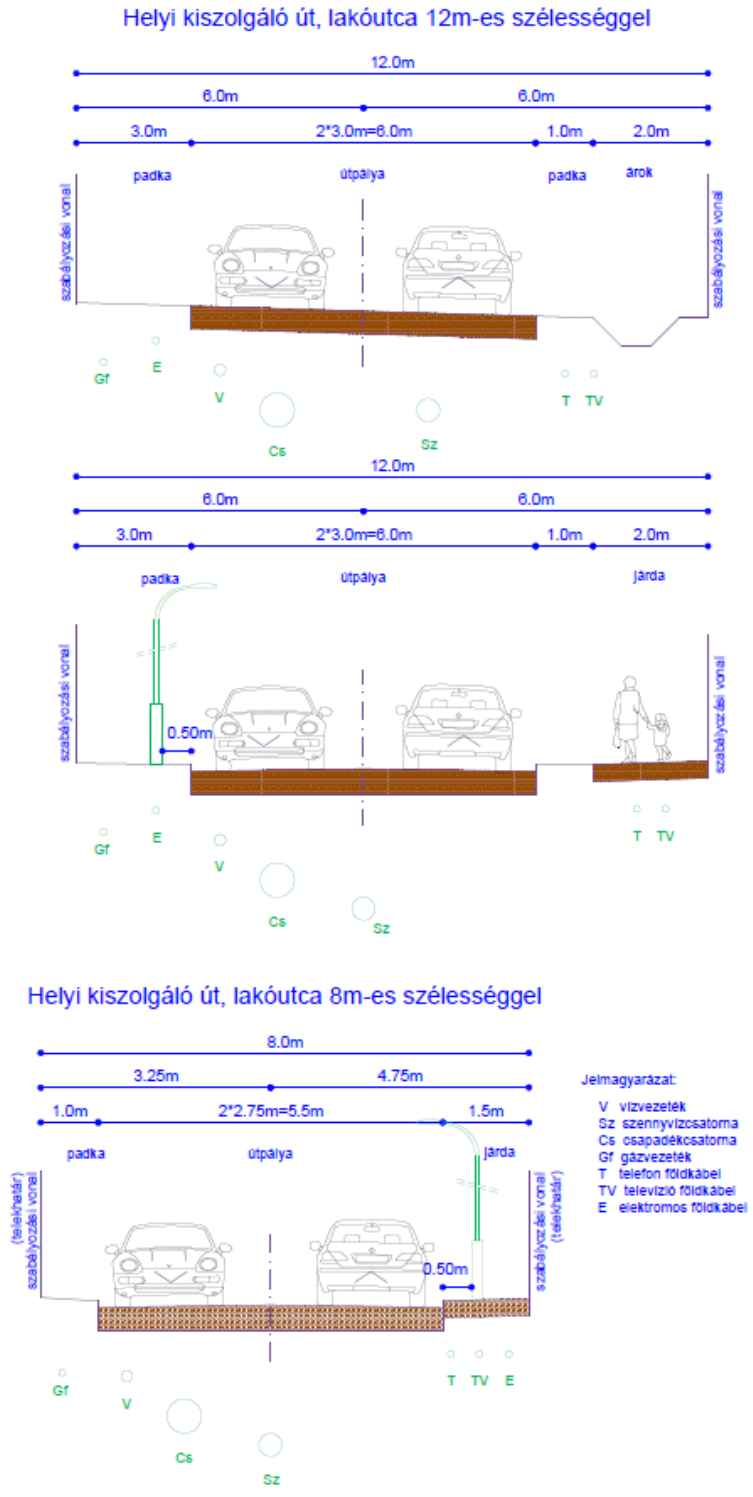


a hatályos szabályozási terv vonatkozó részének kivágata

A tervezett szabályozás

Összhangban a kérelem tárgyában meghatározott szempontokkal, a célterület közlekedési struktúráját felülvizsgáltuk és az alábbi koncepcióval javasoljuk kialakítani:
A vizsgált terület közlekedési hálózatának kis mértékű átalakítása közlekedési érdekeket nem sért, az 5017/42 hrsz.-ú ingatlan észak-nyugati sarkát terhelő szabályozás törölhető. A jelenlegi állapotok szerint kialakult úthálózat a helyi közúti közlekedési igényeket kiszolgálni képes, a környezetében olyan mértékű fejlesztés, ami a forgalom jelentős növekedését eredményezni – nem várható. Az érintett utak hatályos tervben lévő szabályozási vagy kialakult telekszélessége 8.0m - 12.0m, amely mérték nem csökkenthető tovább. A négyes útkereszteződés helyszínrajzi és magassági adottságai meglehetősen kedvezőtlenek, ezért közlekedésbiztonsági szempontból feltétlenül javasoljuk az elsőbbségadási

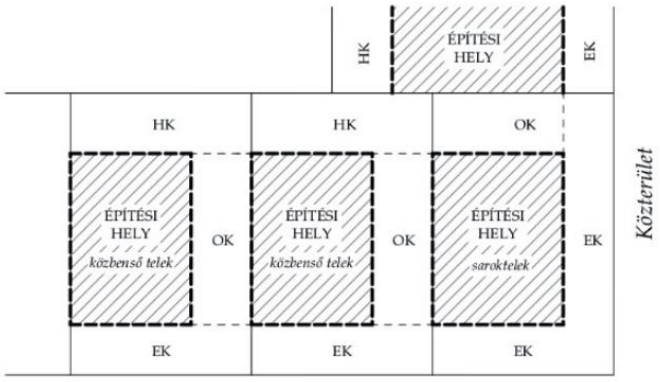
viszonyok jelzőtáblával történő szabályozását (nem településrendezési tervi szint, mindinkább üzemeltetői - közútkezelői feladatkör).



az érintett utak javasolt elvi mintakeresztszelvényi kialakítása

Tervezett módosítás ismertetése

A közlekedési munkarészben ismertetett indokok alapján a közlekedési terület kiegészítésére vonatkozó útszabályozás törlésre kerül. A Helyi Építész Szabályzat kertvárosias lakóövezet területén az előkertben a korábban idézettek szerint megengedi gépjárműtárolás számára nyitott lábon álló tető elhelyezését. A szabályzat 26.§ (4) a) és b) pontja, a kertvárosias lakóövezet területén az előkertben elhelyezhető építmények szabályozását ellentmondásosan és a TÉKA 2-es melléklet 6. ábrája egyértelműen definiálja, mely szabályt figyelembe véve a kertvárosias lakóövezetre vonatkozó 26.§ (4) bekezdése, valamint a falusias lakóövezetre vonatkozó 27.§ (4) bekezdése következők szerint módosul.



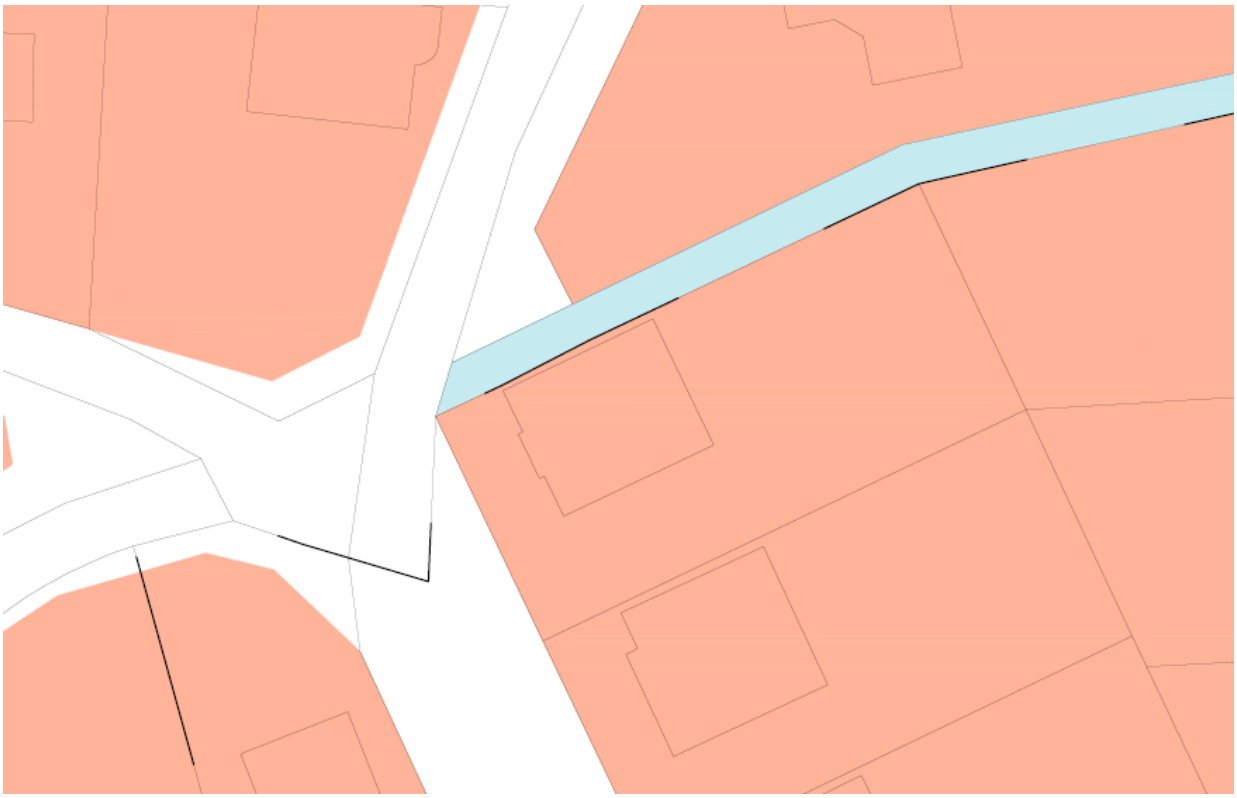
OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓD

26. §[68]

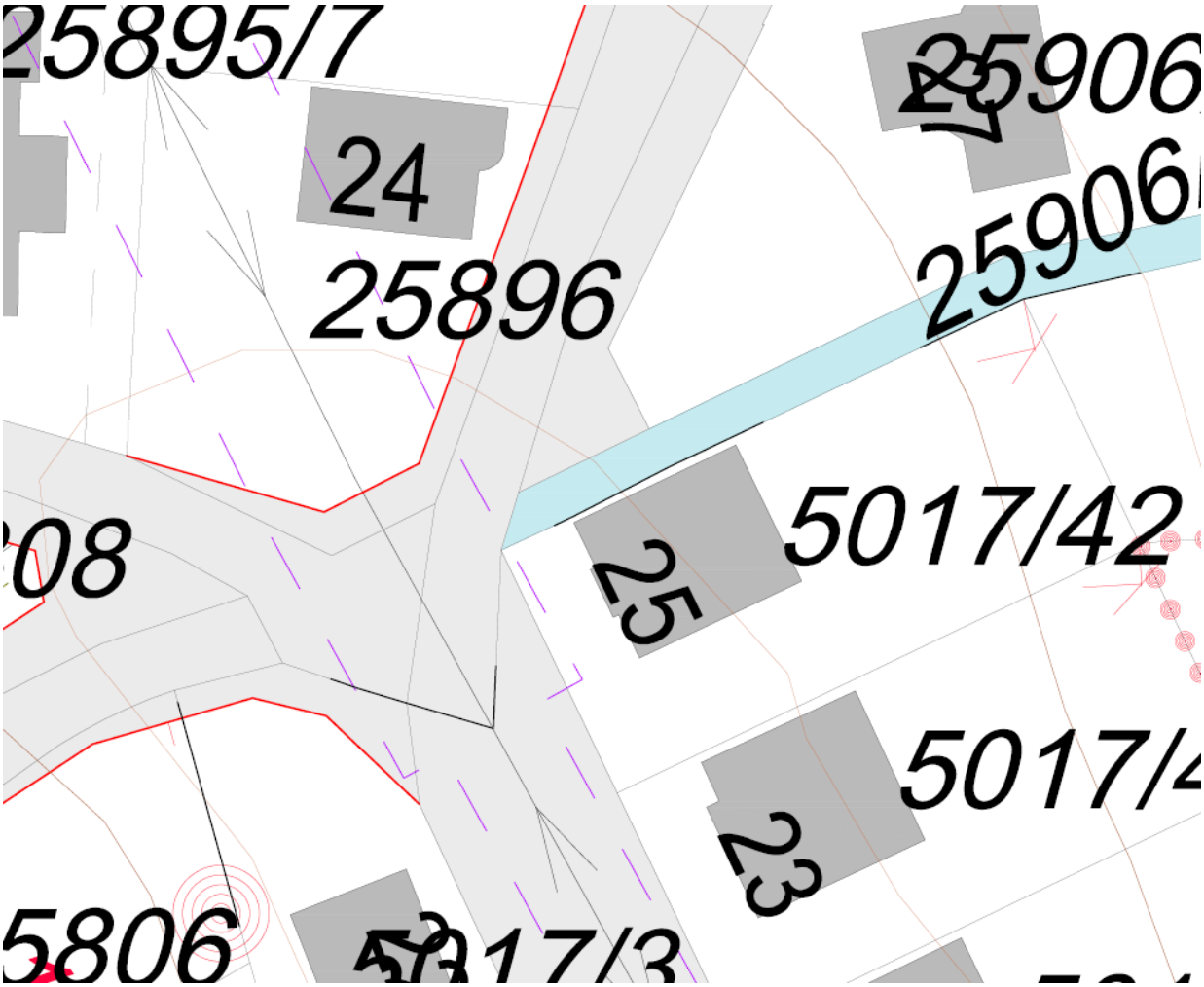
(4)[71] A kertvárosias lakóövezetekben:
a) az előkert területén, ~~valamint az előkert mélységében az oldalkert területén~~ a b) és c) pontban meghatározottak, valamint hulladéktartály-tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.
b) az előkert építési hely előtti területén elhelyezhető az OTÉK szerinti melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
c) az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény,

27. §[73]

(3) A falusias lakóövezetekben ~~elhelyezhető~~:
a) az előkert területén, a b) és c) pontban meghatározottak, valamint hulladéktartály-tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.
b) az előkert építési hely előtti területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m2 vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
c) az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény.
~~(4) A falusias lakóövezetekben az előkert területén a (2) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével, az oldalkert területén hulladék-tartály tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.~~



Tervezett településszerkezeti terv részlet



Tervezett szabályozási terv részlet

3.4. Bor út, Nagy Csarit utca csomópont útszabályozás módosítása

A módosítás programjának, a változtatással érintett területnek és a hatályos szabályozás bemutatása

Lakossági kezdeményezést támogatva a Nagy Csarit utca és Bor út csatlakozásánál kezdeményezte az önkormányzat a szabályozási terv módosítását, a csomópont útszabályozásának megváltoztatását. A hatályos szabályozás a csomópont korrekcióját tervezte úgy, hogy a Bor út csatlakozása merőleges ráfordulással biztosítható legyen. A tervezett szabályozás nem végrehajtható, mivel a két utca között jelentős szintkülönbség van, a csatlakozás csak a kialakult állapot szerint működőképes. A tervezett csatlakozás kialakításának további gátja, hogy a térséget kiszolgáló autóbusz megálló a csatlakozás helyén került kiállításra.
A tervezett útszabályozás a 26172hrsz. -ú telek területét érinti a Bor út felől szélesítve a közlekedési területet, továbbá érinti a csomópontban a telek déli sarokrészének letörésével. Az útszabályozással kialakuló telek területe az Lke-1 jelű falusias lakóterületben meghatározott beépíthető legkisebb telekterületnél, 700m^2 kisebb lesz.

Ortofotó és útszabályozás az érintett területről

Közlekedési munkarész

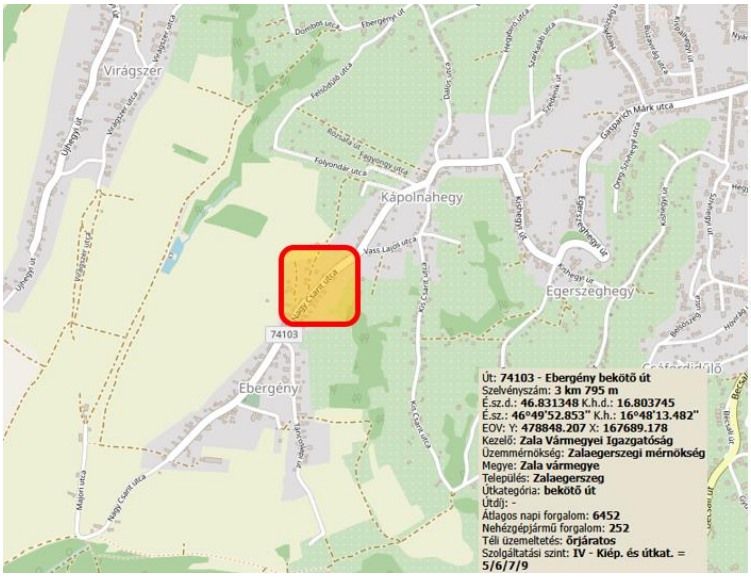
A módosítási igény közlekedési vonatkozása

Zalaegerszeg, Ebergény városrészben lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a Nagy Csarit utca 26172 hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozás módosításának, törlésének lehetőségét. Oka a telek beépíthetőségének esetleges biztosítása a minimális területi paraméterek elérésével.

A jelenlegi közlekedési állapot ismertetése

A tervezési terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén található, a belvárostól dél-nyugatra, belterületen. Az Ebergény városrészben lévő terület a Nagy Csarit utca – Bor út csatlakozásának környezete.
Az érintett közlekedési elemek közül a Nagy Csarit utca állami tulajdonban van, kezelője a magyar Közút Nonprofit Zrt. Zala Vármegyei Igazgatóság. A 74103 jelű — Ebergény bekötő út napi forgalma a KIRA adatbázisa szerint (2025.04.29.) 6452 jármű, amelynek közel 4%-a teherforgalom.
A Bor út és minden környező útszakasz önkormányzati tulajdonban és kezelésben van — kezelőjük Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata.
Hálózati szerepkörüket tekintve a 74103 jelű út állami mellékút – gyűjtőút, a többi út helyi kiszolgáló út, lakóutca. Az utak környezetében a területet jelenleg beépített, a lakóövezetben a beépítés családi házas, illetve a Bor út további szakaszai részben kertes mezőgazdasági területeket is feltárnak. Az utak

aszfalt burkolattal kiépítettek, de a keresztmetszeti paramétereik nagyrészt nem felelnek meg a hatályos Útügyi Műszaki Előírásoknak. A domborzat jelentős magasságkülönbségekkel erősen tagolt, a terepviszonyok dombvidéki jellegűek különösen a Bor út, valamint a két út magasságkülönbségének tekintetében.



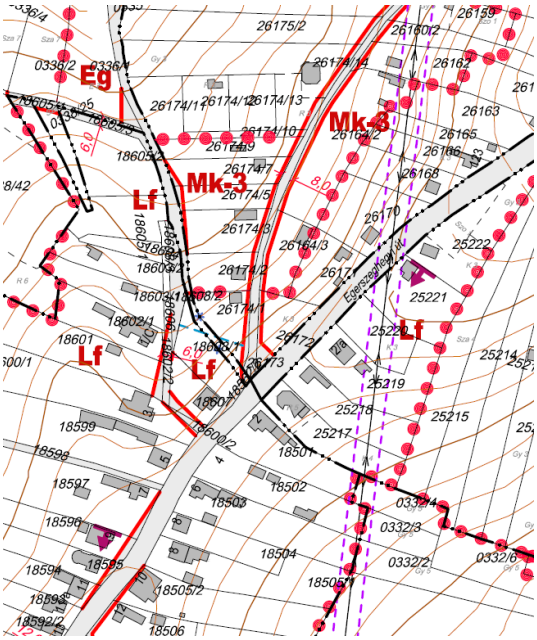
a célterület és környezetének közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA és légi fotó)

Kiépített gyalogos járdák a területen nincsenek, továbbá felszíni vízelvezetés is kizárólag a Nagy Csarit utca mellett található nyílt árkok formájában. A burkolat szélessége a Nagy Csarit utca érintett szakaszán 4.5m – 5.0m, a Bor utcában ~3.0m. A 74103 jelű úton a közösségi közlekedés autóbuszjáratai közlekednek, amelyeknek megállóhelye van kiépítve folyópályás megállással közvetlenül a két érintett útszakasz csatlakozásánál. Az utak vonalvezetése és a domborzati adottságok miatt a buszmegálló mögött támfal támasztja meg a Nagy Csarit utca földművét és rézsűjét.
A Bor út csatlakozásának pozícióját a jelentős magasságkülönbség miatt nyomvonal-korrekcióval északabbra — a buszöböl elé — helyezni nem lehet.

a meglévő állapot helyszíni fotói

A hatályos szabályozás közlekedési elemei

A vizsgált területen a hatályos szabályozási terv a környező úthálózati elemeket eltérő mértékben és minőségben irányozza elő bővítésre. A Nagy Csarit utca telkének szélesítése a 26172 hrsz.-ú ingatlan környezetében nem releváns, a Bor út egységesen 8m-re való bővítése viszont szimmetrikusan tervezett. Az útcsatlakozás környezetében a keleti oldalon a szélesítés gyakorlatilag az út melletti magas rézsű területe, a nyugati oldalon pedig a kialakult épített környezethez (kerítések) igazodik. A Nagy Csarit utca meglévő telkének szélessége egyébként 12.0m – 13.0m, a Bor utcáé mindössze 4.5m – 5.0m. Vélhetően a jobbra-be, és a balra-kikanyarodást segítendő a, a Bor út csatlakozásánál a torkolat bővítése is tervezett északi irányba.



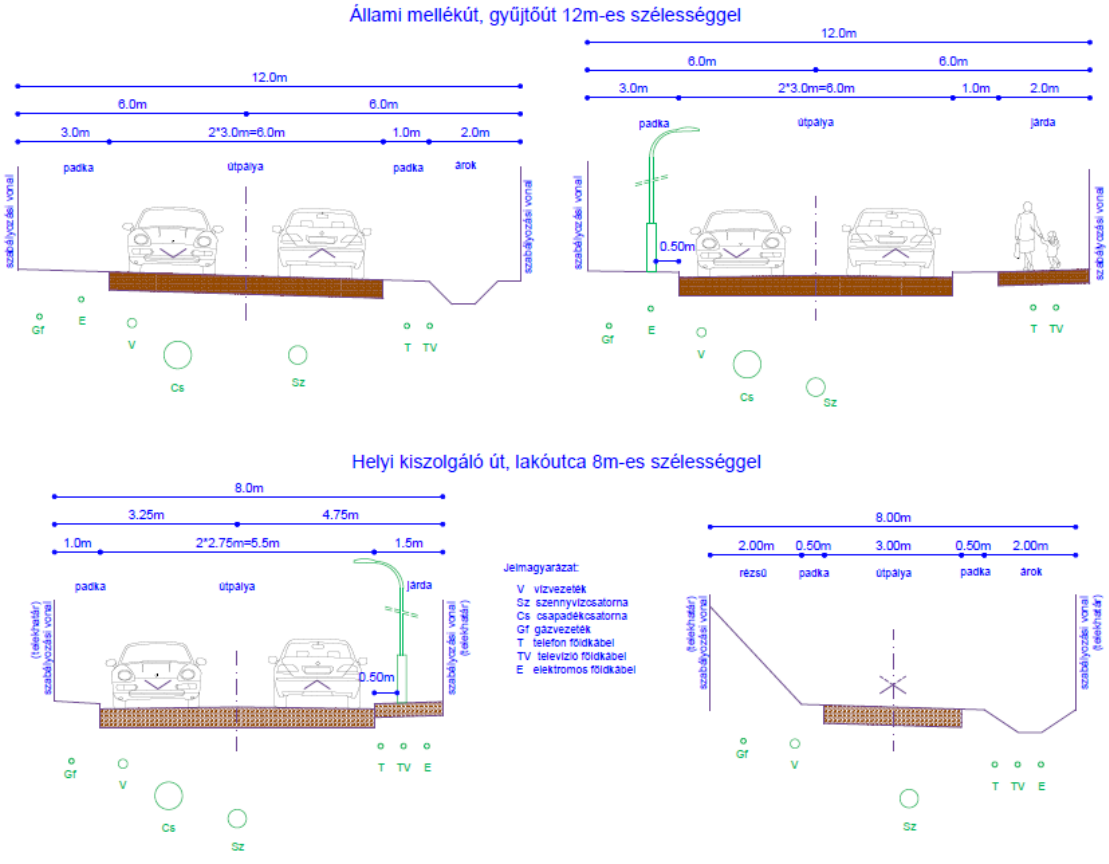
a hatályos szabályozási terv vonatkozó részének kivágata

A tervezett szabályozás

A megkeresésben megfogalmazott kérés szerinti szabályozás módosítása közlekedési érdekeket nem sért. A hatályos terv szerint az útcsatlakozás bővítése északi irányba az épített környezeti adottságok, de különösképpen a domborzati viszonyok adta jelentős magasságkülönbség miatt véleményünk szerint nem valósítható meg, így annak fenntartása indokolatlan. A 26172 hrsz.-ú ingatlan déli részét lemetsző szabályozási vonal tehát törölhető.

A jelenlegi állapotok szerint kialakult úthálózat a helyi közúti közlekedési igényeket kiszolgálni képes, a környezetében olyan mértékű fejlesztés, ami a forgalom jelentős növekedését eredményezni – nem várható. Az érintett utak hatályos tervben lévő szabályozási vagy kialakult telekszélessége 8.0m - 12.0m, amely mérték viszont *nem csökkenthető tovább.*

Az útkereszteződés helyszínrajzi és magassági adottságai a jelen állapotok szerint meglehetősen kedvezőtlenek, ezért közlekedésbiztonsági szempontból javasolt annak forgalomtechnikai felülvizsgálata. (nem településrendezési tervi szint, mindinkább üzemeltetői - közútkezelői feladatkör).



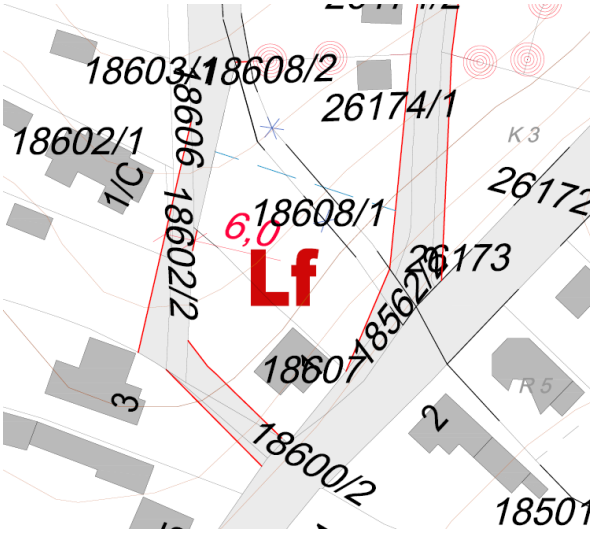
az érintett utak javasolt elvi mintakeresztszelvényi kialakítása

Tervezett módosítás ismertetése

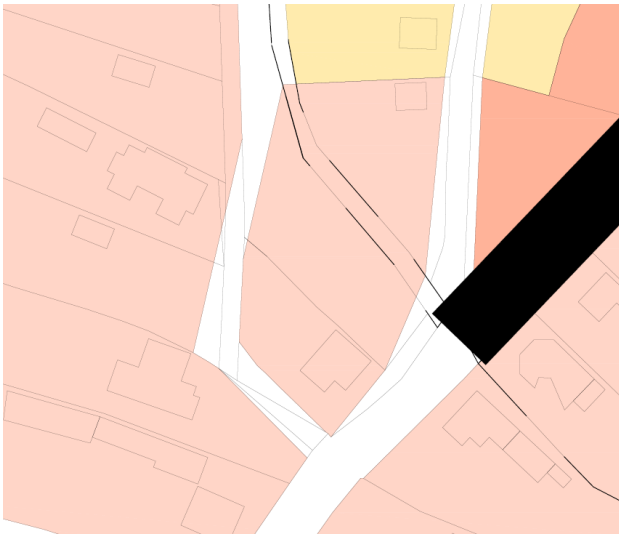
Az előzőekben ismertetett okokból kifolyólag a csomópontban az útterület szabályozásának módosítása tervezett a kialakult állapotnak megfelelően. Ennek következtében módosul

- a Bor út ÉNY-i oldalán az útszabályozás a 18607 hrsz. -ú telek ÉK-i sarkától indulva, egyenes vonalban igazodik a 26174/1 hrsz. -ú telek déli telekhatár és a meglévő szabályozási vonal metszéspontjához
- a csomópont hajlatában a 26172 hrsz. -ú terület déli sarkát érintő letörés elhagyásra kerül megtartva a Bor út felőli szabályozási vonal egyenesét.

A módosítás eredményeként a 26172 hrsz. -ú telek területe a Bor út felöli útszabályozás területének leválasztását követően 745 m2 lesz, így a telek az Lke-1 jelű övezet szabályai szerint beépíthető.



Tervezett szabályozási terv részlet

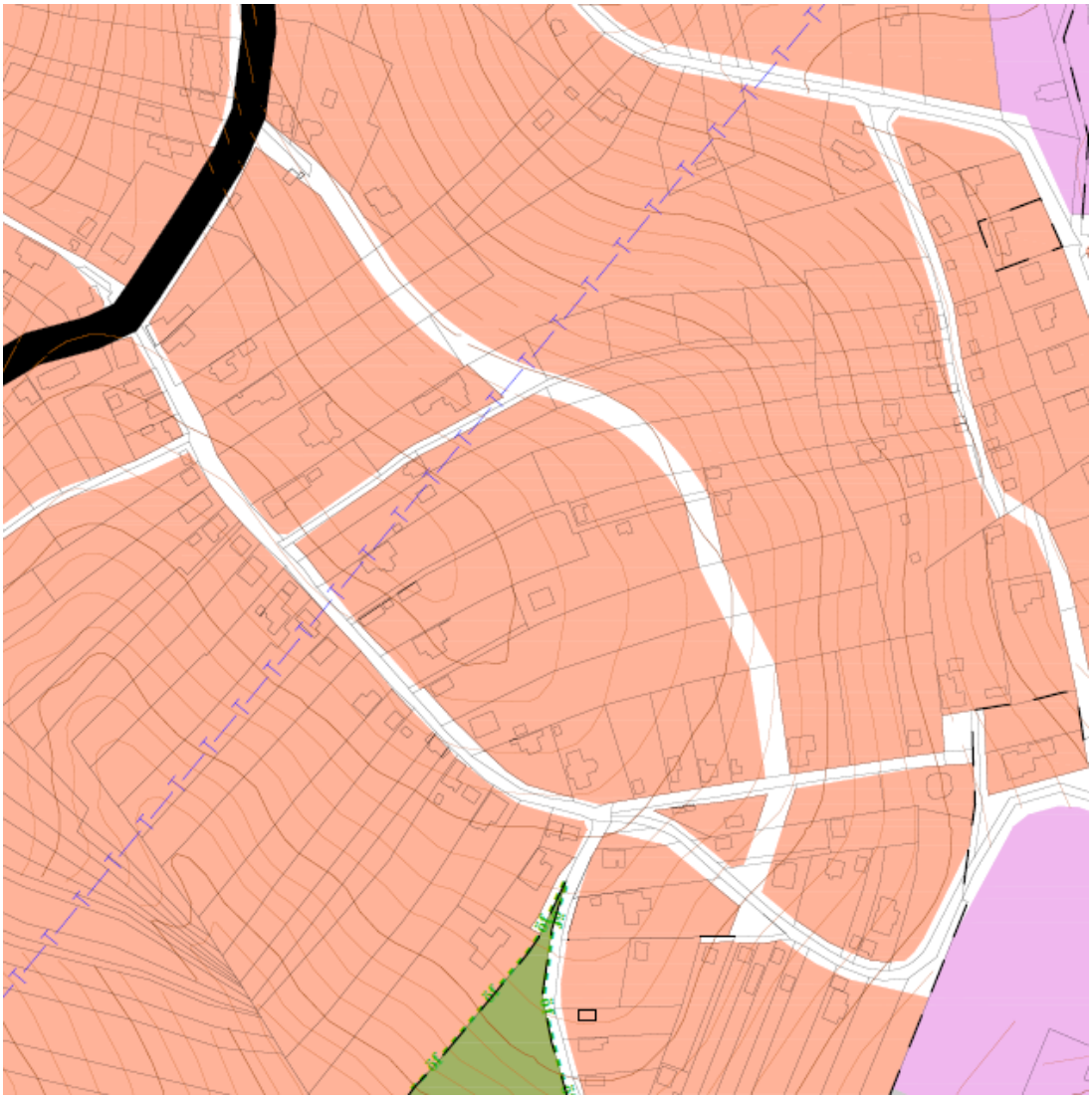


Tervezett településszerkezeti terv részlet

3.5. Budai völgyi út útszabályozásának módosítása

A módosítás programjának, a változtatással érintett területnek és a hatályos szabályozás bemutatása

A Budai völgyi út DK-i részén a 24366 hrsz. -ú útterület és a 24355 hrsz. -ú út (Futrinka utca) között új út kialakítását határozták el a településrendezési tervek 2008 óta, mely tervezett útszakasznak funkciója a területtől északra lévő tömböt feltáró új út – 24355 hrsz. -ú út és a Becsali út között – déli, Budai völgyi úti csatlakozásánál megfelelő közlekedési kapcsolat kialakítása volt. A tervezett útszakasz északi része, valamint a 24355 hrsz. -ú út déli irányú szélesítése 24364 hrsz. -ú területként leválasztásra került. A tömbben lévő 24362 és 24360 hrsz. -ú beépített telkek jelentős területcsökkenését, a meglévő telekhasználat felszámolását eredményezi a tervezett út kialakítása, ezért a lakossági kérelmet elfogadva az önkormányzat kezdeményezte a tömböt kettészelő új útszakasz törlését.



Hatályos szerkezeti terv kivágat

Ortofotó és hatályos útszabályozás

Közlekedési munkarész

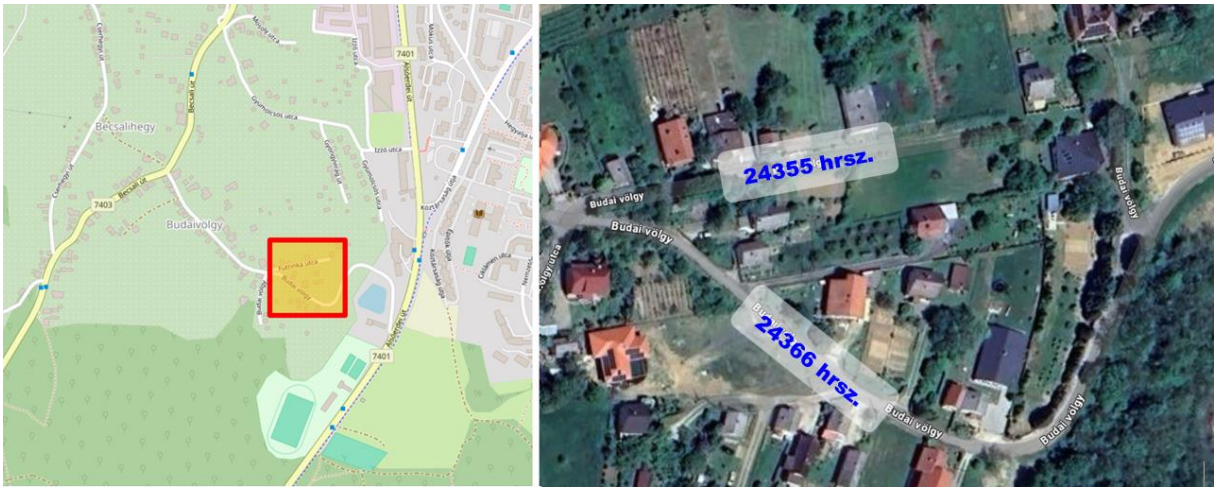
A módosítási igény közlekedési vonatkozása

Zalaegerszeg, Budaivölgy városrészben lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a Budai völgyi út 24360, 24361, és 24362 hrsz.-ú ingatlanokat érintő szabályozás módosításának, törlésének lehetőségét. Oka, hogy a közel 20 éve a szabályozási terve bekerült új út megvalósítása nem indult el, melynek kapcsán a tulajdonosok kérik telkeiket érintő terhelés megszüntetését a terület értékesíthetősége, vagy beépíthetősége céljából.

A jelenlegi közlekedési állapot ismertetése

A tervezési terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén található, a belvárostól délre, dél-nyugatra, belterületen. A Budaivölgy városrészben lévő terület a Budai völgyi utca 24366 hrsz.-ú és a 24355 hrsz.-ú szakaszai által közbezárt tömb és környezete.
Minden érintett útszakasz önkormányzati tulajdonban és kezelésben van — kezelőjük Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata. Hálózati szerepkörüket tekintve a meglévő utak mind helyi kiszolgáló utak, lakóutcák. A területet jelenleg nagy részben már beépített, kertes családi házas lakóingatlanok találhatóak a környezetében. Az útszakaszok közül a Budai völgyi utca 24366 hrsz.-ú

szakasza, illetve a 24355 hrsz.-ú szakaszának egy része aszfalt burkolattal kiépített, utóbbi keleti vége zúzottkővel stabilizált, illetve földút. A közlekedési építmények kétirányú forgalmi renddel üzemelnek, de keresztmetszeti paramétereik nem felelnek meg a hatályos Útügyi Műszaki Előírásoknak. A domborzat jelentős magasságkülönbségekkel erősen tagolt, a terepviszonyok dombvidéki jellegűek.
Kiépített gyalogos járdák a területen nincsenek, továbbá hiányoznak a felszíni vízelvezetés elemi is Árkok, vagy zárt csatorna). A burkolat szélessége a Budai völgyi utca érintett szakaszán 3.0m – 3.5m. A terület közvetlen környezetében a közösségi közlekedés helyi autóbusz járatai nem közlekednek.



a célterület és környezetének közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA és légi fotó)

a Budai völgyi utca 24366 hrsz.-ú érintett szakasza

a 24355 hrsz.-ú út csatlakozása

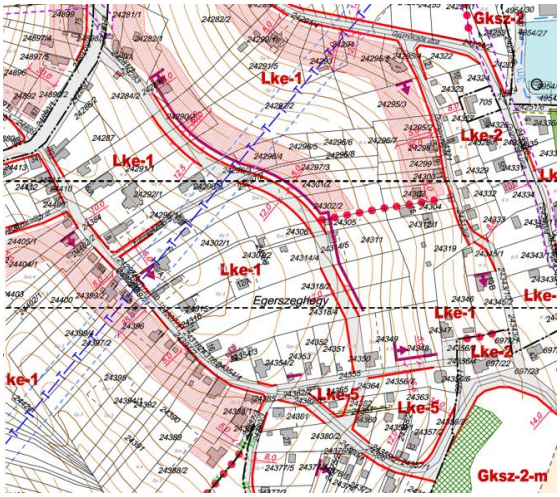
a 24355 hrsz.-ú út nyugati szakasza

a 24355 hrsz.-ú út keleti szakasza

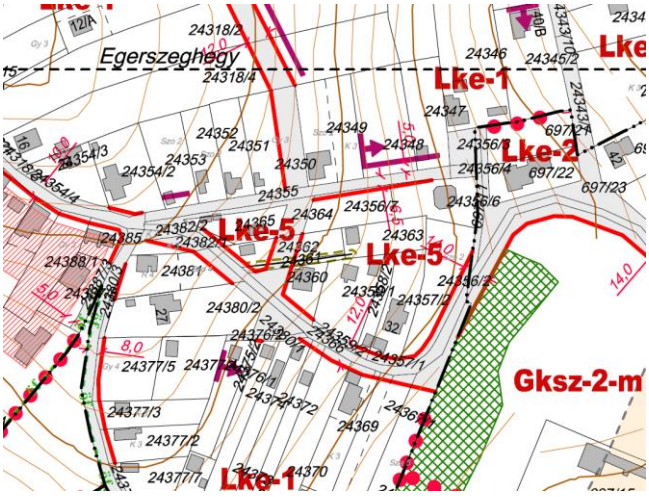
A hatályos szabályozás közlekedési elemei

A vizsgált területen a hatályos szabályozási terv a közlekedési hálózat strukturális bővítését is előirányozza. A Becsali úttól délre, dél-keletre lévő területek feltárására új nyomvonalú utat szabályoz, melynek déli vége a Budai völgyi utca 24366 hrsz.-ú szakaszához csatlakozik, keresztezve a Budai

völgyi utca 24355 hrsz.-ú szakaszát is. A jelenleg beépítetlen, de Lke övezetbe sorolt terület beépíthetősége kizárólag az új út megvalósításával biztosítható. Hálózati értelemben az új út északon a Becsali úthoz, délen a Budai völgyi utcához csatlakozik, de funkciója nem kapcsolatteremtés, sokkal inkább területfeltárás. A hatályos terv a környező úthálózati elemeket eltérő mértékben és minőségben keresztmetszeti bővítésre is előirányozza. A javaslat a Budai völgyi utcát a Becsali úttól délre szimmetrikusan egységesen 12m-re szélesíti, az új út tervezett szélessége pedig szintén 12m. A Budai völgyi utca 24355 hrsz.-ú, kelet-nyugati tengelyű szakaszán az útterület tervezett keresztmetszeti mérete minimum 6.5m. Az új út által kettévágott út keleti és nyugati szakasza inkább telekbejáróként funkcionálna, mintsem meghatározó úthálózati elemként.



a tágabb környezet szabályozása

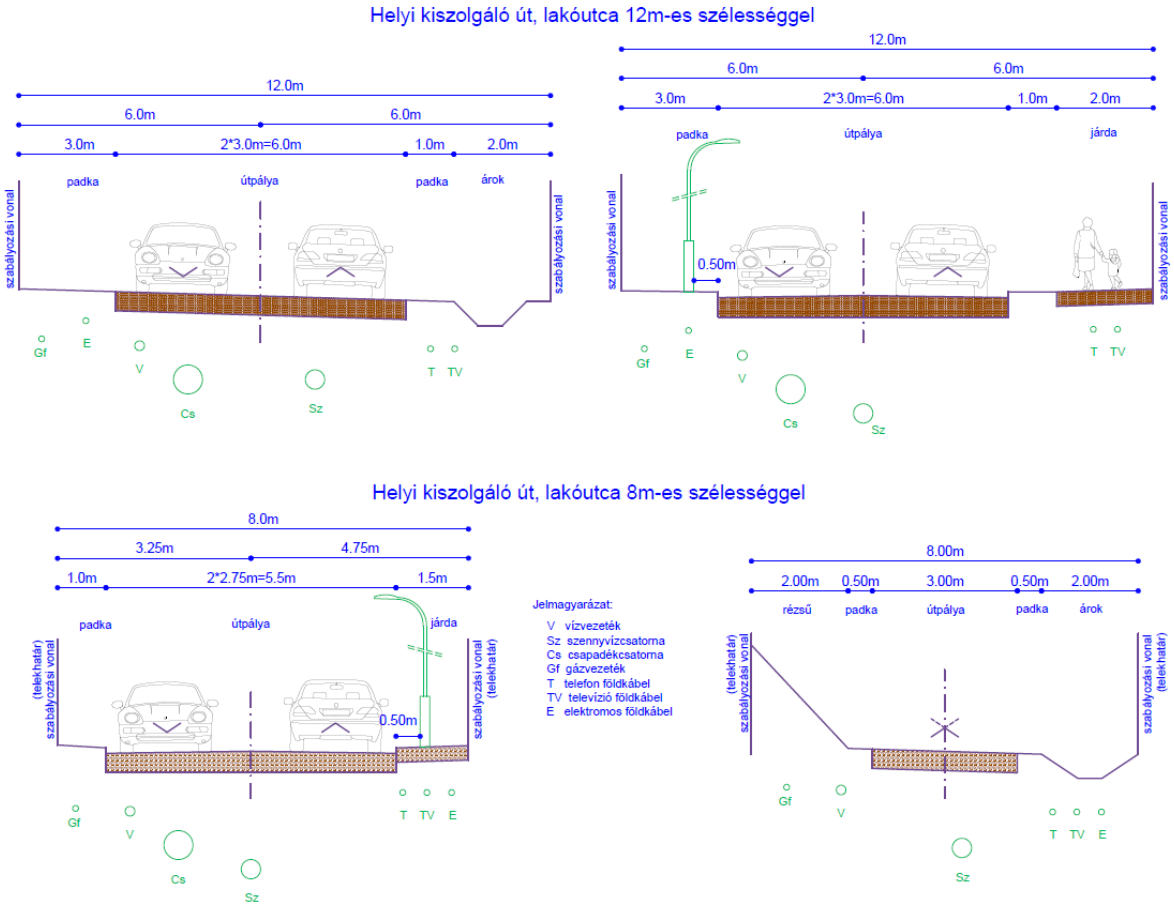


a kérelem tárgyát képező tömb szabályozása

a hatályos szabályozási terv vonatkozó részének kivágata

A tervezett szabályozás

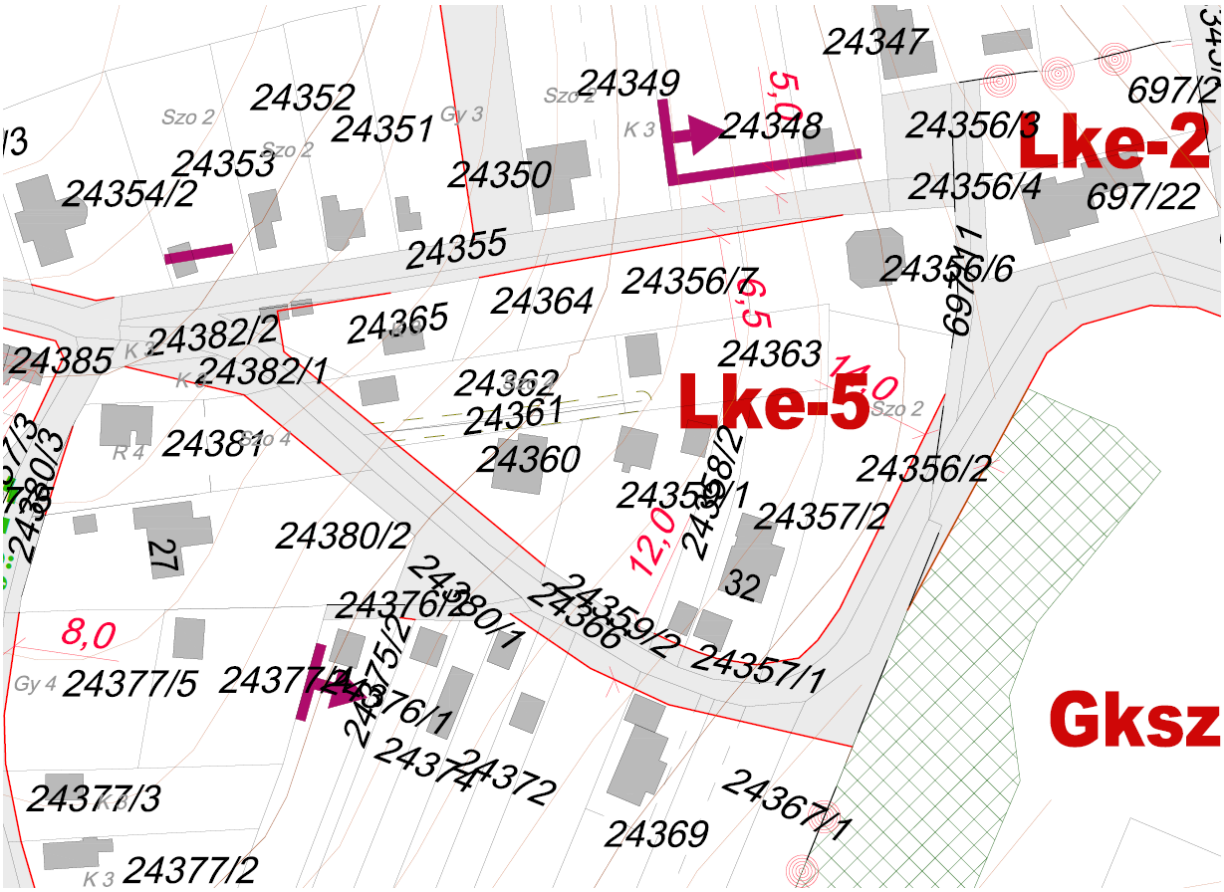
A módosítás tárgyát képező kérés szerinti a szabályozás korrekciója közlekedési érdekeket alapvetően nem sért. A hatályos tervben feltüntetett új nyomvonalú út déli — 24355 és 24366 hrsz.-ek közötti szakaszának — törlése viszont a tervezett úthálózat strukturális felülvizsgálatát, illetve kis mértékű módosítását igényli. A 24360, 24361, 24362, és a 24364 helyrajzi számú ingatlanokat terhelő útszabályozás törlése által a Becsali utat a Budai völgyi utcával összekötő új út egy eleme megszűnik, hálózati értelemben a közlekedés rendszere hiányos lesz. Attól még, hogy az új út kizárólagos feltáró és kiszolgáló funkcióval létesül, a megfelelő közlekedési kapcsolódási pontokat, a hálózat folytonosságát biztosítani szükséges. Ez megoldható a 24355 hrsz.-ú út nyugati szakaszának, illetve a Budai völgyi utcához való csatlakozásának bővítésével. Javaslatunk szerint az érintett útszakasz szélesége minimum 8m, a jelenlegi ék alakú útkereszteződés területe pedig keleti irányba szintén bővítésre kerül. Közlekedésbiztonsági szempontból a kereszteződés forgalomtechnikai fejlesztése a jövőben mindenképpen indokolt.
Az érintett utak hatályos tervben lévő szabályozási vagy kialakult telekszélességei ilyen módon 8.0m - 12.0m, amely mértékek viszont *nem csökkenthetők tovább.* Kivételt képez ez alól a 24355 hrsz.-ú út keleti szakasza, mivel zsákutcaként mindössze 7 darab ingatlan tár fel — a szabályozási terven megadott szélessége 6.5m.



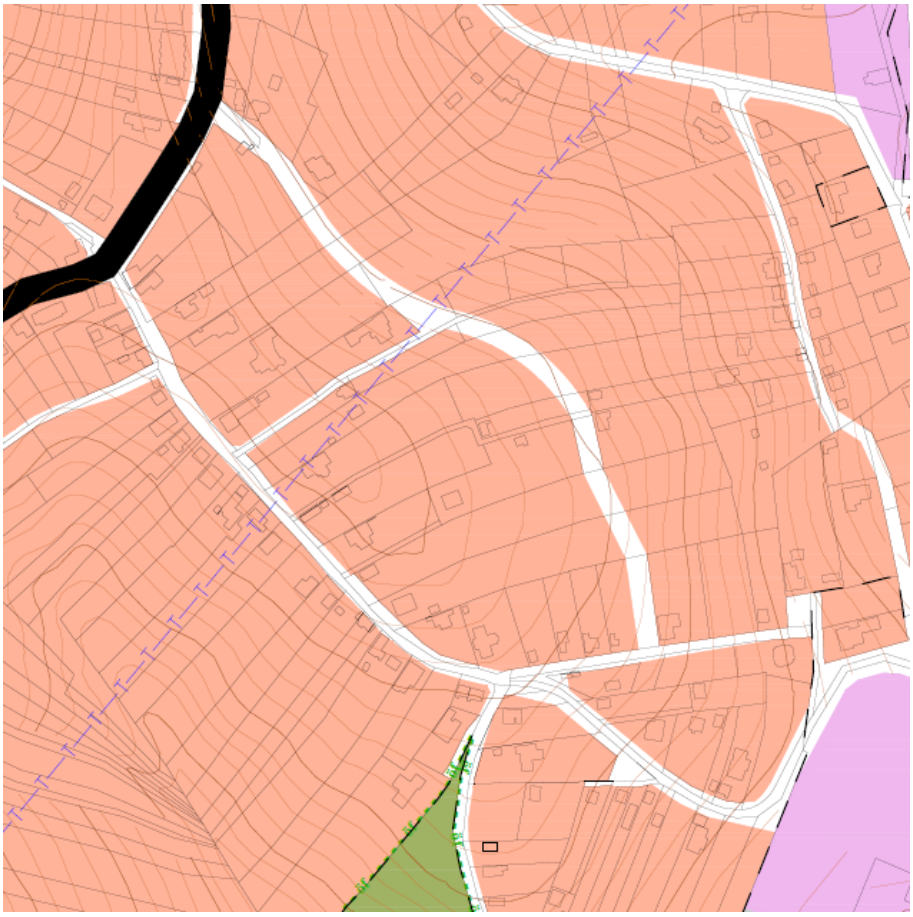
az érintett utak javasolt elvi mintakeresztszelvényi kialakítása

Tervezett módosítás ismertetése

A közlekedési munkarészben ismertetettek alapján a 24355 hrsz. -ú Futrinka utca és a 24366 hrsz. -ú Budai völgyi út között tervezett útcsatlakozás törlésre kerül. A 24355 hrsz. -ú út déli 24364 hrsz-ú területhez tartozó szélesítése közlekedési területként megmarad, az nyugati irányba 8m -es szélességgel közlekedési területként folytatódik. A Futrinka utca és Budai völgyi út csomópontjában a 24365 hrsz. -ú telek nyugati sarka a csomópont megfelelő kialakíthatósága érdekében letörése tervezett.



Tervezett szabályozási terv részlet

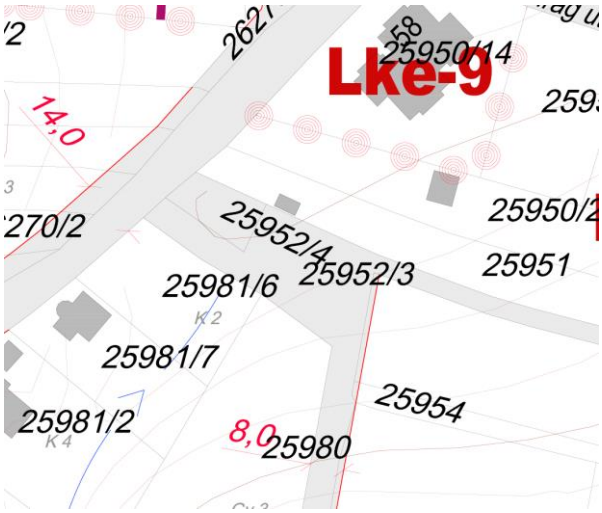

Tervezett szerkezeti terv kivágat

3.6. Zengő utca Ebergény utcai csatlakozásánál útszabályozás módosítása

A módosítás programjának, a változtatással érintett területnek és a hatályos szabályozás bemutatása

Lakossági megkeresést támogatva az önkormányzat kezdeményezte a Zengő utca Ebergényi utca csatlakozásánál a közlekedési terület szabályozásának módosítását. A jelenlegi szabályozás a 25952/4 hrsz. -ú területet közlekedési területbe sorolt annak érdekében, hogy a Zengő utca északi, Ebergényi utcához csatlakozó vége széles közterületként alakuljon ki. A 25952/4 hrsz. -ú terület jelenleg magántulajdonú, közlekedési területként nem hasznosított, fás növényzettel fedett terület. A tőle északra lévő 25951 hrsz. -ú telek Lke-5 jelű kertvárosias lakóterület övezetbe sorolt, melynek szélessége nem megfelelő ahhoz, hogy beépíthető legyen.
A módosítás programja a 25952/3 hrsz. -ú út Ebergényi utcához csatlakozó szakaszán a szabályozott útszélesség szűkítése, melynek következtében a 25951 hrsz. -ú telek nyugati részén a 25952/4 hrsz. -ú telek területével kiegészülve beépítés számára megfelelő szélességű telek jön létre.

Ortofotó részlet a telekhatárok megjelölésével



Hatályos szabályozási terv részlet

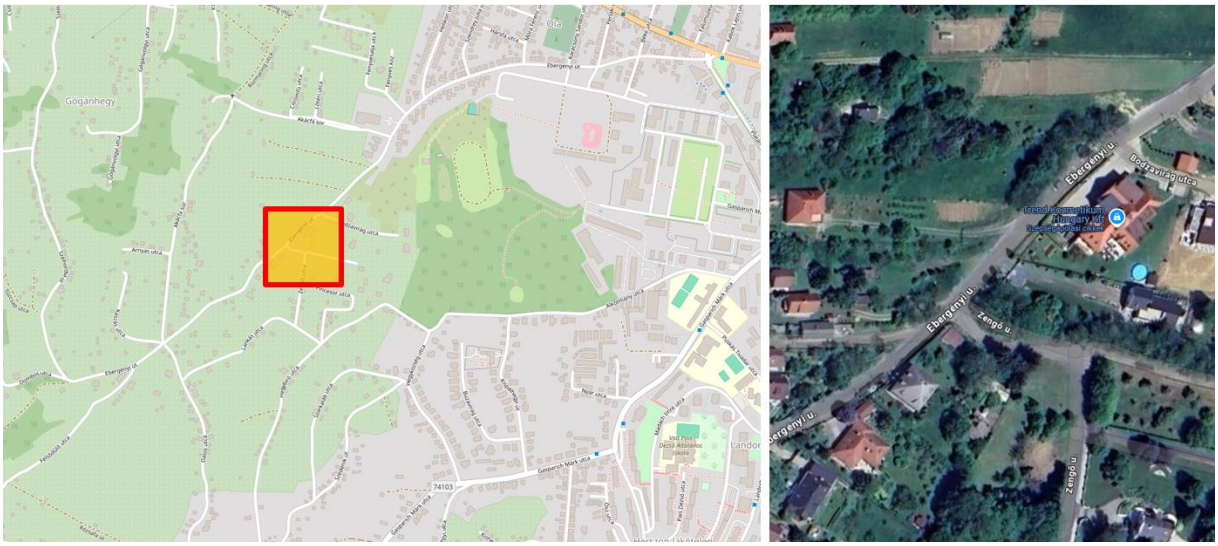
Közlekedési munkarész

A módosítási igény közlekedési vonatkozása

Zalaegerszeg, Gógánhegy, Kápolnahegy, illetve Landorhegy városrészek határának környezetében lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a Zengő utca 25952/4 hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozás módosításának, törlésének lehetőségét. Oka a telek beépíthetőségének esetleges biztosítása a minimális telek-területi paraméterek elérésével.

A jelenlegi közlekedési állapot ismertetése

A tervezési terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén található, a belvárostól nyugatra, belterületen. A vizsgált terület az Ebergényi utca – Zengő utca útcsatlakozásának közvetlen környezete.
A közlekedési építmények közül érintett Ebergényi utca és Zengő utca is egyaránt önkormányzati tulajdonban van — kezelőjük Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata. Hálózati szerepkörüket tekintve a meglévő utak mind helyi kiszolgáló utak, lakóutcák. A területet jelenleg nagy részben már beépített, kertes családi házas lakóingatlanok találhatóak a környezetében. Minden érintett útszakasz aszfalt burkolattal kiépített és kétirányú forgalmi renddel üzemel. A burkolat szélessége az Ebergényi utca érintett szakaszán 3.5m – 4.5m, a Zengő utca aszfalt felülete ~3.0m széles.
A domborzat jelentős magasságkülönbségekkel erősen tagolt, a terepviszonyok dombvidéki jellegűek. Kiépített gyalogos járdák a területen nincsenek, továbbá hiányoznak a felszíni vízelvezetés elemi is (nyílt árkok vagy zárt csatorna).
A terület közvetlen környezetében nem közlekednek közösségi közlekedés helyi autóbusz járatai.



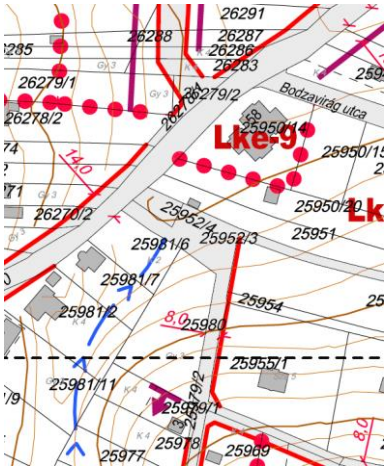
a célterület és környezetének közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA és légi fotó)

a meglévő állapot helyszíni fotói

a meglévő állapot helyszíni fotói

A hatályos szabályozás közlekedési elemei

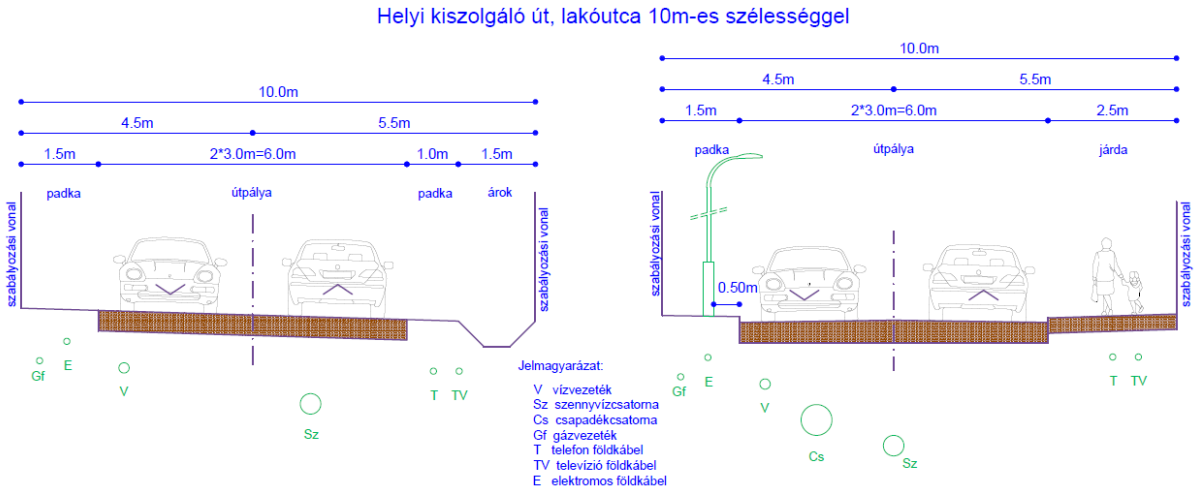
A vizsgált területen a hatályos szabályozási terv a környező úthálózati elemeket eltérő mértékben és minőségben irányozza elő bővítésre. Az útcsatlakozás térségében az Ebergényi utca egységesen 14m-re való bővítése tervezett nyugati irányba, a Zengő utca 25952/3 hrsz.-ú közlekedési területébe pedig beolvad a 25952/4 hrsz-ú ingatlan. A Zengő utca meglévő telkének szélessége — a teresedéstől eltekintve — egyébként 6.5m – 7.0m.



a hatályos szabályozási terv vonatkozó részének kivágata

A tervezett szabályozás

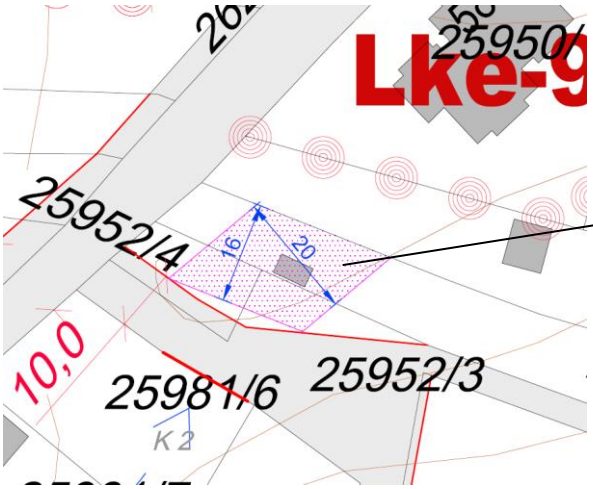
A megkeresésben megfogalmazott kérés alapján a szabályozás módosítása közlekedési érdekeket nem sért. A hatályos terv szerint a 25952/4 hrsz.-ú ingatlan közlekedési területbe olvasztásával az út telkének szélessége 17m - 20m lenne, ami — tekintettel az utak hierarchikus szerepére — rendelkezik tartalékkal. Amennyiben van igény az északi szomszéd ingatlannal való részleges összevonásra, abban az esetben a Zengő utca érintett szakaszán a szélesítés mérték csökkenthető — a javasolt minimális szabályozási szélességet 10m-ben határoztuk meg.
A jelenlegi állapotok szerint kialakult úthálózat a helyi közúti közlekedési igényeket kiszolgálni képes, a környezetében olyan mértékű fejlesztés, ami a forgalom jelentős növekedését eredményezni – nem várható. Az érintett utak hatályos tervben lévő szabályozási vagy kialakult telekszélessége 10.0m - 14.0m, amely mérték viszont *nem csökkenthető tovább.*



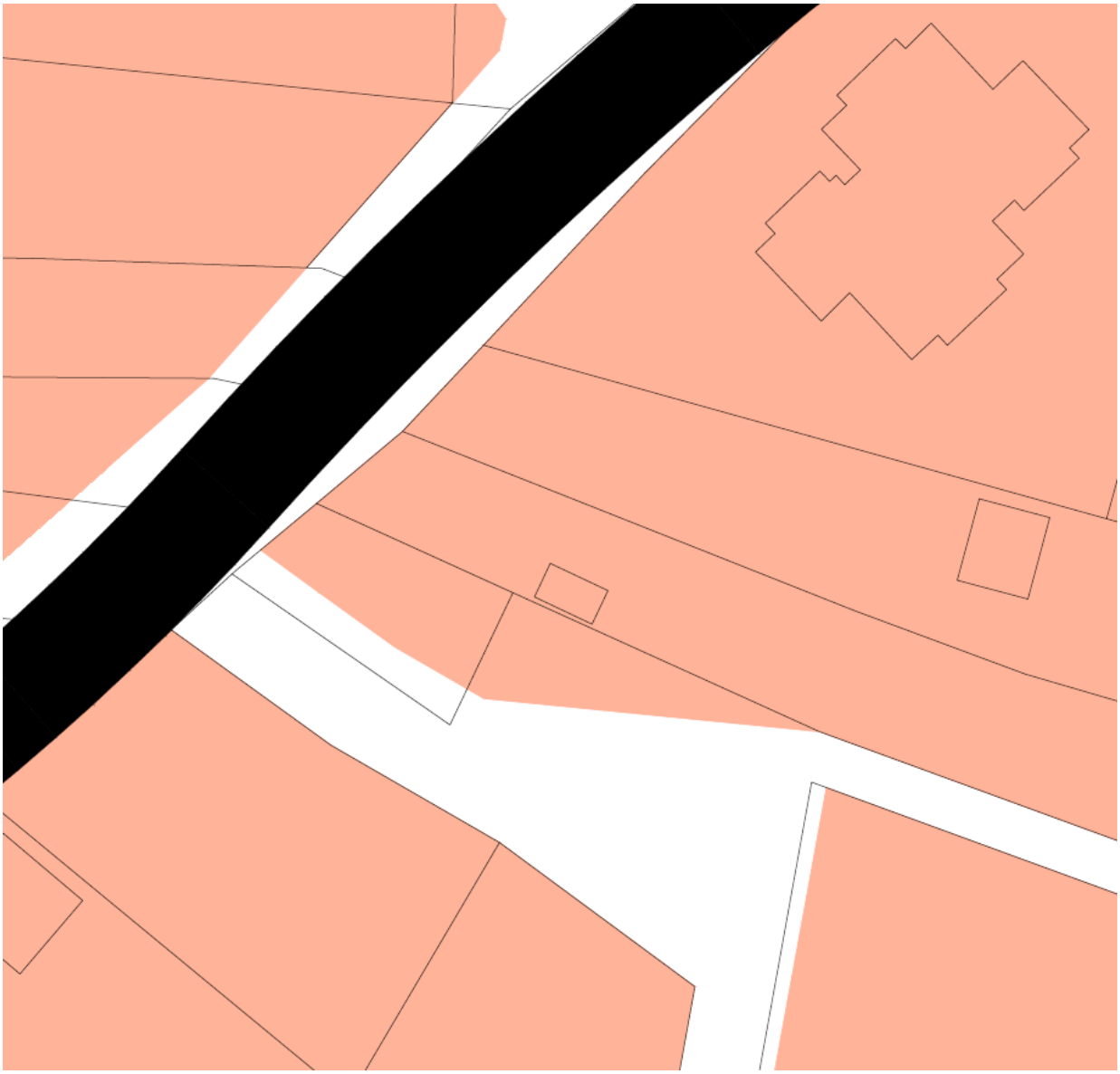
a Zengő utca érintett szakaszának javasolt elvi mintakeresztszelvényi kialakítása

Tervezett módosítás ismertetése

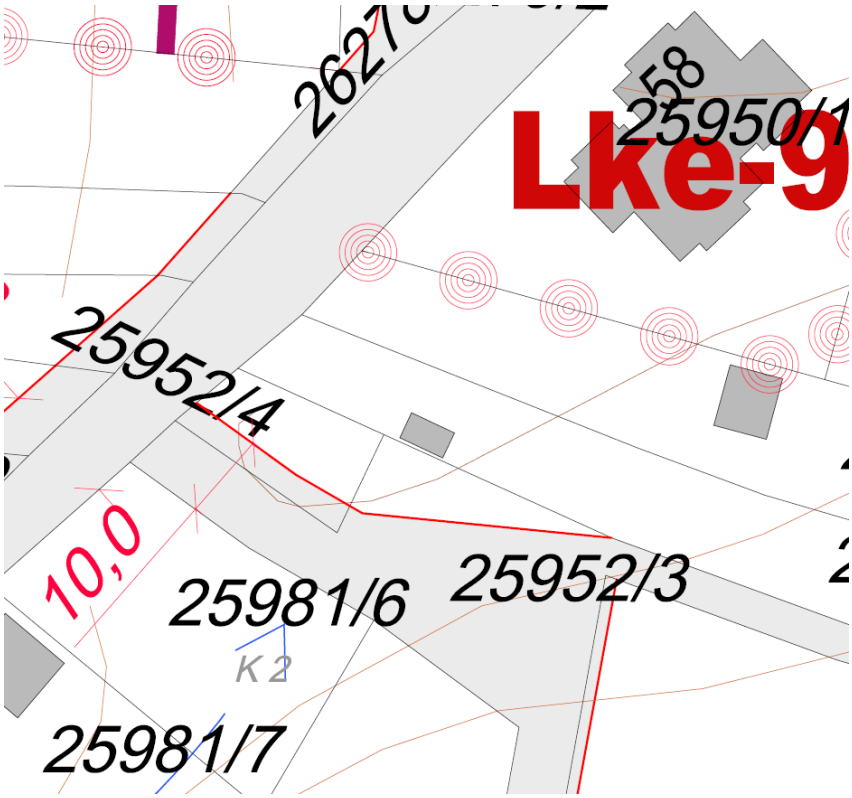
A Zengő utca Ebergényi utcai csatlakozásánál az út szélessége 10m -rel kerül meghatározásra, melynek következtében a 25952/4 és a 25952/3 hrsz. -ú telek egy része új beépítésre szánt területként lakóövezetbe kerül, lehetővé téve a tőle északra lévő telek kiegészítését. A tervezett szabályozás alapján megvalósítható telekalakítás eredményeként lehetőség nyílik a 25951 hrsz. -ú telek beépítésére, miután annak nyugati vége kiszélesedik, az építési szabályzatban megfogalmazott 20m mélységű területen az előírt 16m -es telekszélesség biztosított lesz.



A ZÉSZ 4.§ (10) b) pontja szerint kialakított telek, melynél 20m mélységű sávban biztosított a kialakítható 16m -es legkisebb telekszélesség



Tervezett településszerkezeti terv részlet

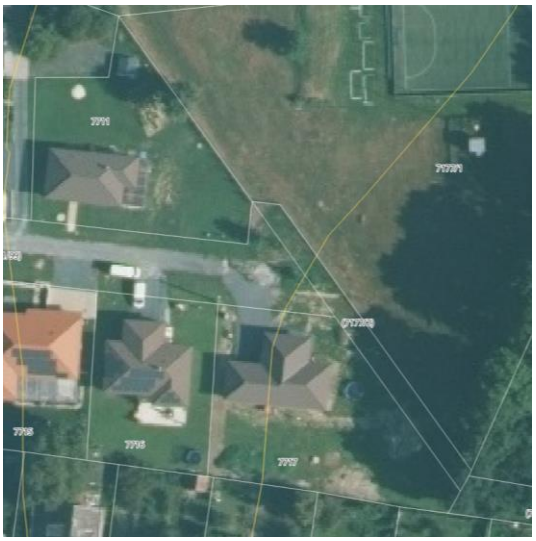


A tervezett szabályozási terv részlet

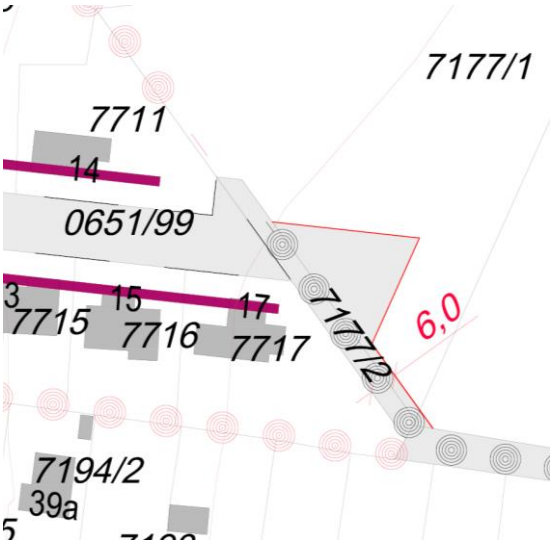
3.7. Andráshida, Estike utca keleti végén autóforduló módosítása, törlése

A módosítás programjának, a változtatással érintett területnek és a hatályos szabályozás bemutatása

Andráshida városrészben az Estike utca keleti végén a szabályozási tervben lévő autóforduló területigényének, valamint a zsákutca folytatásaként kialakult 7177/2 hrsz. -ú gyalogút szabályozási szélességének a felülvizsgálatát kezdeményezte az önkormányzat. A zsákutca keleti végén lévő autóforduló és a gyalogút szélesítése által érintett 7177/1 hrsz. -ú terület önkormányzati tulajdonban van.



Ortofotó részlet a telekhatárok megjelölésével



Hatályos szabályozási terv részlet

Közlekedési munkarész

A módosítási igény közlekedési vonatkozása

Zalaegerszeg, Andráshida városrészében az önkormányzat kezdeményezésére vizsgálni szükséges az Estike utca keleti végén tervezett teresedés, gépjárműforduló kijelölt területének csökkentési, törlési lehetőségét. A szabályozás jelentős mértékben érinti a sportlétesítmény területét, amely területigénybevétel egyéb fejlesztések megvalósulását akadályozhatja.

A jelenlegi közlekedési állapot ismertetése

A tervezési terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén található, a belvárostól nyugatra, észak-nyugatra, belterületen. A vizsgált terület az andráshidai városrészben lévő Estike utca, valamint a Novák Mihály utcai sporttelep határának közvetlen környezete.
A közlekedési építmények közül kizárólag az Estike utca érinett, amely önkormányzati tulajdonban van — kezelője Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata. Hálózati szerepkörét tekintve a meglévő út helyi kiszolgáló út, lakóutca. A területet jelenleg nagy részben már beépített, kertes családi házas lakóingatlanok találhatóak az út környezetében. A vele szomszédos telken lévő sportlétesítményben jellemzően labdarúgó pályák és kiszolgáló létesítményeik vannak elhelyezve, de a szabályozással érintett terület egyelőre beépítetlen zöldfelület.
Az Estike utca nincs aszfalt burkolattal kiépítve, a járművek által használt útfelület kizárólag zúzottkővel stabilizált. Az útszakasz kétirányú forgalmi renddel üzemel, keleti oldalán zsákutcában végződik. A „burkolat” szélessége 3.0m – 3.5m.
A domborzat síkvidéki, a terepviszonyokat mértékadó magasságkülönbségek nem jellemzik. Kiépített gyalogos járdák a területen nincsenek, továbbá hiányoznak a felszíni vízelvezetés elemi is (nyílt árkok vagy zárt csatorna).
A terület közvetlen környezetében nem közlekednek közösségi közlekedés helyi autóbusz járatai.

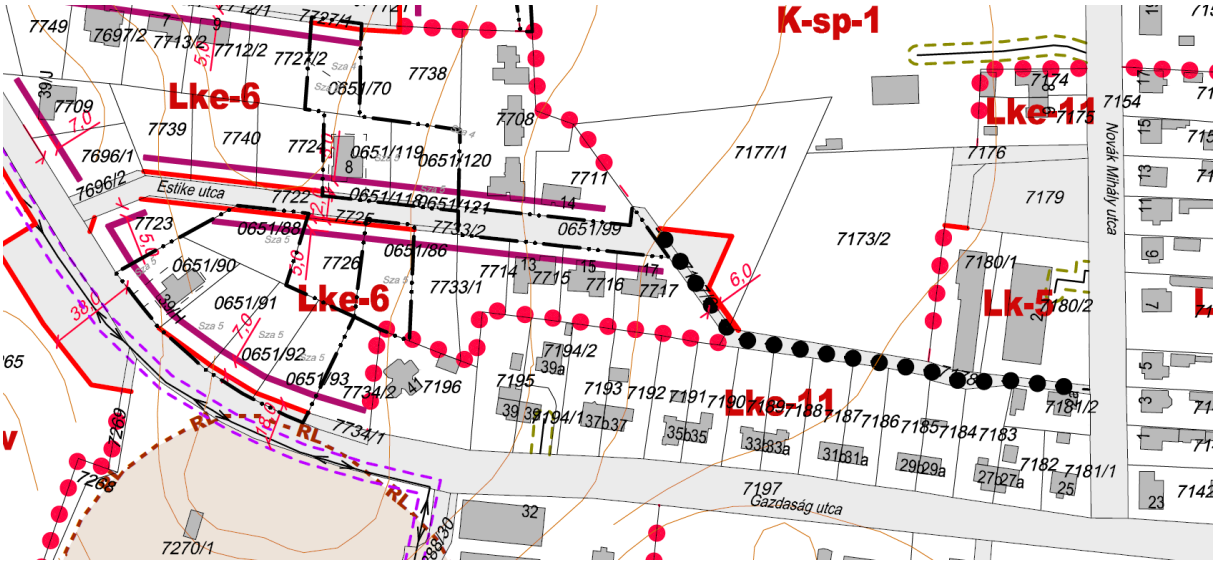
a célterület és környezetének közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA és légi fotó)

a meglévő állapot helyszíni fotói

a meglévő állapot helyszíni fotói

A hatályos szabályozás közlekedési elemei

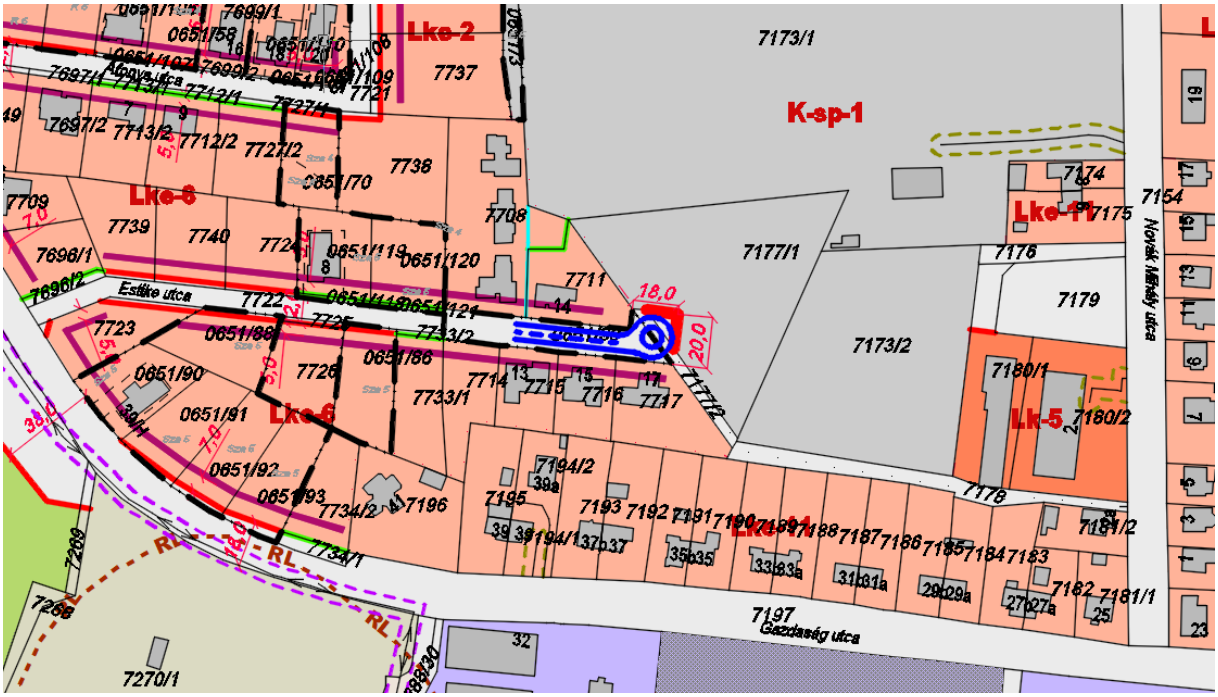
A hatályos szabályozási terv szerint Az Estike utca tervezett szélessége 12m, amely jelentős részen a telekalakításoknak köszönhetően már megvalósult. Ennél nagyobb mértékű bővítés az utcaszakaszon nem tervezett. A keleti végéhez gyalogút csatlakozik, amely a Novák Mihály utcával termet kapcsolatot. A sétány és az Estike utca csatlakozásánál amorf kialakítással, eltolt négyzet jelleggel teresedések tervezettek, amelyek közül az utca felőli gépjárműfordulónak, a sporttelep felőli ismeretlen funkcióval rendelkezik. A gyalogút szabályozási szélessége 6.0m.



a hatályos szabályozási terv vonatkozó részének kivágata

A tervezett szabályozás

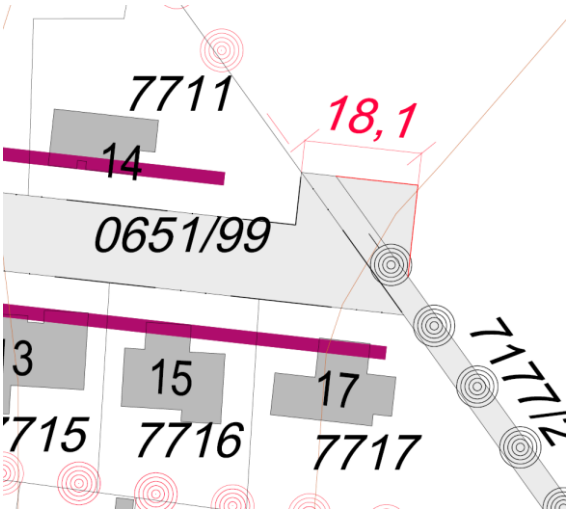
A megkeresésben megfogalmazott kérés alapján a szabályozás módosítása közlekedési érdekeket nem sért. Tekintettel a lakóutca zsákutca jellegére, valamint arra, hogy a hossza több mint 250 m, a végén gépjárműforduló létesítését szükségesnek és indokoltnak tartjuk. Az Estike utca és a gyalogút csatlakozásánál a sétány végére tervezett teresedés törölhető, az út végén létesítendő gépjármű-forduló területigénye pedig felülvizsgálatra került. Figyelembe véve az épített és a kialakult tulajdonjogi környezet adottságait is, a forduló minimális helyigényét 18m * 20m négyzet alakú területben határoztuk meg úgy, hogy a sportlétesítmény telkét a lehetőségekhez mérten minimális mértékben érintse. A forduló személygépjárművek-, a hulladékszállítás-, a tűoltók-, illetve a mentők járműveinek megfordulására alkalmas paraméterekkel kiépíthető.



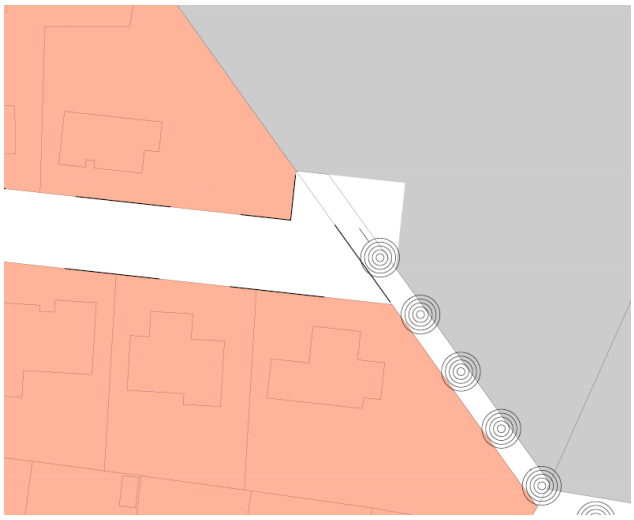
az Estike utca végén kialakítandó gépjármű forduló elvi kialakítása és javasolt szabályozása

Tervezett módosítás ismertetése

A közlekedési munkarészben ismertetett területigény alapján a zsákutca keleti végén az autóforduló területének szabályozása, mérete módosításra kerül, a 7177/2 hrsz. -ú gyalogút jelenlegi 4m -es szélességével megfelelő, annak további szélesítése nem tervezett.



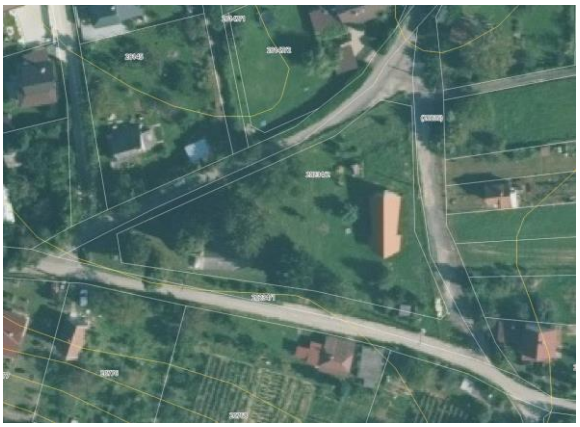
Tervezett szabályozási terv részlet


Tervezett településszerkezeti terv részlet

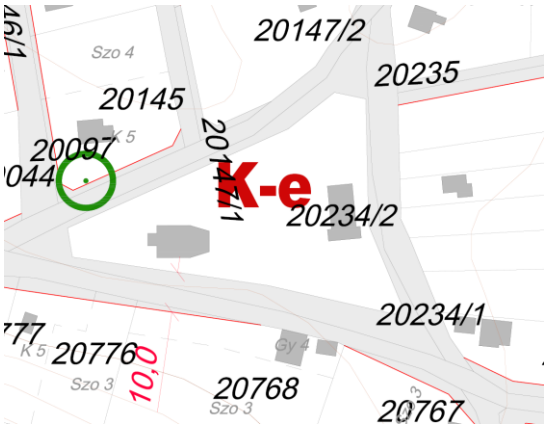
3.8. Csácsi kápolna területét határoló utak szabályozásának módosítása

A módosítás programjának, a változtatással érintett területnek és a hatályos szabályozás bemutatása

A Csács városrész feletti zártkert területén a Csácsi hegyi kápolna 20234/2 hrsz. -ú telkének ingatlannyilvántartási területlehatárolása és ezzel összefüggésben a területet határoló közlekedési területek szabályozása eltér a természetbeni állapottól. A kápolna telkét határoló utak területének szélesítése, közlekedési terület leválasztása korábbi szabályozási terv szerint készült, mely szabályozás nem geodéziai felmérés alapján valósult meg, illetve a telket határoló építmények a közelmúltban készültek el. Ennek köszönhetően az utak szélesítését szolgáló területleválasztások eltérnek a fizikai állapottól.
Az önkormányzat megbízásából elkészült a telket határoló kerítések, támfalak és rézsűszélek geodéziai bemérése, mely alapján az önkormányzat kezdeményezte a szabályozási terv módosítását lehetővé téve az ingatlan nyilvántartási állapot kialakult valós helyzethez történő helyesbítését.



Ortofotó részlet a telekhatárok megjelölésével



Hatályos szabályozási terv részlet

Közlekedési munkarész

A módosítási igény közlekedési vonatkozása

Zalaegerszeg, Csács - Csácsihegy városrészében az önkormányzat kezdeményezésére vizsgálni szükséges az „Urunk színelváltozása kápolna” környezetében lévő utak szabályozását. A kápolnát körölölelő utak és a telekhatárt jelképező kerítés geodéziai felmérését a megrendelő rendelkezésre bocsátotta. A bemérés alapján látható, hogy az épített kerítés pozíciója nem egyezik a földhivatali adatokkal, ezért szükséges az összhang megteremtése. A felülvizsgálat során prioritást élveznek az elmúlt évtizedekben kialakult, épített környezeti adottságok (kerítés vonala).

a kápolna kerítésének felmérési helyszínrajza

A jelenlegi közlekedési állapot ismertetése

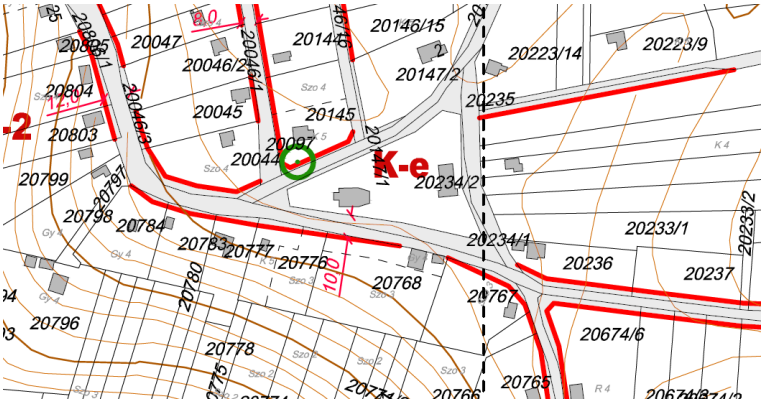
A tervezési terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén található, a belvárostól keletre, észak-keletre, zártkertben. A vizsgált terület a csácsi városrészben lévő csácsi hegyikápolna és annak közvetlen környezete.
A közlekedési építmények közül kizárólag zártkerti utak érintettek. A Csácsi-hegyi út (20265 hrsz.) délről, a Vari-kút utca (20148 hrsz.) észak-nyugatról, a 20235 helyrajzi számú út keletről határolja a kápolna 20234/2 hrsz.-ú telkét. Mindhárom útszakasz önkormányzati tulajdonban van — kezelőjük Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata. Hálózati szerepkörüket tekintve a meglévő utak mind külterületi mezőgazdasági utak, zártkerti kiszolgáló utak. A Csácsi-hegyi út és a Vari-kút utca szilárd aszfalt burkolattal kiépített, a 20235 helyrajzi számú út kizárólag zúzottkővel stabilizált. A járművek által járható felületek szélessége ~3.0m. Az útszakaszok kétirányú forgalmi renddel üzemelnek, a keresztmetszeti paramétereik tulajdonképpen megfelelnek a vonatkozó Útügyi Műszaki Előírásoknak (egy forgalmi sáv kitérőkkel). A kialakult közlekedési infrastruktúra a zártkertekre jellemző adottságokat mutat. A területet jelenleg nagy részben már beépített, kertes mezőgazdasági ingatlanok találhatóak az út környezetében. A zártkertben a domborzat alapvetően erősen tagolt, a kápolna közvetlen környezetében viszont inkább síkvidéki jellegű, a terepviszonyokat mértékadó magasságkülönbségek nem jellemzik. Kiépített gyalogos járdák nincsenek, továbbá hiányoznak a felszíni vízelvezetés elemi is (nyílt árkok vagy zárt csatorna).

a célterület és környezetének közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA és légi fotó)

a meglévő állapot helyszíni fotói

A hatályos szabályozás közlekedési elemei

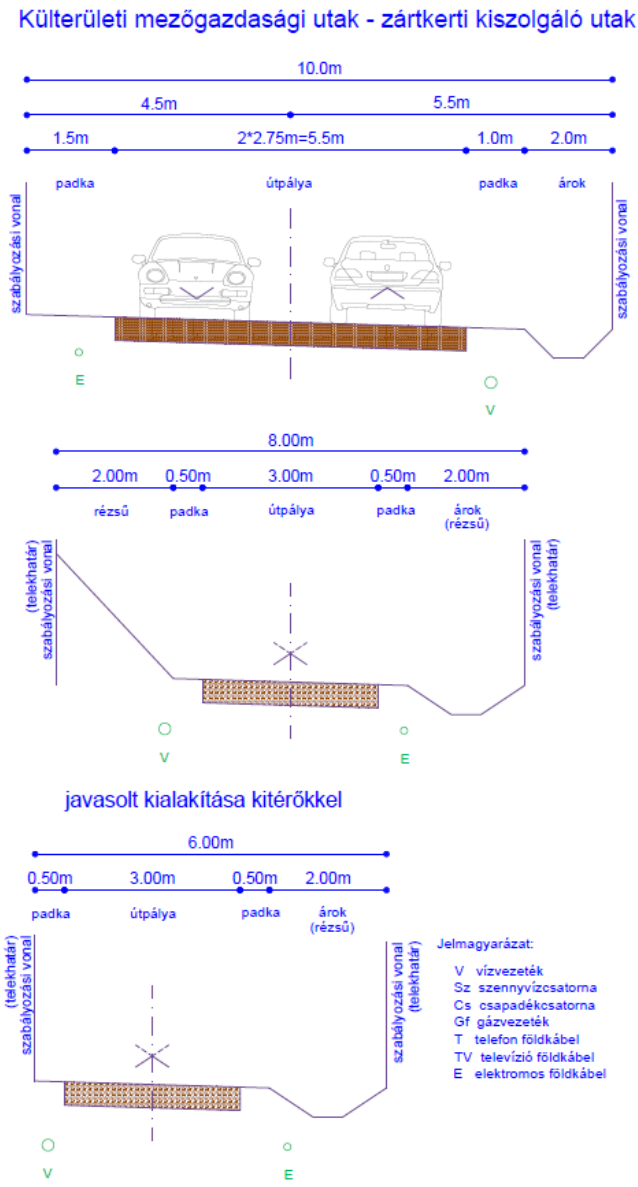
A hatályos szabályozási terv szerint a meglévő közlekedési struktúra marad, az egyes útszakaszok keresztmetszeti bővítése viszont eltérő mértékben tervezett. A Csácsi-hegyi út jelenlegi telekszélessége 7.0m – 10.0m, amely déli irányú bővítéssel egységesen 10.0m-re módosul. A Vari-kút utca telekszélessége 6.5m – 8.0m, amely szintén egyoldali szélesítéssel, 8m-rel kerül egységesítésre. A 20235 helyrajzi számú útterület szélessége 8.0m, további bővítése nem tervezett.



a hatályos szabályozási terv vonatkozó részének kivágata

A tervezett szabályozás

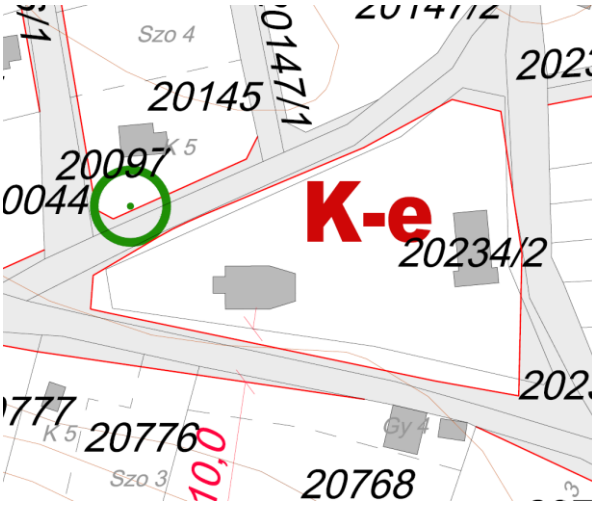
A megkeresésben megfogalmazott kérés alapján a szabályozás módosítása közlekedési érdekeket nem sért. A zártkerti kiszolgáló utak kialakult hálózata, illetve az utak fizikai paraméterei (keresztmetszet, helyszínrajzi vonalvezetés) a vonatkozó Útügyi Műszaki Előírásoknak megfelel, a beépítés és a forgalom jellegére tekintettel egyéb szolgáltatási szintet növelő fejlesztések a meglévő adottságok adta keretek között elvégezhetők. A kápolna telekhatárai a több évtizede épített kerítések vonalaira igazíthatóak, az utak szabályozási terv szerint szélesítését az ellenkező oldalakon viszont célszerűnek tartjuk fenntartani. A Csácsi-hegyi út tervezett szélessége így 6.0m – 10.0m, a Vari-kút utca szélessége 6.0m – 8.0m, a 20235 hrsz.-ú út szélessége pedig 6.0m – 15.0m lesz.



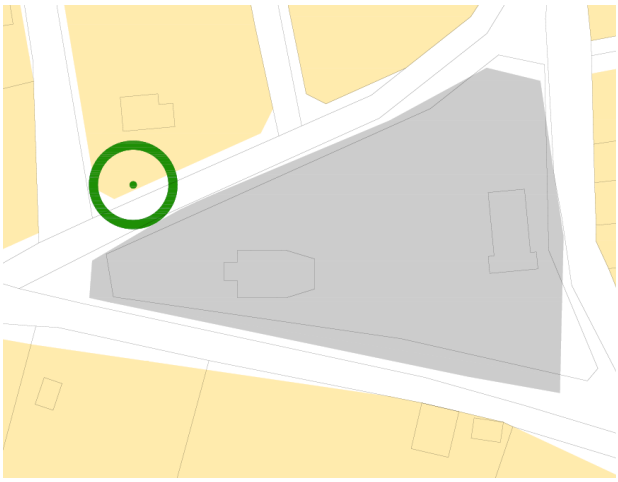
az érintett útszakaszok javasolt elvi mintakeresztszelvényi kialakítása

Tervezett módosítás ismertetése

A közlekedési munkarészben rögzített indokok alapján a terület természetes határainak geodéziai felmérése alapján kerül módosításra a kápolna telkét határoló utak határvonala, szabályozása.



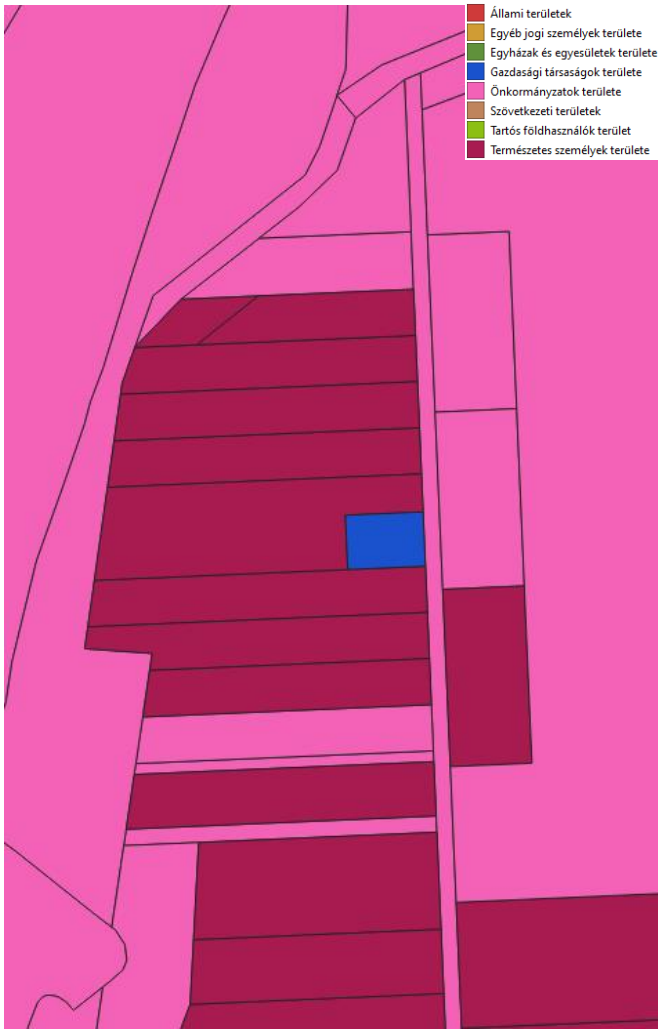
Tervezett szabályozási terv részlet


Tervezett településszerkezeti terv részlet

3.9. Gébárti tó keleti oldalán erdőterület kijelölése

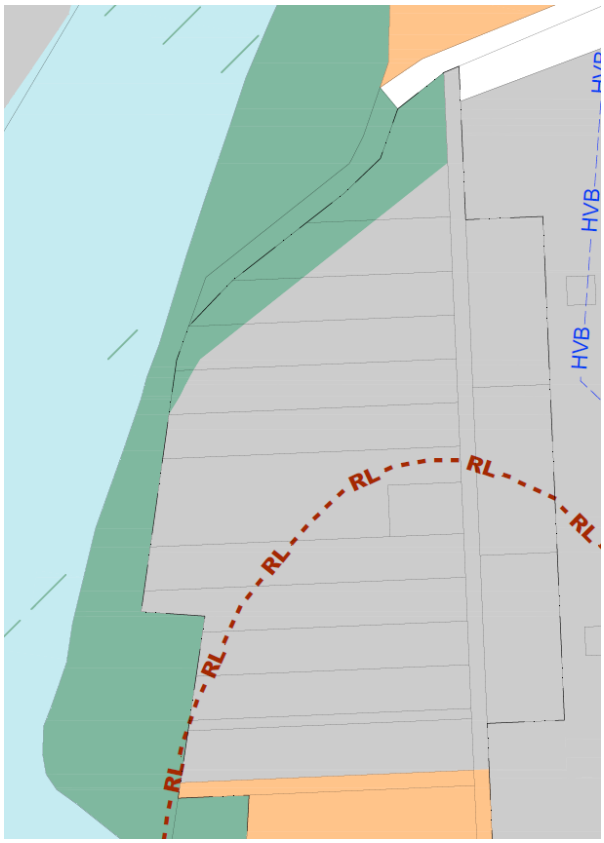
A módosítás programjának, a változtatással érintett területnek és a hatályos szabályozás bemutatása

A Gébárti tó keleti oldalán az élményfürdő és a tó közötti területen a hatályos szabályozás az élményfürdő területi bővítését jelöli, a 0800/26 hrsz. -ú út és a tó közötti telkeket K-sf-1 jelű beépítésre szánt különleges strandfürdő övezetébe sorolja. E területek közül kivételt képez a 0800/1-5 hrsz. -ú telkeket érintően a belterületi határral párhuzamos területsáv, mely terület a hatályos szabályozás szerint a tavat határoló zöldterület, Zkp jelű közpark.
A terület 0800/1-6, 0800/9-14, valamint a 0800/62 hrsz. -ú részben magántulajdonban, részben önkormányzati tulajdonban lévő külterületi mezőgazdasági telkekből áll, melyek ingatlan nyilvántartás szerinti művelési ága, szántó, minőségi osztálya átlagnál rosszabb, 6-os. A 0800/26 hrsz. -ú ttól nyugatra lévő területen a 0800/63-as hrsz. -ú telken a strandfürdő egyik kútja helyezkedik el. A terület északi felén a szántó művelést felhagyták, a felhagyott terület jelentős részben fás növényzettel fedett. A terület déli fele a 0800/9-14 hrsz.-ú telkek a mai napig szántó műveléssel rendelkeznek.
Az élményfürdő kialakult állapotának, használatának és hosszútávú fejlesztési tervének ismeretében az önkormányzat nem tartja indokoltnak a 0800/26 hrsz. -ú úttól nyugatra, az út és a tó közötti területrész K-sf-1 jelű strandfürdő övezetbe történő sorolását, további fejlesztési terület szabályozásban történő biztosítását. Hosszútávú városfejlesztési célként tűzte ki a Gébárti tó környezetében a természeti állapot fenntartását, illetve fejlesztését. E célt figyelembe véve az önkormányzat kezdeményezte az említett terület beépítésre szánt övezetből beépítésre nem szánt védelmi erdő övezetként történő szabályozását.
A tervezett módosítással az önkormányzat ki akarja zárni annak a lehetőségét, hogy a magántulajdonban lévő területeken az élményfürdő területhasználatával, működésével nem összefüggő fejlesztések, beépítések valósuljanak meg.

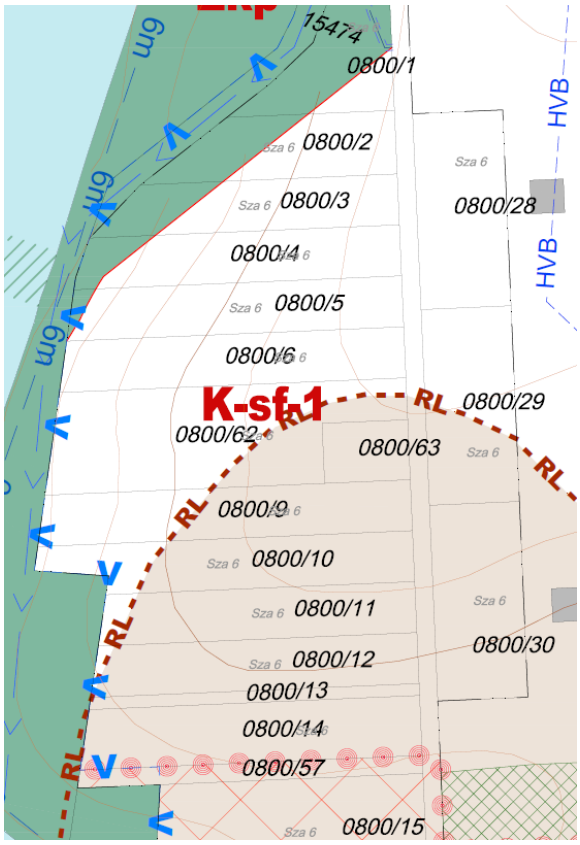


Tulajdonviszonyok

Ortofotó részlet a telekhatálok megjelölésével



Hatályos településszerkezeti tervrészlet



Hatályos szabályozási tervrészlet

Közmű munkarész

Vízellátás

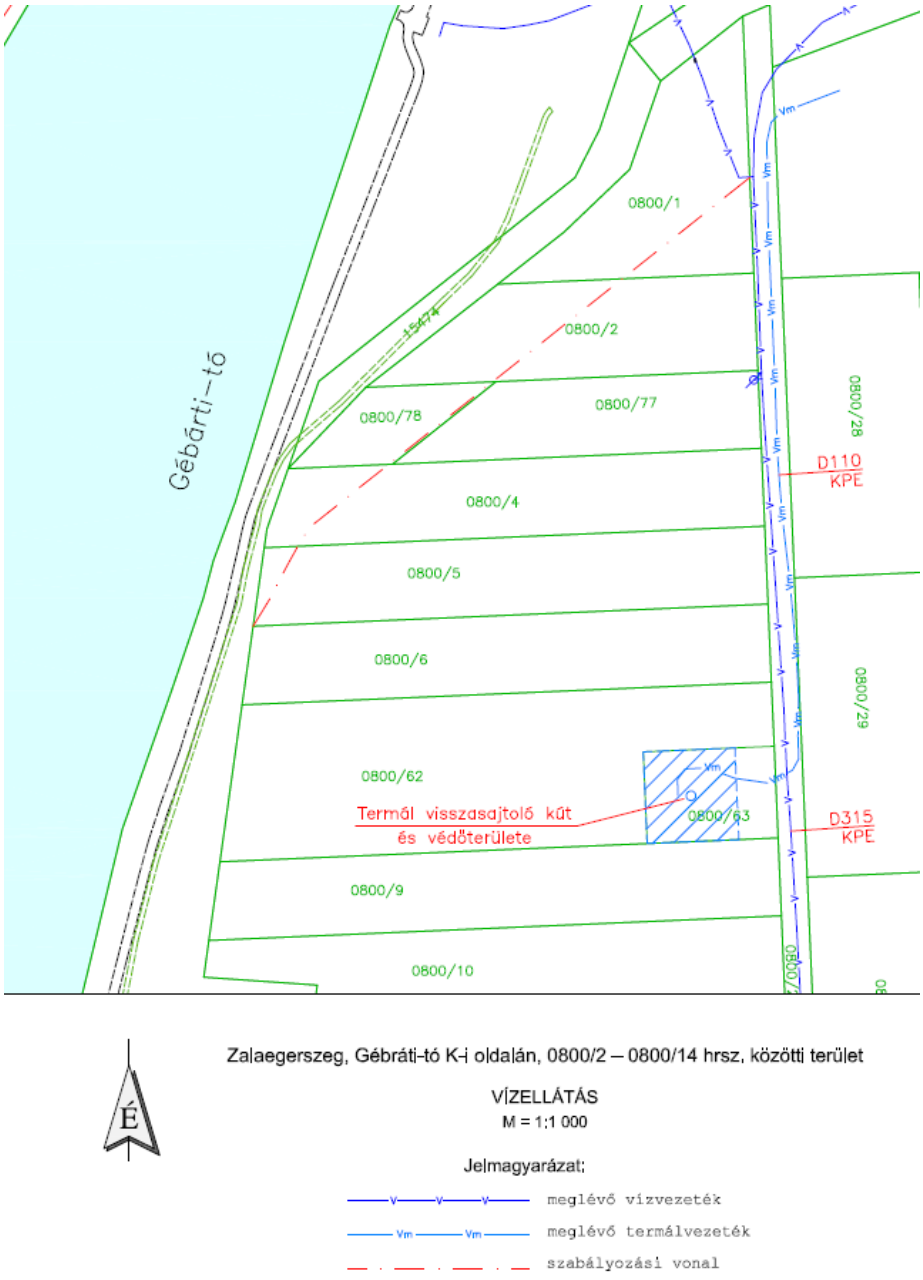
A vizsgált területen a vízellátó hálózatot az Észak-zalai Víz- és Csatornamű Zrt. (Zalaegerszeg, Balatoni u. 8.) üzemelteti.

Az érintett területet nyugatról határoló 0800/26 hrsz.-ú útban D315/KPE vízvezeték üzemel.

Termálvíz:

A 0800/26 hrsz.-ú útban üzemel az AQUAPLUS Kútfúró, Építő és Termál-energetikai Kft. D110/KPE termálvezetéke, mely a 0800/63 hrsz.-ú területen lévő visszasajtoló kútba juttatja a termálvizet.

A visszasajtoló kútnak 20*20 m-es bekerített védterülete van.



Javaslat

A 0800/63 hrsz.-ú területet – termál visszasajtoló kút és védterülete – javasolt vízgazdálkodási területként szabályozni.

Tervezett módosítás ismertetése

Az önkormányzat változtatási szándékát figyelembe véve javasoljuk, hogy

- a 0800/26 hrsz. -ú önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági út a 0800/17 hrsz. -ú telek déli telekhatáráig közlekedési területként kerüljön szabályozásra rendezett útkapcsolatot biztosítva az általa feltárt mezőgazdasági területeknek.
- a 0800/63 hrsz. -ú kút területe vízgazdálkodási területként kerüljön szabályozásra
- az önkormáyzati tulajdonú 0800/1-2 hrsz. -ú telkek egésze Zkp jelű zöldterületként kerüljön szabályozásra, míg a 0800/3-5 hrsz. -ú telkek nyugati végéről a zöldterület területfelhasználás törlésre kerül.

- a 0800/3-6, a 0800/62 és a 0800/9-14 hrsz. -ú területek a jelenlegi beépítésre szánt K-sf-1 jelű különleges strandfürdő övezetből a Gébárti tó ökológiai környezetének biztosítása érdekében Ev jelű védelmi erdőként kerüljön szabályozásra.

Az É-D irányú 0800/26 hrsz. -ú úttól keletre a 0800/28-30 hrsz. -ú telkek változatlanul a K-sf-1 jelű strandfürdő övezetéhez tartoznak, mely telkek közül a két északi önkormányzati tulajdonban van. A K-sf-1 jelű strandfürdő övezetében a kialakítható telek területe nem korlátozott, a kialakult telek beépíthető, így az övezet területén bármilyen méretű telek kialakítható és beépíthető. Ez a szabályozás lehetővé teszi, hogy a 0800/28-30 hrsz. -ú telkek önállóan is beépíthetők. Javasoljuk a szabályozás módosítását úgy, hogy az élményfürdő nyugati szélén kialakult telekstruktúra ne legyen beépíthető, miután annak közlekedési kapcsolatai csak mezőgazdasági úttal biztosított, valamint területe 2000m^2 alatti, a strandfürdő funkciójához nem megfelelő. Javasoljuk a szabályozás módosítását a következők szerint:

14. melléklet[197]

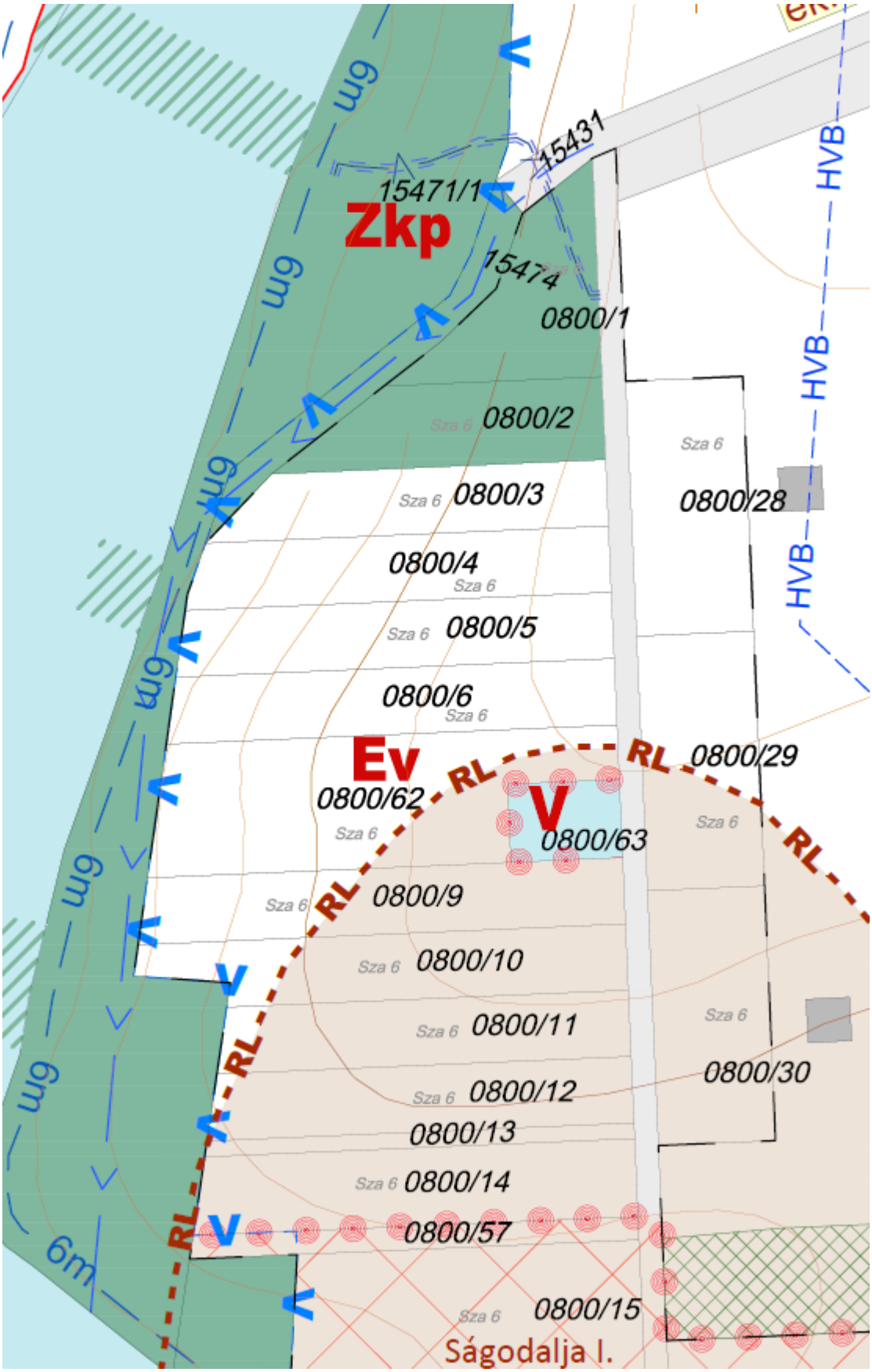
Különleges övezet

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	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	Oldalk mérték
K-sf-1	~~nem korlátozott~~ 5000m^2	~~kialakult~~ 5000m^2	szabadon álló	30%	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	50%	-

A tervezett módosítás az élményfürdő területén kívül érinti még a Gébárti tó strandját, miután az szintén a K-sf-1 övezetbe sorolt. A Gébárti tó strandja önkormányzati tulajdonban van, a tervezett módosítás nem ellentétes az ottani területhasználattal.

Tervezett településszerkezeti terv részlet



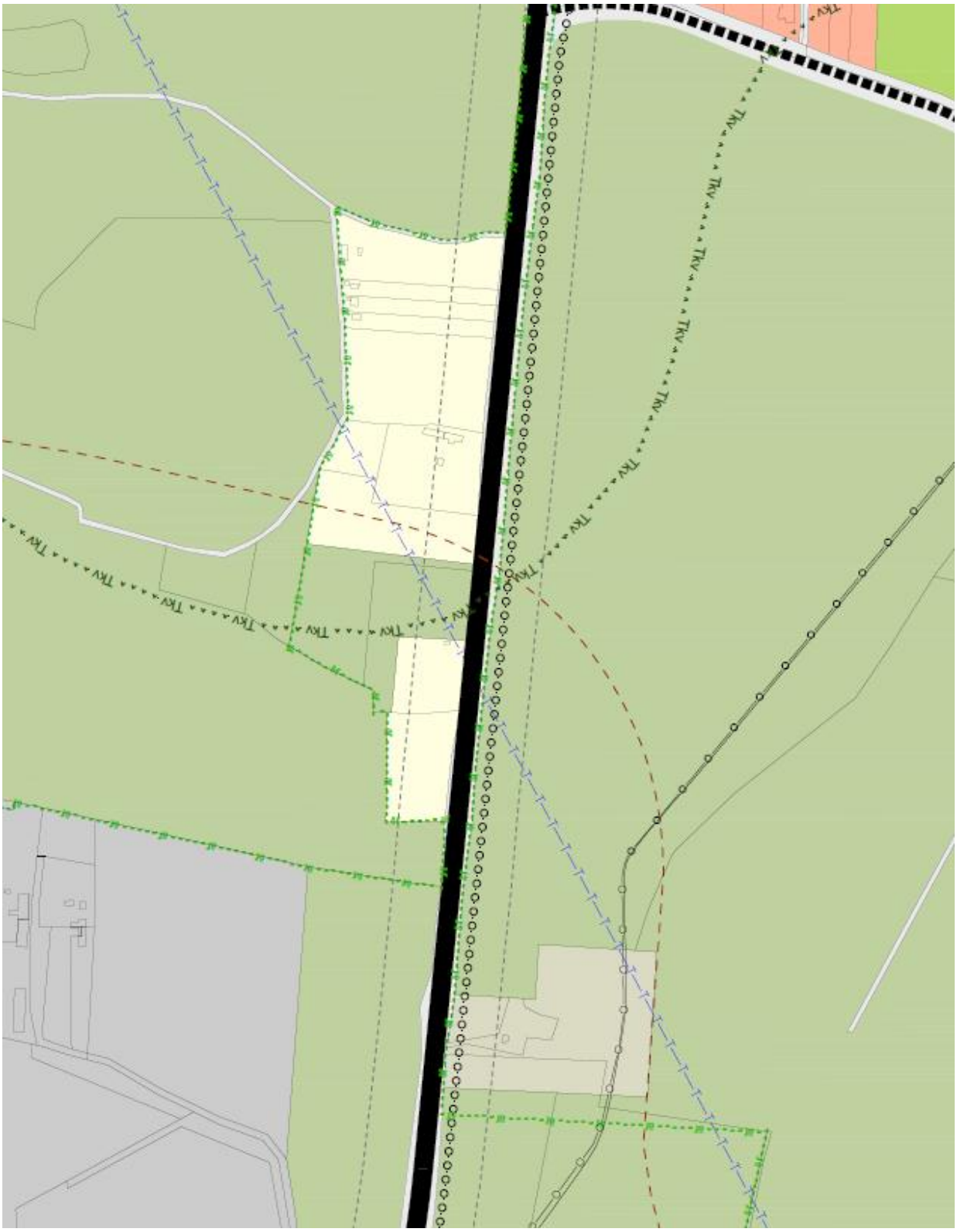
Tervezett szabályozási terv részlet

3.10. Búslakpuszta kertes mezőgazdasági övezet kijelölése

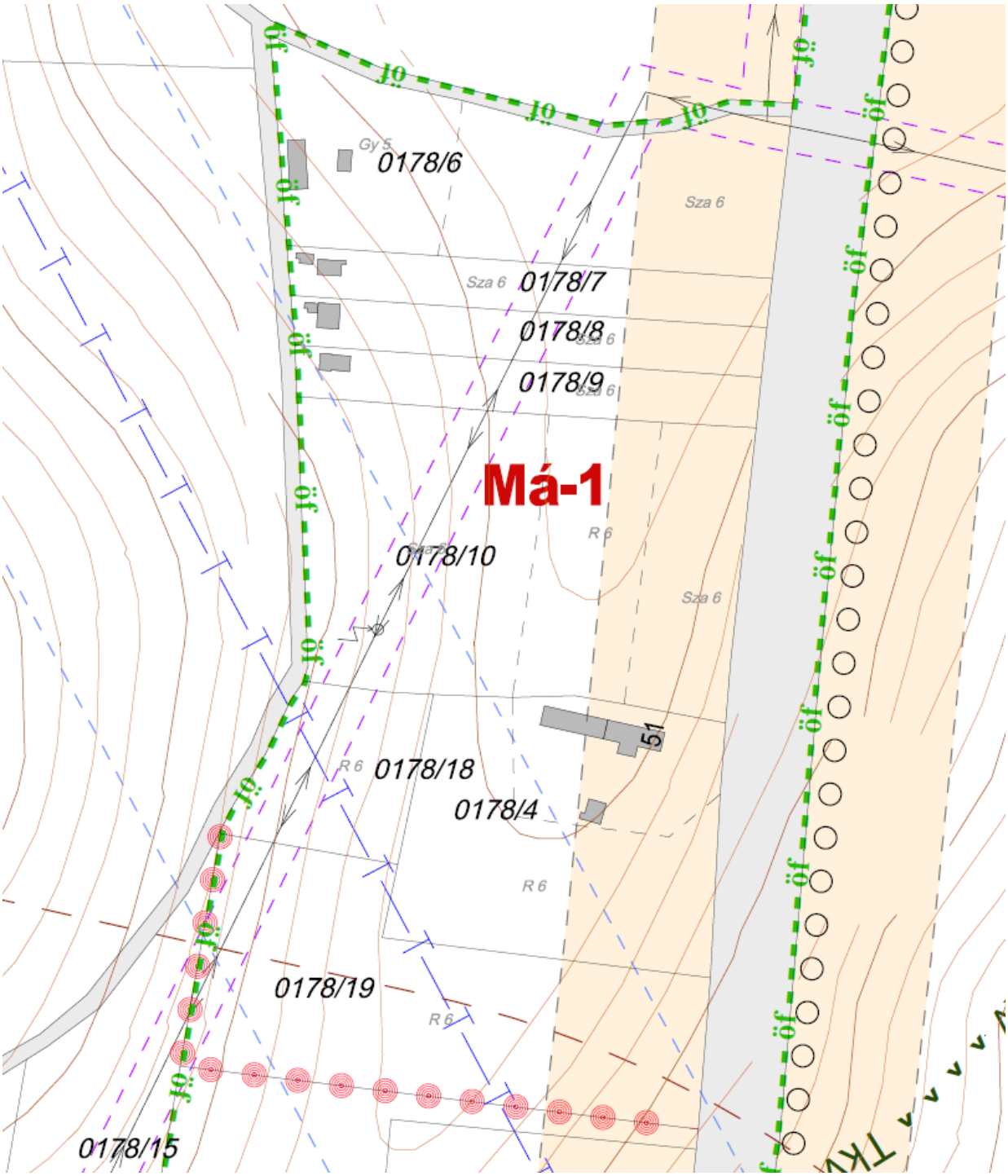
A módosítás programjának, a változtatással érintett területnek és a hatályos szabályozás bemutatása

Lakossági megkeresést támogatva az önkormányzat kezdeményezte Búslakpuszta városrész területén a szemétteleptől északra lévő Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezet területén a szabályozás módosítását a kialakult használatnak megfelelően. A változással érintett terület északi részén három telek területe 1700-1800m^2 közötti, az északi telek területe 5900m^2, míg a 0178/4 hrsz. -ú telek területe 5973m^2. E telkek annak ellenére, hogy területük kisebb a beépíthető telek területénél, beépítettek, méretük és használatuk jellege a zártkerti, kertes mezőgazdasági övezetnek megfelelő.
A hatályos szabályozás az Má-1 jelű övezet területén a beépíthető legkisebb telekterületet 7500m^2 -ben határozta meg, lakóépület elhelyezését csak meglévő épület bővítéseként teszi lehetővé, a telek beépíthetőségét 3% -ban határozza meg. A jelenlegi szabályozás az előzőekben említett telkek, illetve telekméretek esetében nem teszi lehetővé épület elhelyezését, bővítését és különösen nem teszi lehetővé lakóépület elhelyezését. A szabályozás tiltásához képest a telkek beépítettek, így a telkek tényleges használata, beépítettsége nincs szinkronban a szabályozással.
Lakóépület elhelyezésének tiltását a hatályos szabályozás azzal a céllal valósította meg – a területet nem az Má-2 övezetbe sorolta –, hogy a terület közelében lévő hulladéklerakó telep környezetében a várható környezeti hatás, légszennyezés konfliktusának elkerülése érdekében új lakóépület ne jöjjön létre. Tette ezt a szabályozás annak tudatában, hogy a változtatással érintett terület a hulladéklerakó telep környezetvédelmi védőterületén kívül esik.

Ortofotó kivágat az érintett területről



Hatályos településszerkezeti terv kivágat



Hatályos szabályozási terv kivágat

Tervezett módosítás ismertetése

A tervezett módosítást a tömb teljes területén javasoljuk, mely módosítás során a lakóépület elhelyezésének tiltását javasoljuk továbbra is megtartani. A telekméretekből, telekhasználatból és annak hatályos szabályozás szerinti beépíthetőségéből adódóan javasoljuk a területet kertes mezőgazdasági övezetbe sorolni. A hatályos szabályozás három kertes mezőgazdasági övezetet különböztet meg, melyek mindegyikében a művelési ágtól függően változó telekterületen lakóépület elhelyezhető. Ezért

javasoljuk, hogy a területen új övezet kerüljön kijelölésre, mely övezet jele Mk-4. A kertes mezőgazdasági területek szabályozására vonatkozó 36/A.§ előírásai a következők szerint módosulnak:

36/A. §[111] *(1) Az „Mk-1" „Mk-2" „Mk-3" és „Mk-4" 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" és „Mk-4" jelű kertes mezőgazdasági övezetben 1500 m2-nél kisebb telekterület esetén egy épület építhető.

(4) Az „Mk-1" és „Mk-2" és „Mk-4" jelű kertes mezőgazdasági övezetben birtokközpont létrehozható, melynek telkén az „Mk-1" és „Mk-2" jelű övezetben 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.*

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

(7) A kertes mezőgazdasági övezetekben ~~elhelyezhető~~

a) az előkert területén, a b) és c) pontban meghatározottak, valamint hulladéktartály-tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

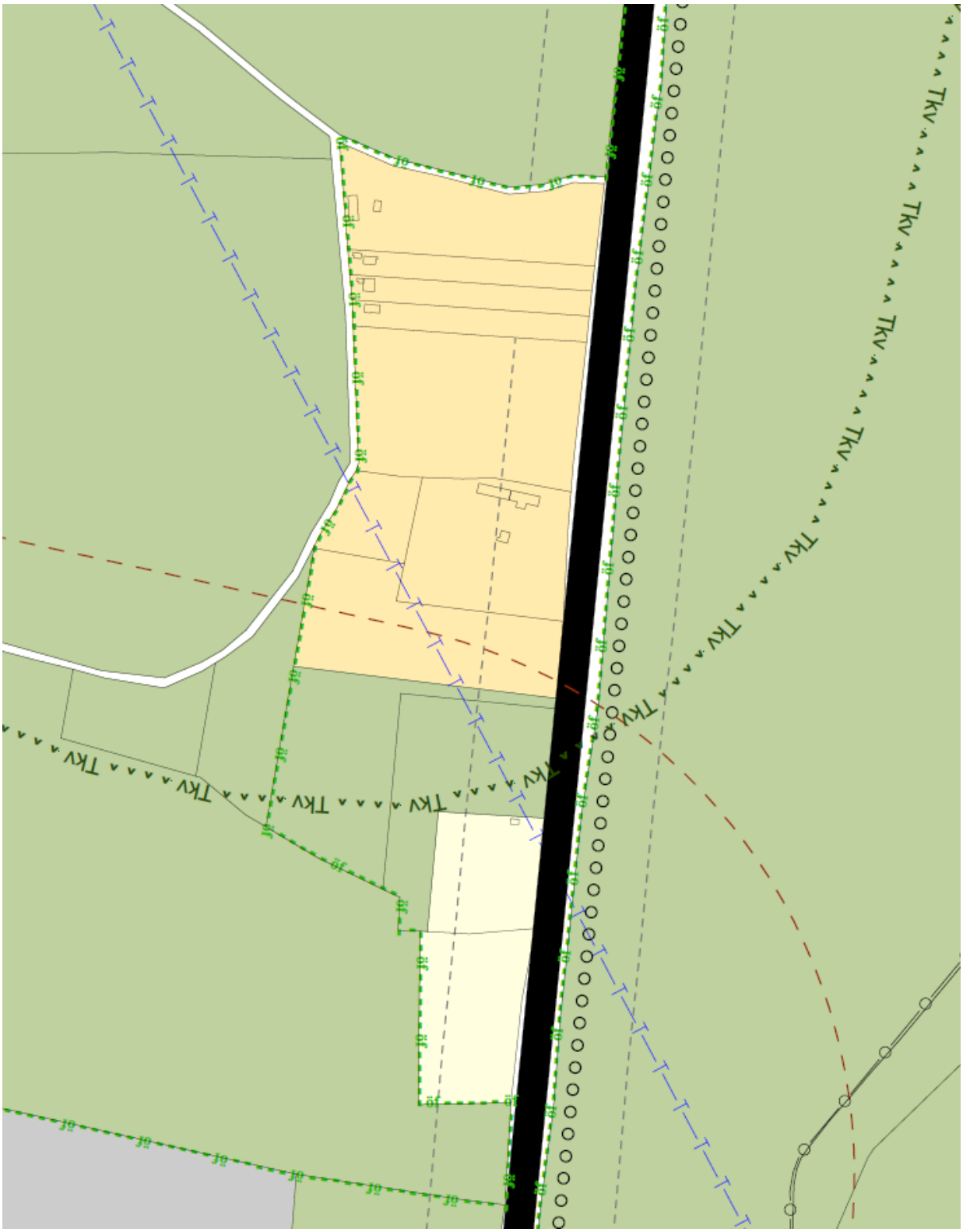
b) az előkert építési hely előtti területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m2 vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához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

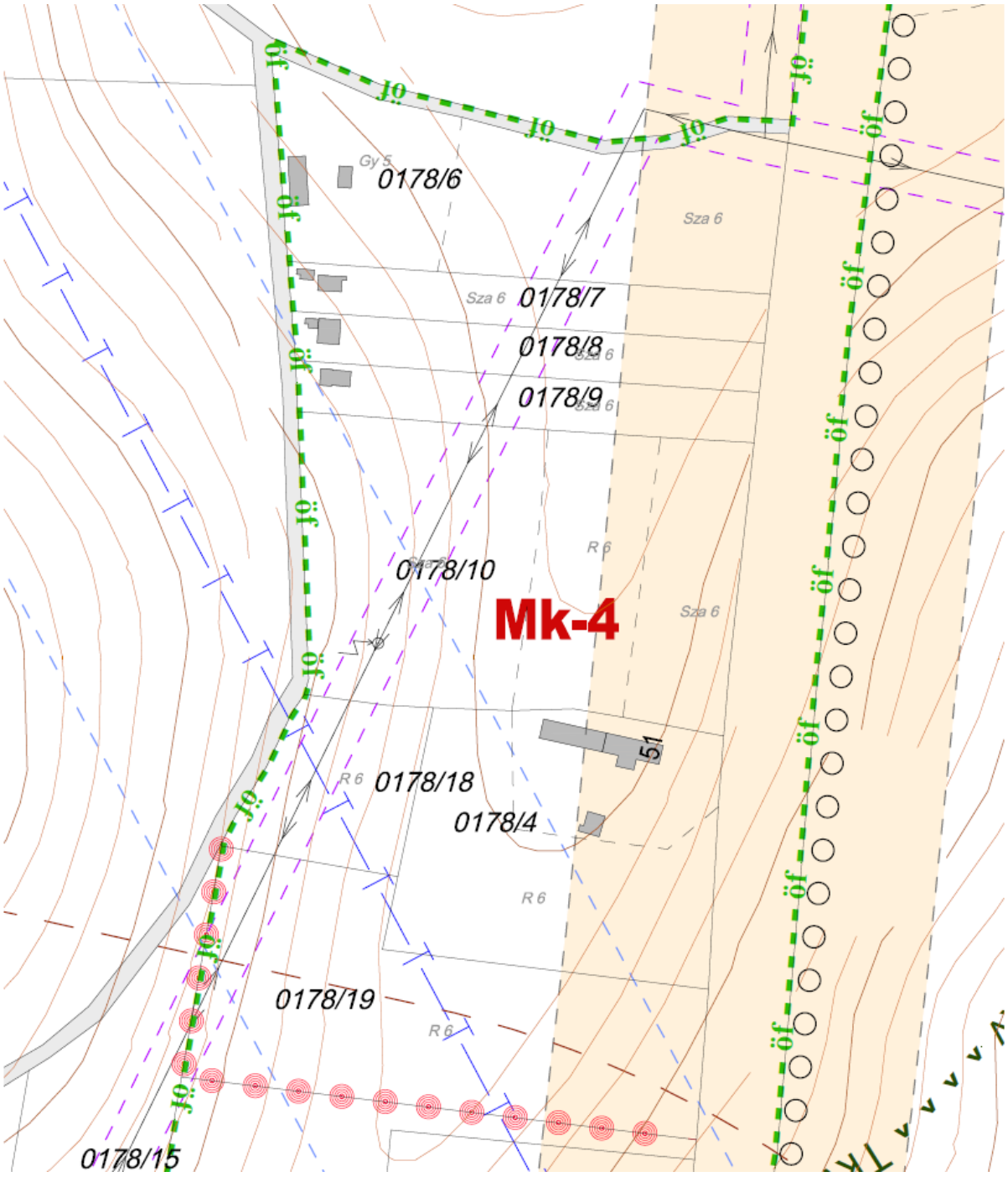
c) az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény.

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

Az Mk-4 jelű kertes mezőgazdasági övezetre vonatkozó normatív szabályokat az építési szabályzat a 17. melléklete a következők szerint tartalmazza:

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-4	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m2	9 m 720 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 % -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	-
	Művelés alól kivett terület	12 m 1100 m2	9 m 720 m2	-	oldal-határon álló		Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	-
	Birtok-központ[210]	50 m 1 ha	50 m 1 ha	-	oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6 m	-


Tkv
Tkv
Tkv



Tervezett szabályozási terv kivágat

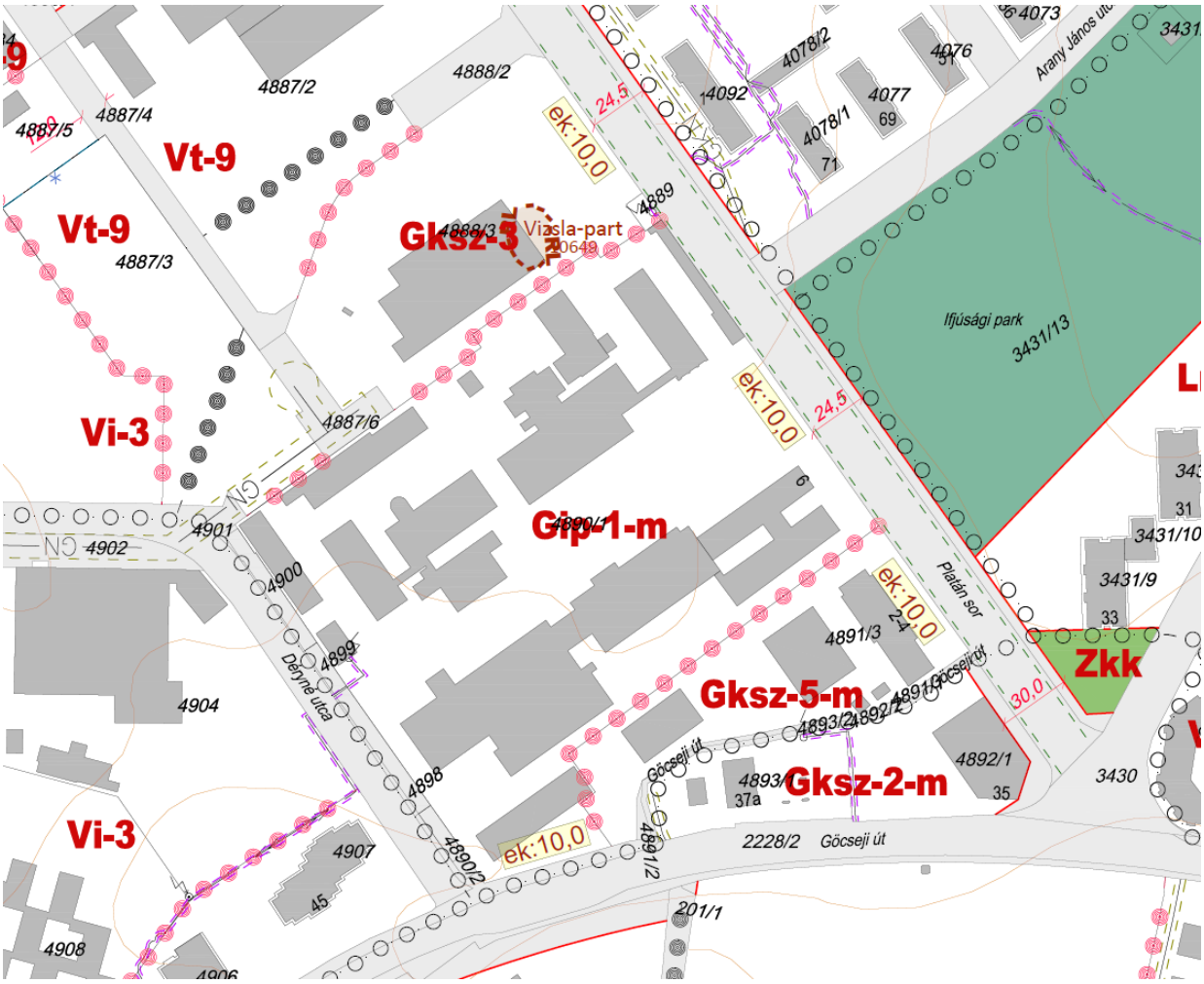
3.11. Platán sor és Déryné utca közötti területen (egykori tejgyár) ipari gazdasági övezet helyett kereskedelmi szolgáltató övezet kijelölése

A módosítás programjának, a változtatással érintett területnek és a hatályos szabályozás bemutatása

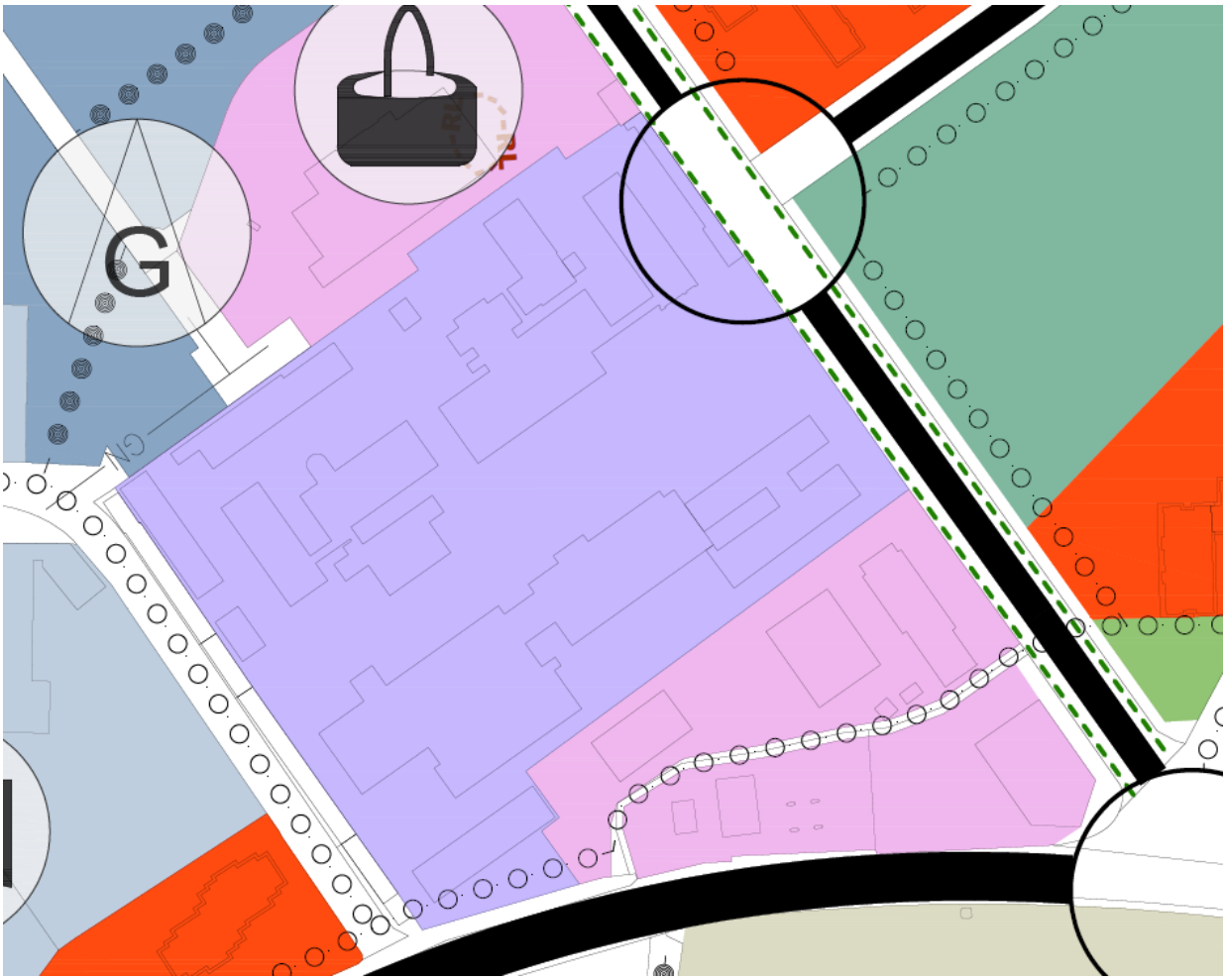
Gazdasági társaság kérelmére az önkormányzat kezdeményezte a Platán sor nyugati oldalán az egykori tejgyár területén a szabályozás módosítását. A hatályos tervek a tejgyár területének északi részét a korábbi tényleges használatnak megfelelően ipari gazdasági övezetként, míg a déli részt, az egykori irodaépületet és környezetét kereskedelmi szolgáltató rendeltetés szerint szabályozta. Ez utóbbi esetében a terület Gksz-5-m jelű övezeti besorolással munkásszálló elhelyezését is lehetővé tette, mely szabályozás célja az egykori irodaépület átépítése során a lehetséges rendeltetésének kibővítése volt. Az egykori irodaépület felújítása, átépítése során abba vendéglátó, kereskedelmi, egészségügyi és irodafunkciók kaptak helyet.
A korábbi tejgyár Gip-1-m jelű övezetbe sorolt részén a korábbi gyártó tevékenység megszűnt, a terület új hasznosítása során az ipari gazdasági funkciók helyett kereskedelmi szolgáltató funkciók elhelyezhetőségét célszerű szabályozni a terület városszerkezeti elhelyezkedéséből és a szomszédos területek rendeltetéséből adódóan. E szándéknak megfelelően az önkormányzat kezdeményezte a terület rendeltetésének és szabályozásának módosítását.

A véleményezési dokumentációban a tervezett módosítás szerint a déli szomszédos területtel azonos Gksz-5 jelű kereskedelmi szolgáltató övezetbe került volna átsorolásra a terület. A tervek partnerségi véleményezése során a terület tulajdonosa, fejlesztője a Zallure Park Kft kezdeményezte, hogy a módosítás tegye lehetővé a terület átépítése során lakások elhelyezését hasonlóan a tömb északi részén elhelyezkedő egykor ruhagyár területén megvalósuló fejlesztéshez. A véleményezési eljárást lezáró polgármesteri döntés a partnerségi véleményben megfogalmazott kérést támogatta, így a módosult változtatási program értelmében az egykori tejgyár területén olyan szabályozást kell megalkotni, mely a kereskedelmi szolgáltató rendeltetésű épületek mellett lakások elhelyezését is lehetővé teszi.

Ortofotó részlet a módosított területről



Hatályos szabályozási terv részlet



Hatályos településszerkezeti terv részlet

Tervezett módosítás ismertetése

A változtatási programban leírtakat figyelembe véve javasoljuk, hogy:

- az egykori tejgyár területének északi részén az ipari gazdasági rendeltetés helyett településközpont rendeltetés, az egykori ruhagyár területén szabályozással azonos Vt-9 jelű övezet kerüljön szabályozásra. A településközpont övezet kereskedelmi szolgáltató és lakó rendeltetésű épület elhelyezését is egyaránt lehetővé teszi.

A Vt-9 jelű övezetre vonatkozó előírások a következők:

28. §[75] *(1) A településközpont övezet elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, melyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Az épületek - a lakó rendeltetésen kívül - a 8. melléklet 1. pontjában található rendeltetéseket tartalmazhatják.*
(2) Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.
(3) Az övezet területén 2016. 08. 05.-én jogszerűen működő nem zavaró hatású gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.
(4) A településközpont övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 8. melléklet 2. pontja tartalmazza.
(5) A másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

(6) A Vt-9 jelű építési övezet területén a zöldfelület kialakításakor az épületek rendeltetését kiszolgáló, minden megkezdett 5 db felszíni parkolóhely után legalább 1 magas lombkoronájú, sorfa méretű fát kell ültetni. A területen meglévő és megmaradó fák az ültetendő fák számába beszámíthatók.

8. melléklet[153]

Településközpont övezet

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

a) igazgatási, iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, munkásszállás kivételével szállás,

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

d) kulturális, közösségi szórakoztató és

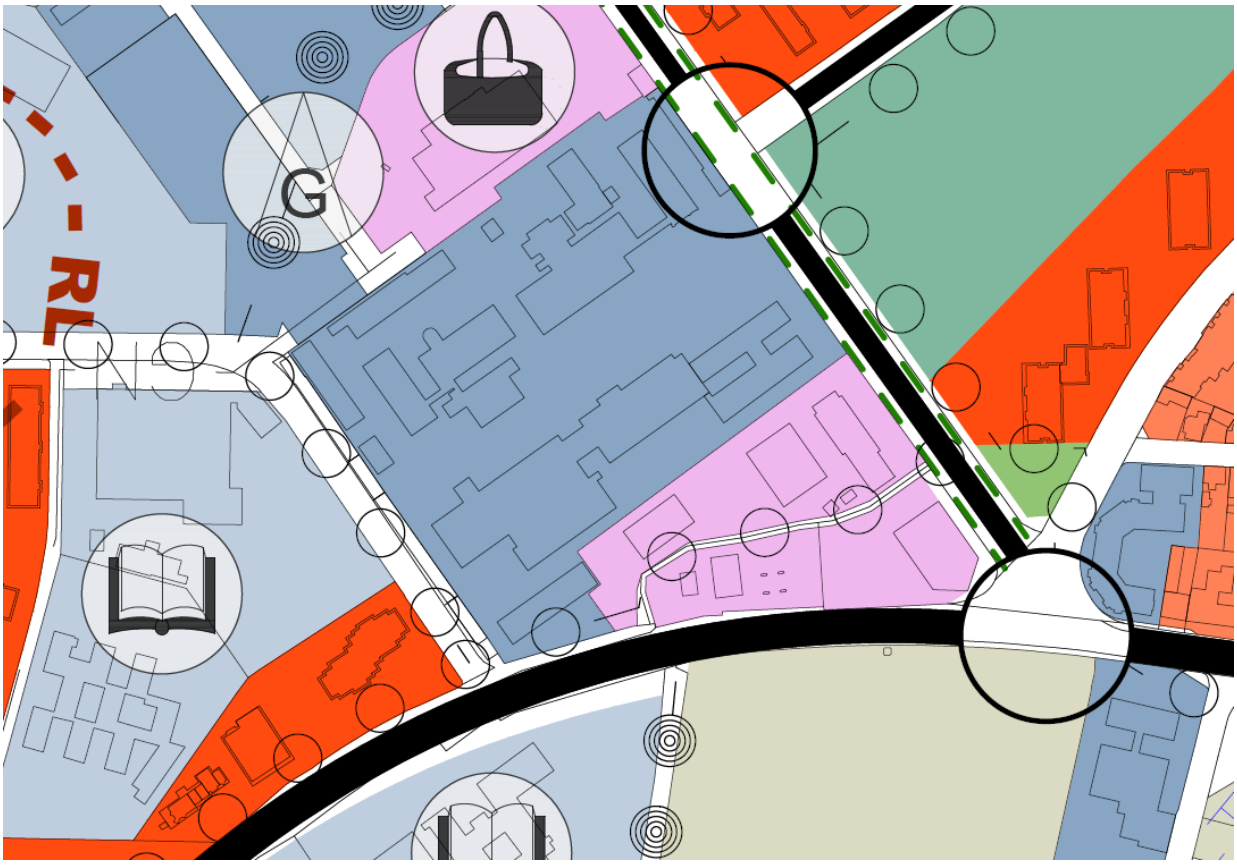
e) sport.

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

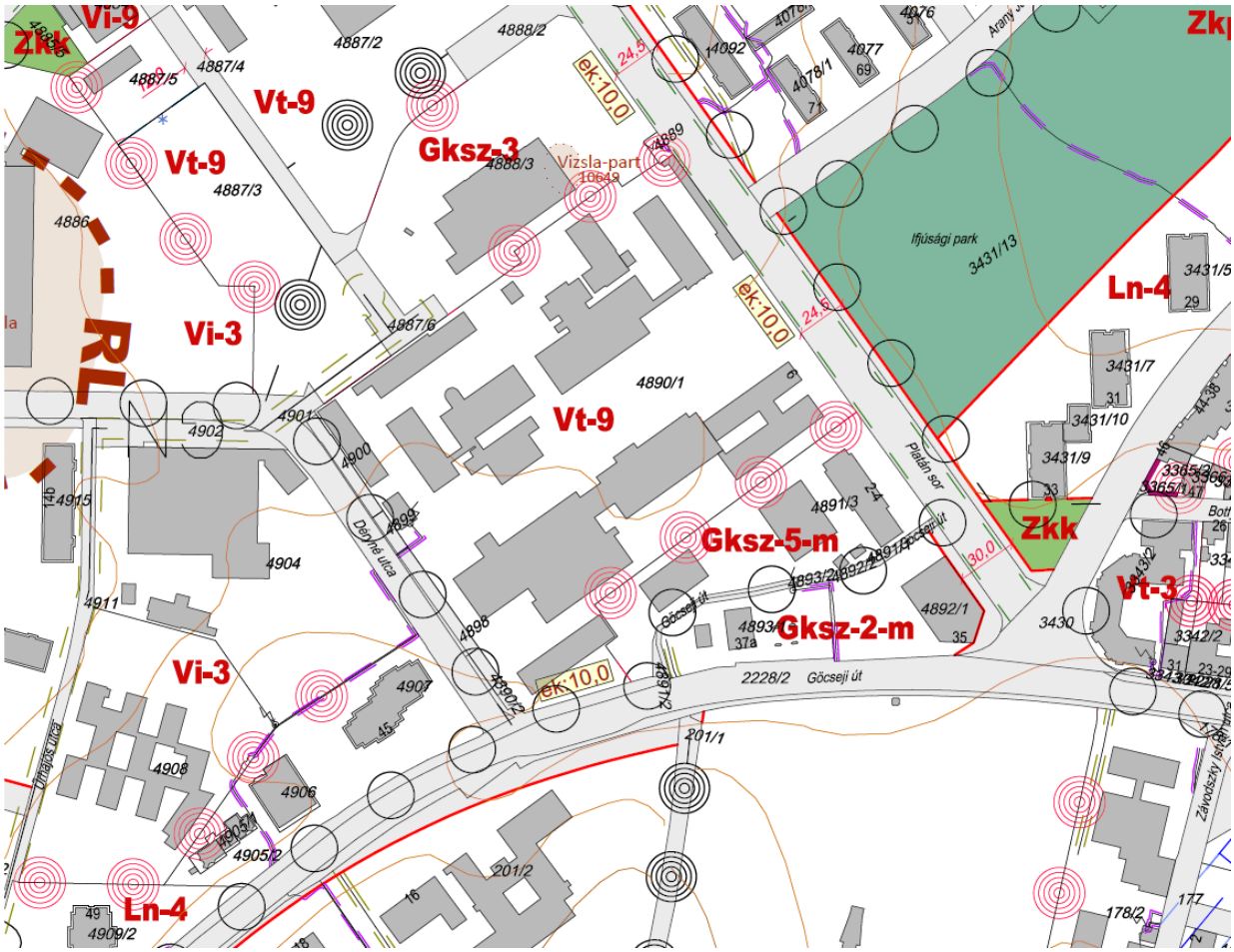
	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	*Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület*	*Beépítési mód*	*Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke*	*Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság*	*Hátsókert legkisebb mélysége*	*Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke*
Vt-9[162]	*25 m, 1100 m2*	*25 m, 1100 m2*	*szabadon álló*	*40 %*	*Homlokzatmagasság: 0-18,0 m Épületmagasság: 0-16,0 m*	*OTÉK szerint*	*20%*

A Gip-1-m jelű övezetből Vt-9 övezetbe történő átsorolás okán a normatív szabályok változtak a következők szerint:

- a kialakítható legkisebb telekterület 5000m^2 -ről 1100m^2 -re csökkent,
- a beépíthető legkisebb telekterület a kialakultról 1100m^2 -re változott,
- a beépítési mód változatlanul szabadon álló maradt,
- a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke nem változott, az 40%,
- a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5m -ről 18m -re, a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5m -ről 16m -re növekedett,
- az oldalkert szélessége változatlanul az OTÉK által megállapított,
- a kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke 25% -ról 20% -ra csökkent



Tervezett településszerkezeti terv kivágat



Tervezett szabályozási terv kivágat

3.12. A Csácsi utcától keletre, a Damjanich utcától északra lévő tömb területén építési sáv szabályozásának módosítása

A módosítás programjának, a változtatással érintett területnek és a hatályos szabályozás bemutatása

Lakossági megkeresés támogatva kezdeményezi az önkormányzat a Csácsi utca keleti oldalán a Damjanich utcától északra lévő tömb területén az építési sáv jelölésének módosítását. A változtatás célja, hogy a Csácsi utcai K-NY irányba hosszanti telkek közül a Damjanich utcával szomszédos 5442 hrsz. -ú telek és annak szomszédján a telkek keresztbe osztásával a Damjanich utcára felfűzve új építési telkek legyenek létrehozhatók.
A hatályos szabályozás a változtatással érintett területen a nagy mélységű telkek esetében az épületek utcafront környezetében történő elhelyezést, hagyományos telekhasználatot kívánta szabályozni az építési sáv jelölésével, mely építési sáv területére vonatkozó szabályt a szabályzat 2.§ -a a következő módon fogalmazta meg:

2. §[4] *E rendelet alkalmazásában*
a)[5] ***Építési sáv:*** *az övezetnek és az építési övezetnek az a területrésze, amelyen belül az övezet a beépíthető legkisebb telek szélességére és területére, valamint a beépítési módra vonatkozó előírásainak, valamint a védőtávolságoknak*

figyelembe vételével a főépítmény elhelyezhető. Másodlagos rendeletetésű épület az OTÉK és e rendelet által meghatározott elő-, oldal- és hátsókert szabályainak megtartásával az építési sáv területén kívül is elhelyezhető.

Az említett telkek keresztbe osztásával létrejövő, a Damjanich utcára felfűződő telkek esetében a hatályos terv szerinti építési sáv jelölés nem ad lehetőséget a telkek beépítésére, ezért az építési hely módosítása, vagy törlése szükséges.
A tömb sajátossága, hogy annak belső részén, keleti domboldalon helyezkedik el a városrész, egykori község temetője, melynek déli irányú bővítését határozta el a szabályozási terv. A temető területének bővítése, a bővítési terület lehatárolása nem veszi figyelembe a domborzati viszonyokat, az nem párhuzamos a szintvonalakkal, jóllehet a meredek domboldalon kialakított temetkezési sorok bővítése ezt szükségessé teszi. A temető területének megközelítése jelenleg a templomkerten keresztül biztosított. A meredek domboldalon lévő temető temetkezési sorai és a gyalogos közlekedési utak a szintvonalakkal párhuzamosan helyezkednek el. A temető területén lévő nagy szintkülönbség miatt a temető alsó része, az alsó temetkezési sorok és utak járművel nem megközelíthetők.

Domboldali temető

Temető déli irányú bővítési területe

A Damjanich utca jó minőségben déli oldalon kiemelt szegéllyel és járdával kiépített aszfaltozott lakóutca, melynek északi telekhatára és a burkolat közötti sáv változó szélességű zöldsávot tartalmaz. Az út szabályozási szélessége változó, a Nyerges utcától nyugatra lévő szakaszon 12m -nél keskenyebb.

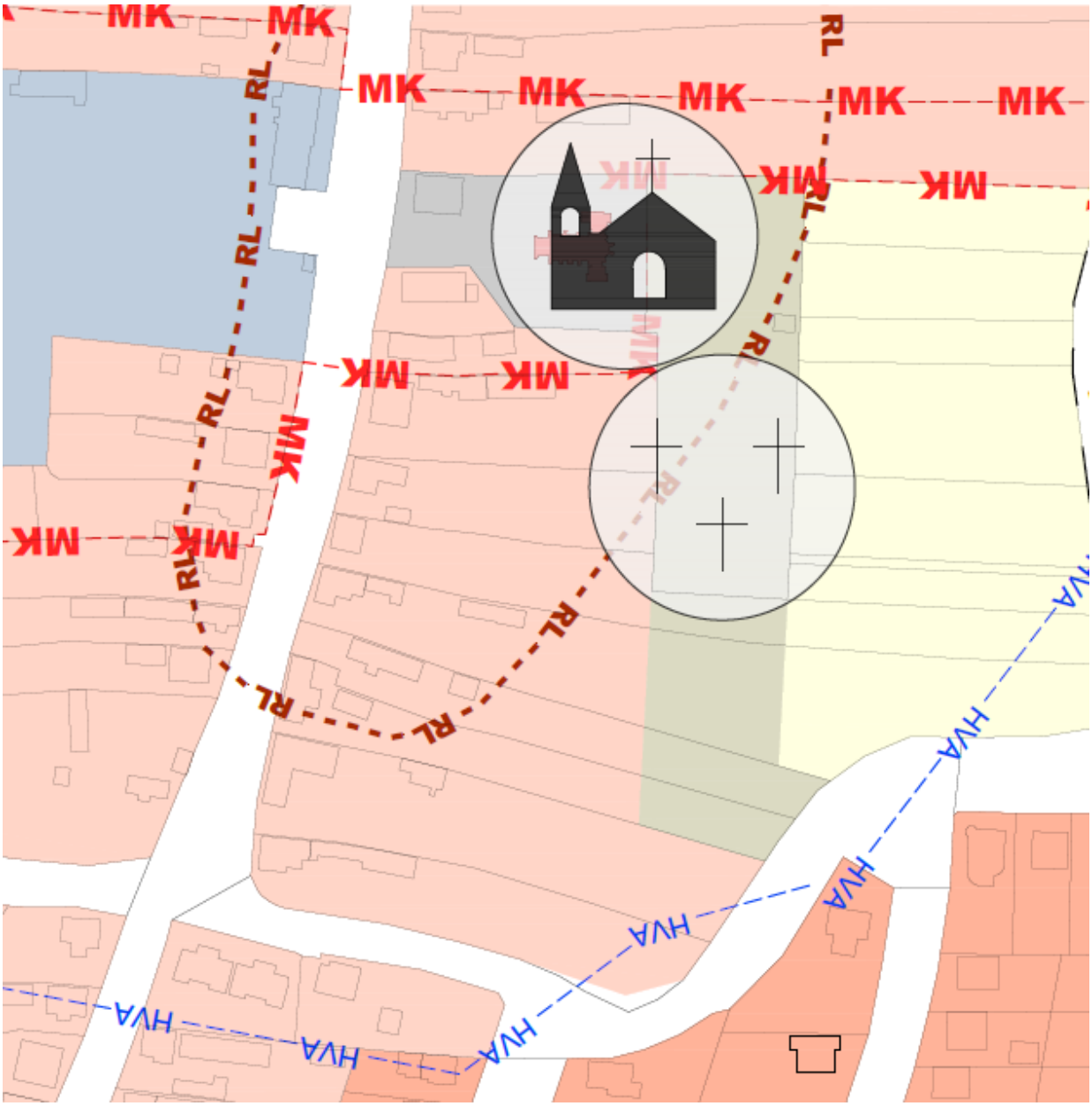
A Damjanich utca északi oldalán lévő terület a Nyerges utca vonalától keletre az út szintjéhez képest mélyebben helyezkedik el, mely szintkülönbség keleti irányba növekszik. A Damjanich utca északi irányba forduló szakasza mentén a nyugati oldalon lévő mélyebben fekvő területek járművel történő megközelítése jelenleg a Klapka György utca folytatásában lehetséges.

Szintkülönbségeket bemutató képek

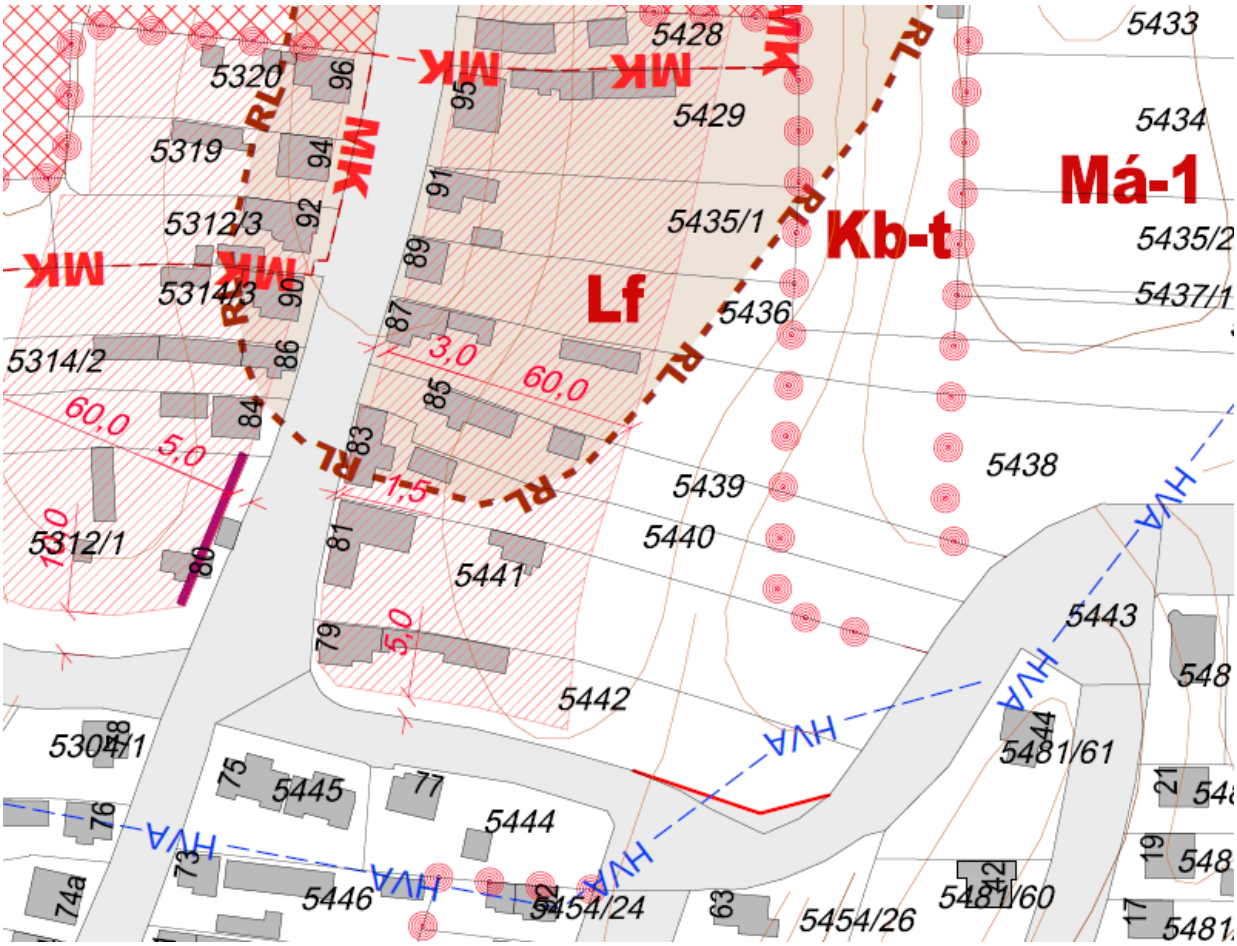
A Nyerges utca keleti oldalán lévő útmenti árok csapadékvizei a Damjanich utcát zárt csatornával keresztezve az 5442 hrsz. -ú lakótelekre érkeznek. A domborzati adottságok nem teszik lehetővé a csapadékvizek Damjanich utca mentén történő elvezetését, az csak északi irányba mélyülő völgy felé vezethető el.

Ezek figyelembevételével javasoljuk a temető terület-lehatárolásának korrekcióját, a temető mélyen fekvő területén a megközelíthetőség biztosítását, valamint az új lakótelkek kialakítását

Ortofotó részlet a telekhatárok megjelölésével



Hatályos településszerkezeti terv részlet



Hatályos szabályozási terv részlet

Tervezett módosítás ismertetése

Az Állami Főépítész véleményét figyelembe véve ismételt helyszíni bejárás alapján pontosításra került a temető területének Damjanich utcához történő csatlakozási helye, ezzel összefüggésben a terület lehatárolása. Kiegészült a terv a véleményezési dokumentációhoz képest a területre érkező csapadékvíz elvezetés szabályozásával, valamint módosult az épületek elhelyezésére vonatkozó szabályozás. Az új telkek területeinek az út szintjéhez képest mélyebben történő elhelyezkedése miatt törlésre került a véleményezési tervben szereplő építési vonal, lehetővé téve ezzel azt, hogy a domborzati viszonyokat figyelembe véve az épületek tetszőleges előkerttel kerüljenek elhelyezésre.

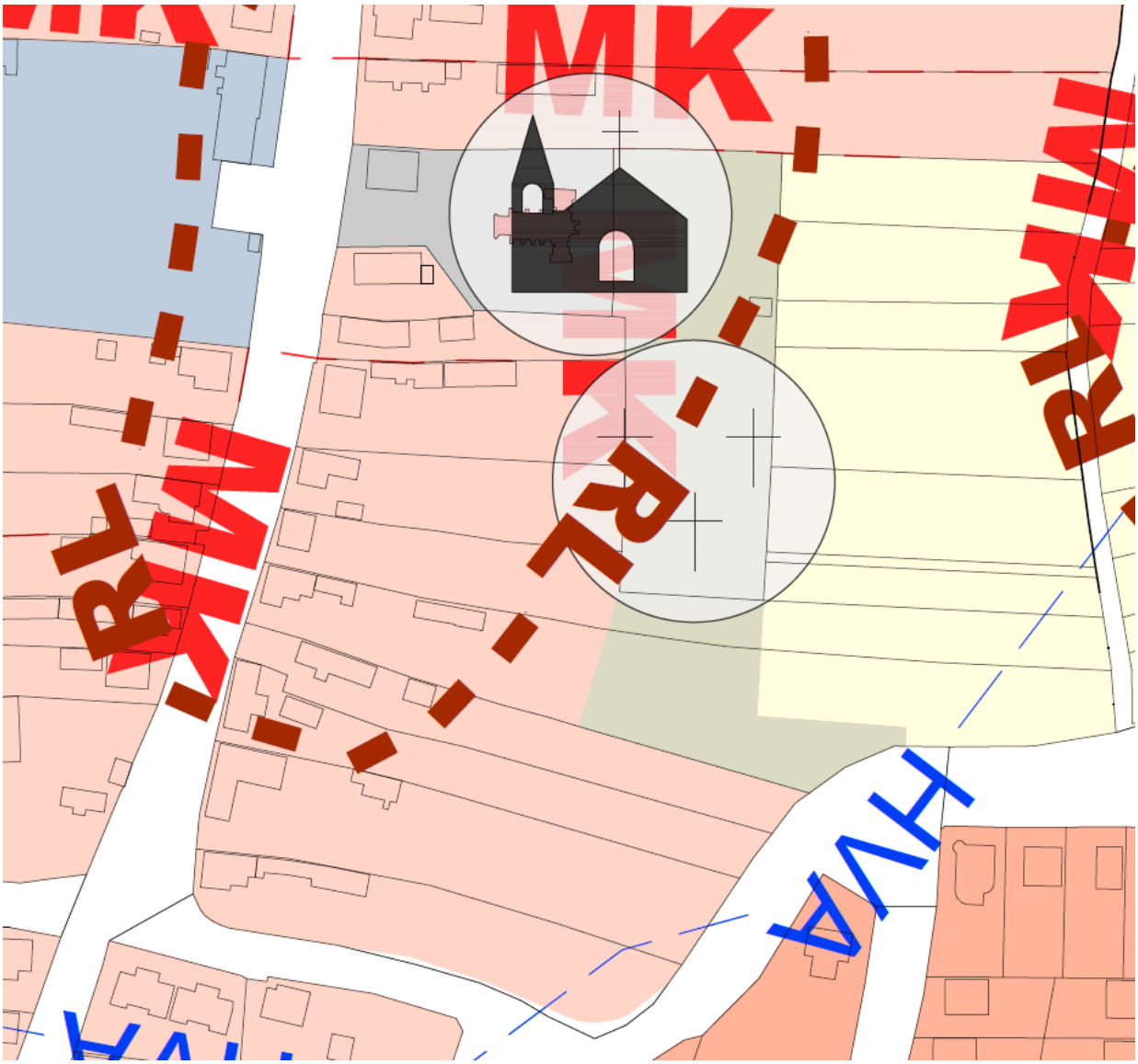
Ezeket figyelembe véve a tömb északi részén a területhasználat, a Damjanich utca északi határa, valamint az építési hely jelölése a következők szerint módosul:

- A temető tervezett bővítési területe déli irányból csökken, törölve a 5439 és 5440 hrsz. -ú területek érintettségét,
- A temető bővítési területének nyugati határa módosul követve a domboldal lejtésviszonyait,
- A temető alsó keleti részén az 5438 hrsz-ú területet érintően teleknyúlvánnyal csatlakozik a Damjanich utcához.
- A Damjanich utca északi oldalán az út tervezett szabályozása az 5442 hrsz. -ú területet érintően módosul követve a kialakult útburkolat nyomvonalát.
- A Nyerges utca nyugati oldalán lévő csapadékvíz árok vizeinek elvezetésére „Csapadékvíz elvezetés” szabályozása kerül jelölésre a 5439-42 hrsz. -ú telkek területén, melyre az építési szabályzat 23/A. § -a a következő rendelkezéseket tartalmazza:

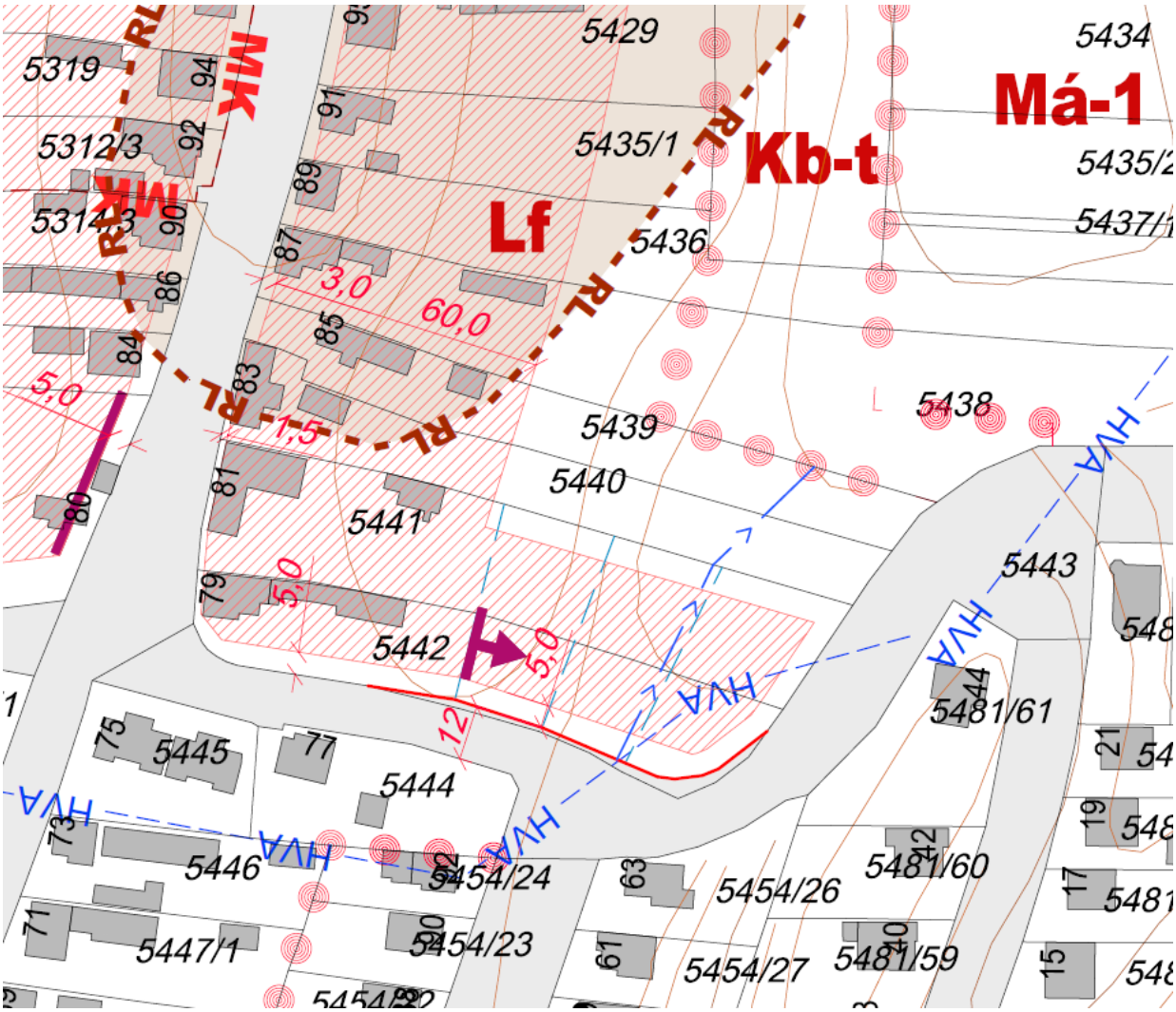
23/A. §[58] *(1) A szabályozási terven csapadékvíz elvezetési vonallal jelölt területen a felszíni vizek elvezetését, a szükséges műtárgyak építését és kezelését biztosítani kell.*
(2) A rendezetlen vízelvezetés meglévő mederben vonalával jelölt, nem önálló helyrajzi számon, illetve alrészleten lévő árkok esetében az ingatlantulajdonos köteles biztosítani a felszíni vizek elvezetését. A meglévő vízelvezető rendszereket meg kell őrizni, azokat elépíteni, leválasztani, megszüntetni tilos. A meglévő nyílt rendszer átépítése (pl. új nyomvonalra), zárt csatornává tétele csak vízjogi létesítési engedély birtokában történhet.
(3) A rendezetlen vízelvezetés nem kiépített mederben lefolyási vonalával jelölt mélyedésekben, völgyvonulatokban az ingatlantulajdonos köteles tűrni a felszíni vizek természetes elfolyását.
(4) Zárt csapadékvíz elvezetés esetén az idegen ingatlanon lévő csapadékcsatornára szolgalmi jogot kell bejegyezni. A vízelvezetési szolgalmi joggal jelölt területen – az üzemeltetési tevékenységéhez indokolt mértékben – a vízgazdálkodásról szóló törvényben meghatározott vízelvezetési szolgalmi jog gyakorlása a csapadékcsatorna üzemeltetőjét, szolgáltatóját megilleti.

- A tömb déli szélén az 5442 és az 5441 hrsz. -ú telkek területét érintően az építési hely módosul, a szabályozási terv az új építési telkek kialakításához új telekhatárokra tesz javaslatot és meghatározza az oldalhatáros beépítési módhoz a beépített oldal helyzetét.

Ortofotó a tervezett telekalakítással, épületelhelyezéssel



Tervezett településszerkezeti terv részlet



Tervezett szabályozási terv részlet

4. A területrendezési tervekkel és magasabb jogszabályokkal való összhang vizsgálata

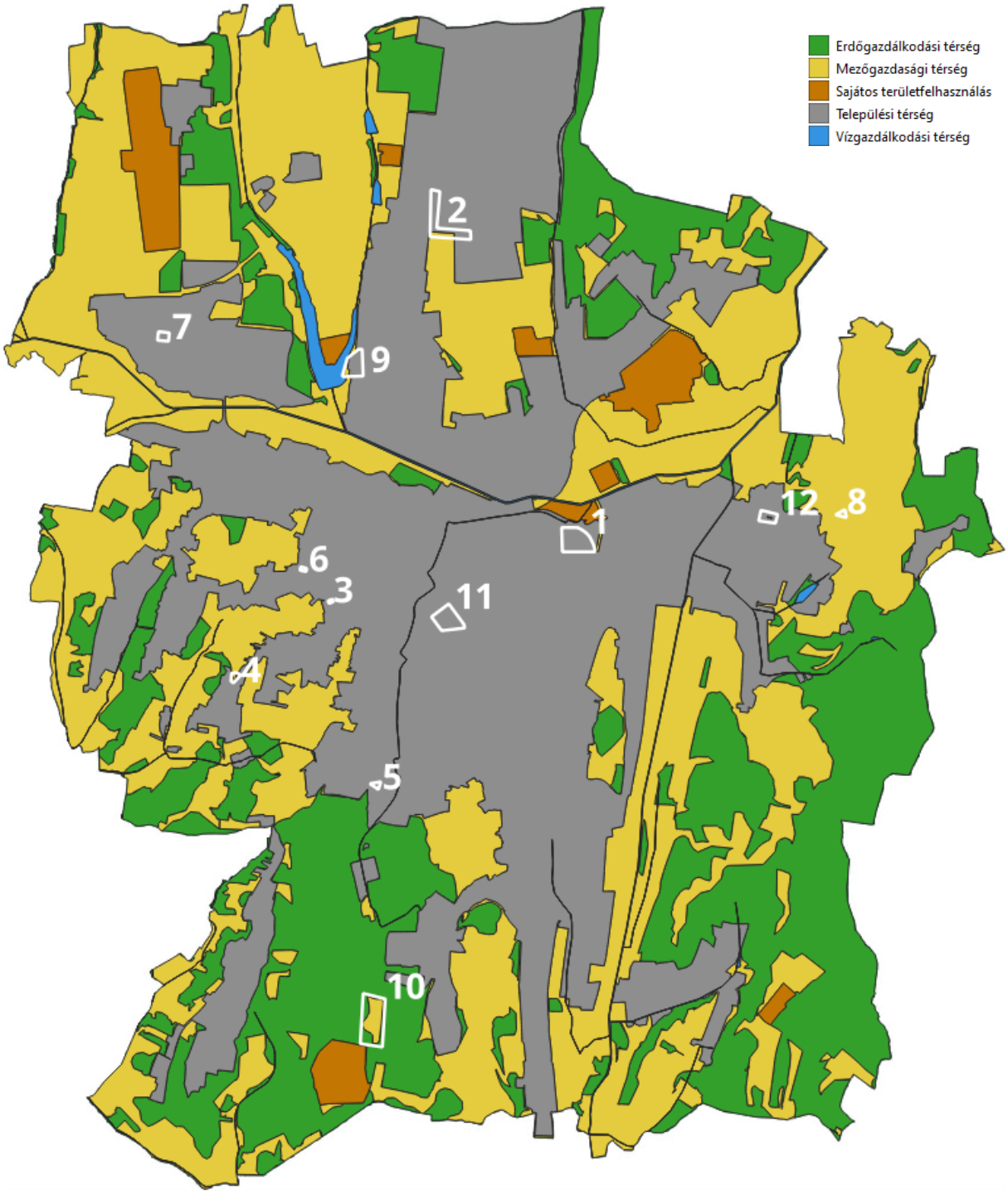
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervével, illetve a Zala Vármegye Területrendezési tervévvel való összhang vizsgálata

Térségi terület-felhasználás

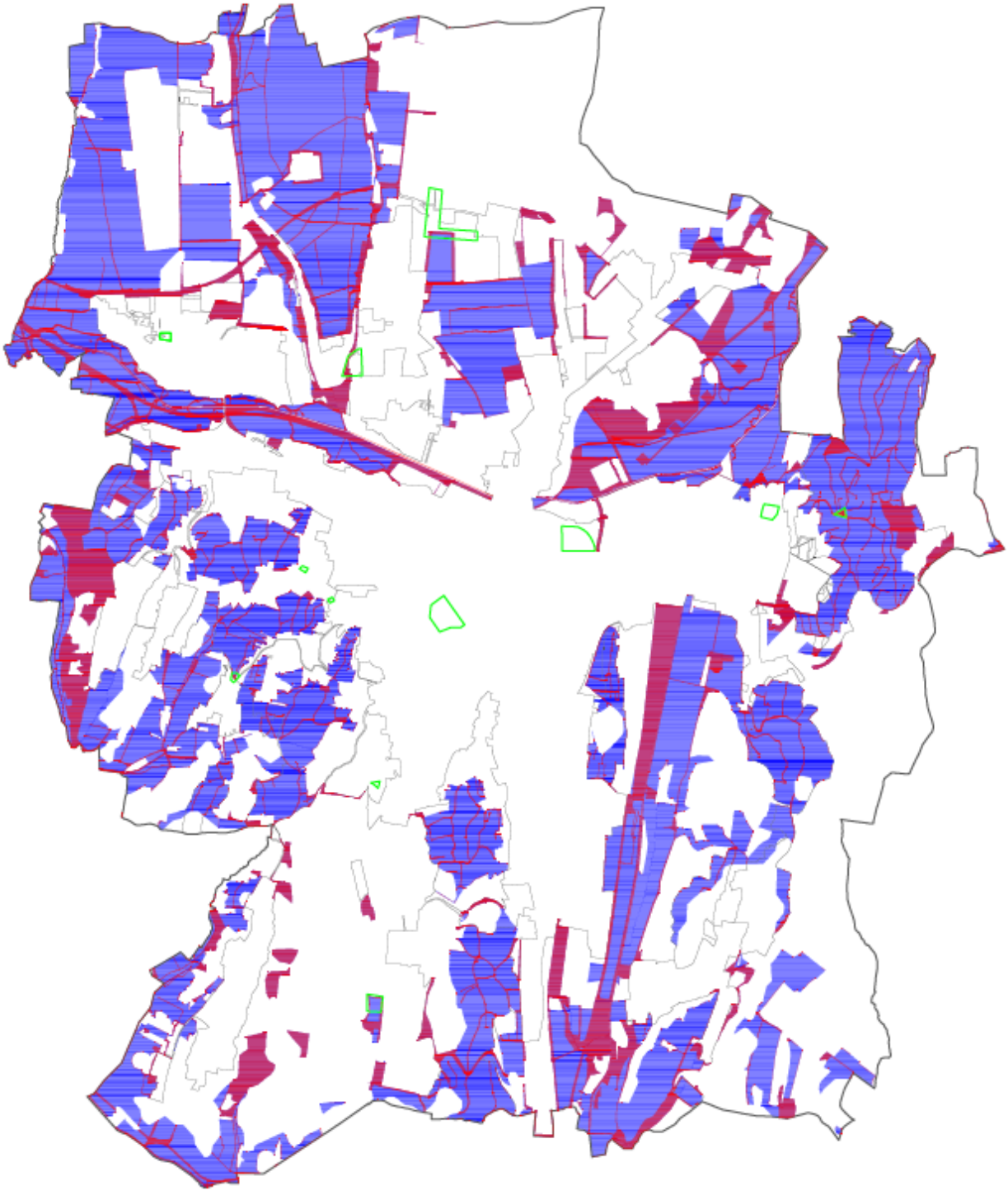
Az 1., a 3. -7., 9. és a 11.-12. pontokban szereplő módosítással érintett területek települési térség területén helyezkednek el. A 2. módosítási pontban szereplő változások jelentős része a települési térség területén található, míg a mezőgazdasági térség területén lévő 0788/5 hrsz. -ú telek nyugati fele közlekedési övezetből általános mezőgazdasági övezetbe kerül átsorolásra. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 11.§ d) pontja szerint a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető. A törvény e rendelkezését figyelembe véve a területfelhasználás módosítására nincs korlátozás.

A 2. módosítási pont esetében az Északi Ipari Parkot délről határoló út szabályozásának módosítása során a mezőgazdasági térség területén a 0788/5 hrsz. -ú terület nyugati fele közlekedési területből általános mezőgazdasági övezetbe kerül átsorolásba, mely módosítással a mezőgazdasági térség területén mezőgazdasági övezetként szabályozott terület növekszik.
A 8. módosítási pont esetén a beépítésre szánt különleges terület (K-e övezet) és a közlekedési terület között történik területfelhasználási változás. Így az e pontban foglalt módosítás hatására a mezőgazdasági térség területén kijelölt mezőgazdasági övezet nagysága, aránya nem változik.
E módosításokat követően a tervezett területfelhasználás a terv korábbi megfelelésével igazoltan megfelel (a mezőgazdasági térség területén a mezőgazdasági övezetbe sorolt terület nagysága nem csökken) a Matrt 11.§ b) pontjában foglaltaknak, mely jogszabály a mezőgazdasági térség területén a mezőgazdasági övezet területarányát legalább 75% -ban rögzíti.
A 10. módosítási pont esetén általános mezőgazdasági területfelhasználás módosul kertes mezőgazdasági rendeltetésre, így a mezőgazdasági térség területén a mezőgazdasági övezetek területaránya nem változik.

Térségi terület-felhasználás



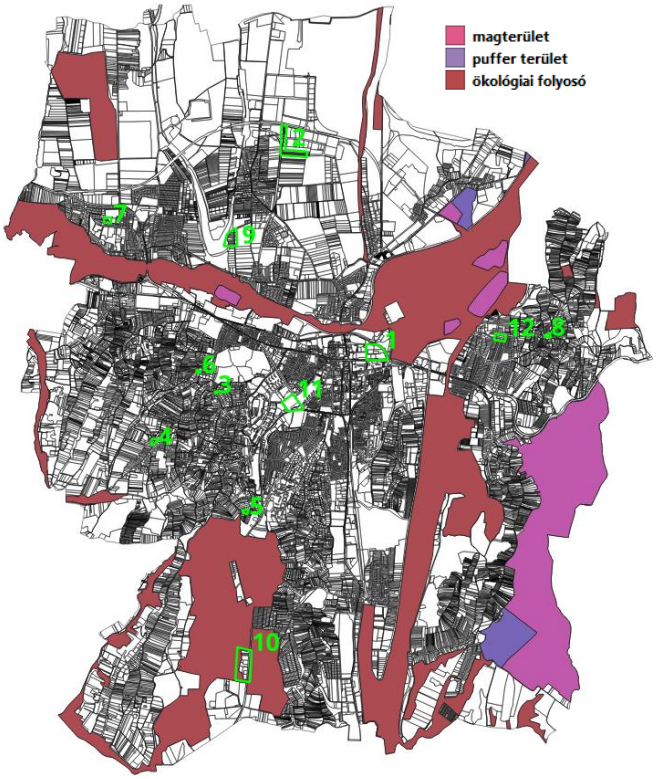
Mezőgazdasági térség területe



	mezőgazdasági térség területe	3730.2 ha	
	mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt	3007.6 ha	80.63 %
	nem mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt	722.4 ha	19.37 %

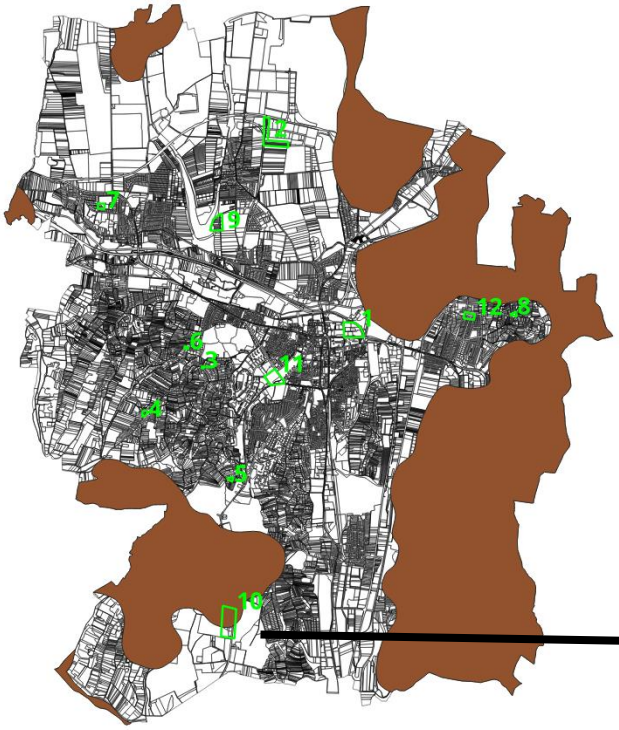
Országos és vármegyei térségi övezetek

Ökológiai hálózat elemei

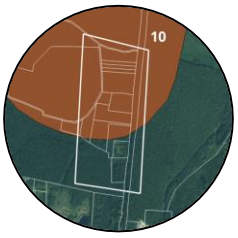


A változással érintett területek az ökológiai hálózat területét nem érintik, így a Matrt 25-27§. – ban megfogalmazott követelményeknek történő megfelelés vizsgálata nem szükséges.

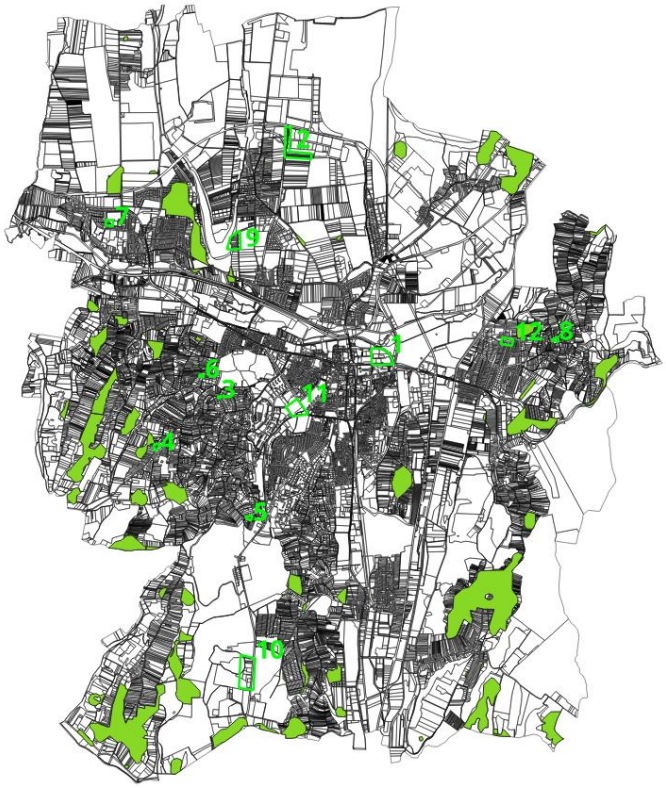
Tájképvédelmi övezet területe



Tájképvédelmi terület övezetét a 10 pont szerinti módosítás érinti, a tervezett módosítás során általános mezőgazdasági rendeltetés módosul kertes mezőgazdasági rendeltetésre, követve a területen kialakult tájhasználatot. A tervezett módosítás a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem befolyásolja. A településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet a területet településkép szempontjából meghatározó területként nem jelöli, azt a „zártkertek” zónájába nem sorolja be, a területre építészeti rendelkezést nem fogalmaz meg.

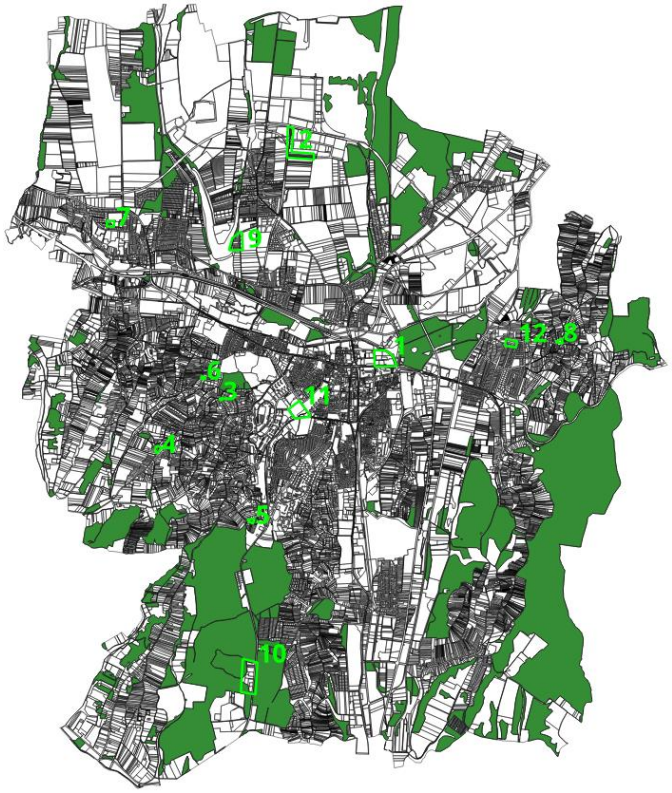


Erdőtelepítésre javasolt térség övezete



Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét a tervezett módosítások területei nem érintik.

Erdők övezete

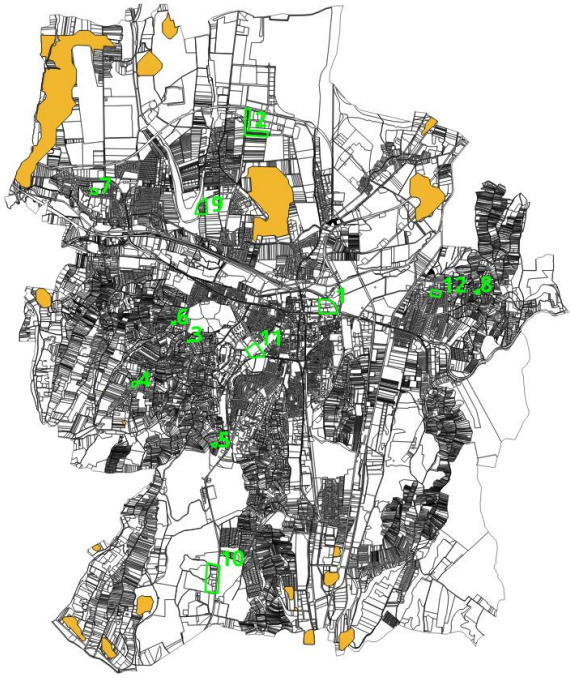


Az erdők övezetét a tervezett módosítások területei nem érintik.

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervezett módosítás 2-es pontja szerinti terület érinti a jó termőhelyi adottságú szántók övezetét. A változással érintett területek a hatályos tervben nem mezőgazdasági övezetbe soroltak. A 0788/5 hrsz. -ú terület nyugati része érintett a térségi övezettel, mely telek a változás során közlekedési területből általános mezőgazdasági területbe kerül. A módosítás e telek esetében a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14) MvM rendelet 2.§ (1) bekezdése szerinti javaslatnak megfelelően történik.

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét a tervezett módosítások területei nem érintik.

Az előzőekben említetteken túl a változással érintett területek nem érintik a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét, a nagyvízi meder övezetét a VTT tárolók övezetét, valamint a honvédelmi és katonai célú terület övezetét.

A vízminőség-védelmi terület övezete a város teljes területét lefedi. Az övezetre vonatkozó 9/2019 (VI.14.) MVM rendelet 5. § szerint a hatályos településrendezési tervekben lehatárolt vízvédelemmel érintett terület a változtatással érintett területeket nem érinti.

A Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről szóló, a Zala Vármegyei Közgyűlés 8/2019 (IX.27.) önkormányzati rendeletével elfogadott terv egyedileg meghatározott vármegyei övezetei közül a gazdaságfejlesztési és innovációs övezet, valamint a kiemelt turisztikai övezet érinti a város területét. A vármegyei rendelet 6. § és 7. § -ban megfogalmazott szabályozás a tervezett módosítás szempontjából nem releváns.

Új beépítésre szánt terület kijelölése

Új beépítésre szánt terület kijelölése

- az 1. pont szerint a meglévő sportcsarnok és tervezett jégcsarnok területének közlekedési területből történő kijelölésével,
- a 2. pont szerint az Északi Ipari Park területén a Fuvar utcát É-D irányban keresztező, a 76-os számú fő útvonalhoz csatlakozó közlekedési terület, valamint a Ságodi útról keletre tervezett új K-NY irányú feltáró út szabályozásának módosítása esetén,
- a 3. pont szerint a Hegyközség utca északi végén a 5017/42 hrsz.-ú területet érintő útszabályozás módosítása esetén,
- a 4. pont szerint a Bor út és az Egerszeghegyi út csatlakozásánál a közlekedési terület szabályozásának módosítása esetén,
- az 5. pont szerint a Budai Völgyi utca és a 24355 hrsz.-i út által határolt tömböt keresztező útszabályozás törlése esetén,
- a 6. pont szerint az Ebergényi utca és a Zengő utca csatlakozásánál közlekedési terület szabályozásának módosítása esetén,
- a 7. pont szerint az Estike utca nyugati végén tervezett forduló és a gyalogút tervezett szélesítésének törlése esetén,
- a 8. pont szerint a Csácsi kápolna területének lehatárolása esetén,

közlekedési terület beépítésre szánt területbe történő átsorolásával valósul meg.

- a 12. pont szerinti módosításnál Csács városrészben Kb-t jelű különleges beépítésre nem szánt terület, a temető területe csökken, a falusias lakóterület bővítésével.

Az új beépítésre szánt terület kijelöléséről

- 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. §.

rendelkezik. 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.

A tervezett változások során a közlekedési területből beépítésre szánt övezetbe történő átsorolására vonatkozóan, valamint a temető bővítési területének csökkentésével, meglévő belterületi telekrész falusias lakóterületbe történő visszasorolása esetén az előzőekben ismertetett törvényi szakaszban megfogalmazott követelmények nem relevánsak.

(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.

Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt övezet kijelölése a módosítás során nem tervezett. A 12. pont szerinti módosítás során a temető bővítési területének módosításával egy kisebb terület a temető megközelíthetősége érdekében beépítésre nem szánt különleges övezetbe kerül átsorolásba. A beépítésre nem szánt különleges terület mezőgazdasági területen történő kijelölésével egyidejűleg (529m^2) csereterületként 9. pont szerinti változtatással erdőterület kerül kijelölésre. A 9. pont szerinti változtatás során erdőterület és zöldterület növekmény összesen 2 1529 m^2, mely változtatás csereterületként fedezi a közlekedési területből új beépítésre szánt terület kijelölését (1 8326 m^2), valamint a 12. pont szerinti beépítésre nem szánt különleges terület kijelölésével kapcsolatos csereterületi igényt (529m2), mely összesen 1 8855 m^2.

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.

A tervezett módosítás során a 2. pont szerinti, valamint a 9. pont szerinti változtatással a zöldterület nagysága a település területén 494m^2 -rel növekedett, beépítésre szánt terület 3%-át meghaladóan került kijelölésre.

(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,

Lakóterület kijelölése közlekedési terület csökkentésével vagy módosításával történt a 3.-6. módosítási pontok esetében. A 12. pont esetén lakóterület kijelölése a különleges temetőterület bővítésének módosításával, csökkentésével valósult meg, így a törvényben foglalt követelmények teljesülnek.

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 módosítások területe a közigazgatási határtól 500 méternél távolabb helyezkednek 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.

A tervezett módosítások során az új beépítésre szánt területek kijelölése a 12. pont kivételével közlekedési terület csökkentésével vagy módosításával valósul meg, míg a 12. pont esetében különleges temető bővítési területének csökkentése, illetve a módosítása történt, ezért az új beépítésre szánt területek barnamezős területen történő kijelölésére vonatkozó követelmény nem tartható, illetve véleményünk szerint nem számonkérhető.

> *(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,*
> *b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,*
> *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,*
> *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 kijelölésével összefüggésben a Maépt 8. § (3) bekezdés által megfogalmazott követelményeknek történő megfelelést az önkormányzat közgyűlése határozatban igazolta, mely határozat az előzményiratok dokumentumában szerepel. Az igazoló határozat a tervek elkészítését megelőzően született, ezért a biológiai aktivitás érték szinten tartására vonatkozó követelmény (8.§ (3) b)) számítása hibás. A változtatás során a biológiai aktivitás érték szinten tartására vonatkozó helyes számítás igazolja a törvényi követelményt, mely számítás a következő:

Változtatással érintett terület	Változó terület megnevezése	Területváltozás mértéke (ha)	BIA érték	Területre vetített BIA érték változás
1	Vegyes Intézményterület	0,924	0,5	0,46201631
	Közút	-0,924	0,6	-0,55440346
2	Zöldterület Közkert	0,2927	6	1,75595346
	Gazdasági ipari	0,6654	0,2	0,133081034
	Közút	-1,1481	0,6	-0,68883991
	Általános mezőgazdasági	0,1901	3,7	0,70325049
3	Kertvárosias lakóövezet	0,0008	2,7	0,002238597
	Közút	-0,0008	0,6	-0,00049747
4	Kertvárosias lakóövezet	0,0062	2,7	0,016770051
	Falusias lakóterület	-0,0041	2,4	-0,00981458
	Közút	-0,0021	0,6	-0,00127566
5	Kertvárosias lakóövezet	0,05008	2,7	0,135214488
	Közút	-0,05008	0,6	-0,03004712
6	Kertvárosias lakóövezet	0,0293	2,7	0,079242354
	Közút	-0,0293	0,6	-0,01761154

	Különleges beépítésre szánt	0,0348	3	0,10441623
7	Közút	-0,0348	0,6	-0,0208928
	Különleges beépítésre szánt	0,0288	1,5	0,043222995
8	Közút	-0,0288	0,6	-0,0172417
	Különleges beépítésre szánt	-2,3731	1,5	-3,55964069
	Zöldterület Véderdő	2,1035	9	18,93176991
	Vízgazdálkodási	0,0571	7	0,39993989
	Zöldterület közpark	0,0494	8	0,39509104
9	Közút	0,163	0,6	0,097828662
	Általános mezőgazdasági	-3,5416	3,7	-13,1038769
10	Kertes mezőgazdasági	3,5416	5	17,7080476
	Gazdasági ipari	-3,5132	0,2	-0,70263572
11	Településközpont	3,5132	0,5	1,7566
	Különleges beépítésre nem szánt	-0,05193	3	-0,15580164
	Falusias lakóterület	0,101	2,4	0,24237168
	Általános mezőgazdasági	-0,05286	3,7	-0,19558267
12	Közút	0,0038	0,6	0,002272854
	Összesen:			23,91116575

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.*

Új beépítésre szánt terület kijelölése a közigazgatási határtól 250 méteren belül a módosítás során nem történt

> *(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*

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg csereterületként az AquaCity Vízicsúszda és Élménypark területének nyugati irányú fejlesztési területén, 0800/1-6, a 0800/62, és a 0800/9-14 hrsz. -ú területeken a beépítésre szánt K-sf-1 jelű különleges strandfürdő terület védelmi erdőterületbe és zöldterületbe kerül átsorolásra. A beépítésre szánt területből visszavont 2 1529 m^2 terület meghaladja az új beépítésre szánt terület 1 8326 m^2 -es nagyságát. (Az új beépítésre szánt területtel kapcsolatos közgyűlési döntés a terv készítését megelőzően készült, hibásan 1 7253 m^2-ben határozza meg az új beépítésre szánt terület nagyságát.) Így a tervezett módosítás, az új beépítésre szánt területek kijelölése a törvény 12§ (3) a) pontjában foglalt követelményeknek megfelel.

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.

Lakóterületként kijelölt új beépítésre szánt terület 3.-6. pontok esetében közlekedési terület csökkentésével vagy módosításával, a 12. pont esetében temető fejlesztési terület csökkentésével, meglévő lakótelek rész lakóterületként történő szabályozásával került kijelölésre, ezért jogszabályban megfogalmazott követelmény a módosítás szempontjából nem releváns.

***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 nagysága az 1 8326 m^2, az 1ha -t meghaladja, a BIA szinten tartásának számítása az előző Méptv 8.§ követelményének igazolásánál szerepel.

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.

A 12. módosítási pont esetében új lakóterület beépítésre nem szánt különleges temetőterület rovására jön létre. A tervezett változtatás során az új lakóterület kijelölés kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezést szolgál. Így a rendelet 13. § (1)-(5) bekezdésben foglalt követelményeknek a (6) bekezdés rendelkezése alapján nem kell megfelelni.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

4. 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 Balatoni úttól északra a Stadion utcától nyugatra lévő tömb területén a meglévő Sportcsarnok telke, valamint a Jégcsarnok mögötti területen Játszóház megvalósításához szükséges építési területe közlekedési területből beépítésre szánt intézményi rendeltetésbe kerül.
2. Az Északi Iparai Park területén a Ságodi elkerülő út északi egyenes szakaszának közlekedési rendeltetése törlésre kerül, mely területen zöldterület, gazdasági területek, valmint a Fuvar utca és a 76-os elkerülő út közötti szakaszon a közművek és a közműépítmények kiszolgálása érdekében csökkentett keresztmetszetű közlekedési és közműelhelyezési terület kerül kijelölésre. Az iparterületet K-NY irányban feltáró új kiszolgáló út 30m-es tervezett szélessége csökkentésre kerül a 0788/5 hrsz. -ú telek területével.
3. A Hegyközség utca északi végén az 5017/42 hrsz. -ú telket érintő közlekedési terület a lakóterület kiegészítéseként törlésre kerül.
4. A Bor út, Nagy Csarit utca csomópontjában a 26172 hrsz. -ú telket érintő közlekedési terület a lakóterület kiegészítéseként törlésre kerül, a 18608/1 hrsz. -ú terület utcafronti szakasza a kialakult állapotnak megfelelően közlekedési területbe kerül.
5. A Budai völgy és a Futrinka utcák közötti tömböt átszelő tervezett út területe a lakóterület kiegészítéseként törlésre kerül, a Futrinka utca nyugati végén a közlekedési terület módosul.
6. Az Ebergényi és Zengő utca csatlakozásánál a közlekedési terület a lakóterület kiegészítéseként csökkentésre kerül.
7. Andráshida városrészben az Estike utca keleti végén tervezett forduló területigénye módosításra, a 7177/2 hrsz. -ú gyalogút tervezett szélesítése törlésre kerül.
8. Csács városrész feletti zártkertben a Csácsi kápolna telkét határoló közlekedési területek szélessége a meglévő állapot szerint módosításra kerül.
9. A Gébárti tó keleti oldalán az élményfürdő nyugati irányú fejlesztési területe törlésre kerül, mely területen zöldterület, védelmi erdő, közlekedési terület és vízgazdálkodási terület kerül kijelölésre.
10. Búslakpuszta területén a hulladéklerakótól északra lévő általános mezőgazdasági rendeltetésű terület kertes mezőgazdasági rendeltetésbe kerül átsorolásra.
11. A Platán sor nyugati oldalán az egykori tejgyár területének ipari gazdasági rendeltetésű része környezetével megegyezően településközpont vegyes rendeltetésre módosul.
12. Csács városrészben a Csácsi utcától keletre, Damjanich utcától északra lévő tömb déli részén a temető tervezett bővítési területe csökkentésre kerül, szélesedik a Damjanich utca közlekedési területe.

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

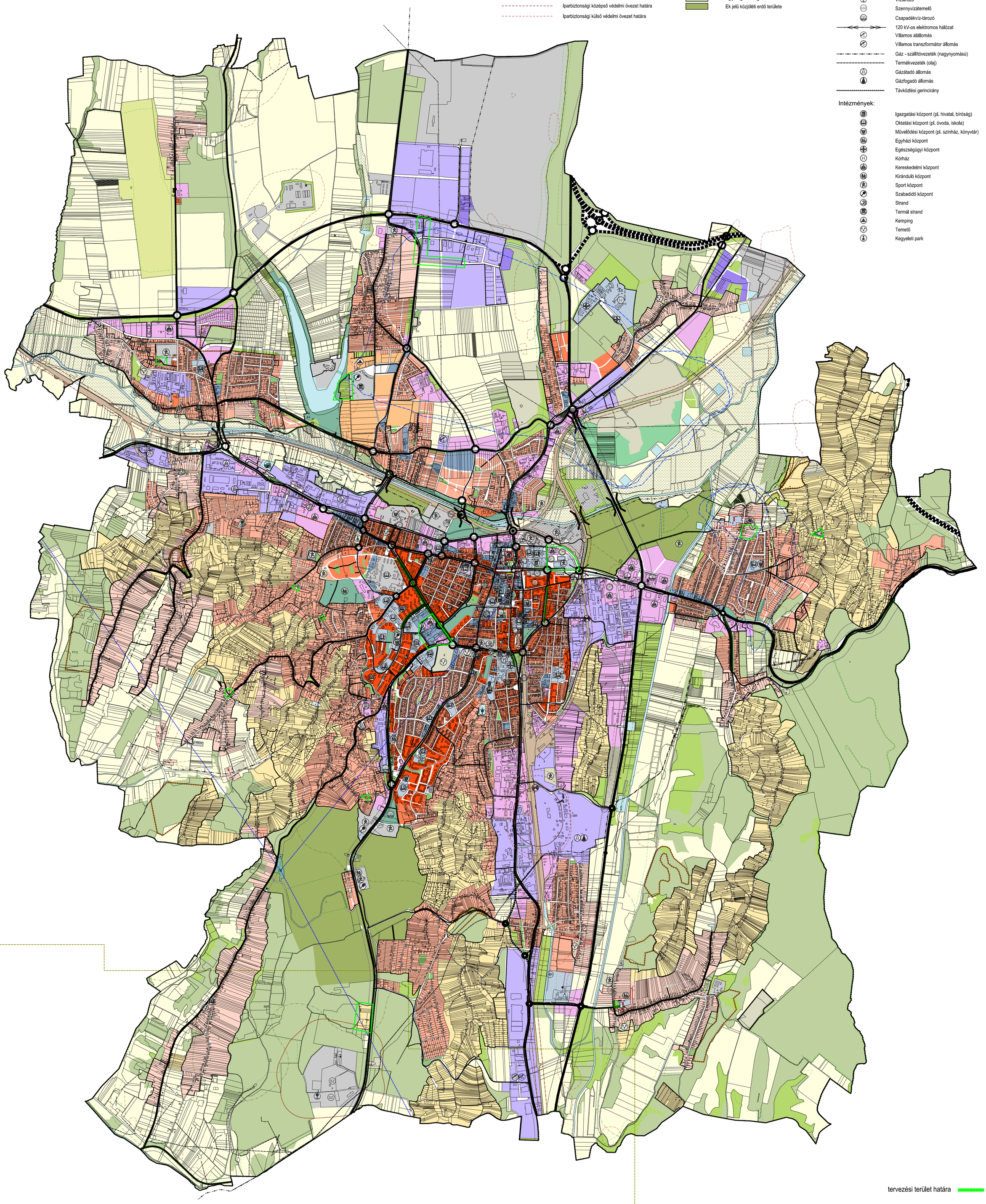
Területfelhasználások	**hatályos**		**tervezett**		**beépítésre szánt területek**	**zöldterületek**
	m2	ha	m2	ha	ha	ha
Falusias lakóterület	5256480	525,648	5257449	525,7449	525,7449	
Kertvárosias lakóterület	8507702	850,7702	8508567	850,8567	850,8567	
Kisvárosias lakóterület	1245268	124,5268	1245268	124,5268	124,5268	
Nagyvárosias lakóterület	1022885	102,2885	1022885	102,2885	102,2885	
Intézményterület vegyes	931402	93,1402	940642,3	94,06423	94,06423	
Településközpont vegyes	515353,1	51,53531	550484,9	55,04849	51,53531	
Ipari gazdasági terület	4514898	451,4898	4486420	448,642	448,642	
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	3034881	303,4881	3034881	303,4881	307,0013	
Általános gazdasági terület	178050	17,805	178050	17,805	17,805	

Üdülőterület	442034,4	44,20344	442034,4	44,20344	44,20344	
Beépítésre szánt különleges terület	4527451	452,7451	4504356	450,4356	450,4356	
Kötöttpályás közlekedési terület	823018,8	82,30188	823018,8	82,30188		
Közúti közlekedési terület	8174611	817,4611	8154099	815,4099		
Légi közlekedési terület	923424	92,3424	923424	92,3424		
Gazdasági erdőterület	17747878	1774,788	17747878	1774,788		
Közjóléti erdőterület	3184536	318,4536	3184536	318,4536		
Védelmi erdőterület	2662952	266,2952	2683987	268,3987		
Általános mezőgazdasági terület	24084230	2408,423	24050604	2405,06		
Kertes mezőgazdasági terület	10648388	1064,839	10683804	1068,38		
Természetközeli terület	313254,9	31,32549	313254,9	31,32549		
Vízgazdálkodási terület	1508709	150,8709	1509280	150,928		
Zöldterület (Zkk)	313969,3	31,39693	316895,9	31,68959		31,68959
Zöldterület (Zkp)	607857,6	60,78576	608351,5	60,83515		60,83515
Zkp-V	4110,06	0,411006	4110,06	0,411006		0,41
Beépítésre nem szánt különleges terület	1290370	129,037	1289433	128,9433		
					3017,104	92,93474
					100%	3,08%

Hatályos területi adatok a 2025/2. módosításokat figyelembe véve lettek meghatározva.

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

Iparbizonsági 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

tervezési terület határa

Jóváhagyva a 137/2016. (VII.06.) sz. határozattal
Módosítva a .../2025. (.....) sz. határozattal

2025. Május

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. §

Az építési szabályzat a 26.§ (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép hatályba:

(4) A kertvárosias lakóövezetekben
a) az előkert területén, a b) és c) pontban meghatározottak, valamint hulladéktartály-tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.
b) az előkert építési hely előtti területén elhelyezhető az OTÉK szerinti melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
c) az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény.

2. §

Az építési szabályzat a 27.§ (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép hatályba:

(3) A falusias lakóövezetekben
a) az előkert területén, a b) és c) pontban meghatározottak, valamint hulladéktartály-tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.
b) az előkert építési hely előtti területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m2 vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
c) az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény.
(4)

3. §

Az építési szabályzat 14. melléklet 2. pontja helyébe e rendelet 10-es melléklete kerül

4. §

Az építési szabályzat 36/A.§ helyébe a következő rendelkezés lép hatályba:

36/A. §[111] *(1) Az „Mk-1” „Mk-2” „Mk-3” és „Mk-4” 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” és „Mk-4” jelű kertes mezőgazdasági övezetben 1500 m2-nél kisebb telekterület esetén egy épület építhető.

(4) Az „Mk-1” és „Mk-2” és „Mk-4” jelű kertes mezőgazdasági övezetben birtokközpont létrehozható, melynek telkén az „Mk-1” és „Mk-2” jelű övezetben 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.

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

(7) A kertes mezőgazdasági övezetekben

a) az előkert területén, a b) és c) pontban meghatározottak, valamint hulladéktartály-tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

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

c) az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény.

(8)

5. §

Az építési szabályzat 17. melléklet helyébe e rendelet 11-es melléklete kerül

6. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 22, 24, 25, 29, 30, 32, 33, 37 és 41-es számú melléklete helyébe e rendelet 1 - 9 -es melléklete lép.

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Zalaegerszeg,

Dr. Kovács Gábor
jegyző

Balaicz Zoltán
polgármester

Kihirdetés napja:

Dr. Kovács Gábor
jegyző

01

03

Szentmártoni dűlő

Rákosi dűlő

Varga dűlő

Teknős tábla

Szőllogó

Nagyerdei-dűlő 19001

Ságod, Kutasi-dűlő 19004

Békeháza 19005

Felső-erdő 19139

Felső-erdő 19029

Má-1

Má-3

Eg

Ev

K-kf

K-mü

Gip-8-m

Gip-4-m

Gip-1-m

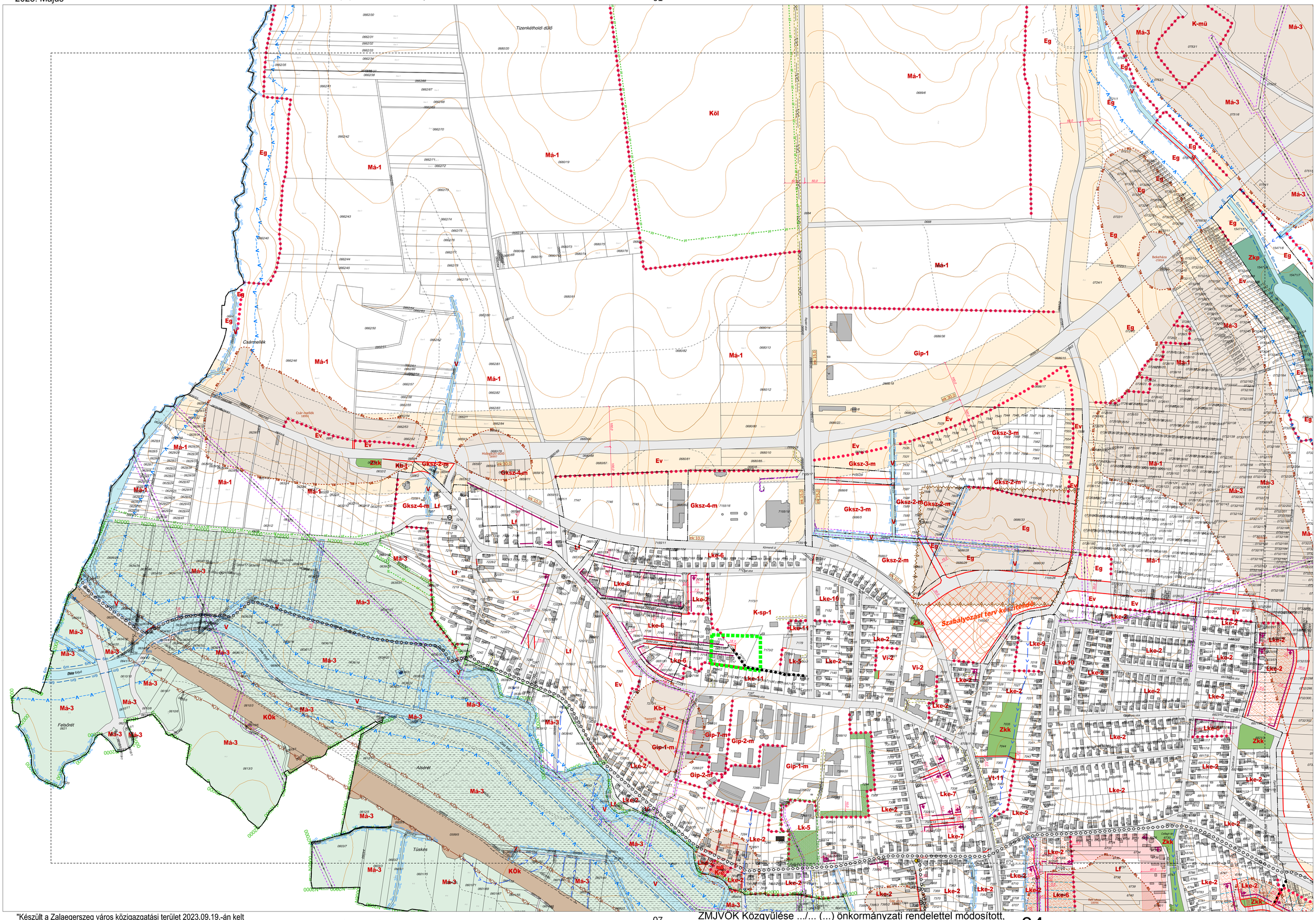
Gá-2-m

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

05

ZMJVÖK Közgyűlése .../... (...) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 02 szelvénye

M=1:4 000

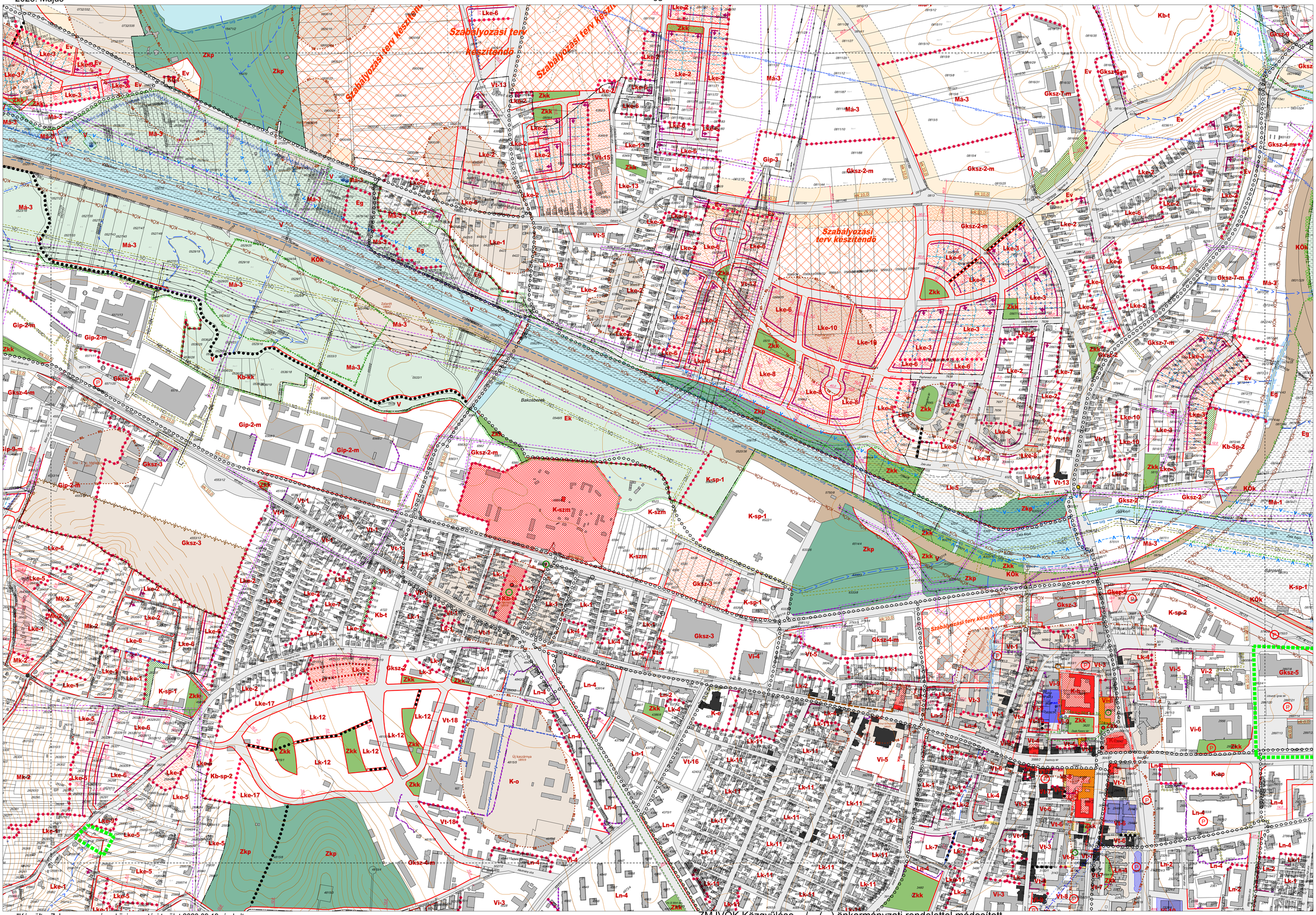

Tizenkétholdi dűlő
Köl
Má-1
Eg
Csárnellék
Felsőrét
Alsórét
Tüskés
Gip-1
Gksz-3-m
Gksz-2-m
Gksz-4-m
Lke-2
Lke-6
Lke-10
Lke-11
K-sp-1
Kb-t
Gip-7-m
Gip-2-m
Gip-4-m
Gip-1-m
Gip-2-nf
Ev
Vi-2
Yt-11
Zkk
Kb-1
Gksz-2-m
Lf
Lk-5
KÖk
Má-3
Zkp
K-mű
Bekeházi árok
Szabályozást terv kezdőelem
Hidegkúti-dűlő
Temető
Csillagvár tér
Kálmend ut.
Gyöngy Kornélia utca
Kiss Ernő utca
Kossuth Lajos utca
Rákóczi Ferenc utca
Szent István utca
Szent László utca
Szent Mihály utca
Szent Péter utca
Tompa Mihály utca
Vörösmarty Mihály utca
Zrínyi Miklós utca
Ady Endre utca
Arany János utca
Bajcsy-Zsilinszky Endre utca
Batthyány Lajos utca
Bem József utca
Berzsenyi Dániel utca
Bocskai István utca
Csokonai Vitéz Mihály utca
Deák Ferenc utca
Dózsa György utca
Erdélyi János utca
Fő tér
Gárdonyi Géza utca
Gyöngyvirág utca
Hunyadi János utca
Ifjúság útja
Jókai Mór utca
Kazinczy Ferenc utca
Kölcsey Ferenc utca
Kossuth Lajos utca
Liszt Ferenc utca
Mátyás király utca
Mikszáth Kálmán utca
Móricz Zsigmond utca
Munkácsy Mihály utca
Petőfi Sándor utca
Rákóczi Ferenc utca
Szabadság tér
Szent István utca
Szent László utca
Szent Mihály utca
Szent Péter utca
Tompa Mihály utca
Vörösmarty Mihály utca
Zrínyi Miklós utca

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

TERVEZÉSI TERÜLETHATÁRA

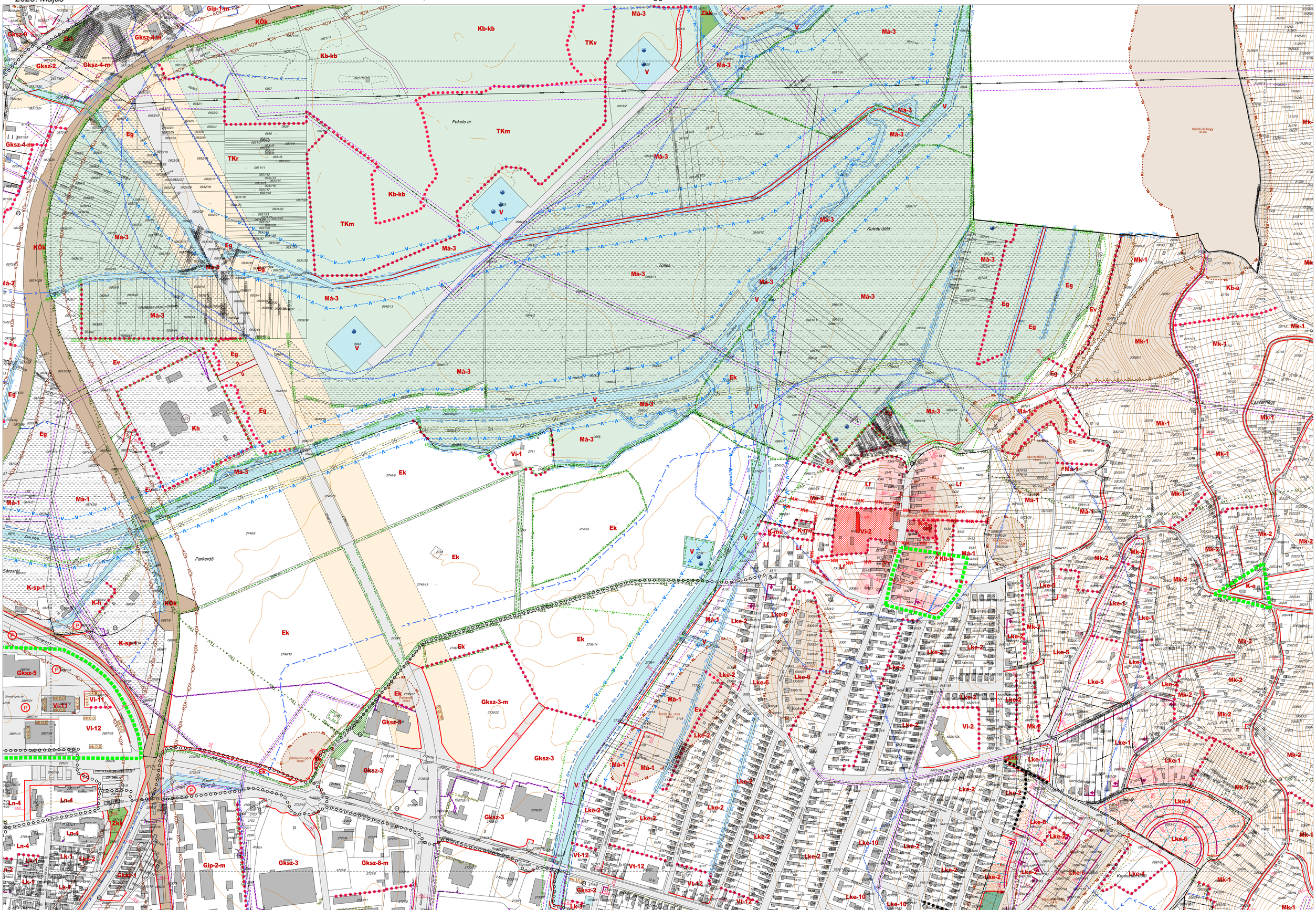
ZMJVÖK Közgyűlése .../... (...) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 05 szelvénye

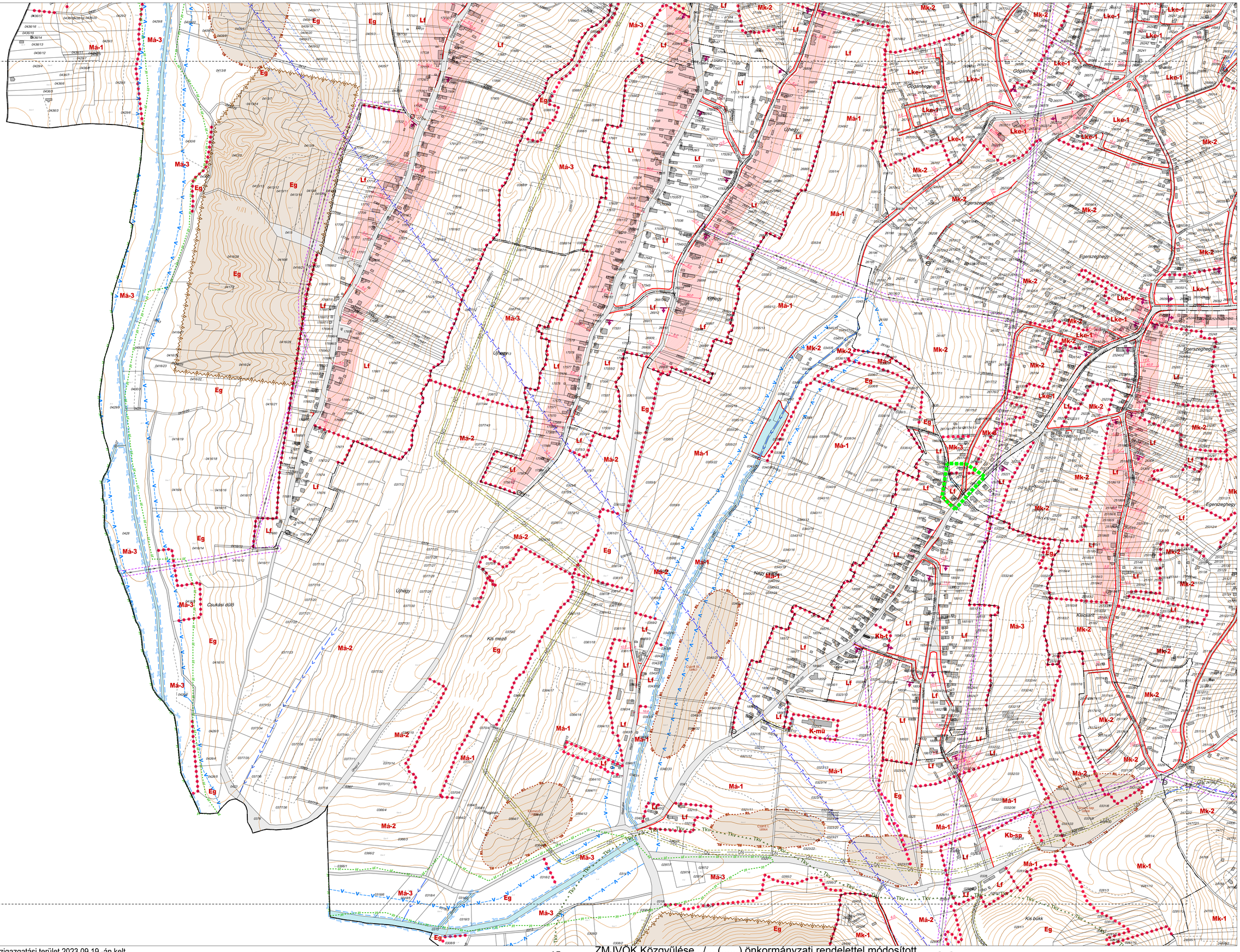
M=1:4 000

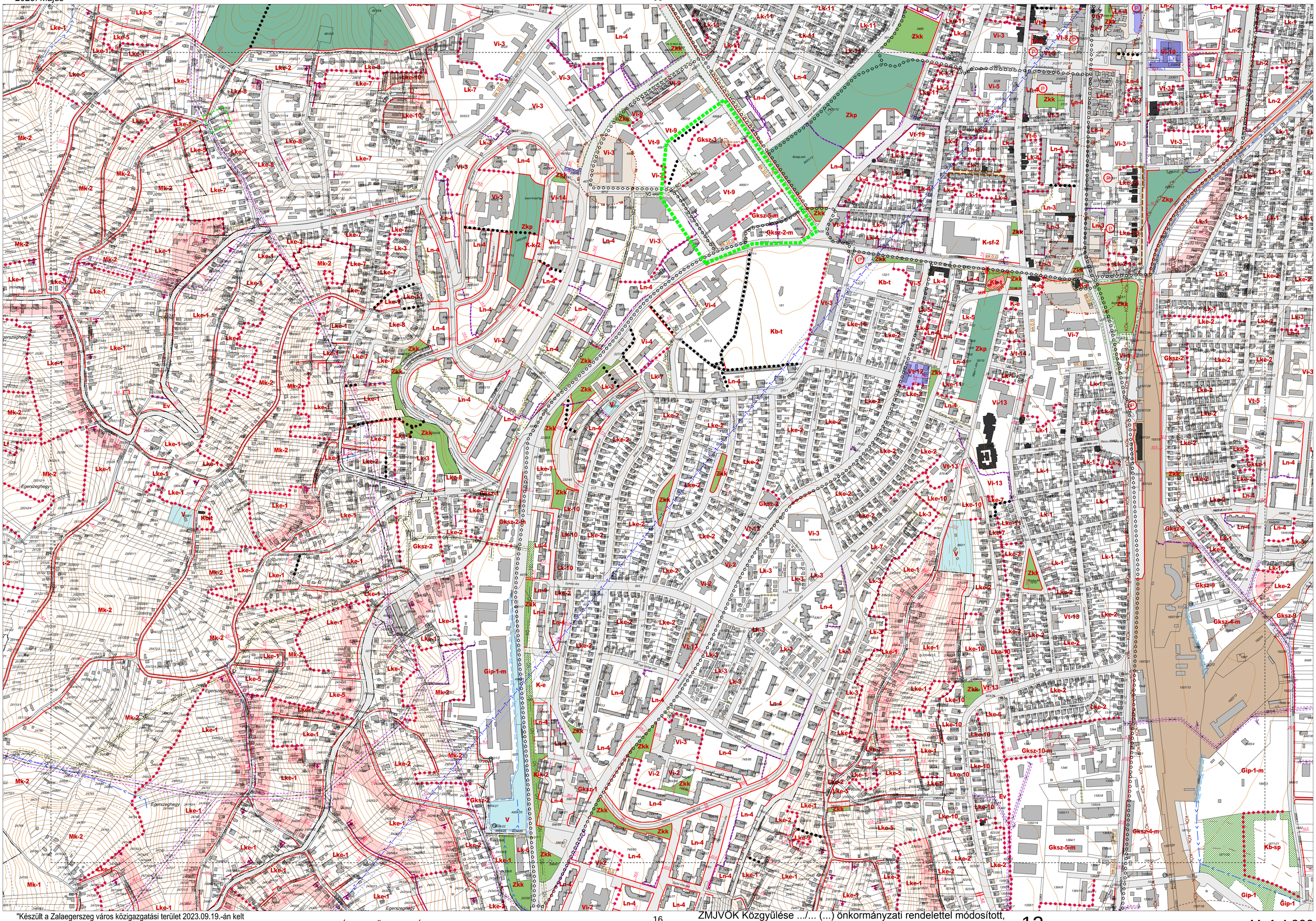


"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2023.09.19.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."

TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA


Gip-1m-m
KÖk
Zkk
Gksz-0
Gksz-4-m
Gksz-2
Kb-kb
TKv
Má-3
V
Zkk
Fekete ér
TKm
TKr
Gksz-4-m
Eg
Kb-kb
TKm
Kútréti dűlő
Kisfaludi-hegy
30386
Mk-
Má-3
KÖk
Eg
Má-3
Tőlés
Mk-1
Kb-a
Mk-1
Ev
Eg
Eg
Ev
Eg
Eg
Kh
Eg
Ek
Mk-1
Mk-1
Mk-1
Mk-2
Mk-2
Mk-2


Má-1
Má-2
Má-3
Eg
Lf
Mk-1
Mk-2
Lke-1
Kb-sp
K-mű
Kh-t
Tkv
Gógánhegy
Egerszeghegy
Újhegy
Csukási dűlő
Kis mező
Kis bükk
Kiscsánt
Nagy csánt


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

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

-

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

Iparbizonsági 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

tervezési terület határa

Jóváhagyva a 137/2016. (VII.06.) sz. határozattal
Módosítva a .../2025. (.....) sz. határozattal

2025. Május

2025

01

03

Szentmártoni dűlő

Rákosi dűlő

Varga dűlő

Széllogó

Teknős tábla

Nagyerdei-dűlő
19001

Ságod, Kutasi-dűlő
19004

Békeháza
19005

Felső-erdő
19139

Felső-erdő
19029

Má-1

Má-3

Eg

Ev

K-kf

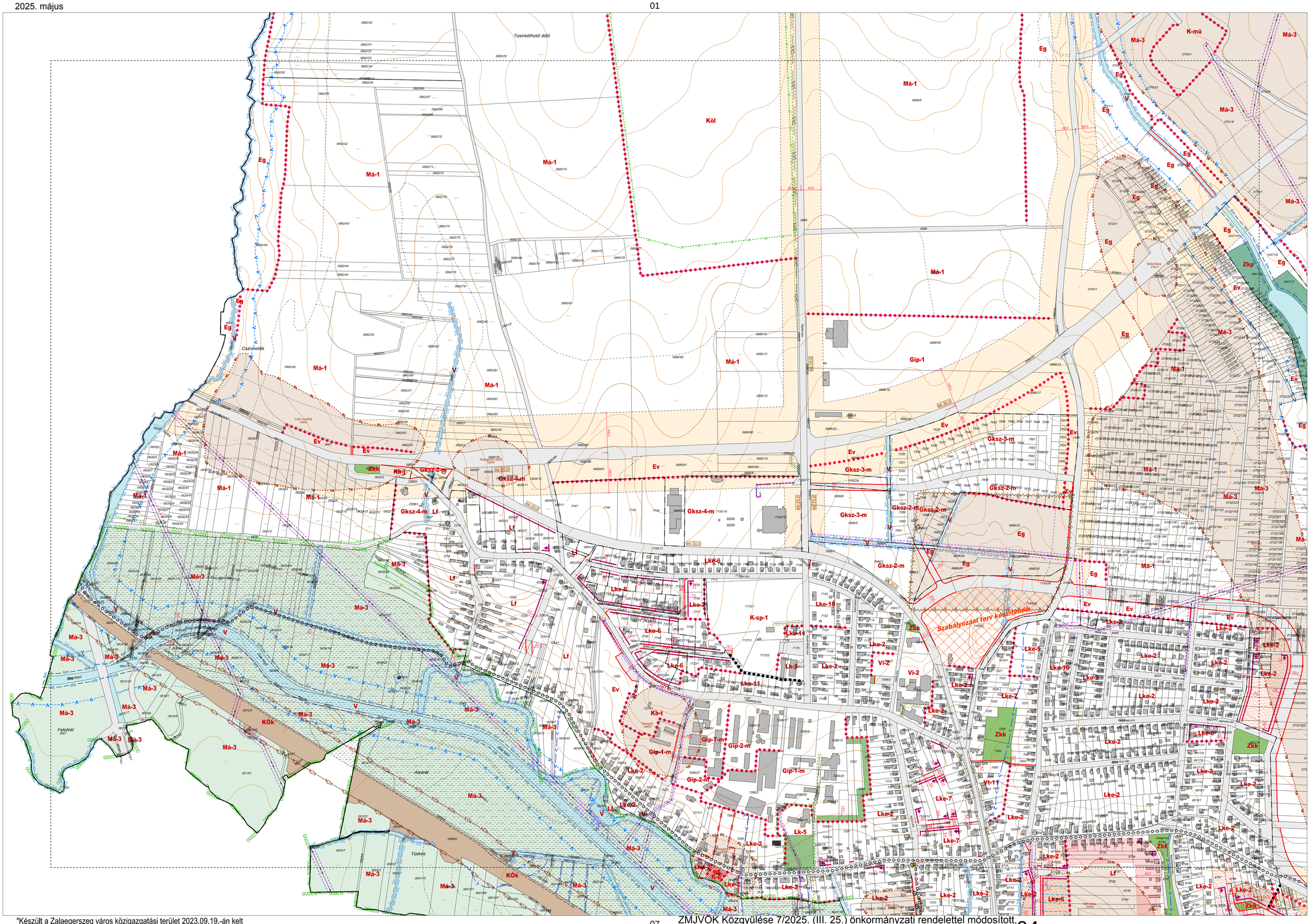
K-mű

Gip-8-m

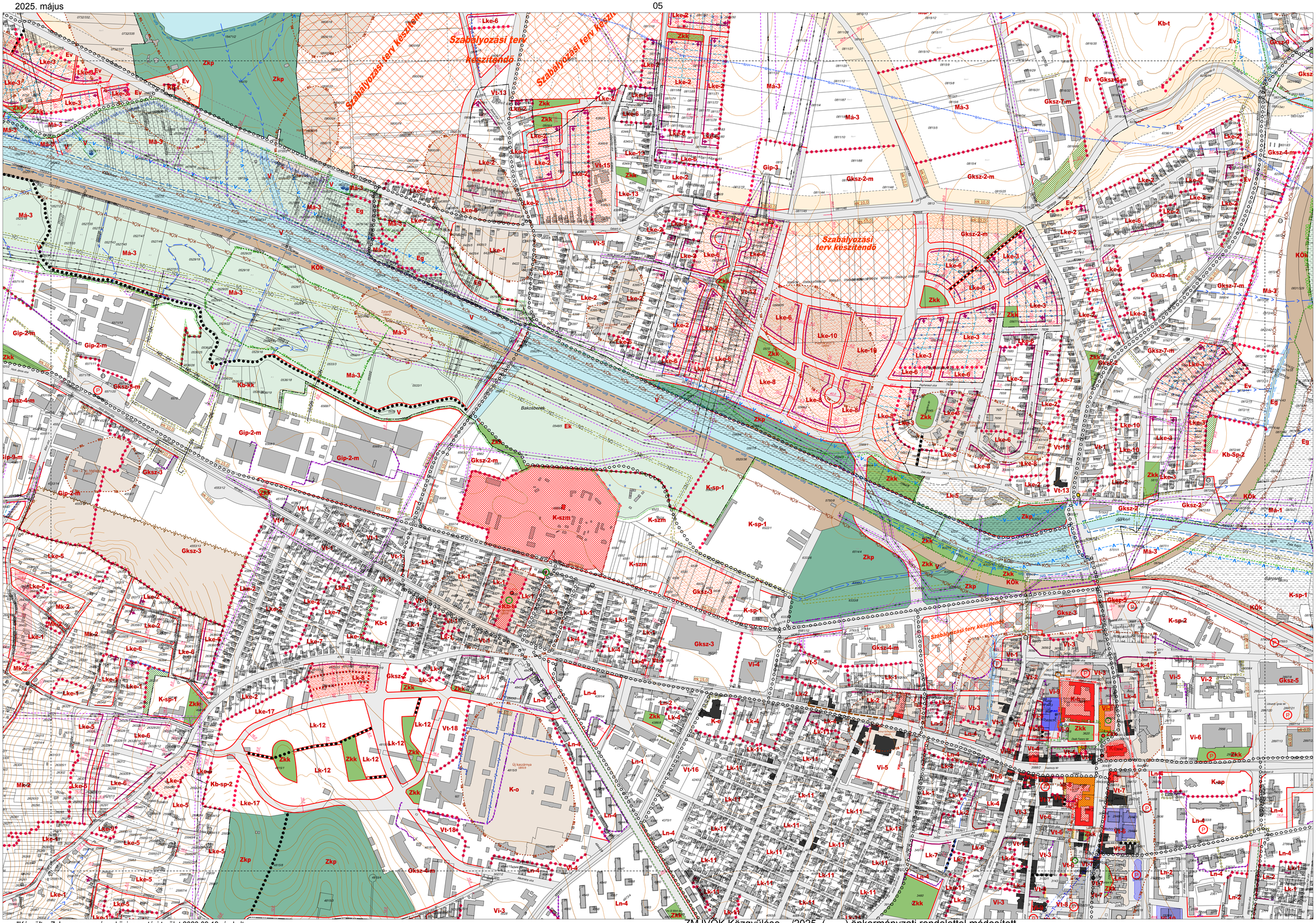
Gip-4-m

Gip-1-m

Gá-2-m


Tizenkétholdi dűlő
Csárnhellék
Felsőrét
Alsórét
Tüskés
Köl
Má-1
Má-3
Eg
Ev
Lke-2
Lke-6
Lke-10
Lke-11
Lk-5
Gksz-2-m
Gksz-3-m
Gksz-4-m
Gip-1
Gip-1-m
Gip-2-m
Gip-4-m
Gip-7-m
K-sp-1
Vi-2
Vt-11
Zkk
Zkp
K-mű
KÖk
Szabályozást terv készítendő

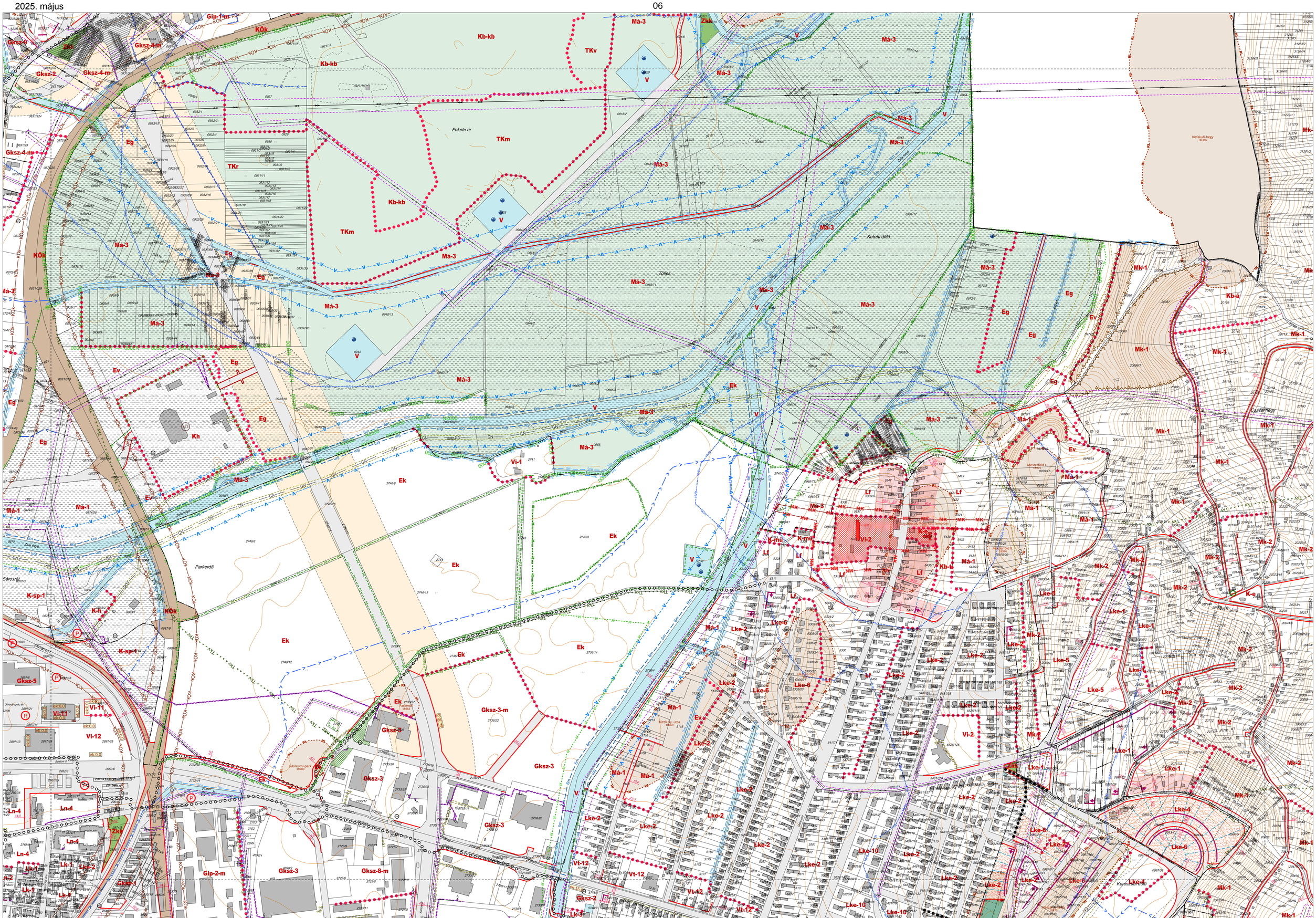
Szabályozási terv készítendő
Szabályozási terv készítendő
Szabályozási terv készítendő
Szabályozási terv készítendő
Szabályozási terv készítendő
Telekhatár
Telekhatár
Telekhatár



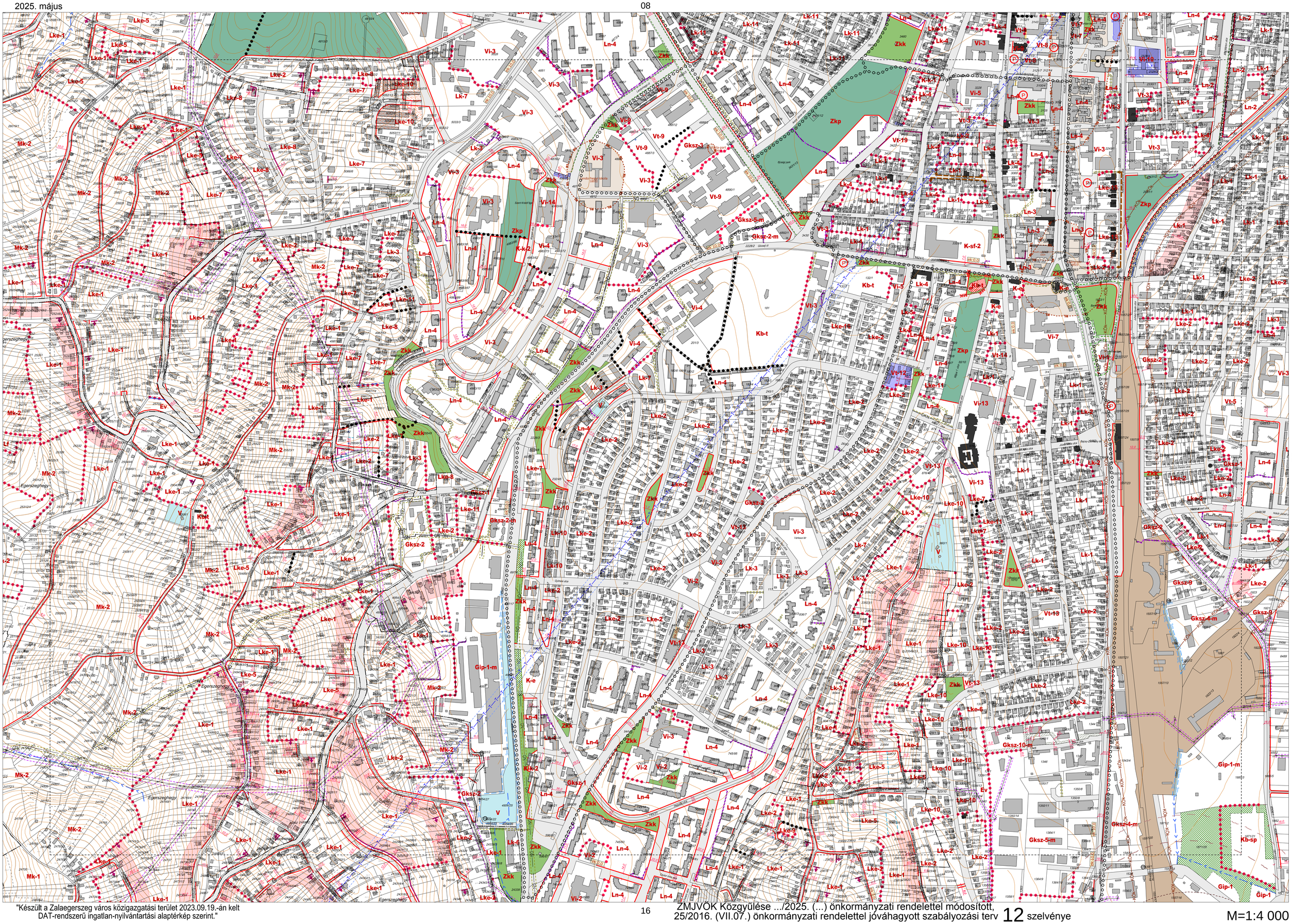
"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2023.09.19.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."

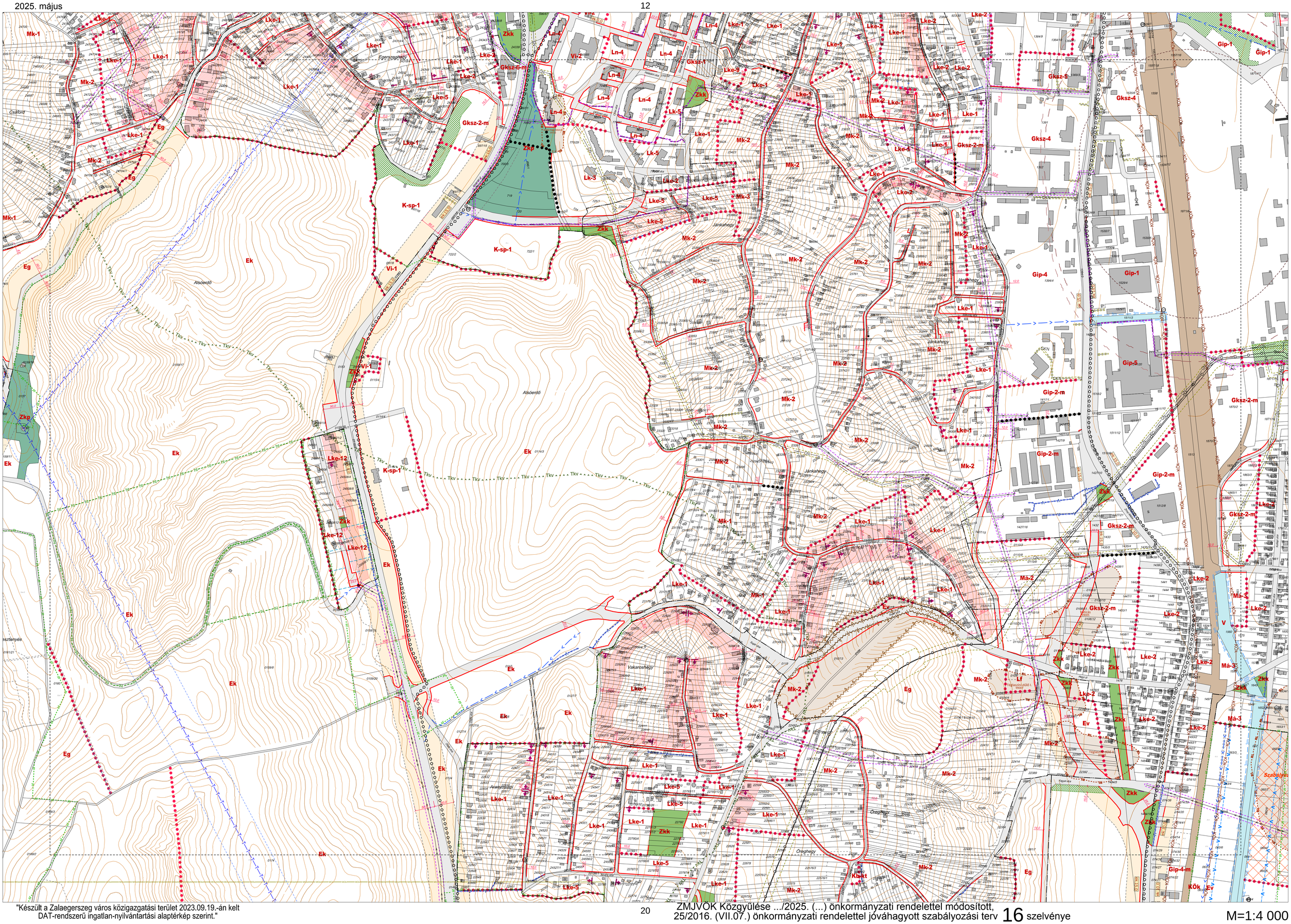
ZMJVÖK Közgyűlése .../2025. (.....) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 08 szelvénye

M=1:4 000


Gip-1-m
KÖk
Gksz-0
Zkk
Gksz-4-m
Gksz-2
Kb-kb
TKv
Má-3
Zkk
V
Fekete ér
TKm
TKr
Eg
Gksz-4-m
Kb-kb
TKm
Má-3
Kútréti dűlő
Kisfaludi-hegy
30386
KÖk
Má-3
Eg
Má-3
Tölles
Má-3
Má-3
Mk-1
Kb-a
Eg
Ev
Eg
Mk-1
Mk-1
Eg
Ev
Eg
Eg
Kh
Eg
Eg
Ek
Má-3
Má-3
Ek
Mk-1
Mk-1
Mk-1
Mk-1
Mk-2
Mk-2
Vi-1
Má-3
Ek
Ek
Parkerdő
Ek
Ek
Ek

Má-1
Má-2
Má-3
Eg
Lf
Mk-1
Mk-2
Kb-sp
K-mű
Lke-1
Gógánhegy
Egerszeghegy
Újhegy
Csukási dűlő
Kis mező
Kis bükk
Kiscsánt
Nagy csánt


Egerszeghegy
Kb-t
Zkp
Zkk
Ln-4
Lke-1
Lke-2
Mk-2
Vi-3
Vt-9
Gksz-2-m
Gksz-5-m
Gksz-10-m
Gip-1-m
K-sf-2
K-e
Lk-3
Lk-4
Lk-7
Lk-10
Lk-11
Vt-3
Vt-5
Vt-6
Vt-8
Vt-13
Vt-19
Vi-5
Vi-7
Vi-13
Ev
V
Kbt
Kb-sp
Gip-1


Mk-1
Mk-2
Lke-1
Lke-2
Lke-5
Lke-12
Gksz-6-m
Gksz-2-m
Gksz-4
Gksz-5
Ln-4
Vi-2
Zkk
Zkp
K-sp-1
Vi-1
Eg
Ek
Tkv
Ln-4
Lk-5
Lk-3
Mk-3
Gip-1
Gip-4
Gip-2-m
Gip-5
Ln-5
Lke-9
Mk-4
Lke-4
Ln-3
Gksz-1
Ln-2
Ln-1
Ln-6
Ln-7
Ln-8
Ln-9
Ln-10
Ln-11
Ln-12
Ln-13
Ln-14
Ln-15
Ln-16
Ln-17
Ln-18
Ln-19
Ln-20
Ln-21
Ln-22
Ln-23
Ln-24
Ln-25
Ln-26
Ln-27
Ln-28
Ln-29
Ln-30
Ln-31
Ln-32
Ln-33
Ln-34
Ln-35
Ln-36
Ln-37
Ln-38
Ln-39
Ln-40
Ln-41
Ln-42
Ln-43
Ln-44
Ln-45

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

-

ZMJVÖK Közgyűlése .../2024. (...) önkormányzati rendelettel módosított, 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv 20 szelvénye

M=1:4 000