

**ZALASZENTGRÓT VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
2024. SZEPTEMBER

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Zalaszentgrót város településrendezési tervének módosításához

Zalaszentgrót város településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosításához.

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

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

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ

Gyimóthy Ákos
okl. építésmérnök
vezető településtervező
TT/1 08-0564

TÁJRENDEZÉSI TERVEZŐ

Kerekesné Balha Gabriella
okl. tájépítész
TK 14-0393

TARTALOMJEGYZÉK

1.	előzmények
1.1.	a településrendezési tervek módosításának programja
1.2.	hatályos településrendezési eszközök ismertetése
1.3.	településrendezési tervek véleményeztetésének módja
1.4.	partnerségi egyeztetés
1.5.	önkormányzati főépítész feljegyzése főépítész feljegyzés és annak jóváhagyása
1.6.	környezeti értékelés előzetes egyeztetése és azzal kapcsolatos képviselő testületi döntés
alátámasztó munkarészek	
2.	településrendezési javaslat
2.1.	Dabronyi halastavak szabályozásának felülvizsgálata
2.2.	Csáford Felsőhegyen a „Villa Negra” nevű alkotóház szabályozásának módosítása
2.3.	Aranyod városrészben a Som-tető északi részén a 22858/2, 22857/2, 22855, 22851/1, 22852, 22853, 22856 hrsz.-ú területek Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetek szabályozásának módosítása
2.4.	Kossuth Lajos utca 433 hrsz. és Malom utca 777 hrsz.-ú területek közúti közlekedési övezetként történő szabályozásának módosítása
2.5.	Csáford városrészben a 5279/1 hrsz.-ú Ksp jelű különleges sportterület és 5277; 5279/3 hrsz.-ú Lf-1 jelű falusias lakóövezet szabályozásának módosítása
2.6.	Aranyod városrésztől nyugatra a 20444/4 hrsz.-ú Eg jelű gazdasági erdő övezet szabályozásának módosítása
2.7.	Aranyod városrésztől nyugatra fekvő 25054/1-3 hrsz.-ú telkek és környezetének különleges turisztikai övezetbe sorolása
2.8.	Dózsa György utcában lévő oktatási és szociális otthon bővítése a 464 hrsz.-ú ingatlan bevonásával
2.9.	Batthyány utca 864/2 hrsz.-ú foghíjtelek beépítésének elősegítése a jelenleginél megengedőbb szabályossal
2.10.	Városmajor utca déli oldalán lévő Gksz-3 jelű gazdasági övezet területének kiegészítése a 010169/4 hrsz.-ú közlekedési közterület területével
2.11.	közparkok kijelölése a Kinizsi-téren
2.12.	járműelhelyezés szabályozása OTÉK eltéréssel
3.	jogszabályi megfelelés
3.1.	területrendezési tervek előírásainak való megfelelés
3.2.	új beépítésre szánt területek
jóváhagyandó munkarészek	
4.	határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására
5.	rendelettervezet a helyi építési szabályzat módosítására

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Zalaszentgrót város Önkormányzata határozatban döntött a településrendezési eszközök módosításáról. Az alábbiakban csatolt képviselő testületi határozatban rögzített program szerint.

Kivonat: Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. március 28-án tartott, rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

Tárgy: Döntés a város településszerkezeti terveinek, helyi építési szabályzatainak, valamint szabályozási terveinek módosítása felülvizsgálatának egyszerűsített eljárásban történő elindításáról

19/2024. (III. 28.) számú képviselő-testületi határozat:

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az előterjesztésben részletezett okokra tekintettel a város településszerkezeti terveinek, helyi építési szabályzatainak, valamint szabályozási terveinek felülvizsgálatát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített eljárásban elindítja.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a terv módosításának pénzügyi fedezetét bruttó 2.300.000,-Ft összegben a 2024. évi költségvetés általános működési tartaléka terhére biztosítja.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Baracskai József polgármestert a város településszerkezeti terveinek, helyi építési szabályzatainak, valamint szabályozási terveinek egyszerűsített eljárásban történő felülvizsgálatához szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2025. június 30.

Felelős: Baracskai József polgármester

Kivonat: Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. április 25-én tartott, rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

Tárgy: Döntés a város településszerkezeti terveinek, helyi építési szabályzatainak, valamint szabályozási terveinek módosítása felülvizsgálatának egyszerűsített eljárásban történő módosításának kiegészítéséről

49/2024. (IV. 25.) számú képviselő-testületi határozat:

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 19/2024. (III. 28.) határozattal elfogadott, a város településszerkezeti terveinek, helyi építési szabályzatainak, valamint szabályozási terveinek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben szabályozott egyszerűsített eljárásban történő felülvizsgálatát az előterjesztésben részletezett szempontokkal kiegészíti.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Baracskai József polgármestert a város településszerkezeti terveinek, helyi építési szabályzatainak, valamint szabályozási terveinek egyszerűsített eljárásban történő felülvizsgálatához szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2025. június 30.

Felelős: Baracskai József polgármester

79/2024. (VII. 25.) számú képviselő-testületi határozat:

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 19/2024. (III. 28.) határozattal elfogadott, a város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének az egykori kavicsbányák, bányatavak területét érintő felülvizsgálati programelemét a megindított eljárásból törli és a módosítási programot elhalasztja.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri Baracscai József polgármestert, hogy a döntésről az eljárásban résztvevő hatóságokat tájékoztassa.

Határidő: 2025. június 30.

Felelős: Baracscai József polgármester

80/2024. (VII. 25.) számú képviselő-testületi határozat:

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 19/2024. (III. 28.) határozattal elfogadott, a város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben szabályozott egyszerűsített eljárásban történő felülvizsgálatát az előterjesztés II. részében részletezett szempontokkal kiegészíti.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Baracscai József polgármestert a város településszerkezeti terveinek, helyi építési szabályzatainak, valamint szabályozási terveinek egyszerűsített eljárásban történő felülvizsgálatához szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2025. június 30.

Felelős: Baracscai József polgármester

81/2024. (VII. 25.) számú képviselő-testületi határozat:

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete Agg Ferenc önkormányzati főépítésznek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerint a településfejlesztési terv és helyi építési szabályzat elkészítéséhez, az előterjesztés 1. melléklete szerinti feljegyzését jóváhagyja.

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri Baracscai József polgármestert, hogy a döntésről az állami főépítést tájékoztassa.

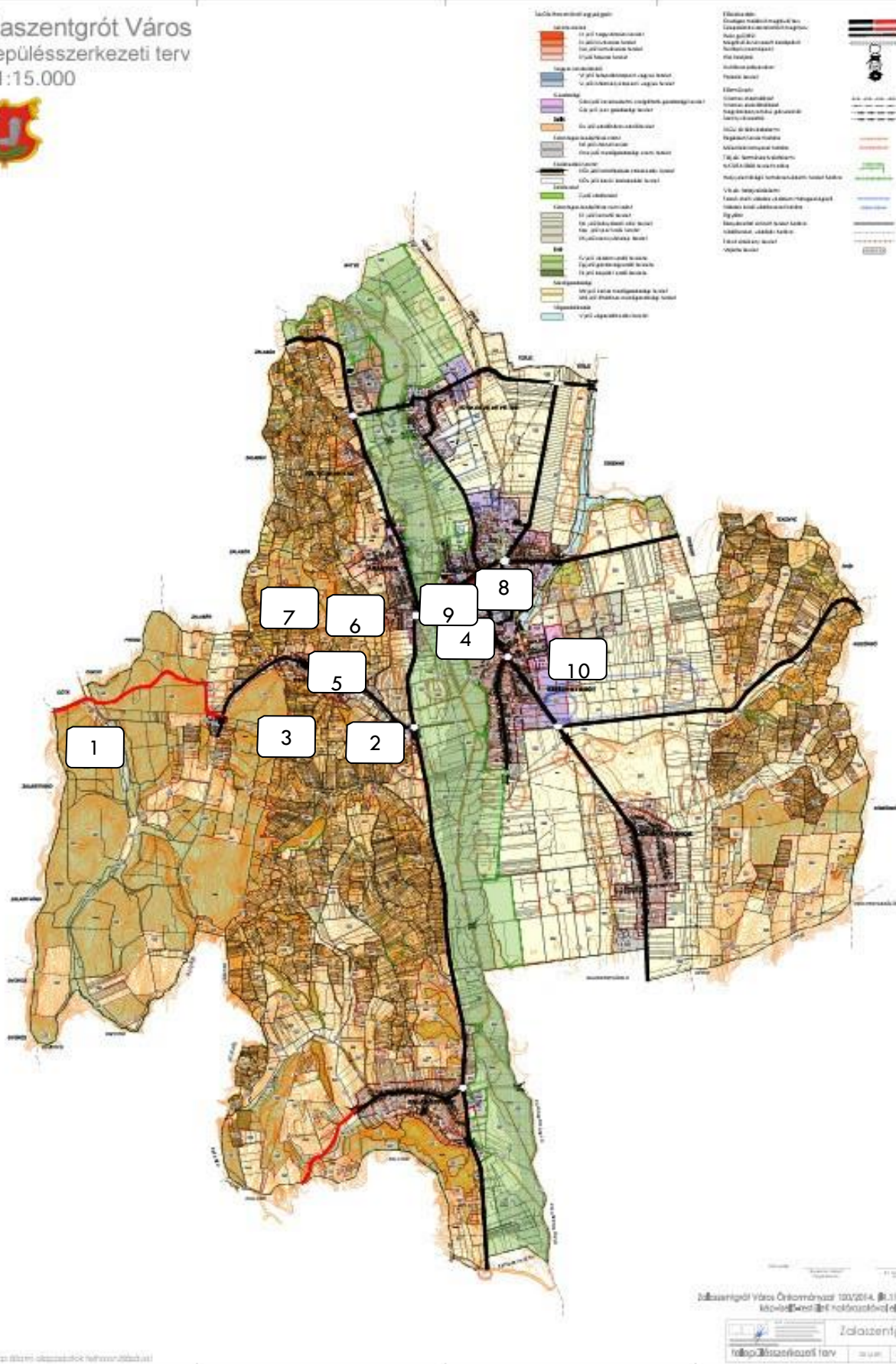
Határidő: 2025. június 30.

Felelős: Baracscai József polgármester

A fenti döntésekben meghatározott településrendezési eszközök módosítási pontjainak leírása és elhelyezkedésük a város településszerkezetében:

1. Dabronyi halastavak nyugati oldalán a 020226/2 hrsz.-ú ingatlanon, az egykori erdészház területén a szabályozás módosítása annak érdekében, hogy az ottani épület bővíthető, illetve az épület funkciója turisztikai rendeltetéssel kiegészíthető legyen.
2. Csáford Felsőhegy zártkert területén a 22223/1 hrsz.-ú telek, az egykori iskolaépület, a „Villa Negra” néven ismert alkotóház Ki jelű övezet előírásainak módosítása tervezett annak érdekében, hogy az ingatlan pályázattal történt értékesítését követően a fejlesztés megvalósítható legyen.
3. Aranyod városrésztől északra lévő zártkert területén, a Som-tető északi részén a művelés alól kivett 22858/2, 22857/2, 22855, 22854, 22851/1, 22852, 22853, 22856 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú jelenleg Mk jelű kertés mezőgazdasági övezetbe sorolt, a területek nyugati része az ökológiai folyosó térségi övezetébe tartozó területeken a rendeltetés és szabályozás módosítása annak érdekében, hogy a terület turisztikai fejlesztés számára felhasználható legyen.
4. A város központi részén a korábbi területhasználat feltárására szolgáló önkormányzati utak közlekedési területként történő szabályozásának törlése szükséges a Kossuth Lajos utca 433 hrsz.-ú területen, valamint a Malom utca 777 hrsz.-ú területen, mely módosítást követően a közforgalmú közlekedési funkcióval nem rendelkező területek értékesíthetők, a szomszédos telkek területéhez csatlakozhatnak.
5. Csáford városrészben a 5279/1 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú területen oktatási intézmény létesítése érdekében a hatályos terv szerinti beépítésre nem szánt Ksp jelű övezet előírásainak, valamint a 5277; 5279/3 hrsz.-ú vegyesbolt, tűzoltószertár és kultúrház Lf-1 jelű falusias lakóövezetből Vt jelű településközpont vegyes övezetbe sorolása és szabályozásának módosítása tervezett.
6. Aranyod városrésztől nyugatra a 20444/4 hrsz.-ú Eg jelű gazdasági erdőként szabályozott, a terület északi kisebb terület részén nyilvántartott erdővel rendelkező telken alacsony intenzitású beépítéssel megvalósuló turisztikai fejlesztés céljára azon vagy annak egy részén a terület felhasználás és szabályozás módosítása.
7. Az Aranyod városrésztől nyugatra lévő zártkerti területen a 2504/1-3 hrsz.-ú telkek és annak környezetében tulajdonosi megkeresésére alacsony intenzitású beépítéssel megvalósuló turisztikai fejlesztés céljára azon vagy annak egy részén a terület felhasználás és szabályozás módosítása.
8. A Dózsa György utcai Kolping Oktatási és Szociális Intézményfenntartó Szervezet által üzemeltetett szociális otthon tervezett bővítése érdekében módosul a kisvárosi és kertvárosi övezet közötti határ a 464 hrsz.-ú telek kisvárosias övezetbe sorolásával.
9. A Batthyány utca 864/2 hrsz.-ú terület több éve beépítetlen foghíjként rontja a városképet a történelmi városközpontban. A területen a jelenlegi 50%-os beépíthetőséghez képest nagyobb beépíthetőség szabályozása indokolt.
10. A Városmajor utca déli oldalán lévő 010169/4 hrsz.-ú közút területének északi részét közlekedési területből beépítésre szánt Gksz-3 jelű gazdasági övezetbe sorolni a 010169/6 hrsz.-ú Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet területén lévő gazdasági vállalkozás tervezett fejlesztését támogatva.
11. Közparkok kijelölése a Kinizsi-téren.
12. Zalaszentgrót építési szabályzata nem rendelkezik a járművek elhelyezéséről. Az OTÉK 42. § lehetőséget ad helyi építési szabályzatban az OTÉK 4. számú mellékletében meghatározott járműelhelyezéséhez képest szigorúbb és megengedőbb szabályozás megalkotására. A módosítási pont a teljes közigazgatási területre érvényes.

Zalaszentgrót Város
Településszerkezeti terv
M=1:15.000



az egyes módosítási pontok helyszíne és elhelyezkedése a város településszerkezetében

1.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

A település területére vonatkozóan 2014-ben a településrendezési tervek teljes felülvizsgálata készült el, mely tervezési folyamat lezárásaként a módosított településszerkezeti és szabályozási terveket, valamint helyi építési szabályzatot a város képviselőtestülete az 100/2014. (IX.11.) számú határozattal, illetve a 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

A terveket az önkormányzat legutóbb a 85/2022. (VII.28.) számú határozattal, illetve a 16/2022. (VII.29.) önkormányzati rendelettel módosította.

1.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett módosítási pontok a településszerkezeti terv és a HÉSZ módosítását igénylik. A 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet 68. § (1) bekezdése szerint:

„(1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településtervezési eljárásban történő

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

Zalaszentgrót város Önkormányzata határozatban döntött az 1. és 7. módosítási pontok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról, ami megfelel a fenti Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés b) pont ba) alpontjának.

Az 1. és 7. módosítási pontok kivételével a többi módosítási pont tartalmilag megfelel a fenti Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontjában rögzített feltételeknek.

Zalaszentgrót Város Önkormányzat a 19/2024. (III. 28.) Kt határozatában foglaltaknak megfelelően a város településszerkezeti tervének és helyi építési előírásainak (HÉSZ) módosítását **egyszerűsített eljárás** keretében kívánja véleményeztetni.

1.4. partnerségi egyeztetés

A 2024. május 1-jén vagy ezt követően indult egyeztetési eljárásoknál a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

„75. § (1) A helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést a településtervek, a kézikönyv vagy a településképi rendelet készítése, módosítása tekintetében előírja.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben, a 67. § szerinti záró szakasz kezdeményezését megelőzően, a helyi partnerségi egyeztetésen a település polgármestere

- a) javaslatokat kér – a településtervezés megkezdésekor – a településtervezési terv, a kézikönyv, a településképi rendelet és azok módosítása vonatkozásában,
- b) tájékoztatást ad a településtervezési terv, a kézikönyv, a településképi rendelet és azok módosításának tervezett tartalmáról, és
- c) a településtervezési terv, a kézikönyv, a településképi rendelet és azok módosításának elkészült tervezetét véleményeztetni a partnerekkel.”

Zalaszentgrót Város Önkormányzati Képviselő-testülete a 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelete határozza meg a partnerségi egyeztetés szabályait.

1.5. önkormányzati főépítész feljegyzése és annak jóváhagyása

Zalaszentgrót Város Főépítésze Feljegyzése

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló

419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet alapján

Tisztelt Képviselő-testület!

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselőtestülete kezdeményezi a község településrendezési eszközeinek módosítását, mely során a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosul.

A 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 7 § (5) bekezdése kimondja, hogy „A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településtervezési módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést -

a) a település önkormányzati főépítésze vagy

b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.”

A kormányrendelet 1. melléklete határozza meg a megalapozó vizsgálat, a 3. melléklete az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit.

Módosuló helyi építési szabályzat esetében a kormányrendelet 7.§ (3) bekezdése kimondja, hogy „ Az 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények

a) a településterv készítésénél a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók,

b) a településterv módosításánál a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.

(4) A 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés tartalma nem csoportosítható át, nem vonható össze és nem hagyható el.

A kormányrendelet fenti előírásainak figyelembevételével a településrendezési terv módosításához szükséges megalapozó vizsgálatban és az alátámasztó javaslatban minden egyes változtatási pont esetében a településtervezői, a

- Aranyod városrésztől északra lévő zártkert területén, a Som-tető északi részén,
- Aranyod városrésztől nyugatra a 20444/4 hrsz.-ú Eg jelű erdő övezet területén, valamint
- Aranyod városrésztől nyugatra lévő zártkerter területen
- a város keleti részén lévő zártkert, Huszonya részen a 12772/1 és a 12772/2 hrsz.-ú területeken

tervezett módosítás esetén tájépítész munkarészt kell elkészíteni. A tervezett módosítás programja nem tesz szükségessé egyéb szakági alátámasztás elkészítését.

Kérem a feljegyzés elfogadását!

Kelt: Zalaszentgrót, 2024. szeptember 9.



Agg Ferenc
Zalaszentgrót Város
Főépítésze

1.6. környezeti értékelés előzetes egyeztetése és azzal kapcsolatos képviselő testületi döntés

Az önkormányzat a településrendezési terveik módosításának egyeztetését megelőzően előzetesen kikérte az államigazgatási szervek véleményét, hogy szükségesnek tartják-e környezeti értékelés lefolytatását. Az egyeztetésen részt vevő államigazgatási szervek a környezeti értékelés elkészítését **„Az egykori bányatavak, kavicsbányák területére érvényes szabályozás módosítása a terület turisztikai felhasználása céljából”** módosítási pont esetében tartották szükségesnek.

A környezeti értékelés szakértői anyagát kidolgozása elsősorban a vegetációs időszakon kívüli időszakban kezdhető meg a teljeskörű környezeti vizsgálat lefolytatásához. Ez okból kifolyólag, továbbá a területre tervezhető teljes beruházási szándékok ismeretében egy egységes környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről döntött a képviselő-testület. Döntött továbbá „Az egykori bányatavak, kavicsbányák területére érvényes szabályozás módosítása a terület turisztikai felhasználása céljából” programelemének a jelenlegi felülvizsgálatból történő kivételéről is. Lásd: 79/2024 (VII.25.) számú képviselő-testület határozat.

79/2024. (VII. 25.) számú képviselő-testületi határozat:

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 19/2024. (III. 28.) határozattal elfogadott, a város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének az egykori kavicsbányák, bányatavak területét érintő felülvizsgálati programelemét a megindított eljárásból törli és a módosítási programot elhalasztja.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri Baracska József polgármestert, hogy a döntésről az eljárásban résztvevő hatóságokat tájékoztassa.

Határidő: 2025. június 30.

Felelős: Baracska József polgármester

Az államigazgatási szervek tájékoztatása szerint a fennmaradt és az új programelemek kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges, önálló környezeti értékelés – az egyes programpontokhoz kidolgozott tájhasználati, tájképvédelmi és vízminőség védelmi fejezeteken kívül - a jelenlegi felülvizsgálathoz nem készült.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

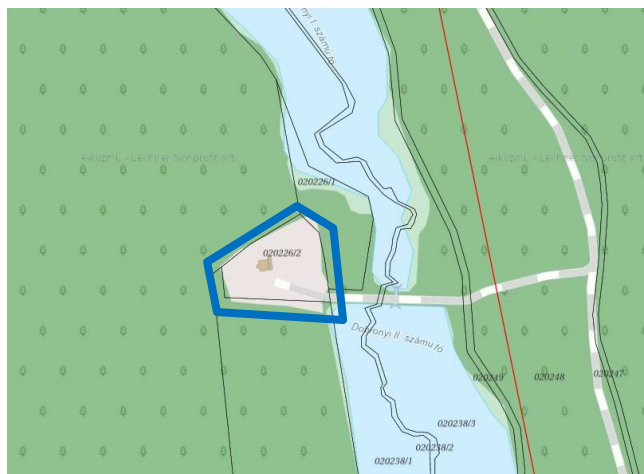
2.1. Dabronyi halastavak szabályozásának felülvizsgálata

terület lehatárolása, területismertetés, helyzetleírás

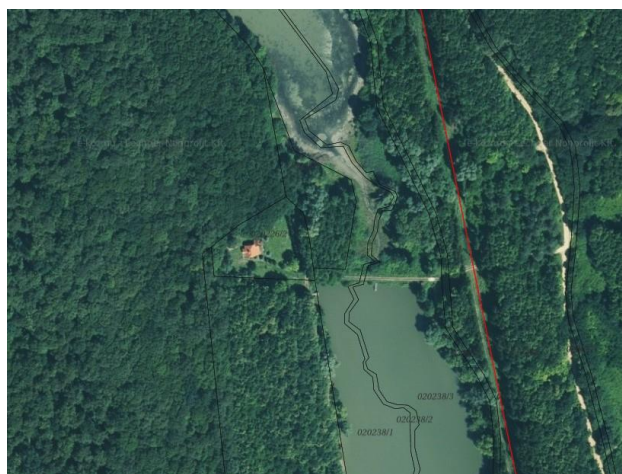
A módosítás a 020226/2 hrsz.-ú ingatlanterületére terjed ki. A vízgazdálkodási terület szomszédságában elhelyezkedő 3247 m² nagyságú telek északi része beerdősült, egykor erdészházként hasznosított épülettel. A Dabronyi tó mellett erdővel övezett terület kiválóan alkalmas turisztikai funkció ellátására, anélkül, hogy a tájban jelentősebb változást okozna. A meglévő épület funkcióbővítésével kiváló turisztikai központ létesíthető a természetközeli terület bolygatása nélkül.

jelenlegi szabályozás:

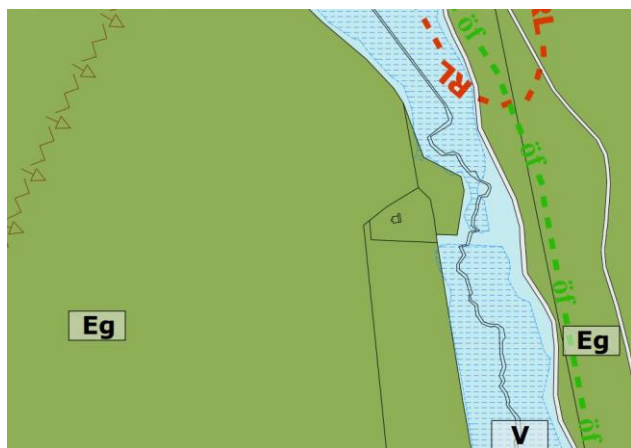
A terület a hatályos terv szerint Eg jelű gazdasági erdőterület övezetbe sorolt terület. Az övezet területén a 10 ha-nál nagyobb telek legfeljebb 0,5%-ban építhető be. A 020226/2 hrsz.-ú telek művelés alól kivett. Az ingatlan területe 3247 m². Az övezet szabályai szerint csak a 10 hektár feletti telkek beépíthetők, így a jelenlegi szabályozás a telken meglévő épület bővítését, új épület építését nem teszi lehetővé.



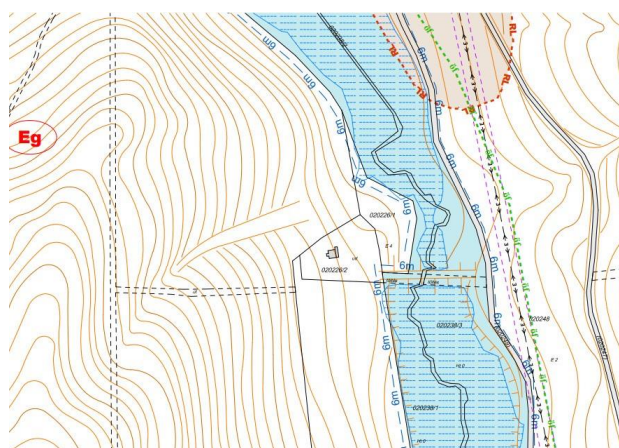
terület lehatárolása E-közmű kivágaton



terület bemutatása ortofotón (2023)



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet



A módosítással érintett terület ortofotón



A módosítás területének felszínborítása

környezeti állapot:

A vízgazdálkodási terület szomszédságában elhelyezkedő 3247 m² nagyságú telek északi része beerdősült, egykor erdészházként hasznosított épülettel. A Dabronyi halastó mellett erdővel övezett terület kiválóan alkalmas turisztikai funkció ellátására, anélkül, hogy a tájban jelentősebb változást okozna. A meglévő épület funkcióbővítésével kiváló turisztikai központ létesíthető a természetközeli terület bolygatása nélkül. Az érintett telek épületeivel és építményeivel, illetve a kapcsolódó burkolt felületeivel nem érintkező részén kialakítható ligetes fásítású zöldfelület. A módosítás területe művelési ág alapján kivett terület. Erdőrészlet, kiváló szántó övezetével nem érintett a módosítás területe.



A módosítás területének művelési ága

természetes növényzettel borított felület
infrastruktúra, épített környezet
nyílt vízfelület



Adatszolgáltatás szerint erdőrészlet nem érinti a tervezési területet

módosítás célja, módosítási javaslat

módosítás célja:

A módosítás a meglévő épület bővítése érdekében történik, célja annak turisztikai funkcióval történő hasznosítása, ahol elhelyezhetők a turisztikához kapcsolódó szállás, vendéglátás, valamint erdőgazdálkodási célú tárolás, feldolgozás rendeltetésű épületek, építmények. A kívánt módosítás a jelenlegi és tervezett tevékenységek elősegítését szorgalmazza, természeti erőforrás felhasználása nem történik. Az itt tervezett módosítás során rendezettebb zöldfelületi elemek jönnek létre.

módosítási javaslat:

A Dabronyi halastavak nyugati oldalán a 020226/2 hrsz.-ú ingatlanon, az egykori erdészház területén az övezeti besorolás módosítása javasolt annak érdekében, hogy az ottani épület bővíthető, illetve az épület funkciója turisztikai rendeltetéssel kiegészíthető legyen. Javasolt az ingatlan övezeti átsorolása Eg - gazdasági célú erdőövezetből, beépítésre nem szánt, különleges turisztikai és erdőgazdasági övezetbe (Kte).

A javasolt különleges beépítésre nem szánt övezet új övezetként kerül bevezetésre az OTÉK 30/B.§ (2) i) pontja alapján, melynek az OTÉK 2. melléklet szerinti maximális beépíthetősége 10% lehet. Az övezet területén elhelyezhetők a turisztikához kapcsolódó szállás, vendéglátás, valamint erdőgazdálkodási célú tárolás, feldolgozás rendeltetésű épületek, építmények.

A HÉSZ kiegészül egy 39/B. §-al:

Különleges turisztikai és erdőgazdasági övezet

39/B. § (1) A „Kte” különleges turisztikai és erdőgazdasági övezet turisztikához kapcsolódó szállás, vendéglátás, valamint erdőgazdálkodási célú tárolás, feldolgozás rendeltetésű épületek, építmények elhelyezésére szolgál

(2) A „Kte” jelű különleges turisztikai és erdőgazdasági övezet telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 22. mellékletben kerültek meghatározásra.

A HÉSZ 22. melléklet Beépítésre nem szánt terület – Különleges terület táblázati fejezet kiegészül egy sorral az alábbiak szerint:

Övezet jele:	Kte
Beépítési mód:	szabadon álló
Beépíthető legkisebb telek területe (m ²):	kialakult
Megengedett legnagyobb beépítettség (%):	10
Kialakítható legkisebb zöldfelület (%):	50
Megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság / utcai párkánymagasság /
homlokzatmagasság (m):	7,5 / - / 7,5
Oldalkert legkisebb mértéke (m):	-
Hátsókert szélességének legkisebb mértéke (m):	-
Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/ m ²):	az övezet területe
Terepszint alatti építés mértéke és helye:	-

A településszerkezeti tervlapon a módosítással érintett területen az Eg jelű gazdasági erdő területe területhasználat helyére a Kte jelű turisztikai és erdőgazdasági terület területhasználat kerül feltüntetésre.

tájképvédelmi javaslatok

A módosítás területe Tájképvédelmi terület övezetével érintett. A 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet a Tájképvédelmi terület övezetére az alábbiak szerint rendelkezik:

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

A HÉSZ módosítása csekély mértékben növeli a beépítés paramétereit, oly módon, hogy az önmagában nem veszélyezteti a tájképvédelem szempontjait. Az elhelyezhető, vagy kialakítható épületek látványát meghatározó előírásokról a TKR rendelkezik. A TKR alapján az érintett ingatlan nem tartozik örökségvédelmi előírás, illetve településképi szempontból meghatározó területek hatálya alá. Az általános építészeti követelmények előírása az alábbiak szerint rendelkezik:

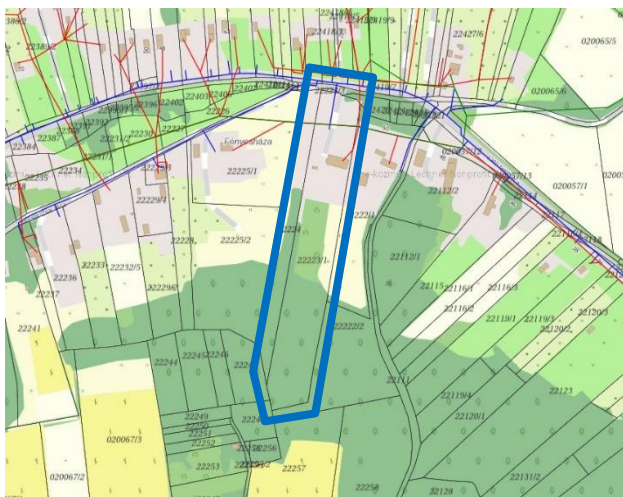
„10. § (1) A település területén minden építményt a környezettel, a településképpel összhangban kell létesíteni és fenntartani. A már beépített területeken építési tevékenység során a helyszíni adottságokat figyelembe véve úgy kell eljárni, hogy a létesítmény ne zavarja a szomszédos telkek és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használhatóságát, illeszkedjen a környezet és a környező beépítés természeti és építészeti adottságaihoz. Az építészeti adottságokhoz és környezethez történő illeszkedés során figyelembe kell venni a környezetben kialakult épülettömeg nagyságát, arányait és az épület terepre illesztését.”

Az előírások érvényesítésére a TKR VII. fejezete szerinti településképi érvényesítési eszközök (településképvédelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció, településképi véleményezés, településképi bejelentés, továbbá településképi kötelezés) adnak lehetőséget.

2.2. Csáford Felsőhegyen a „Villa Negra” nevű alkotóház szabályozásának módosítása

terület lehatárolása, területismertetés, helyzetleírás

Csáford Felsőhegy zártkert területén a 22223/1 hrsz.-ú telken az egykori iskolaépület, a „Villa Negra” néven ismert alkotóház áll. A jelenlegi szabályozás szabadon álló beépítést határoz meg, mely építési mód a meglévő épület bővíthetőségét korlátozza. A domborzati viszonyok miatt az épületmagasság számításából adódóan egy lehetséges bővítés még azt a tömegalakítási lehetőséget sem adja meg, mint ugyanez a paraméter sík területen számítva.



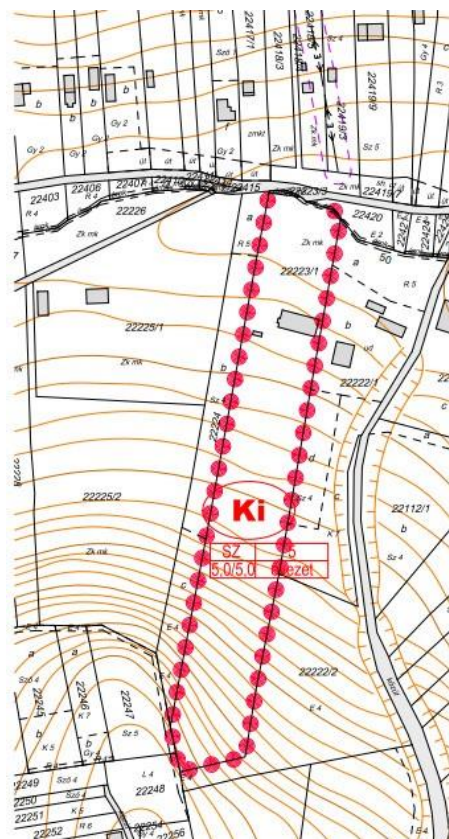
terület lehatárolása E-közmű kivágaton



terület bemutatása ortofotón (2022)



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

módosítás célja, módosítási javaslat

A „Ki” jelű övezet előírásainak módosítása tervezett annak érdekében, hogy az ingatlan pályázattal történt értékesítését követően a tervezett bővítés megvalósítható legyen. „Ki” ifjúsági tábor hatályos és módosuló paraméterei:

<i>paraméter meghatározása</i>	<i>hatályos</i>	<i>tervezett</i>
Övezet jele:	Ki	változatlan
Beépítési mód:	szabadon álló	oldalhatáron álló
Beépíthető legkisebb telek területe (m ²):	kialakult	változatlan
Megengedett legnagyobb beépítettség (%):	5	változatlan
Kialakítható legkisebb zöldfelület (%):	80	változatlan
Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m):	5,0 / - / 5,0	7,5 / - / 7,5
Oldalkert legkisebb mértéke (m):	-	változatlan
Hátsókert szélességének legkisebb mértéke (m):	-	változatlan
Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m / m ²):	az övezet területe	változatlan
Terepszint alatti építés mértéke és helye:	-	változatlan



A „Villa Negra” ház látványa az utcafrontról

javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

A 22223/1 hrsz.-ú ingatlanon az egykori iskola öreg épülete áll, melyet „Villa Negra” néven alkotóházként hasznosít a Villa Negra Művészeti Közhasznú egyesület. A ház 2001 óta fogadja be a különböző alkotóművészeket alkotóit, 2004-től kezdve a közhasznú egyesület szervezésében. Az épület felújítása és kisebb mértékű bővítése tervezett oly módon, hogy a tetőtér is kihasználható, beépíthető legyen. Az ingatlan nem része a településkép szempontjából kiemelt területeknek, és nem esik művi értékvédelmi kategóriába sem, Az épület bővítése során látványtervekkel igazolhatók a tájba illeszkedés érvényesülése.

A településszerkezeti terv nem változik.

2.3. Aranyod városrészben a Som-tető északi részén a 22858/2, 22857/2, 22855, 22851/1, 22852 hrsz.-ú területek Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetek szabályozásának módosítása

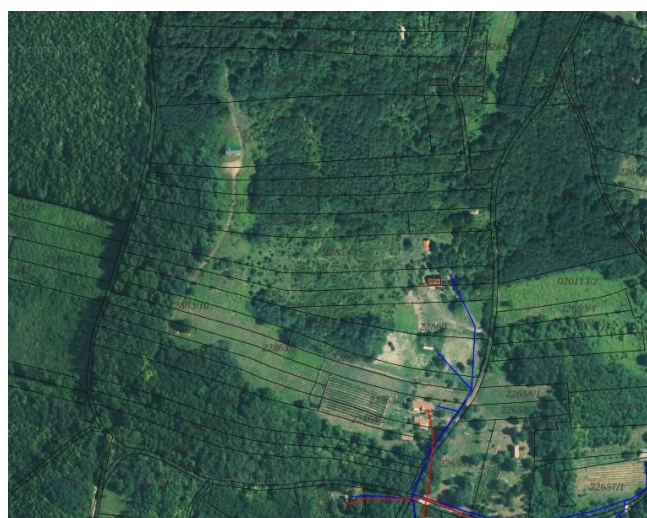
terület lehatárolása, területismertetés, helyzetleírás

Aranyod városrészben lévő zártkert területén, a Som-tető északi részén a zártkerti művelés alól kivett 22858/2, 22857/2, 22855, 22854, 22851/1, 22852 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú, jelenleg Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolt területek.

A tervezési terület nagyrészt erdős terület, kisebb gyepfolttal tarkított, azonban adattári erdő területével, kiváló szántó területével nem érintett. Művelési ág alapján kivett, így lényeges tájvédelmi elemeket nem érint a módosítás, termőföld igénybevételével nem jár.



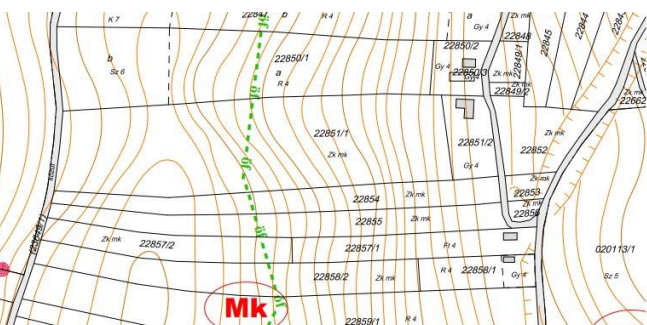
terület lehatárolása E-közút kivágaton



terület bemutatása ortofotón (2022)



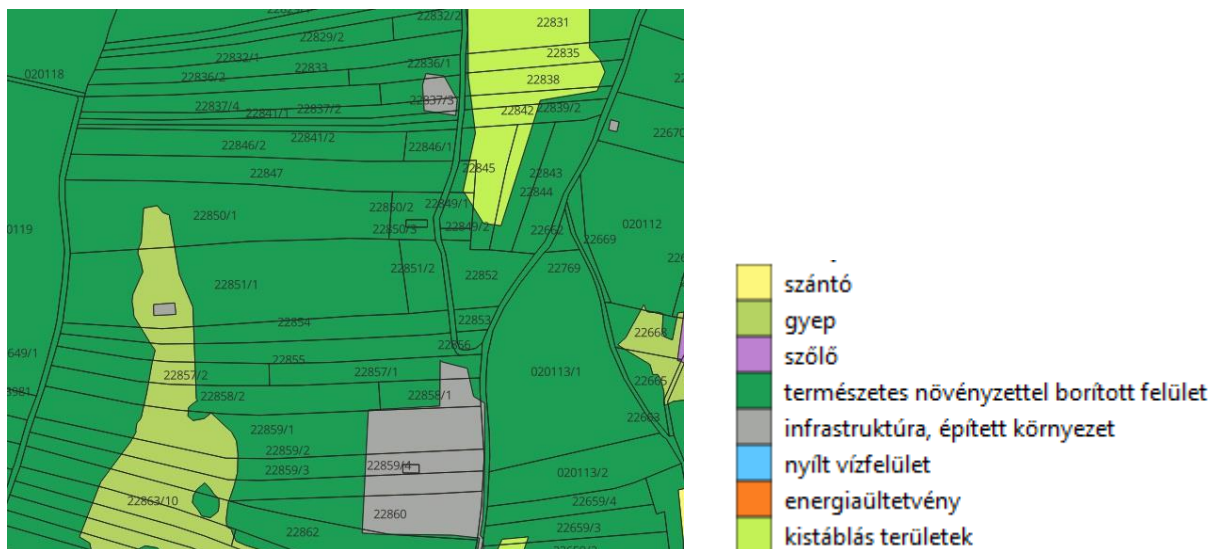
hatályos településszerkezeti terv részlet



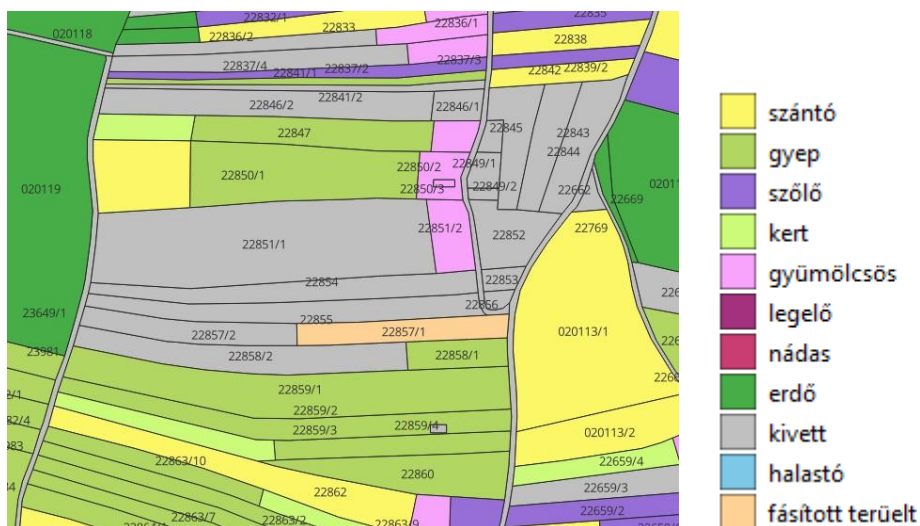
hatályos szabályozási terv részlet

tájvédelmi szempontból történő lehatárolás:

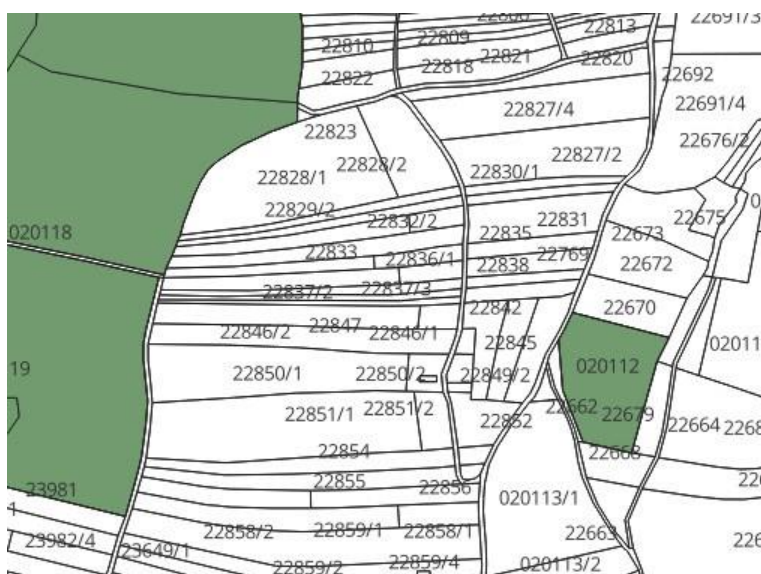
A tervezési terület nagyrészt erdős terület, kisebb gyepfolttal tarkított, azonban adattári erdő területével, kiváló szántó területével nem érintett. Művelési ág alapján kivett, így lényeges tájvédelmi elemeket nem érint a módosítás, termőföld igénybevételével nem jár.



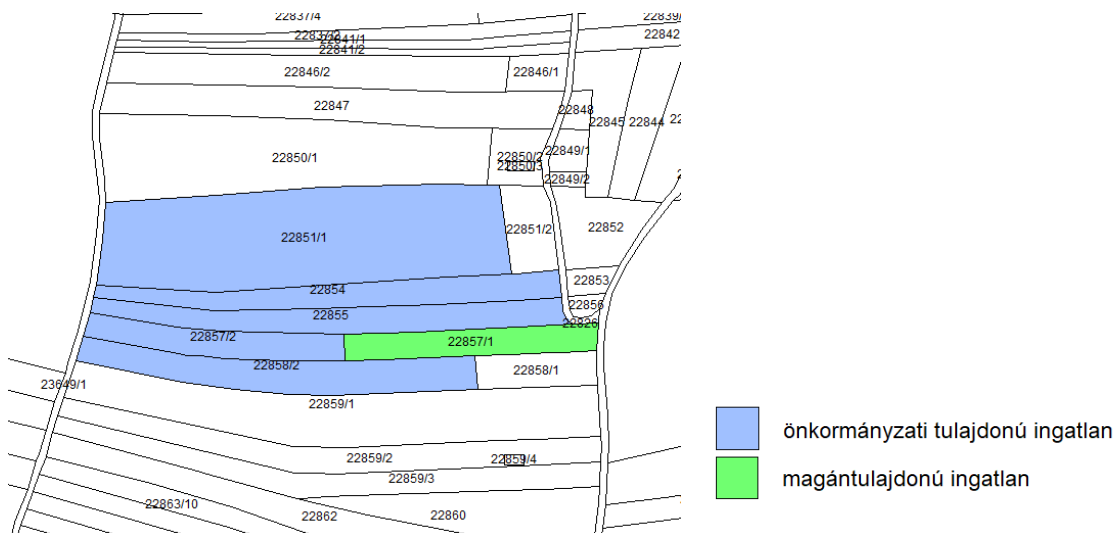
A módosítás területének felszínborítása



A módosítás területének művelési ága



Adatszolgáltatás szerint erdőrézlet nem érinti a tervezési területet

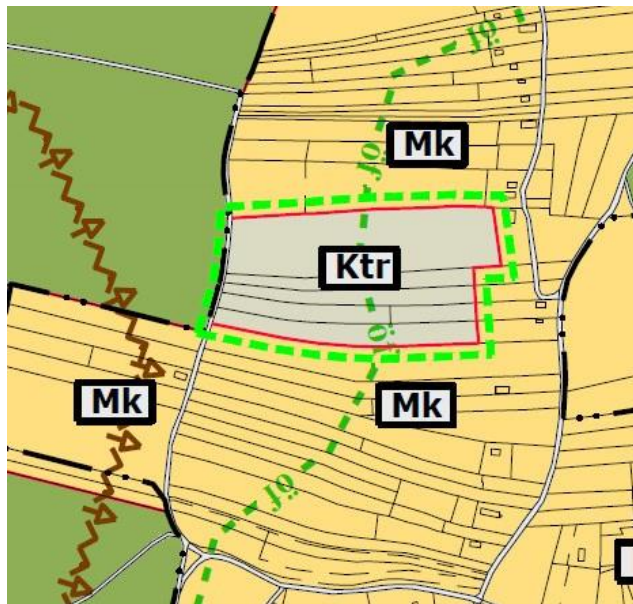


A módosítás területének tulajdonvizsgálata

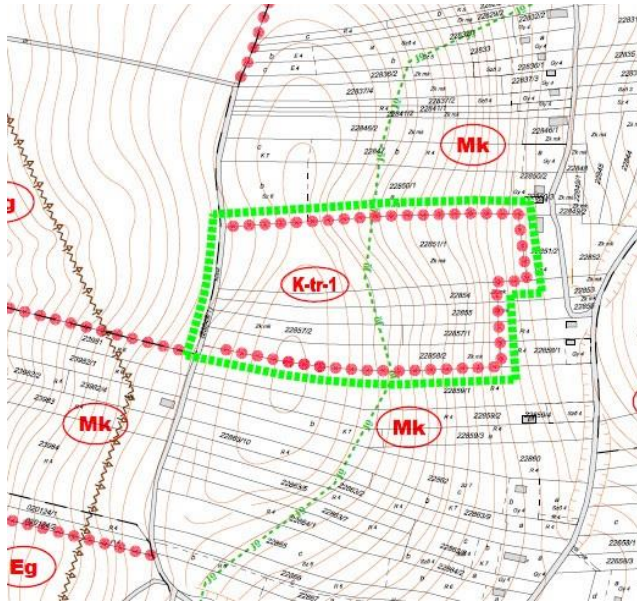
A lehatárolt terület zártkerti művelés alól kivett önkormányzati tulajdonú, valamint egy magántulajdonú fásított területként nyilvántartott ingatlant érint.

módosítás célja, módosítási javaslat

A módosítás célja az ökológiai folyosó térségi övezetébe tartozó területeken a rendeltetés és szabályozás módosítása annak érdekében, hogy a terület turisztikai fejlesztés számára felhasználható legyen. Az ingatlanok ökológiai folyosóval érintett területén új, különleges beépítésre nem szánt turisztikai övezet kijelölése javasolt. A javasolt beépítésre nem szánt „Ktr” jelű turisztikai és rekreációs övezet új övezetként kerül bevezetésre. Az övezet területén a pihenőház jellegű szállás, továbbá ezek kiszolgálásához kapcsolódó vendéglátás, iroda, sport és közösségi szórakoztató rendeltetésű épületek, építmények elhelyezhetők el. Az ingatlanok ökológiai folyosóba nem tartozó részei továbbra is Mk övezetbe maradnak.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

a területre vonatkozó szabályozás a HÉSZ-ben:

„32.§ (3) Az Mk, Mk-1 és Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetben több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken, az így létrehozott birtokközpont területén is kihasználható, ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti.”

Az új övezet bevezetéseként a HÉSZ kiegészül egy 39/C. §-al:

Különleges turisztikai és rekreációs övezet

39/C. § (1) A „Ktr” különleges turisztikai és rekreációs övezetek pihenőház jellegű szállás, továbbá ezek kiszolgálásához kapcsolódó vendéglátás, iroda, sport és közösségi szórakoztató rendeltetésű épületek, építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A „Ktr-1” jelű övezet területén a megengedett legnagyobb beépítés mértékéig legfeljebb 1 db 250 m²-es kiszolgáló, vagy vegyes rendeltetésű épület, továbbá nem meghatározott számú, legfeljebb 50 m²-es pihenőház jellegű, turisztikai célú szállásépület helyezhető el. Az egyes, fő rendeltetést hordozó épületek közötti legkisebb távolság 30 m lehet.

(5) A „Ktr” jelű különleges turisztikai és rekreációs övezetek telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 22. mellékletben kerültek meghatározásra.

A HÉSZ 22. melléklet Beépítésre nem szánt terület – Különleges terület táblázati fejezet kiegészül egy sorral az alábbiak szerint:

Övezet jele:	Ktr-1
Beépítési mód:	szabadon álló
Beépíthető legkisebb telek területe (m ²):	az övezet területe
Megengedett legnagyobb beépítettség (%):	3
Kialakítható legkisebb zöldfelület (%):	80
Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m):	4,5 / - / 4,5
Oldalkert legkisebb mértéke (m):	-
Hátsókert szélességének legkisebb mértéke (m):	-
Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m / m ²):	az övezet területe
Terepszint alatti építés mértéke és helye:	-

A településszerkezeti tervlapon a módosítással érintett területen az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület területhasználat helyére a Ktr jelű turisztikai és rekreációs terület területhasználat kerül feltüntetésre.

tájképvédelmi javaslatok

A módosítás területe Tájképvédelmi terület övezetével érintett. A 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet a Tájképvédelmi terület övezetére az alábbiak szerint rendelkezik:

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

A HÉSZ módosítása némileg csökkentette a beépítés paramétereit, és jelentősen növelte a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékét, amely megfelel a tájképvédelem szempontjainak. A turisztikai funkció megjelenése tájképvédelmi terület térségi övezetében a tájjelleg nem változik, az átalakuló ember által

formált tájhasznosítás erősíti a tájjellegét, a turisztikai funkció megjelenésével erősödik a tájhasználat helyi jellege.

Az elhelyezhető, vagy kialakítható épületek látványát meghatározó előírásokról a TKR rendelkezik. A TKR alapján az érintett ingatlanok nem tartoznak helyi vagy országos művi, illetve természetvédelem hatálya alá. A TKR szerint a terület településképi szempontból meghatározó, zártkerti területnek minősül. A településképi szempontból meghatározó, zártkerti területeken az alábbi építészeti követelményeknek kell megfelelni:

*„15. § (1) A lakóházaknál és a nem csarnok jellegű gazdasági, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületeknél **30-45° közötti hajlásszögű magas és lapos tetővel kialakított épülettömeg egyaránt alkalmazható.***

*(2) Új épület építése során **az épület lejtő irányába néző homlokzatának magassága nem lehet nagyobb a homlokzat szélességénél.***

(3) Csarnok jellegű épületek esetében az épületek hossz tengelyét elsődlegesen a lejtős domboldalakon a szintvonalakkal párhuzamosan kell elhelyezni, amelytől eltérni csak az adottságok figyelembe vételével a szakmai konzultáció alapján lehet.”

Mivel a módosítás területe a meglévő zártkerti környezetbe illeszkedik, a zártkerti területekre vonatkozó építészeti előírások módosítása az érintett területre, külön; nem szükséges.

Az előírások érvényesítésére a TKR VII. fejezete szerinti településképi érvényesítési eszközök (településképi védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció, településképi véleményezés, településképi bejelentés, továbbá településképi kötelezés) adnak lehetőséget.

2.4. Kossuth Lajos utca 423 hrsz. és a Malom utca 777 hrsz.-ú területek közötti közlekedési övezetként történő szabályozásának módosítása

terület lehatárolása, területismertetés, helyzeteírás

A módosítás a város központi részén lévő, önkormányzati tulajdonban lévő közút besorolású ingatlanokra terjed ki. A 423 hrsz.-ú ingatlan a Kinizsi tér felé szervezett úszótelkes tömbházas területre biztosít a Kossuth Lajos utcáról gyalogos kapcsolatot. A tényleges kapcsolatot jelenleg a szabályozási tervben is jelölt, a 366 hrsz.-ú ingatlanon kiépített gyalogos kapcsolat biztosítja. A 423 hrsz.-ú ingatlan közlekedési funkciója megszüntethető. A Malom utcáról nyíló 777 hrsz.-ú, 4,9 m széles, 43 m hosszú közterületi zsákutca a 778 hrsz.-ú lakóingatlant tárja föl. A 777 hrsz.-ú ingatlan közterület jellege megszüntethető, a 777 hrsz.-ú ingatlan közforgalom számára megnyitott magánútként, vagy a 778-779 hrsz.-ú ingatlanok összevonásával az építési telkekkel összevonható.



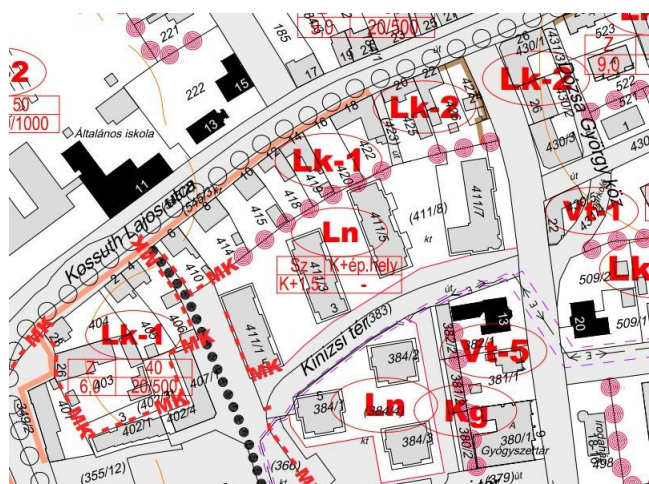
terület bemutatása ortofotón (2022)



terület bemutatása ortofotón (2022)



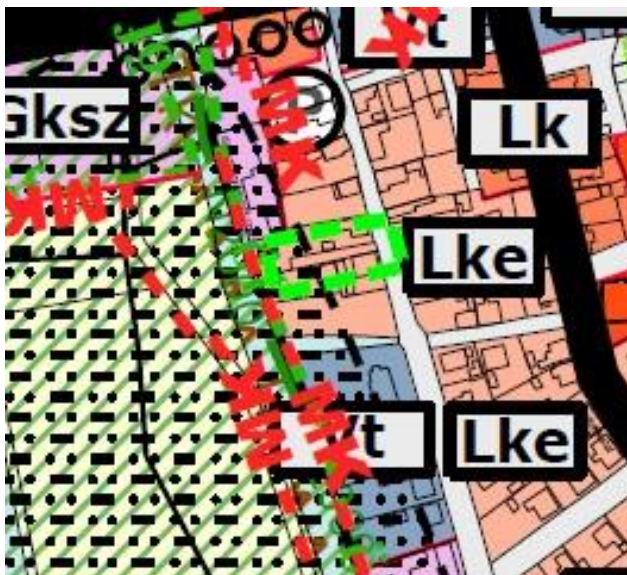
hatályos szabályozási terv részlet (hatsz.: 777)



hatályos szabályozási terv részlet (hatsz.: 423)

módosítás célja, módosítási javaslat

Az önkormányzati utak közlekedési területként történő szabályozásának törlése szükséges a Kossuth Lajos utca 423 hrsz.-ú területen, valamint a Malom utca 777 hrsz.-ú területen. A módosítást követően a közforgalmú közlekedési funkcióval nem rendelkező területek értékesíthetők, a szomszédos telkek területéhez csatolhatók.



tervezett településszerkezeti terv részlet (hrsz.: 777)



tervezett településszerkezeti terv részlet (hrsz.: 423)



tervezett szabályozási terv részlet (hrsz.: 777)



tervezett szabályozási terv részlet (hrsz.: 423)

épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A vizsgált terület Csáford városrész központjában, a műemlék rk. harangtorony közelében helyezkedik el. A Csáfordi utca ezen szakaszán az utcaképet szellősen szabadonálló földszintes épületek és a táji környezet határozza meg. A vegyesbolt, a tűzoltószertár és kultúrház épületei elszórtan, egymástól eltérő tájolással helyezkednek el. A város irányából érkezve a vizsgált területen lévő épületek meghatározó a műemléki harangláb feltárulásában. A harangláb műemléki környezete érinti a vegyesbolt telkét.



Kultúrház és sportterület a harangláb irányából (forrás: googlestreetview)

módosítás célja, módosítási javaslat

A módosítás egyik célja az 5279/1 hrsz.-ú önkormányzati területen oktatási intézmény, magániskola létesítése. A fejlesztés a meglévő épület kismértékű bővítését igényli. A bővítés mértéke a jelenlegi építési paramétereknek megfelelő, a Ksp övezet építési paramétereinek módosítása nem szükséges. Szükséges viszont az övezetben elhelyezhető rendeltetések pontosítása.

hatályos HÉSZ:

37. § (1) A „Ksp” jelű különleges sport övezet olyan terület, melyen sportépítmény, valamint a hozzá kapcsolódó szociális, tároló és vendéglátó épület helyezhető el.

(2) A „Ksp” jelű különleges sport övezet telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 22. mellékletben kerültek meghatározásra.

javasolt módosítás:

37. § (1) A „Ksp” jelű különleges sport övezet olyan terület, melyen sportépítmény, ehhez kapcsolódó szociális, tároló, vendéglátó, valamint oktatási intézmény épületei építményei helyezhetők el.

A módosítás másik célja az 5279/3 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú és az 5277 hrsz.-ú magántulajdonú területek településközpont vegyes építési övezetbe sorolása annak érdekében, hogy a jelenleg is településközponti funkciót betöltő ingatlanok kismértékű bővítése és felújítása megvalósítható legyen.

A vegyesbolt bővítésére építészeti koncepció készült, amely az épület teljes felújításával és a tetőtér beépítésével kívánja hasznosítani a jelenleg használaton kívüli épületet. A tetőtér megfelelő kialakítása érdekében szükséges a tetőtér alatti térdfal minimális (legfeljebb 30 cm) megemelésére. Emiatt és a megváltozott épületmagasság számítás okán szükséges a megengedett legnagyobb épületmagasság értékét 0,5 m-rel megemelni. A másik probléma, hogy a jelenlegi épület 2,5-3,0 m-es előkerttel rendelkezik kelet-nyugati irányokban. Ahhoz, hogy a meglévő kontúrunk kívül előtető is elhelyezhető legyen, szükséges az előkert szabályozásának módosítása.

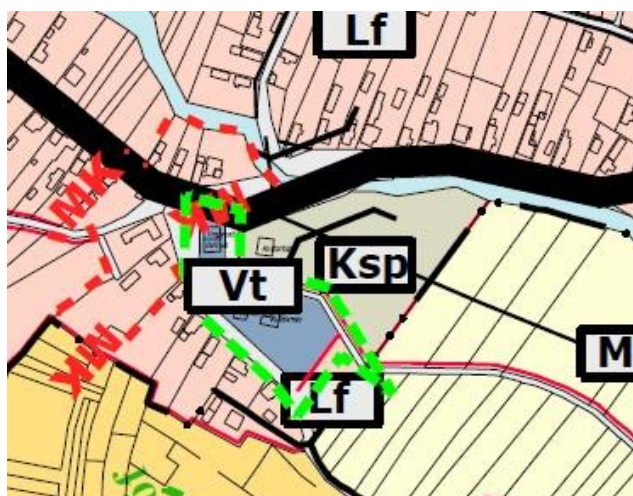
javasolt módosítás:

19. § (3) A Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6 és Vt-7 jelű településközpont övezet telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 22. mellékletében kerültek meghatározásra.

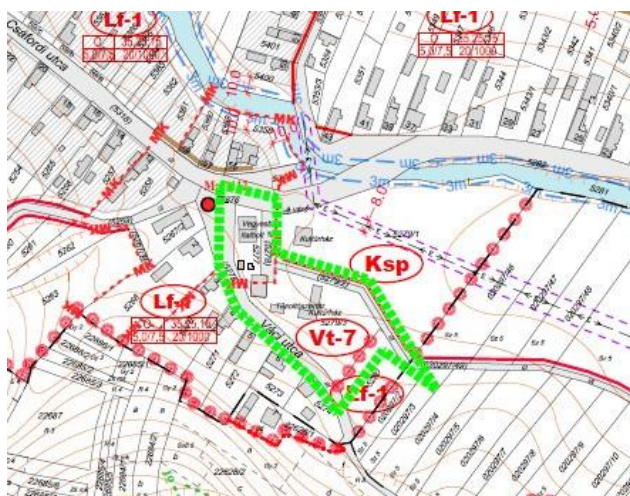
(4) A településközpont vegyes övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(5) Az építési övezetek területén az előkert mérete, amennyiben az ingatlan műemlékműemléki környezet része, támogató tervtanácsai állásfoglalás esetében és az abban foglalt mértékben eltérhet a megengedett előkert méretétől.

paraméter meghatározása	hatályos	tervezett
Övezet jele:	Lf-1	Vt-7
Beépítési mód:	oldalhatáron álló	szabadon álló
Beépíthető legkisebb telek területe (m ²):	kialakult	kialakult
Megengedett legnagyobb beépítettség (%):	35, (25), (15)	30
Kialakítható legkisebb zöldfelület (%):	40	40
Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m):	5,0 / - / 5,0 (7,5 / - / 7,5)	5,5 / - / 5,5
Oldalkert legkisebb mértéke (m):	5 (4)	5
Hátsókert szélességének legkisebb mértéke (m): -		-
Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m / m ²):	20 / 1000	20 / 1000
Terepszint alatti építés mértéke és helye:	20 az építési hely területén belül	30



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

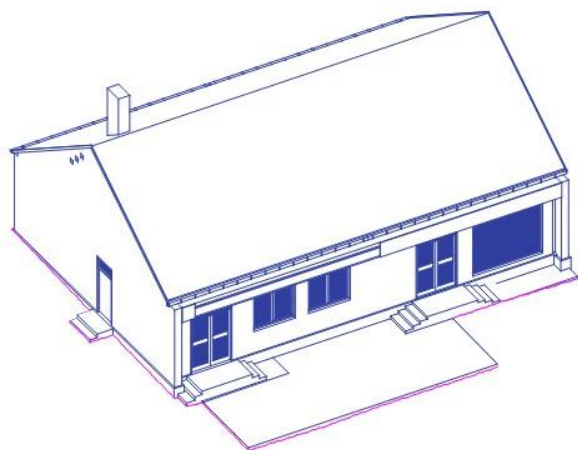
javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Az 5279/1 hrsz.-ú ingatlanon tervezett iskola területen a 60-as évek jellegzetes terméke, egy sátortetős kockaház áll, elhelyezkedését és tömegét tekintve illeszkedik az adott épített és táji környezetbe. A tervmódosítás nem jelent változást sem az építési, sem a településképi szabályok érvényesítésében, mindössze az elhelyezhető rendeltetésben tesz kiegészítést, jelen esetben az oktatási rendeltetés megengedésével. Az átalakítás (bővítés) tervezési és engedélyezési folyamatában szükséges településképi vélemény kialakításában javasolt figyelembe venni a műemléki harangláb építészeti feltárulását.

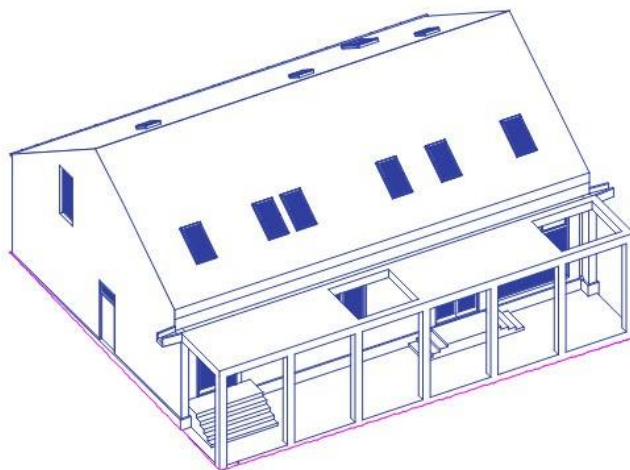
Az 5277 hrsz.-ú ingatlan műemléki környezetben fekszik. A 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről, illetve a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendeletben szabályozott hatósági eljárás biztosítja a megfelelő építészeti megjelenést és a műemlék látványvédelmére irányuló korlátozásokat, egyedi előírásokat.



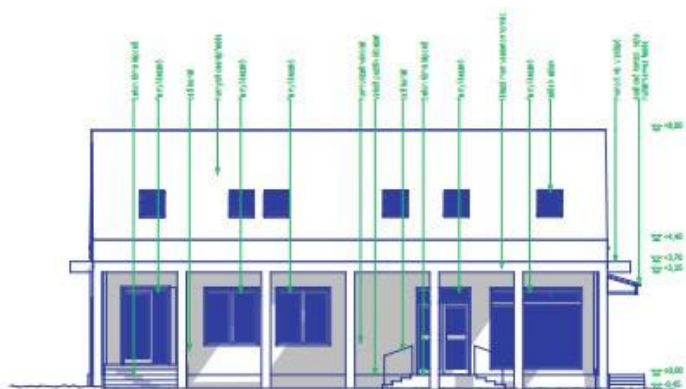
*madártávlati kép a három érintett ingatlan épületállományáról
(forrás: a csáfordi bolt és kocsóma revitalizációja c. tanulmány)*



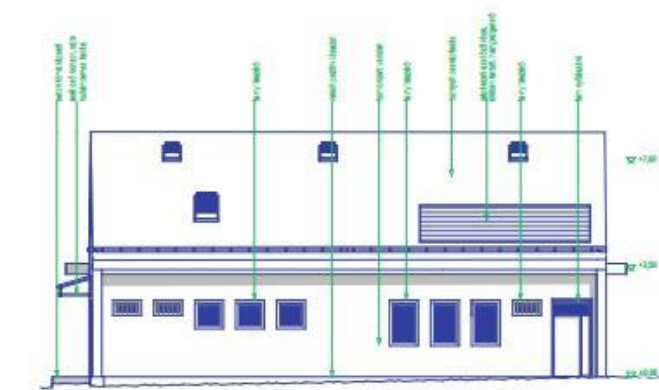
axonometria a meglévő vegyesbolt épületéről



axonometria a tervezett vegyesbolt átalakításáról



keleti homlokzat



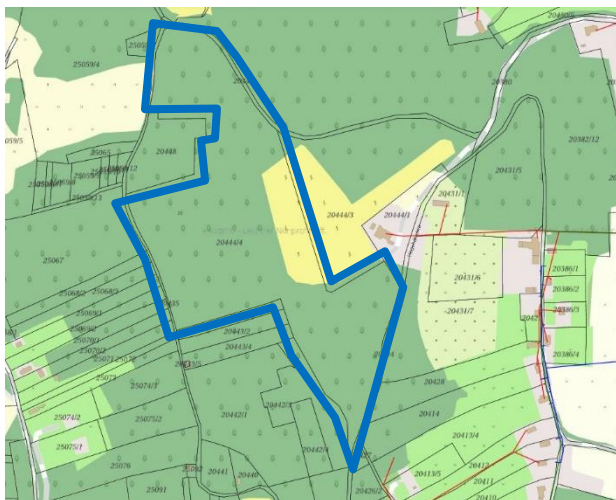
nyugati homlokzat

tervezett homlokzatok

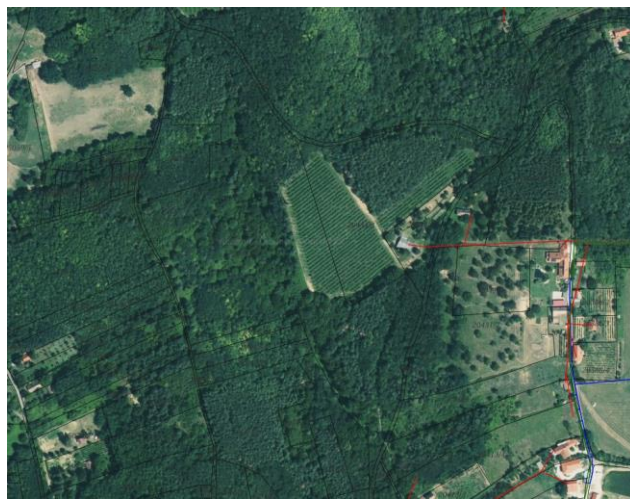


tervezett látkép

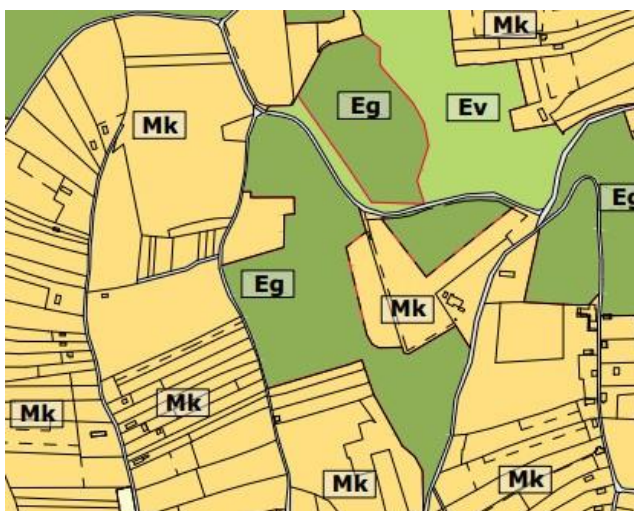
(forrás: főépítész konzultációra benyújtott építészeti koncepcióterv)



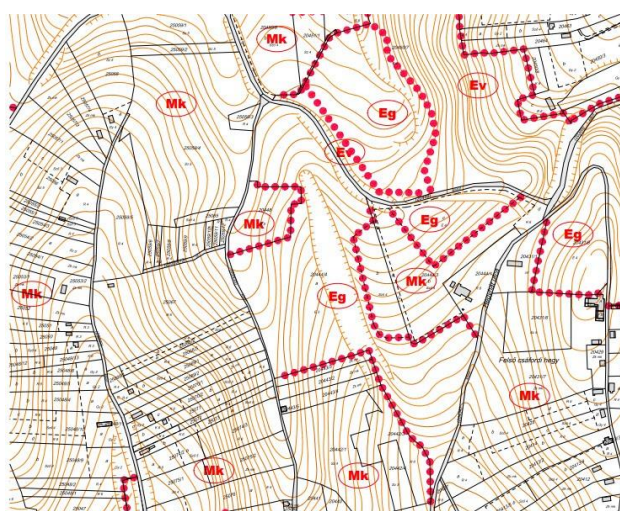
terület lehatárolása E-közmű kivágaton



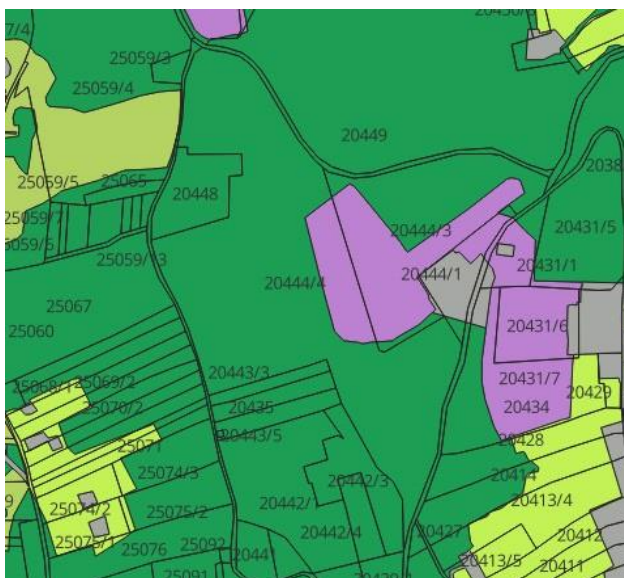
terület bemutatása ortofotón (2022)



hatályos településszerkezeti terv részlet

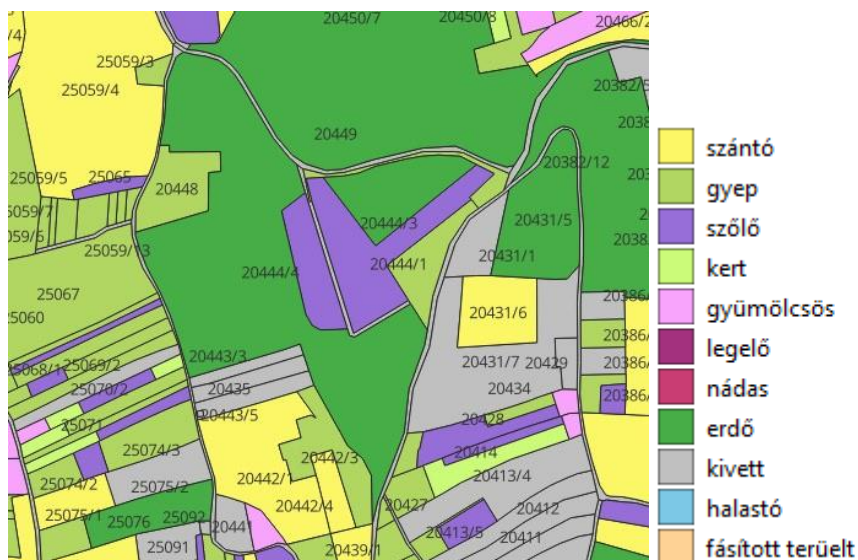


hatályos szabályozási terv részlet



A módosítás területének felszínborítása

- szántó
- gyepek
- szőlő
- természetes növényzettel borított terület
- infrastruktúra, épített környezet
- nyílt vízfelület
- energiaültetvény
- kistáblás területek



A módosítás területének művelési ága

Az Aranyod városrésztől nyugatra lévő 20444/4 hrsz.-ú ingatlan Eg jelű gazdasági erdő övezeti besorolását terület egyes területei nyilvántartott erdőrészek, mely területekre az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásai is vonatkoznak. A terület közepén egy É-D tengely horhos – felszínmozgással veszélyeztetett terület húzódik. tervezési terület nagy része azonban annak ellenére, hogy erdővel borított terület, nem része az országos adattári erdőknek.

Ahhoz, hogy a tervezési terület tényleges tájhasználatáról teljes képet kapjunk, figyelembe vettük az adatszolgáltatás szerinti tényleges felszínborítást, és művelési ágakat, hogy a tájhasználat szempontjából a lehető legkisebb mértékben befolyásoljuk a módosítással érintett terület tervezett funkcióját.

A nyilvántartott erdőrészekre vonatkozó korlátozásokat és a felszínmozgással veszélyeztetett területet figyelembe véve javasolt meghatározni a beépítésre alkalmas területet.

módosítás célja, leírása

A módosítás célja a terület építésre alkalmas részének alacsony intenzitású beépítéssel, jellemzően pihenőházakkal megvalósuló turisztikai fejlesztés, erdei kemping és táborhely formájában.

- Épületek / építmények kialakítása:

Az épületek / építmények jellemzően könnyűszerkezetes, betonlap nélküli konstrukciók, helyben kitermelt fából. Hagyományos technológiákkal épülő reprezentatív élőházak - jurtaház, vályogház, fahasábház, dombház és lombház, amik vendégházként üzemelnek majd. A táborhely kiszolgáló építményei: fedett közösségi terek, fedett konyha, étkező, tovább zuhanyzók WC-k, pavilonszerű megjelenéssel.

- Villamos energia:

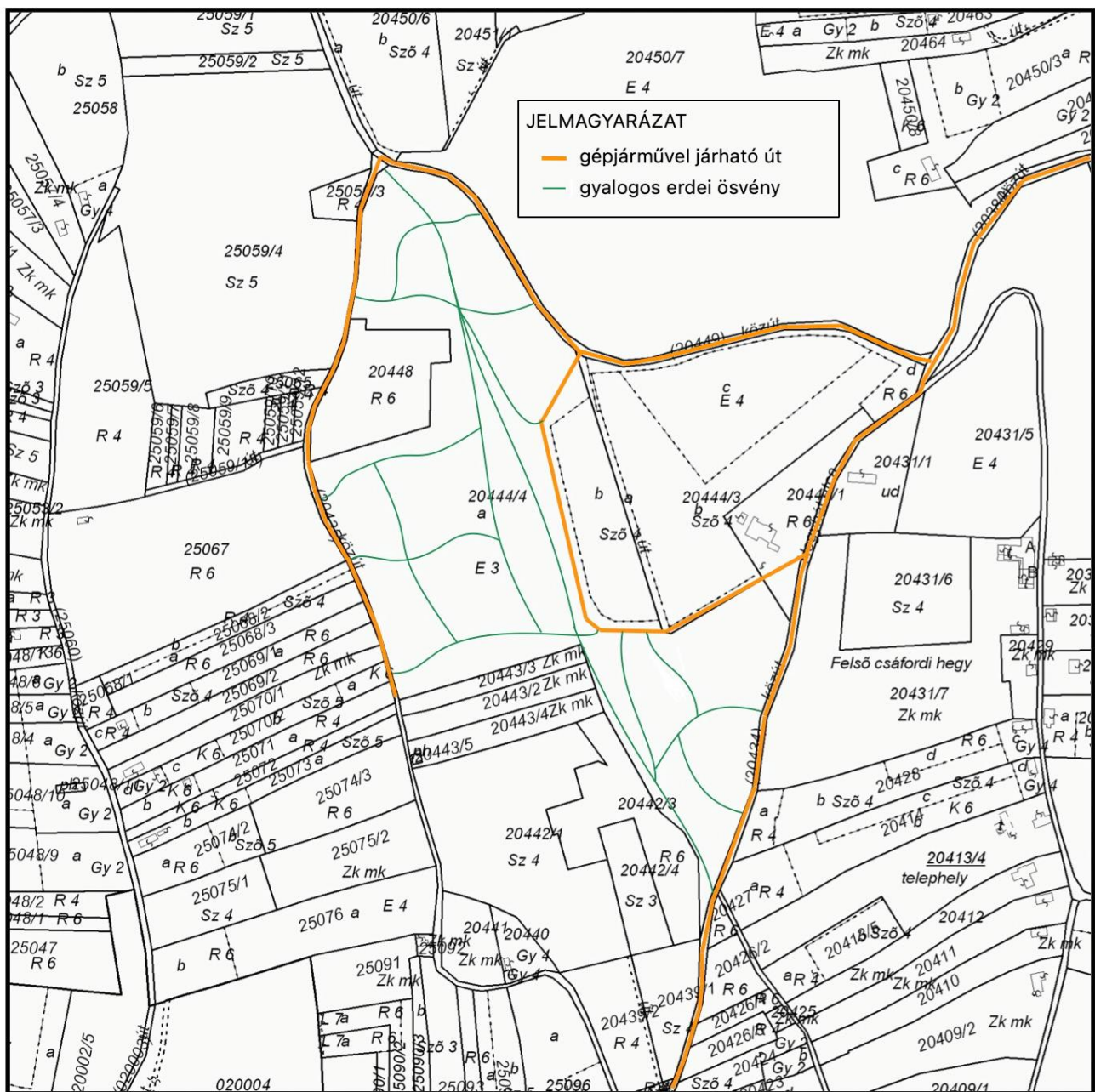
A villamos energia bekötése megtörtént a 20444/1 helyrajzi számon található épülettel szemben, a Hegyhát utca (20380 számú közút) keleti szélén. A terv szerint a 20444/4 hrsz. terület déli harmadában építeni kívánt közösségi terekhez lesz elvezetve, földkábelrel. A 20444/4 hrsz. területet hosszában - északról déli irányban - egy mély és széles árok osztja nyugati és keleti részre, ezért a terv szerint az árok nyugati oldalán egy kisebb sziget üzemű napelemes rendszer biztosítaná a világítás, illetve az akkumulátoros eszközök töltésének lehetőségét.

- Vízellátás:

A zuhanyzáshoz, kézmosáshoz, mosogatáshoz és öntözéshez szükséges vizet esővízgyűjtő és tisztító rendszer fogja biztosítani. Az ivóvíz ellátás lajtos kocsival és ivóvíztartályokkal lesz megoldva. A terület lejtése megkönnyíti a víz hatékony eljuttatását a felhasználási helyszínekig.

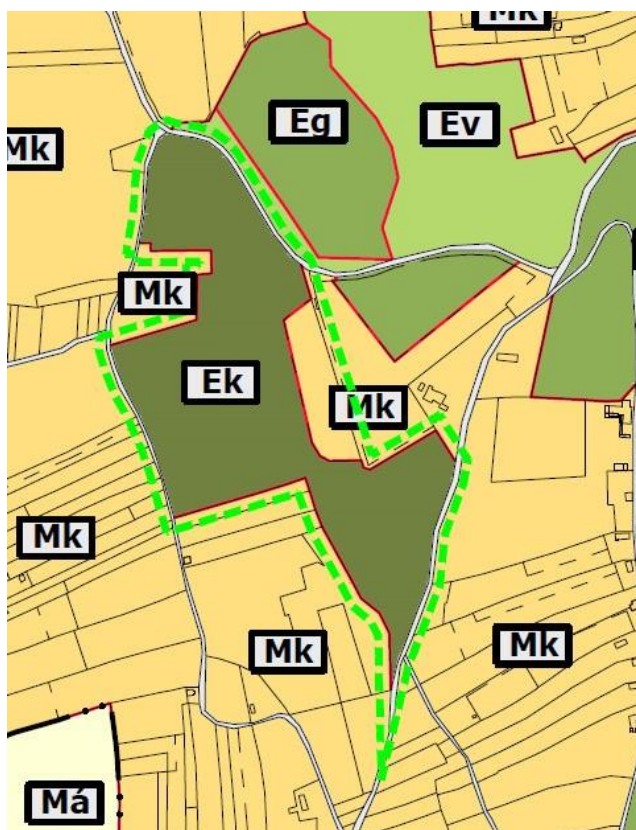
- Megközelítés:

A terület két irányból megközelíthető személygépjárművel, illetve teherautóval. Aranyod felől a Hegyhát utcáról (20380 számú közút) illetve Csáford irányából a 20434 számú közúton. Az említett utak részben fejlesztésre szorulnak az állandó járhatóság biztosítása érdekében. A nagyobb emelkedőknél murvás út kialakítása tervezett, a többi részen elegendő a tisztítás és a talaj kiegyenlítése. A terület nyugati oldalán, a hegygerincen futó 20435 számú közút jelenleg járhatatlan, amit tisztítással, földgyengetéssel járhatóvá kell tenni.

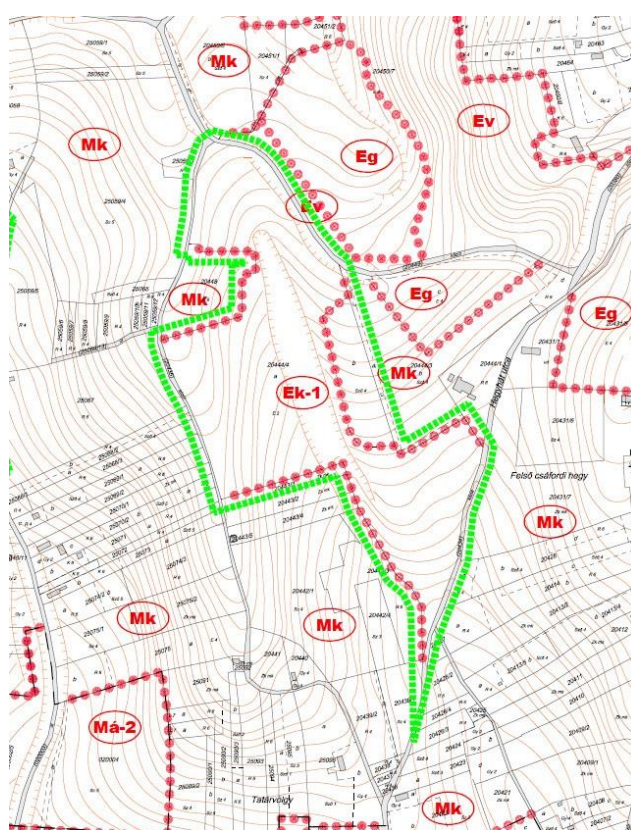


A terület jelenleg érvényes szabályozása „Eg” jelű övezet, ami a fent leírt fejlesztést nem teszi lehetővé, ezért javasolt a terület egy új, „Ek-1” jelű rekreációs erdőövezetbe sorolása.

módosítási javaslat



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

A módosítás során a HÉSZ 30. §-a az alábbiak szerint változik:

30. § (2) Az „Ek” és „Ek-1” jelű közjóléti erdő övezetében a közjóléti célt szolgáló turisztikai szolgáltató, pihenést szolgáló szállás, kemping, vendéglátás, valamint a szabadidős és sport rendeltetésű épületek, továbbá távközlési, hírközlési torony, kilátó, továbbá közmű és út építményei helyezhetők el.

(3) Az „Ek” és „Ek-1” jelű közjóléti erdőövezetben

- a) új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető,
- b) a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemei, közművezetékek és járulékos közműépítmények nyomvonala a magterület, az ökológiai folyosó természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését, valamint a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – helyezhető el.

(4) Az „Ek-1” övezet területén a megengedett legnagyobb beépítés mértékéig legfeljebb 1 db 250 m²-es kiszolgáló, vagy vegyes rendeltetésű épület, továbbá nem meghatározott számú, legfeljebb 50 m²-es pihenőház jellegű, turisztikai célú szállásépület helyezhető el.

(5) Az „Ek-1” övezet területén az erdészeti hatóság által nyilvántartott erdőrészlet területén épületet elhelyezni nem szabad.

(6) Az „Ek-1” övezet területén magánút a legalább 6 m szélességű ingatlanon elhelyezhető. A kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület meghatározásánál a magánút telke kivételt képez.”

A HÉSZ 22. melléklet Beépítésre nem szánt terület – Különleges terület táblázati fejezet kiegészül egy sorral az alábbiak szerint:

Övezet jele:	Ek-1
Beépítési mód:	szabadon álló
Beépíthető legkisebb telek területe (m ²):	az övezet területe
Megengedett legnagyobb beépítettség (%):	0,5
Kialakítható legkisebb zöldfelület (%):	85
Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m):	4,5 / - / 4,5
Oldalkert legkisebb mértéke (m):	-
Hátsókert szélességének legkisebb mértéke (m):	-
Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m / m ²):	az övezet területe
Terepszint alatti építés mértéke és helye:	-

tájképvédelmi javaslatok

A módosítás területe Tájképvédelmi terület övezetével érintett. A 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet a Tájképvédelmi terület övezetére az alábbiak szerint rendelkezik:

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

A HÉSZ módosítása csekély mértékben növeli a beépítés paramétereit, oly módon, hogy az önmagában nem veszélyezteti a tájképvédelem szempontjait. Az elhelyezhető, vagy kialakítható épületek látványát meghatározó előírásokról a TKR rendelkezik. A TKR alapján az érintett ingatlan nem tartozik örökségvédelmi előírás, illetve településképi szempontból meghatározó területek hatálya alá. Az általános építészeti követelmények előírása az alábbiak szerint rendelkezik:

„10. § (1) A település területén minden építményt a környezettel, a településképpel összhangban kell létesíteni és fenntartani. A már beépített területeken építési tevékenység során a helyszíni adottságokat figyelembe véve úgy kell eljárni, hogy a létesítmény ne zavarja a szomszédos telkek és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használhatóságát, illeszkedjen a környezet és a környező beépítés természeti és építészeti adottságaihoz. Az építészeti adottságokhoz és környezethez történő illeszkedés során figyelembe kell venni a környezetben kialakult épülettömeg nagyságát, arányait és az épület terepre illesztését.”

Az előírások érvényesítésére a TKR VII. fejezete szerinti településképi érvényesítési eszközök (településképvédelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció, településképi véleményezés, településképi bejelentés, továbbá településképi kötelezés) adnak lehetőséget.

2.7. Aranyod városrésztől nyugatra fekvő 25054/1-3 hrsz.-ú telkek és környezetének különleges turisztikai övezetbe sorolása

terület lehatárolása, területismertetés, helyzeteírás

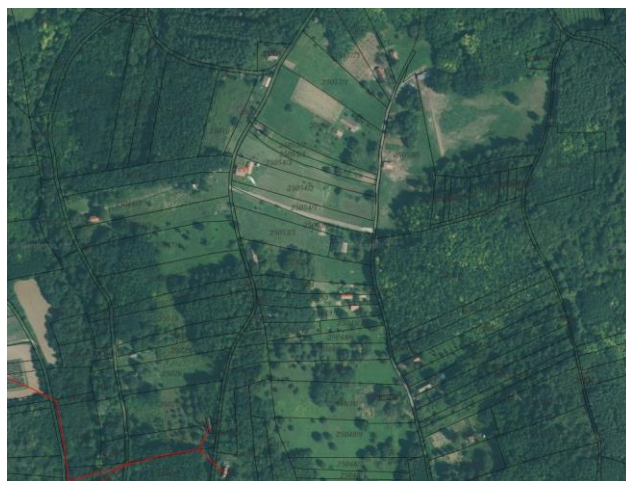
Az Aranyod városrésztől nyugatra lévő zártkerti területen a 25054/1-3 hrsz.-ú telkek. A 25054/1 zártkerti művelés alól kivett, a 25054/2 gazdasági épület udvar, valamint 5 min oszt.-ú szántóterület, a 25054/3 4 min oszt.-ú gyeperő (rét) művelési ágba nyilvántartott terület.

tájvédelmi szempontból történő lehatárolás

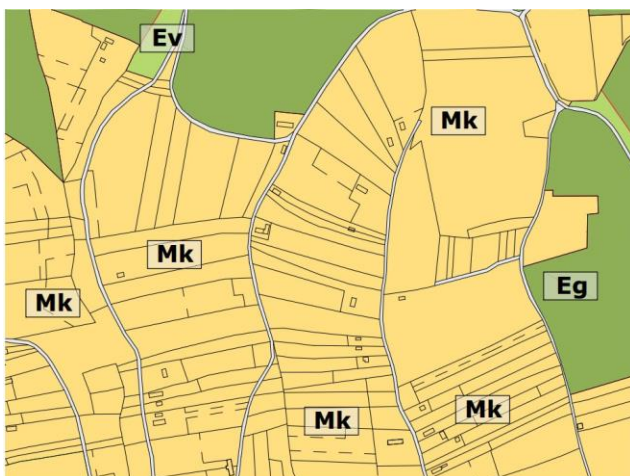
Az Aranyod városrésztől nyugatra lévő zártkerti területen a lévő telkek. Művelési ága tekintve vegyes területek, tipikusan a zártkerti, mozaikosan elhelyezkedő szántó, kivett, szőlő, gyeperő, kert, gyümölcsös művelési águ területek. a szántóterületen belül az épület elhelyezésére alkalmas terület azonban biztosított. A módosítással érintett telkek túlnyomórészt kistábas terület felszínborításként van nyilvántartva, de hasonló arányban erdős, azaz természetes növényzettel borított felület. Több telken belül elszórtan rendelkezésre áll kivett területként jelölt az épületek elhelyezésére szolgáló terület. Termőföld igénybevételével jár, így annak fenntartása indokolt a tervezett tájhasznosítás során is.



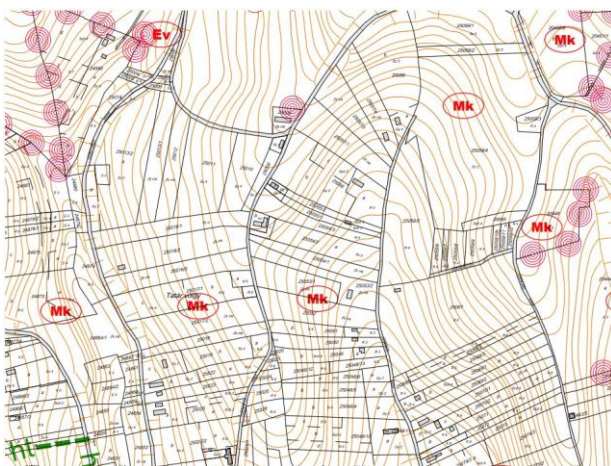
terület lehatárolása E-közmű kivágaton



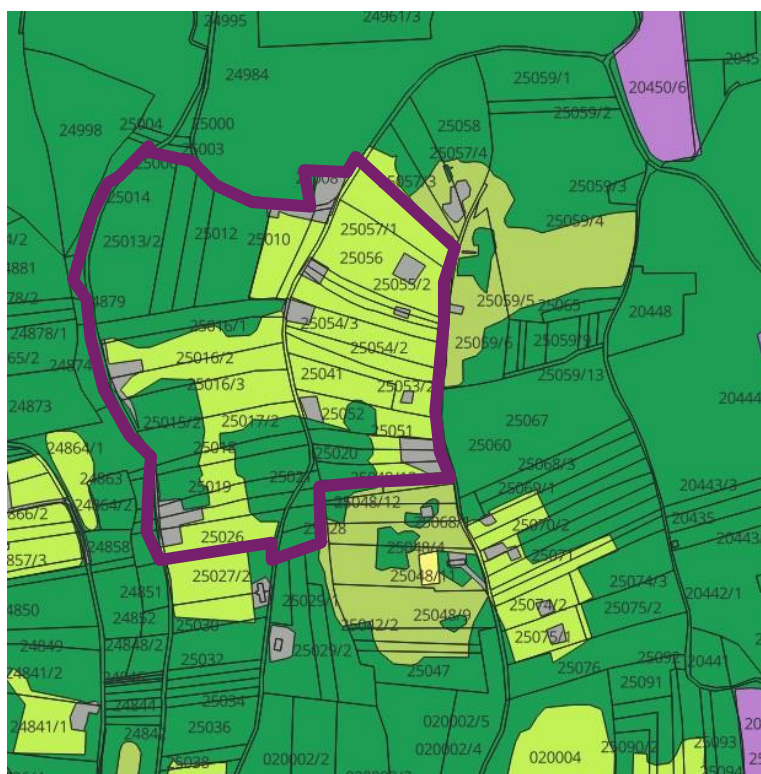
terület bemutatása ortofotón (2022)



hatályos településszerkezeti terv részlet

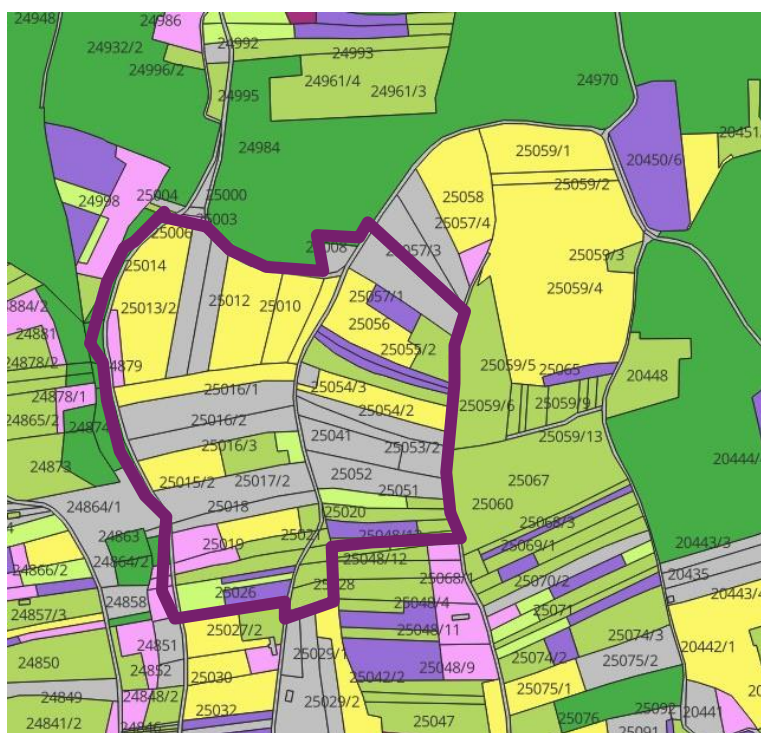


hatályos szabályozási terv részlet



- szántó
- gyepek
- szőlő
- természetes növényzettel borított terület
- infrastruktúra, épített környezet
- nyílt vízfelület
- energiaültetvény
- kistáblás területek

A módosítás területének felszínborítása



- szántó
- gyepek
- szőlő
- kert
- gyümölcsös
- legelő
- nádas
- erdő
- kivett
- halastó
- fásított terület

A módosítás területének művelési ága

A területet nem érintik az ökológia hálózat övezetei, sem Natura 2000 terület, illetve egyéb védelmi oltalom alatt nem áll a terület.

módosítás célja, módosítási javaslat

A területen túlnyomó részben a tulajdonos megkeresésére alacsony intenzitású beépítéssel megvalósuló turisztikai fejlesztés céljára azon vagy annak egy részén a terület felhasználás és szabályozás módosítása.

Javasolt, hogy a területek a jelenlegi Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetből, beépítésre nem szánt különleges turisztikai övezetbe kerüljenek átsorolásra, mely övezet területén turisztikai szállásszolgáltató és vendéglátó épületek, az övezet területén legfeljebb egy szolgálati lakás, valamint ezen épületeket kiszolgáló tároló épületek helyezhetők el legfeljebb 5 %-os beépítettséggel. A területet keletről-nyugatról határoló, valamint középen kettészelő észak-dél irányú utak önkormányzati tulajdonú közútként kerülnek szabályozásra, mely utak szélesítéséről kiviteli tervek hiányában a szabályozás nem rendelkezik. Ugyanakkor a szélesítés későbbi lehetősége érdekében javasolt, hogy az előkert mértéke a megszokotthoz képest nagyobb, 5 m helyett 10 m legyen. Ez lehetőséget ad később az utak területének szélesítésére.

- Épületek / építmények kialakítása:

Az épületek / építmények jellemzően könnyűszerkezetes, talajcsavarra, vagy pontalapra épülő konstrukciók, hagyományos technológiákkal épülő pavilonszerű épületek, amik vendégházként üzemelnek majd.

- Közműellátás
ivóvíz:

a terület ellátására szolgál egy 130 méteres kút, mely ivóvíz minőségű vizet ad, a teljes terület ellátására elegendő kapacitással.

villamos energia:

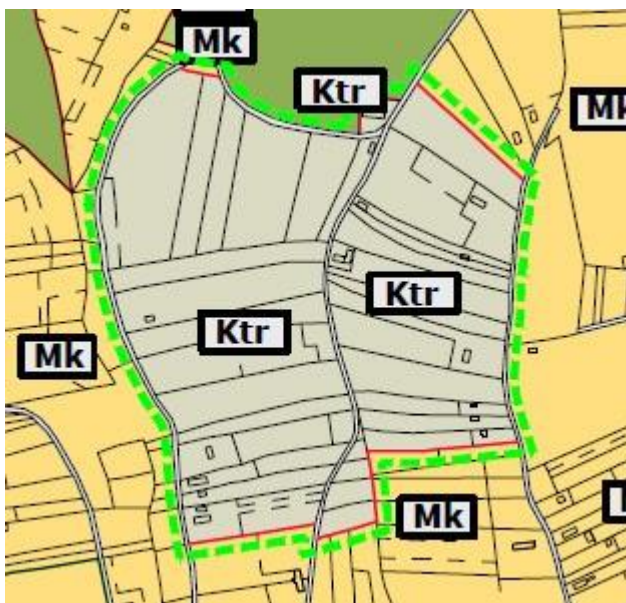
a villamos energia igényt távlatban az EON hálózatára csatlakoztatva lehet kiszolgáltatni. A kiépítésig megfelelő alternatív megoldás lehet egy már meglévő saját tulajdonú 60kW-os naperőmű.

szennyvíz:

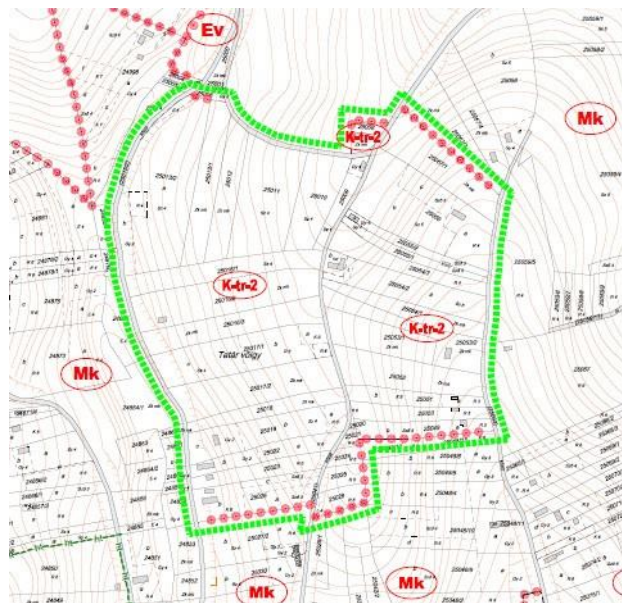
a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.

- Parkolás:

a rendeltetésnek megfelelő parkolók telken belüli kialakítása tervezett.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

Az Mk övezetre vonatkozó szabályozás a HÉSZ-ben:

„32.§ (3) Az Mk, Mk-1 és Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetben több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken, az így létrehozott birtokközpont területén is kihasználható, ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti.”

Az új övezet bevezetéseként a HÉSZ kiegészül egy 39/C. §-al:

Különleges turisztikai és rekreációs övezet

39/C. § (1) A „Ktr” különleges turisztikai és rekreációs övezetek pihenőház jellegű szállás, továbbá ezek kiszolgálásához kapcsolódó vendéglátás, iroda, sport és közösségi szórakoztató rendeltetésű épületek, építmények elhelyezésére szolgál.

(3) A Ktr-2 jelű övezet területén a megengedett legnagyobb beépítés mértékéig legfeljebb 1 db 250 m² -es kiszolgáló, vagy vegyes rendeltetésű épület, továbbá nem meghatározott számú, legfeljebb 50 m² -es pihenőház jellegű, turisztikai célú szállásépület helyezhető el. Az egyes, fő rendeltetést hordozó épületek közötti legkisebb távolság 50 m lehet.

(5) A „Ktr” jelű különleges turisztikai és rekreációs övezetek telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 22. mellékletben kerültek meghatározásra.

A HÉSZ 22. melléklet Beépítésre nem szánt terület – Különleges terület táblázati fejezet kiegészül egy sorral az alábbiak szerint:

Övezet jele:	Ktr-2
Beépítési mód:	szabadon álló
Beépíthető legkisebb telek területe (m ²):	2500
Megengedett legnagyobb beépítettség (%):	5
Kialakítható legkisebb zöldfelület (%):	65
Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m):	4,5 / - / 4,5
Oldalkert legkisebb mértéke (m):	-
Hátsókert szélességének legkisebb mértéke (m):	-
Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m / m ²):	az övezet területe
Terepszint alatti építés mértéke és helye:	-

A településszerkezeti tervlapon a módosítással érintett területen az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület területhasználat helyére a Ktr jelű turisztikai és rekreációs terület területhasználat kerül feltüntetésre.

tájképvédelmi javaslatok

A módosítás területe Tájképvédelmi terület övezetével érintett. A 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet a Tájképvédelmi terület övezetére az alábbiak szerint rendelkezik:

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

A HÉSZ módosítása némileg csökkentette a beépítés paramétereit, és jelentősen növelte a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékét, amely megfelel a tájképvédelem szempontjainak. A turisztikai funkció

megjelenése tájképvédelmi terület térségi övezetében a tájjelleg nem változik, az átalakuló ember által formált tájhasznosítás erősíti a tájjellegét, a turisztikai funkció megjelenésével erősödik a tájhasználat helyi jellege.

Az elhelyezhető, vagy kialakítható épületek látványát meghatározó előírásokról a TKR rendelkezik. A TKR alapján az érintett ingatlanok nem tartoznak helyi vagy országos művi, illetve természetvédelem hatálya alá. A TKR szerint a terület településképi szempontból meghatározó, zártkerti területnek minősül. A településképi szempontból meghatározó, zártkerti területeken az alábbi építészeti követelményeknek kell megfelelni:

*„15. § (1) A lakóházaknál és a nem csarnok jellegű gazdasági, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületeknél **30-45° közötti hajlásszögű magas és lapos tetővel kialakított épülettömeg egyaránt alkalmazható.***

*(2) Új épület építése során **az épület lejtő irányába néző homlokzatának magassága nem lehet nagyobb a homlokzat szélességénél.***

(3) Csarnok jellegű épületek esetében az épületek hossz tengelyét elsődlegesen a lejtős domboldalakon a szintvonalakkal párhuzamosan kell elhelyezni, amelytől eltérni csak az adottságok figyelembe vételével a szakmai konzultáció alapján lehet.”

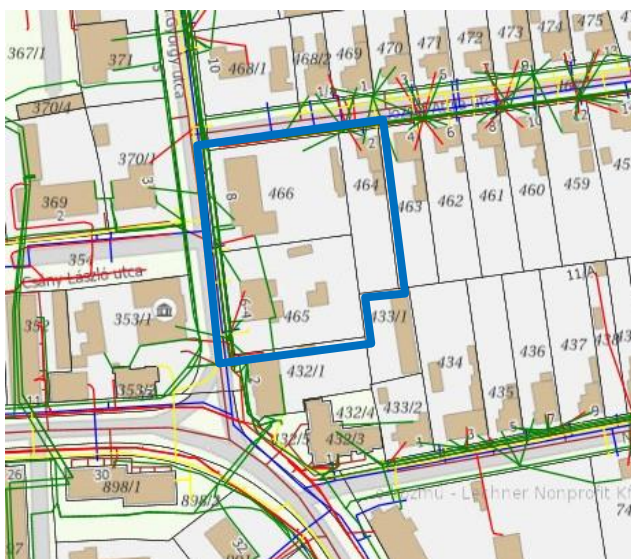
Mivel a módosítás területe a meglévő zártkerti környezetbe illeszkedik, a zártkerti területekre vonatkozó építészeti előírások módosítása az érintett területre, külön; nem szükséges.

Az előírások érvényesítésére a TKR VII. fejezete szerinti településképi érvényesítési eszközök (településképvédelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció, településképi véleményezés, településképi bejelentés, továbbá településképi kötelezés) adnak lehetőséget.

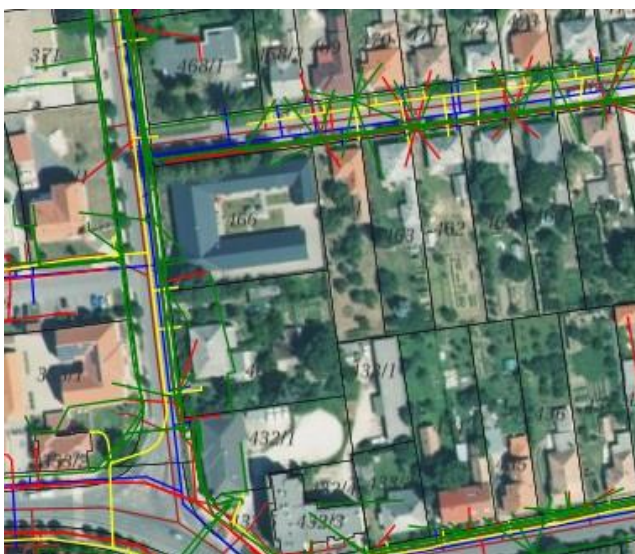
2.8. Dózsa György utcában lévő oktatási és szociális otthon bővítése a 464 hrsz.-ú ingatlan bevonásával

terület lehatárolása, területismertetés, helyzeteírás

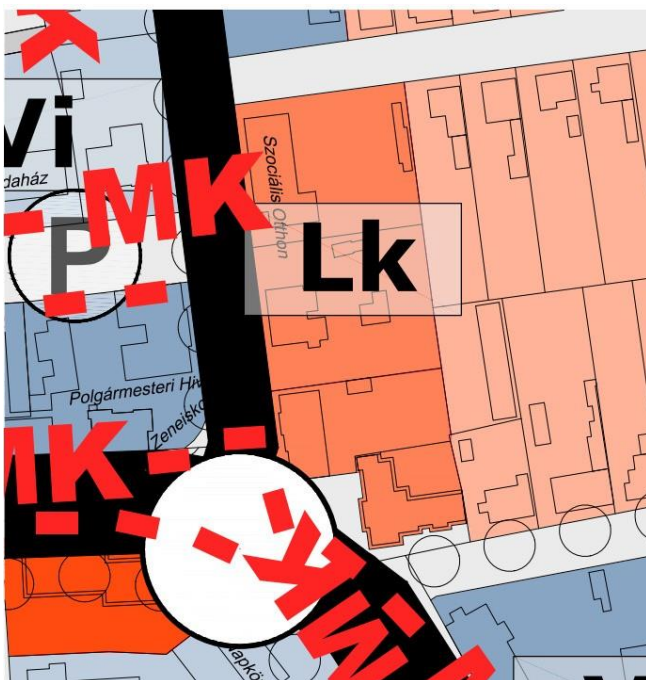
A Dózsa György utcai Kolping Oktatási és Szociális Intézményfenntartó Szervezet által üzemeltetett szociális otthon a 466 hrsz.-ú ingatlanán fekvő jelenlegi épületét bővíteni kívánja a 464 hrsz.-ú ingatlan bevonásával. A két ingatlan különböző építési övezetbe tartozik ezért az ingatlanok összevonása csak övezeti átsorolással lehetséges. A terület a rendeltetésnek megfelelő teljes közműinfrastruktúrával ellátott, gépjárművel és tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető, központi helyen fekszik.



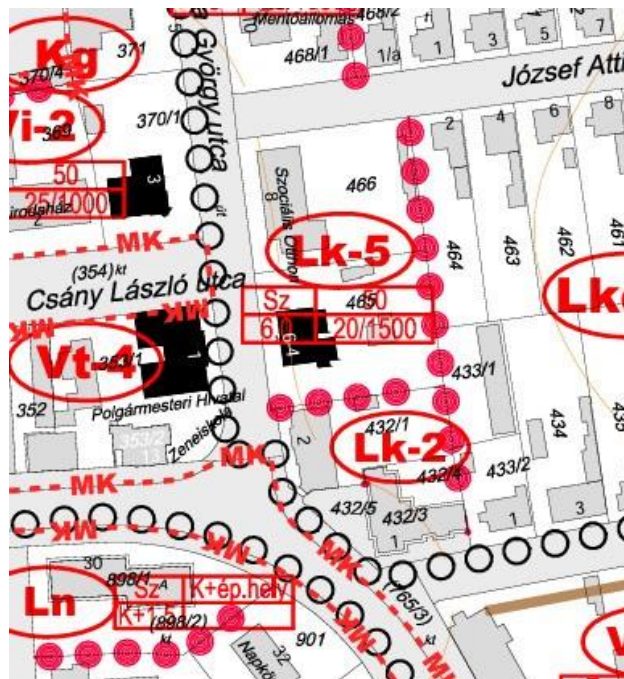
terület lehatárolása E-közmű kivágaton



terület bemutatása ortofotón (2022)



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A vizsgált terület a Dózsa György utca és a József Attila utca kereszteződésének saroktelke, illetve a József Attila utca 2. hsz. számú családi ház telke. A saroktelken a már bővítéssel kialakított „Kolping-ház” földszintes épülete található. Az épület hangsúlyos eleme a Csány László utca tengelyével szemben található, amely a hangsúlyozott bejárat felett az épület tömegéből kiemelt emeleti épületrészt kapott. A hangsúlyozott épületrészhez „L” alakú, földszintes épületrész csatlakozik, amely a József Attila utcára fordulva hosszú épületszárnnyal indítja el az utcaképet meghatározó, földszintes családi házias beépítést.



„Kolping-ház” Dózsa György utcai homlokzata (forrás: google streetview)



„Kolping-ház” József Attila utcai homlokzata (forrás: google streetview)

A vizsgált terület környezetében több helyi védett épület található:

A területtel szemben, a Dózsa György út túloldalán a polgármesteri hivatal és a rendőrség eklektikus épületei találhatóak. A Szociális Otthon melletti, szomszédos telken a két világháború közötti időszak építkezésére jellemző, gazdagon díszített kertvárosias villaépület áll.

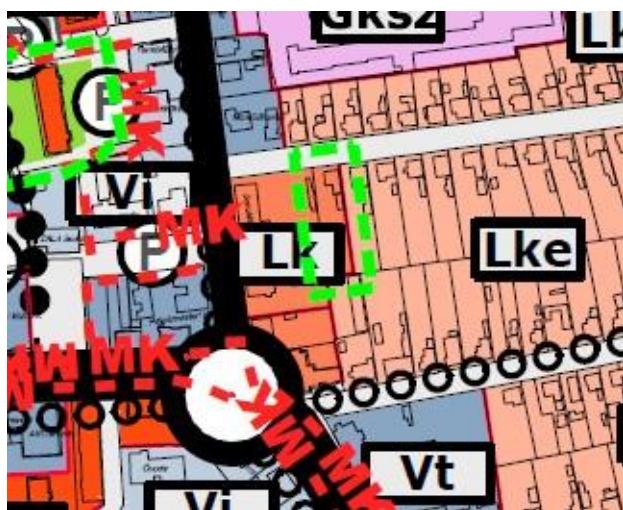


módosítás célja, módosítási javaslat

A szociális otthon bővítése tervezett a József Attila utcai épületszárny kiegészítésével és a 464 hrsz.-ú ingatlan bevonásával. A telkek összevonása és egységes beépítése csak a szabályozási terv módosításával, az érintett telkek egy övezetbe kerülésével valósítható meg. Javasolt a jelenleg szabályozott Lk-5 építési övezet kiterjesztése a 464 hrsz.-ú telek területére.



részlet a Kolping Idősek ápoló- gondozó otthonának bővítési javaslatának átnézeti helyszínrajzából



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

Új övezet nem kerül bevezetésre. Zalaszentgróton Lk-5 jelű építési övezet nincs más területen szabályozva. Az építési paraméterek megfeleltetése a fejlesztési igénynek:

- **Beépítettség:**

A tervezett beépítettség 49,11% - a jelenleg szabályozott beépítettség: 50% > MEGFELEL.

- **Zöldfelület:**

A már meglévő burkolt felületek visszabontása mellett, és a tervezett részen a lehető legkisebb burkolt felülettel kialakításával számolva a zöldfelület nem éri el a 30%-os minimális határértéket ezért javasolt az Lk-5 építési övezet kialakítható legkisebb zöldfelület paraméterét 25%-ra csökkenteni.

- **Épületmagasság:**

A tervezett épület földszintes kialakításának megfelelően a tervezett épületegyüttes épületmagasság nem éri el a 6,0 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság/homlokzatmagasság értéket. A hatályos övezeti paraméter megfelelő.

- **Parkolás-gépjármű elhelyezés:**

A jelenlegi ellátottak száma: 52 fő, a tervezett ellátottak száma: 36 fő. A többlet kapacitásból származó szükséges parkolók számát és elhelyezését a 2.12. fejezetben javasolt HÉSZ módosítás írja elő.

A HÉSZ 22. melléklet Beépítésre szánt terület – Kisvárosias lakóterület:

<i>paraméter meghatározása</i>	<i>hatályos</i>	<i>tervezett</i>
Övezet jele:	Lk-5	változatlan
Beépítési mód:	szabadon álló	változatlan
Beépíthető legkisebb telek területe (m ²):	kialakult	változatlan
Megengedett legnagyobb beépítettség (%):	50	változatlan
Kialakítható legkisebb zöldfelület (%):	30	25
Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m):	6,0 / - / 6,0	változatlan
Oldalkert legkisebb mértéke (m):	3	változatlan
Hátsókert szélességének legkisebb mértéke (m):	10	változatlan
Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/ m ²):	20/1500	változatlan
Terepszint alatti építés mértéke és helye:	a beépíthető terület +20% az építési hely területén belül	változatlan

javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

A Szociális Otthon tervezett bővítése a tervek szerint a József Attila utcai épületszárny toldásával történhet. A bővítés ennél fogva nem érinti a terület környezetében található helyi védett épületek látványát, településképi feltárulását. A József Attila utca családi házas beépítését a „Kolping-ház” beforduló, földszintes tömege indítja el, ami az utcakép szempontjából megfelelő megoldás. A tervjavaslat szerint bővítés az egy övezetbe kerülő 466 és 464 hrsz-ú ingatlanok összevonásával valósulhatna meg. Az utcakép szempontjából lényeges paraméter a homlokzatmagasság meghatározása. A 464 hrsz.-ú ingatlanra jelenleg vonatkozó övezeti paraméter 6,5 m, amely a módosítás során 6,0 m-re csökken, így a módosítás szigorúbb építési követelményt határoz meg az utcaképre vonatkozólag.



Látványterv a Dózsa György utca irányából



Látványterv a József Attila utca irányából



Látványterv a József Attila utca irányából

2.9. Batthyány utca 864/2 hrsz.-ú foghíjtelek beépítésének elősegítése a jelenleginél megengedőbb szabályossal

terület lehatárolása, területismertetés, helyzeteírás

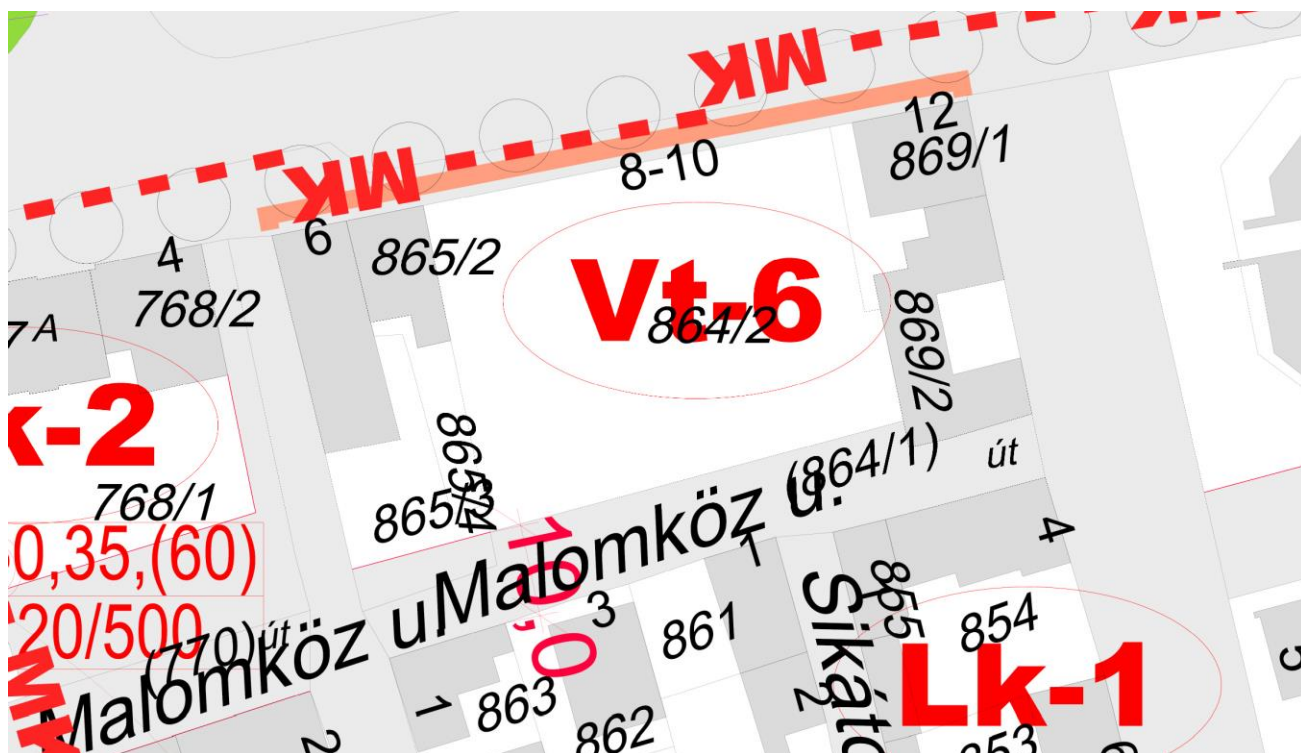
A Batthyány utca 864/2 hrsz.-ú terület több éve beépítetlen foghíjként rontja a városképet a történelmi városközpontban. A területen a jelenlegi 50%-os beépíthetőséghez képest nagyobb beépíthetőség szabályozása indokolt annak érdekében, hogy a városközpont funkciójához kapcsolódó, illetve azt gazdagító kereskedelmi vendéglátó vagy szolgáltató funkciók számára a terület kedvező beruházási területté váljon, valamint annak érdekében, hogy a főfunkciót kiegészítő raktárak, illetve gépjármű tárolók elhelyezhetők legyenek.



terület lehatárolása E-közmű kivágaton



terület bemutatása ortofotón (2022)



hatályos szabályozási terv részlet

épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A vizsgált terület a Batthyány-kastély és park környezetében helyezkedik el. A kastély-múzeum, plébániatemplom-kereskedő és vendéglátó ház műemlék együttese a Dózsa György utca északi oldalán található. A műemléki környezet nem terjed ki a Dózsa György utca déli oldalára. A déli oldalon már a XVIII. században is zártosú beépítést találunk. A hagyományos utcakép a Széchenyi utca után, a 80-as években épített étterem (ma kínai áruház) sajnálatos módon megszakad. A vizsgált tömbben a meglévő épületek elbontásával beépítési foghíj alakult ki, amit a hatályos szabályozás szerint is zártosúan lehetséges, utcaképi szempontból pedig kívánatos beépíteni.



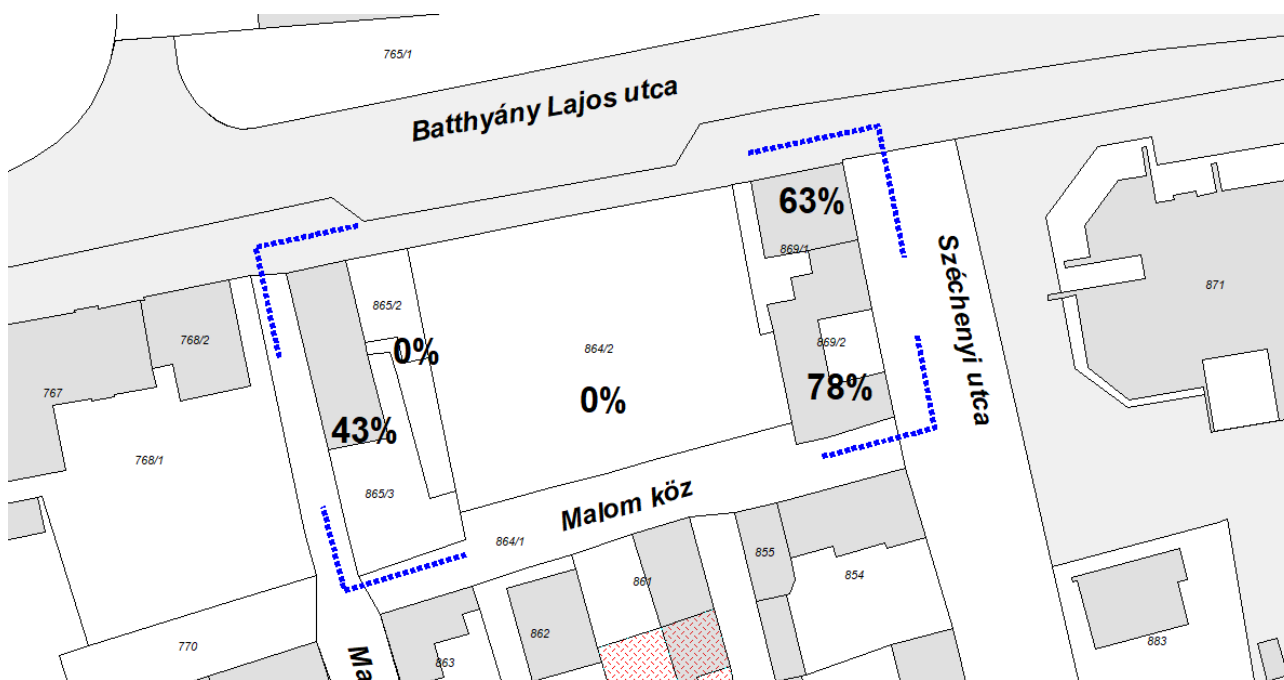
utcakép a Batthyány kastély irányából (forrás: google streetview)



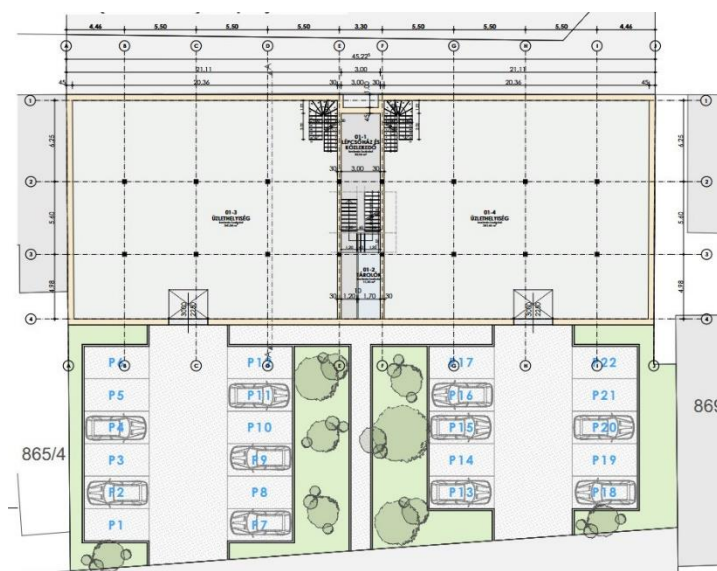
utcakép a Széchenyi utca irányából (forrás: google streetview)

módosítás célja, módosítási javaslat

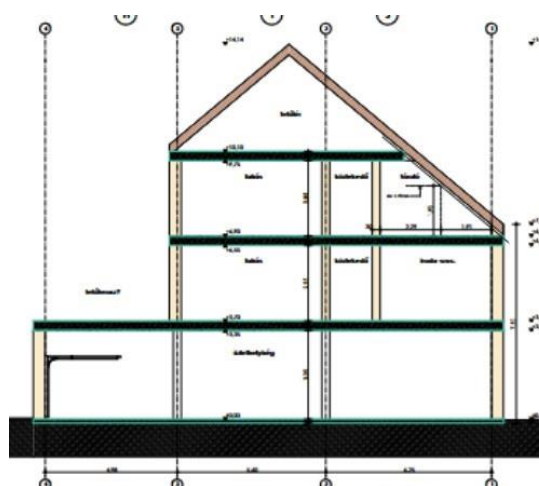
A módosítás célja a 864/2 hrsz.-ú foghíjtelek környezetbe illeszkedő és értékőrző beépítése. A telektömbben beépítéssel rendelkező telkek beépítettsége jelenlegi 43-78% között változik (átlagosan 61%). A Széchenyi utca felé eső két telek beépítése kialakultnak tekinthető. A foghíjtelek, valamint a Malom utca felé eső ingatlan építhető, bővíthető. A telkek beépítésével kialakulhat a tömbben meghatározott zárt sorú térfal és új kereskedelmi szolgáltató funkciókkal bővíthet a városközponti terület. A jelenleg szabályozott 50%-os beépíthetőség helyett tervezett 60%-os beépítés elősegíti a telkek beépítését és elfogadható mértékű a már meglévő beépítések figyelembevételével.



a telektömb egyes telkeinek jelenlegi beépítettsége



tervezett helyszínrajz (forrás: koncepcióterv)



tervezett metszet (forrás: koncepcióterv)

parkolás:

A parkolás a Malom köz irányából megközelíthető, telken belüli felszíni parkolóhelyeken biztosított. A rendeltetésnek megfelelő parkoló számát és elhelyezését a 2.12. fejezetben javasolt HÉSZ módosítás írja elő.

Hatályos HÉSZ:

19. § (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5 és Vt-6 jelű településközpont övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,
- d) Vt-2 és Vt-4 jelű övezetek területén közösségi szórakoztató,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és
- g) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5 és Vt-6 jelű településközpont övezet telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 22. mellékletében kerültek meghatározásra.

(4) A településközpont vegyes övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

paraméter meghatározása	hatályos	tervezett
Övezet jele:	Vt-6	változatlan
Beépítési mód:	zárt sorú	változatlan
Beépíthető legkisebb telek területe (m ²):	kialakult	változatlan
Megengedett legnagyobb beépítettség (%):	50	60
Kialakítható legkisebb zöldfelület (%):	10	változatlan
Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkánymagasság / homlokzatmagasság (m):	9,0 / 7,5 / -	9,0 / 8,0 / -
Oldalkert legkisebb mértéke (m):	-	változatlan
Hátsókert szélességének legkisebb mértéke (m):	-	változatlan
Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m / m ²):	20 / 500	változatlan
Terepszint alatti építés mértéke és helye:	-	változatlan

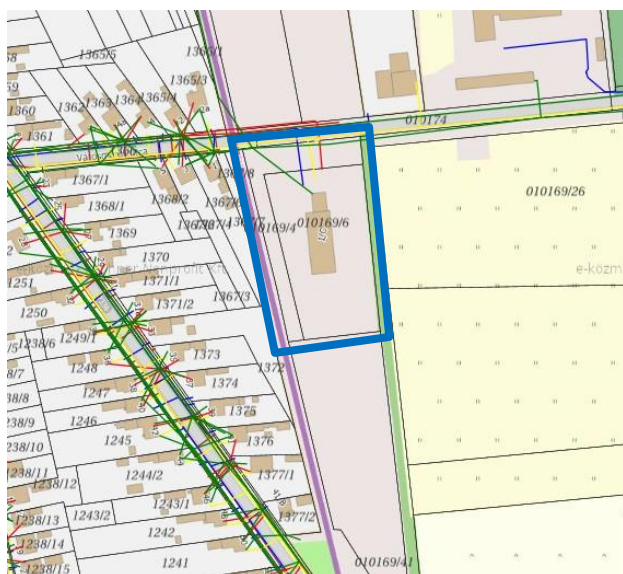
javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

A hatályos szabályozás az utcafronton kötelező építési vonalat határoz meg, építési paraméterként a 9,0 m épületmagasság és 8,0 m utcai párkánymagasság biztosítja az utcakép értékőrző helyreállítását és az utcakép illeszkedést. A foghíj beépítésével nem károsul a környezetben lévő műemlékek látványa, építészeti feltárulása. A foghíj zárt sorú beépítésével helyreáll az utcafrontot meghatározó, történelmi beépítési mód.

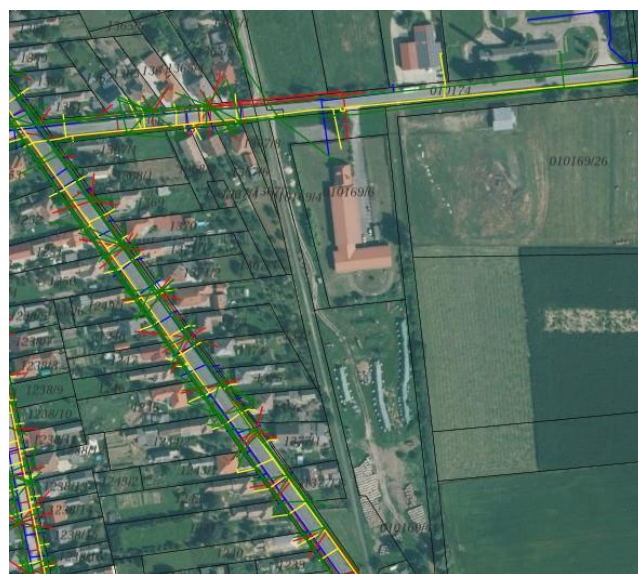
2.10. Városmajor utca déli oldalán lévő Gksz-3 jelű gazdasági övezet területének kiegészítése a 010169/4 hrsz.-ú közlekedési közterület területével

terület lehatárolása, területismertetés, helyzetleírás

A módosítás a 010169/6 hrsz.-ú gazdasági vállalkozás beépített telephelyére és a mellette fekvő, 010169/4 hrsz.-ú önkormányzati közút területére terjed ki. A jelenlegi szabályozás az önkormányzati közút telephely mellett húzódó részét már építési övezetként szabályozta. A közterület északi szára, melyet a hatályos szabályozás közterületben tart, valójában a telephely parkolási céljait szolgálja, a közterület szükséges kiépítésének nem része. A Városmajor utca közterületi szélessége ezen az útszakaszon 12,0 m, ami tartalmazza a szilárd burkolatú utat, valamint a kiépített közműveket: földgáz elosztóvezetékét, ivóvíz vezetéket, és villamosenergia szabadvezetékét. A módosítással érintett, 010169/4 hrsz.-ú ingatlanon a felsorolt közművek bekötővezetékei és a Telekom föld alatti hírközlési kábele húzódik. A közterületi jelleg megváltoztatása során a vezetékek szolgalmi jogot is be kell vezetni a földhivatali nyilvántartásba.



terület lehatárolása E-közmű kivágaton



terület bemutatása ortofotón (2023)



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A vizsgált terület a Városmajor utca beépült falusias lakóövezete mellett található. Az árok és a mellette kiépült kerékpárút után az övezeti besorolásnak megfelelően fejlődő üzemi és ipari terület található, melynek része a vizsgált terület. Itt telepedett meg az Agrogreen Vadhús Kft, az Eurometall-Technik Kft, illetve a volt tsz területén egy műtrágyagyártással foglalkozó cég, attól keletre betonkeverő, építőipari telephely és lakatos kisüzem található.



módosítás célja, leírása

Az Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a településrendezési tervek módosítását a Városmajor utca déli oldalán lévő 010169/4 hrsz.-ú közút területének északi részét közlekedési területből beépítésre szánt Gksz-3 jelű gazdasági övezetbe sorolni a 010169/6 hrsz.-ú Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet területén lévő gazdasági vállalkozás tervezett fejlesztését támogatva.





A fejlesztés során a meglévő három épületből kettő bontásra kerülne. A felszabaduló területen egységes építészeti kialakítással egy kétszintes irodaépület és egy mögötte elhelyezkedő földszintes csarnoképület kapna helyet.

A fejlesztés közműinfrastruktúra bővítést nem igényel. Az ingatlan teljes közművel ellátott.

Az ingatlan gépjárművel való megközelítése a Balatoni út irányából történik, mindaddig, amíg ki nem épül a 010169/12 hrsz.-ú közterület bővítésével tervezett, lakóövezetet elkerülő út, amivel a gazdasági terület közvetlen csatlakoztatható a Balatoni útra.

módosítási javaslat

A módosítás a HÉSZ előírásait nem, csak a szabályozási tervlapot érinti.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

A terület régészeti lelőhely érinti. A területen a Zalaszentgrót, Polgárváros-Hársas-dűlő, 20128 sz. régészeti lelőhely található (bronzkori, kelta, római, középkori temető). A régészeti örökség megóvását biztosítandó előzetes régészeti dokumentáció készül, melyet a Magyar Nemzeti Múzeum – Nemzeti Régészeti Intézete készít. Ennek része a feltárási projektterv, mely a várható költségeket is tartalmazza.

A terület településkép védelmi szempontból nem meghatározó. Egyéb építészeti és örökségvédelmi előírás, korlátozás alá nem esik.

2.11. közpark kijelölés a Kinizsi téren

terület lehatárolása, területismertetés, helyzetleírás

Fentebb részletezett módosítási pontok közül a 4. és 10. módosítás a jogszabályok szerint új beépítésre szánt területet jelöl ki. Mindkét esetben közterület csökkentésével kerül telek, illetve telekrész építési övezetbe. A 4. pontban lakóövezet, a 10. pontban Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet kerül kijelölésre.

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D.§

(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

Mivel a módosítás során nem csak a HÉSZ, hanem a TSZT is módosul a jogszabály értelmében a módosítások során új beépítésre szánt terület keletkezik.

MaTrT 8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

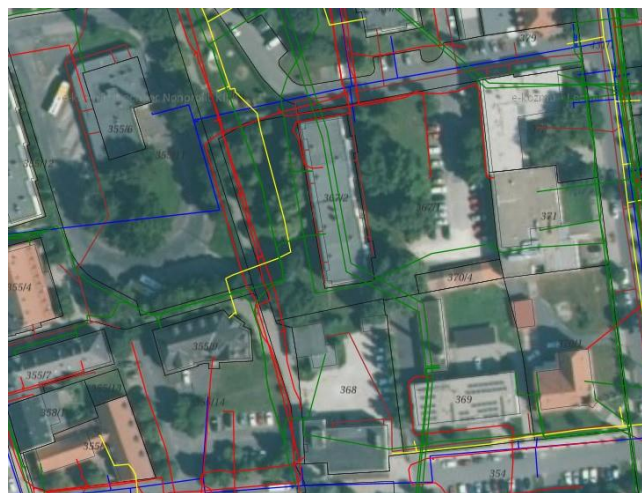
a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

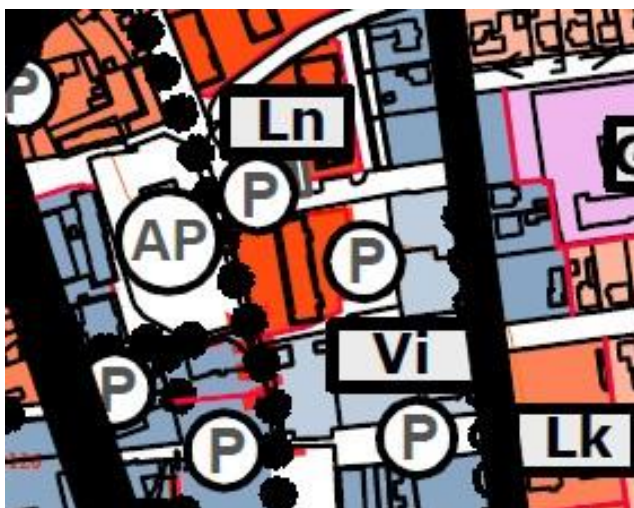
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.



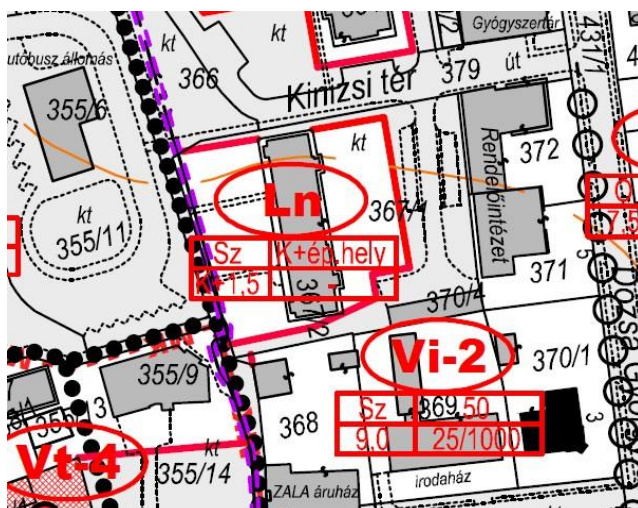
terület lehatárolása E-közmű kivágaton



terület bemutatása ortofotón (2023)



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

módosítási javaslat



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

Az ismertetett jogszabályi megfelelés szerint az Önkormányzat zöldterület közpark övezet kijelöléséről döntött a Kinizsi-téren lévő önkormányzati tulajdonú, 367/1 hrsz.-ú ingatlan területén. Az ingatlan egy része a 367/2 hrsz.-ú társasházhoz kapcsolódva Ln nagyvárosias lakóövezetbe sorolt terület. Ennek a területnek mintegy 2186 m² -es részét Zkp, fennmaradó részét közlekedési közterületbe kívánja sorolni az Önkormányzat.

2.1 2.járműelhelyezés szabályozása OTÉK eltéréssel

helyzetleírás

Zalaszentgrót építési szabályzata nem rendelkezik a járművek elhelyezéséről. Az OTÉK 42. § lehetőséget ad helyi építési szabályzatban az OTÉK 4. számú mellékletében meghatározott járműelhelyezéséhez képest megengedőbb szabályozás megalkotására. Annak érdekében, hogy a városközpont területén az átépítések, illetve rendeltetés-változások során lehetőség nyíljon városközponti funkciók elhelyezésére, kereskedelmi szolgáltató vendéglátó vagy iroda épületek építésére, felül kell vizsgálni, illetve ki kell egészíteni az építési szabályzatot a város különböző területein a gépjárművek elhelyezési kötelezettségéről szóló, az OTÉK-tól eltérő, megengedőbb szabályozás megalkotásával.

- Jelenlegi szabályozás:

OTÉK 42. § (2) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken – a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában – a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével a **4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.**

(2a) A (2) bekezdéstől eltérően, a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.

4. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez (OTÉK)

Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása

OTÉK 111. § (1) Az e rendelet II–III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket – a 29. § (10)–(13) bekezdése szerinti előírás, a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály, valamint a 42. § (2a) bekezdése szerinti követelmény kivételével – a helyi építési szabályzat megállapíthat.

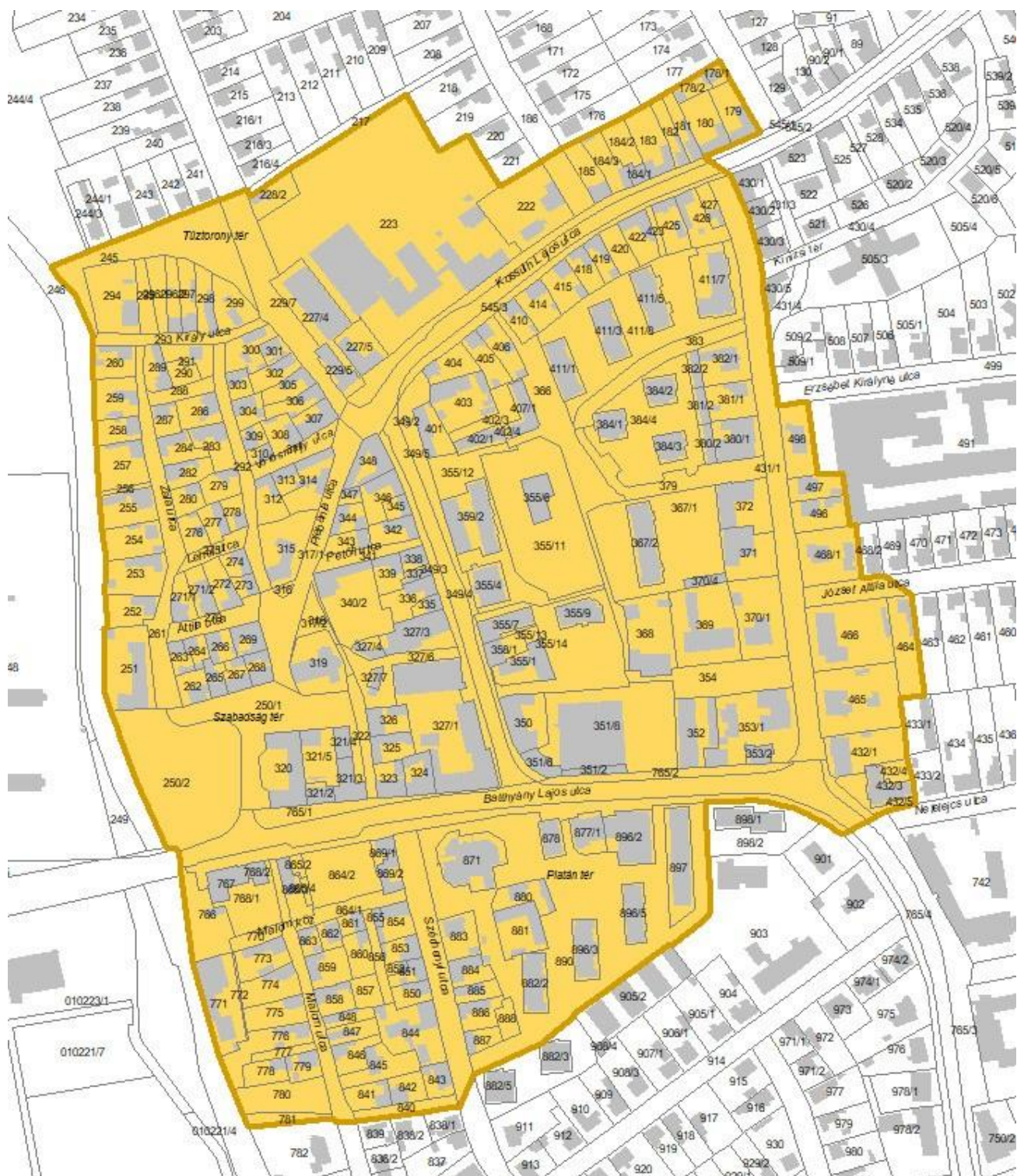
(2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá b) közérdeket nem sért, valamint c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

(2a) Meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetében – az építmény fekvése szerinti telek tömegközlekedési ellátottságára, településen belüli elhelyezkedésére és beépítési módjára tekintettel – a 42.

§ (1) és (2) bekezdésében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények is megállapíthatók azzal, hogy a többlet gépjármű tekintetében a **4. melléklet szerint számított személygépkocsi számának 50%-ánál kevesebbet a helyi építési szabályzat nem írhat elő.**

módosítási javaslat

Zalaszentgrót belvárosi területén rendszeresen jelentkező probléma, hogy az egyes kereskedelmi szolgáltató vendéglátó vagy iroda épületek rendeltetismód váltása, vagy bővítése esetén nem megvalósítható, vagy túlzó mértékű az OTÉK 4. mellékletében előírt parkolószám. Ezért az Önkormányzat – az érintett belvárosi területen – ez egyes, nem lakó rendeltetés után, a jogszabály adta lehetőségével élve, 50%-ra csökkenti a kötelezően kialakítandó parkolóhelyek számát.



a parkolási szempontból lehatárolt belvárosi terület

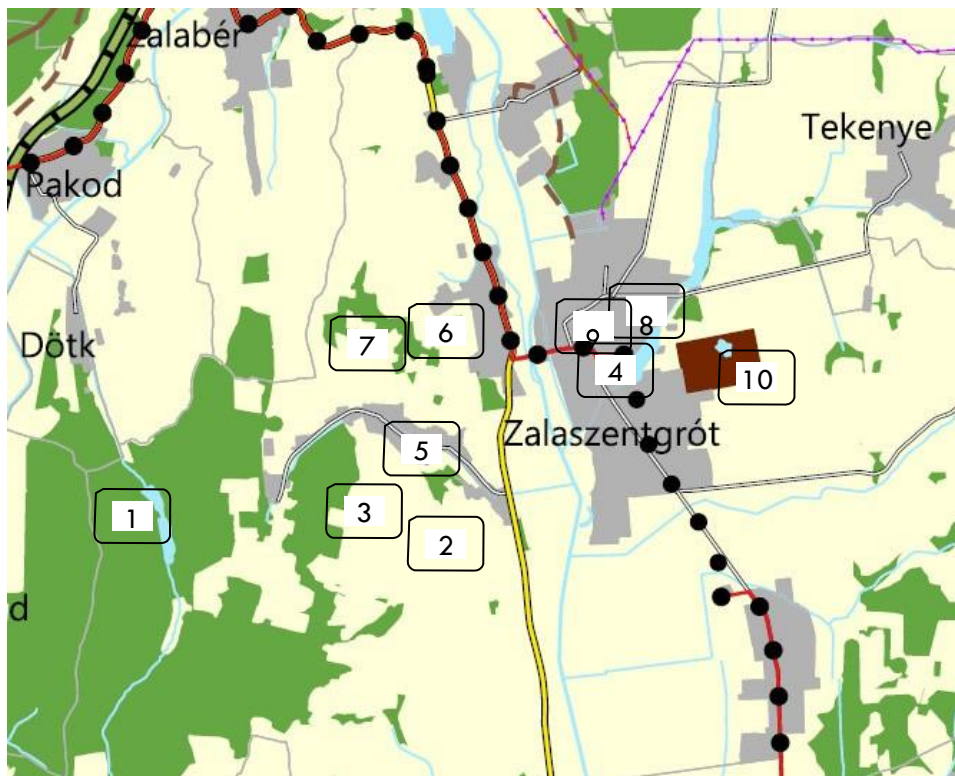
Az OTÉK 4. mellékletében előírt, az építési telken a személygépkocsi elhelyezési kötelezettséghez képest megengedett eltérést meghatározó táblázat

	Belváros területén %	Belvároson kívüli területen %
kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység – kivéve a napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m ² -nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet	50	0
szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon	50	0
vendéglátó önálló rendeltetési egység	50	0
bölcsőde, mini bölcsőde, családi bölcsőde, munkahelyi bölcsőde, óvodai nevelési, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység	50	0
felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység	50	0
kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb.)	50	0
sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek	50	0
igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek	50	0
ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység	50	0
raktározási önálló rendeltetési egység	50	0
távolsági és helyközi autóbusz állomás és megállóhely egység	50	0
iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek	50	0
jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park	50	0
kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona	50	0
hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység	50	0

3. JOGSZABÁLYI MEGFELELÉS

3.1. területrendezési tervek előírásainak való megfelelés

3.1.1. ZALA MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE - SZERKEZETI TERV



MaTrT. 7. A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

Erdőgazdálkodási térség területébe tartozik az 1. és 6. számú módosítás. Az erdők övezetére vonatkozó szabályokna való megfelelést lásd a 3.1.3. fejezetben.

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

Mezőgazdasági térség területébe tartozik a 2., 3., 7. és 11. számú módosítás.

- Zalaszentgrót területén a mezőgazdasági térség övezetébe sorolt terület: 4752,63 ha. E területen belül a hatályos településrendezési tervben az mezőgazdasági övezetbe sorolt terület: 4726,85 ha, ami az mezőgazdasági térség övezetébe sorolt terület 99,45%-át jelenti. Az egyes módosítási pontok övezeti átsorolásainak következtében Mk keretes mezőgazdasági övezet Ktr különleges beépítésre nem szánt turisztikai és rekreációs övezetbe kerülnek átsorolásra, összesen: 15,98 ha területen, mely területtel a mezőgazdasági övezetbe sorolt területek összességében csökkennek. A módosítás figyelembevételével számított mezőgazdasági övezetbe sorolt területek a közigazgatási területen:

4726,85 ha – 15,98 ha = 4710,87 ha, ami a mezőgazdasági térség övezetébe sorolt terület **99,12%-át** jelenti. Tehát a módosítások **MEGFELELNEK** a jogszabályi előírásnak.

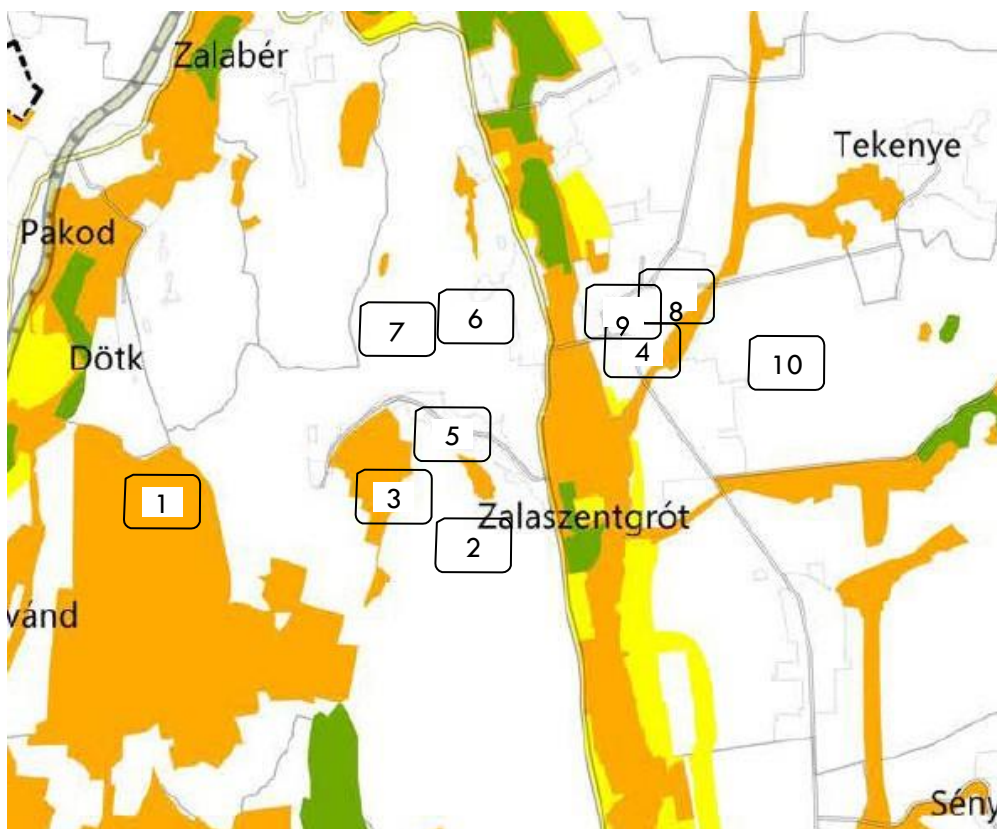
- A módosítás során nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem került kijelölésre. Tehát a módosítások **MEGFELELNEK** a jogszabályi előírásnak.

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

- Vízgazdálkodási térség övezetébe egy módosítási pont sem tartozik.

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

3.1.2. ZALA MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE - ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI



MATrT 14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

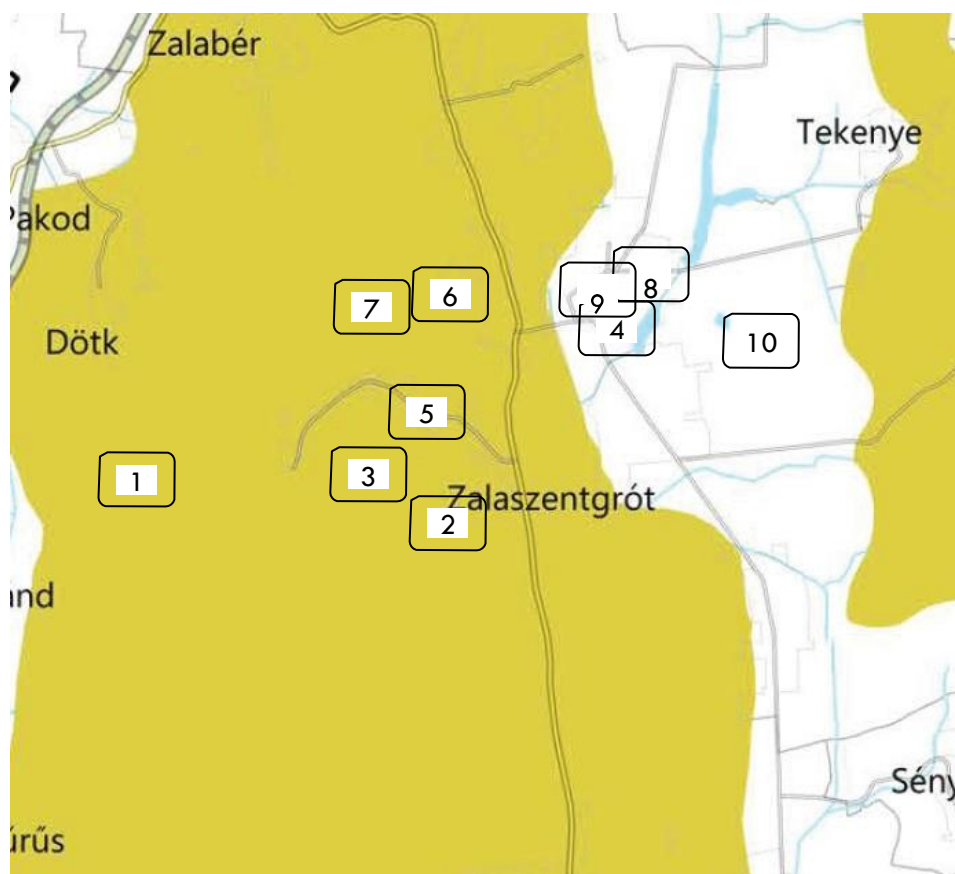
- **Dabronyi halastavak szabályozásának felülvizsgálata (1. módosítási pont)**

A javasolt rendeltetés a jelenleg is fenntartott erdőgazdálkodás célját szolgálja. Az erdészeti munkagépek az erdőgazdasági területekhez közelebb tárolva csökkenti a jelenlegi logisztikai útvonalakat. A gépek utaztatási

Erdőgazdálkodási térség területébe tartozik az 1. és 6. számú módosítás. Az 1. számú módosításban az Eg jelű gazdasági erdő övezet Kte jelű különleges beépítésre nem szánt turisztikai és erdőgazdasági övezetbe kerül, míg a 6. számú módosítás övezeti átsorolást nem tartalmaz, hatályos besorolása: Ek közjóléti erdő övezet

- Zalaszentgrót területén az erdők övezetébe sorolt terület: 1435,59 ha. E területen belül a hatályos településrendezési tervben az erdőterület övezetbe sorolt terület: 1432,41 ha, ami az erdők övezetébe sorolt terület 99,77%-át jelenti. Módosítás után a településen erdőterület övezetbe sorolt terület 1431,99, ami az erdők övezetébe sorolt terület **99,74%**-át jelenti. Tehát a módosítás **MEGFELEL** a jogszabályi előírásnak.

3.1.4. ZALA MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE - TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



9/2019 (VI.14.) MvM rendelet

4. Tájképvédelmi terület övezete

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait

HÉSZ 6.§ (7) bekezdés

A tájképvédelmi terület övezetében a természeti-táji környezet védelme érdekében a területen elhelyezésre kerülő épületek tájba illeszkedését a településképi eljárás során **látványtervvel kell igazolni**. A tájképvédelmi terület övezetén a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény előírásait kell betartani.

Tájképvédelmi terület övezetével érintett az 1., 2., 3., 5., 6., 7. és 11. számú módosítási pontok területei.

- **Dabronyi halastavak (1. módosítási pont)**

A tervezett módosítás során a meglévő épület esetleges mértéktartó bővítése nem befolyásolja a tájképi egységet, hiszen meglévő épület funkcióbővítését tartalmazza. A hagyományos tájhasználatot erősíti az új funkció, hiszen az erdészeti rendeltetés mellett megjelenik a környező tájhasználatra (halastó) épülő mértéktartó tájhasznosítás, amely a turizmust emeli ki. Az épület bővítése során látványtervekkel igazolhatók a tájba illeszkedés érvényesülése.

- **Csáford Felsőhegyen a „Villa Negra” nevű alkotóház (2. módosítási pont)**

A tervezett módosítás során a meglévő épület esetleges mértéktartó bővítése nem befolyásolja a tájképi egységet. A bővítésnek inkább utcaképi jelentősége lehet. Az épület bővítése során látványtervekkel igazolhatók a tájba illeszkedés érvényesülése.

- **Aranyod városrészben a Som-tető északi részén (3. módosítási pont)**

A turisztikai funkció megjelenése tájképvédelmi terület térségi övezetében a tájjelleg nem változik, az átalakuló ember által formált tájhasznosítás erősíti a tájjelleg, a turisztikai funkció megjelenésével erősödik a tájhasználat helyi jellege. A tervezett övezeti paraméterek mértéktartó módon elősegítik a tájhasználat fennmaradását és a védendő tájértékek megőrzését. A terület beépítése során látványtervek készítése szükséges, mellyel igazolható a tájba illeszkedés érvényesülése.

- **Csáford városrészben a 5279/1; 5277 és 5279/3 hrsz.-ú területek (5. módosítási pont)**

A tervezett módosítás során a meglévő épület esetleges mértéktartó bővítése nem befolyásolja a tájképi egységet. A bővítésnek inkább utcaképi jelentősége lehet. A módosítással érintett övezetben tervezett változások nem számottevő mértékűek a tájhasználatot, tájképvédelmet illetően, ugyanis a tervezett módosítás meglévő övezeti paraméterei nem térnek el jelentősen a jelenlegi övezeti paraméterektől. A terület beépítése során látványtervek készítése szükséges, mellyel igazolható a tájba illeszkedés érvényesülése.

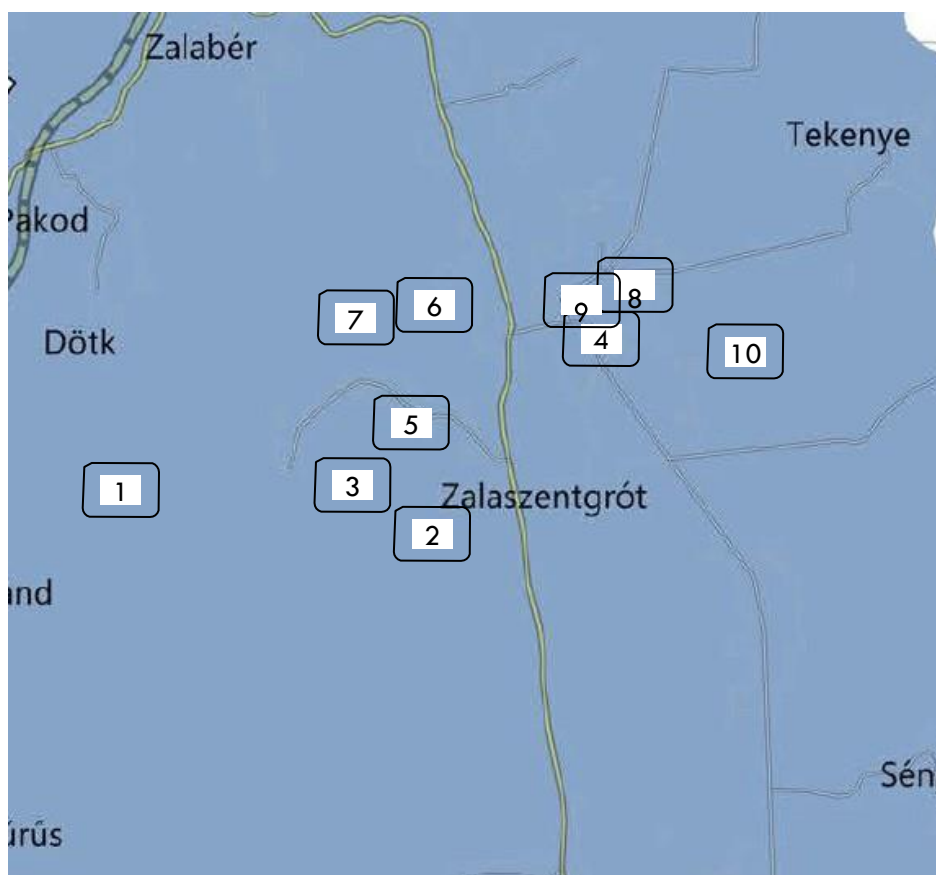
- **Aranyod városrésztől nyugatra (6. módosítási pont)**

A turisztikai fejlesztések során szükséges szem előtt tartani az épületek elhelyezésének meghatározásánál, illetve a növényalkalmazás során a tájkarakter megőrzését, a tájjelleg megőrzését. A terület beépítése során látványtervek készítése szükséges, mellyel igazolható a tájba illeszkedés érvényesülése.

- **Aranyod városrésztől nyugatra (7. módosítási pont)**

A turisztikai fejlesztések során szükséges szem előtt tartani az épületek elhelyezésének meghatározásánál, illetve a növényalkalmazás során a tájkarakter megőrzését, a tájjelleg megőrzését. A terület beépítése során látványtervek készítése szükséges, mellyel igazolható a tájba illeszkedés érvényesülése.

3.1.4. ZALA MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE - VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



9/2019 (VI.14.) MvM rendelet

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Zalaszentgrót a hatályos szabályozási tervében kijelölte a vízvédellemmel érintett területeket és meghatározta az arra vonatkozó egyedi szabályokat. A tervezési terület nem érintett vízbázis védőövezetével.

A tervezési területen nincs és nem tervezett bányászati tevékenység.

Tehát a módosítások **MEGFELEL** a jogszabályi előírásnak.

3.2. új beépítésre szánt területek

A módosítási pontok közül a 4. és 10. módosítás a jogszabályok szerint új beépítésre szánt területet jelöl ki. Mindkét esetben közterület csökkentésével kerül telek, illetve telekrész építési övezetbe. A 4. pontban lakóövezet, a 10. pontban Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet kerül kijelölésre.



tervezett szabályozási terv részlet (hrsz.: 777)



tervezett szabályozási terv részlet (hrsz.: 423)



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

Az 1.13 módosítási pont szerint az új beépítésre szánt területek kijelölésével párhuzamosan Ln nagyvárosias lakóövezetből Zkp közterület közpark övezet kerül kijelölésre.

Az új beépítésre szánt területek területi mérlege:

átSOROLT ingatlan (hrsz)	hatályos besorolás	tervezett besorolás	terület (m ²)
423	Kt	Lk-2	137
777	Kt	Lke-1	223
010169/4	Kt	Gksz-3	1332
ÖSSZESEN			1692
Csereterület	Ln	Zkp	2186

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D.§

(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

Mivel a módosítás során nem csak a HÉSZ, hanem a TSZT is módosul a jogszabály értelmében a módosítások során új beépítésre szánt területek keletkeznek.

MaTrT 8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

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

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

- 1) Az új beépítésre szánt területek távolsága a közigazgatási határtól: a 4. pont esetében 1740 m, illetve 2260 m, a 10. pont esetében 2290 m, ezért az UBSZ kijelölése **MEGFELEL** a 12.§ (1) bekezdésnek.
- 2) UBSZ kijelölése nem jár zöldterület, vagy erdőterület átsorolásával.
- 3) A Zkp övezetbe visszasorolt terület meghaladja az újonnan kijelölt beépítésre szánt övezetek területét, ezért az UBSZ kijelölése **MEGFELEL** a 12.§ (3) a) pontnak.
- 4) Az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterület a települési önkormányzat tulajdonában áll, ezért az UBSZ kijelölése **MEGFELEL** a 12.§ (4) bekezdésnek.

MaTrT

12. § (2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve...

26.§ (2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve...

Az új beépítésre szánt területek nem részei a felsorolt térségi övezeteknek.

Étv. 7.§ (3) d) a termőföld igénybevételevel járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

Az új beépítésre szánt területek művelés alól kivett területek, ezért az UBSZ kijelölése **MEGFELEL** a 7.§ (3) d) pontnak.

Étv. 7.§ (3) b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,

ugyanakkor

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

9.A biológiai aktivitásérték fenntartása

18. § (1) Az **egy hektár területet meghaladó** új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

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

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

kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés előtti BIA érték	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték	kijelölés utáni BIA érték egyenlege
(hrsz)	(m ²)		$BIA \times 10000$		$BIA \times 10000$	$BIA \times 10000$
423	137	Kt (0,6)	49	Lk (1,2)	164	115
777	223	Kt (0,6)	134	Lke (2,7)	602	468
010169/4	1332	Kt (0,6)	799	Gksz (0,4)	533	-266

Az átminősítés utáni BIA érték változása az új beépítésre szánt területek kijelölése során $+ 317 / 10000 = 0,0317$, azaz a biológiai aktivitásérték az új beépítésre szánt területek kijelölése során nőtt. Az UBSZ kijelölése **MEGFELEL** a 7.§ (3) b) pontnak.

4. HATÁROZATTERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

.../2024. (...) számú képviselő-testületi határozata

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő Testülete által alkotott, a város településszerkezeti tervéről szóló 100/2014. (IX.11.) számú képviselő-testületi határozat módosításáról a Képviselő Testület az alábbiak szerint dönt:

1.

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

2.

E határozat 2. mellékletét képező módosított **településszerkezeti terv** a mellékletekben jelölt tervezési területen belül elfogadásra kerül.

1. számú melléklet

a településszerkezeti terv módosításáról szóló /2024. (...) számú határozathoz

településszerkezeti terv módosításának leírása

1. módosítási pontok

- a) A 020226/2 hrsz.-ú ingatlan gazdasági erdőterület (Eg) területfelhasználásból különleges beépítésre nem szánt turisztikai és erdőgazdasági terület (Kte) területfelhasználásba kerül átsorolásra.
- b) A 22858/2, 22857/2, 22851/1, 22852 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a 22855, 22854, 22857/2 hrsz.-ú ingatlanok egy része kertes mezőgazdasági terület (Mk) területfelhasználásból különleges beépítésre nem szánt turisztikai és rekreációs terület (Ktr) területfelhasználásba kerülnek átsorolásra.
- c) A 423 hrsz.-ú ingatlan közúti közlekedési területfelhasználásból kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználásba, a 777 hrsz.-ú ingatlan közúti közlekedési területfelhasználásból kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználásba kerül átsorolásra.
- d) Az 5277 és az 5279/3 hrsz.-ú ingatlanok falusias lakóterület (Lf) területfelhasználásból településközpont vegyes terület (Vt) területfelhasználásba kerülnek átsorolásra.
- e) A 204444/4/2 hrsz.-ú ingatlan gazdasági erdőterület (Eg) területfelhasználásba eső telekrésze közjóléti erdőterület (Ek) területfelhasználásba kerül átsorolásra.
- f) A 25008-25012, 25013/1-2, 25016/1-3, 25017/1-2, 25018-25026, 25028, 25049-25052, 25053/1-2, 25054/1-3, 25055/1-2, 25056, 25057/1 hrsz.-ú ingatlanok kertes mezőgazdasági terület (Mk) területfelhasználásból különleges beépítésre nem szánt turisztikai és rekreációs terület (Ktr) területfelhasználásba kerülnek átsorolásra.
- g) A 464 hrsz.-ú ingatlan kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználásból kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználásba kerül átsorolásra.
- h) A 010169/4 hrsz.-ú ingatlan közúti közlekedési területfelhasználásba sorolt telekrésze kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gkszt) területfelhasználásba kerül átsorolásra.
- i) A 12772/1-2 hrsz.-ú ingatlanok kertes mezőgazdasági terület (Mk) területfelhasználásból különleges beépítésre nem szánt turisztikai és rekreációs terület (Ktr) területfelhasználásba kerülnek átsorolásra.
- j) A 367/1 hrsz.-ú ingatlan nagyvárosias lakóterület (Ln) területfelhasználásba sorolt telekrésze zöldterület közpark (Zkp) területfelhasználásba kerül átsorolásra.

2. a város területi mérlege

Zalaszentgrót város területfelhasználásának adatai az alábbiak szerint módosulnak:

	m ²	ha
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		
Lf-falusias lakóterület	3549075	354,91
Lk-kisvárosias lakóterület	98115	9,81
Lke-kertvárosias lakóterület	597878	59,79
Ln-nagyvárosias lakóterület	34736	3,47
Vi-intézményi vegyes	59705	5,97
Vt-településközpont vegyes	141531	14,15
Gip-egyéb ipari gazdasági	843435	84,34
Gksz-kereskedelmi szolgáltató gazdasági	500728	50,07
Üü-üdülőházas üdülőövezet	113391	11,34
K - különleges beépítésre szánt		
Kst-különleges strand terület	55470	5,55
Kmü-különleges mezőgazdasági üzemi terület	414720	41,47
Kh-különleges hulladékkezelő- lerakó terület	35014	3,50
Kg.különleges garázssor terület	15420	1,54
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
Közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési-.		
Köü-közúti	3135174	313,52
Kök-kötőtpályás	114594	11,46
Má-általános mezőgazdasági terület	32575530	3257,55
Mk-kertes mezőgazdasági terület	15461287	1546,13
Eg-gazdasági erdőterület	13240030	1324,00
Ek-közléti erdőterület	87056	8,71
Ev-védelmi erdőterület	1523758	152,38
V-vízgazdálkodási terület	1494612	149,46
Z-zöldterület (3ha alatt)	103440	10,34
K-különleges beépítésre nem szánt		
Ksp-sportterület	119804	11,98
Kt-temető területe	113727	11,37
Kh-különleges hulladékkezelés és elhelyezés	9412	0,94
Kb-bányászati célú	0	0,00
Ki-ifjúsági tábor	12234	1,22
Kgy-gyepmesteri telep	3130	0,31
Kte-turisztikai és erdőgazdasági	3247	0,32
Ktr-turisztikai és rekreációs	132470	13,25

5. RENDELETTERVEZET AZ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének /2024. (. .) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelet módosításáról

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 79. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1)-(2) bekezdéseiben meghatározott feladatkörében eljárva, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított véleményezésre jogosult szervekkel és partnerekkel egyeztetve a település helyi építési szabályzatáról a következőket rendeli el:

1. §

A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet „Különleges gyepmesteri telep területe” alcíme a következő 39/B. § címmel egészül ki:

2. §

A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet I. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„Járművek elhelyezése

13/E. §

(1) Minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után egy személygépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani.

(2) Az egyéb rendeltetési egységek után az OTÉK 4. melléklete szerint számított parkolószámot a 26. melléklet szerinti belvárosi és belvároson kívüli területeken a 27. melléklet szerinti eltéréssel kell meghatározni.

(3) Az egyéb rendeltetési egységek után a szükséges parkolókat a rendeltetési egység telkén, vagy újonnan létesített közterületen, legfeljebb 300 m – a 300 m² bruttó alapterületet meghaladó, napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet esetében legfeljebb 50 m – távolságon belül, az Önkormányzat által meghatározott helyen és feltételekkel kell elhelyezni.”

3. §

(1) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet 19. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6 és Vt-7 jelű településközpont övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,
- d) Vt-2 és Vt-4 jelű övezetek területén közösségi szórakoztató,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és
- g) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6 és Vt-7 jelű településközpont övezet telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 22. mellékletében kerültek meghatározásra.”

(2) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet 19. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az építési övezetek területén az előkert mérete, amennyiben az ingatlan műemlékműemléki környezet része, támogató tervtanácsai állásfoglalás esetében és az abban foglalt mértékben eltérhet a megengedett előkert méretétől.”

4. §

(1) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet 30. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Ek és Ek-1 jelű közjóléti erdőövezetben

- a) új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető,
- b) a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemei, közművezetékek és járulékos közműépítmények nyomvonala a magterület, az ökológiai folyosó természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését, valamint a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – helyezhető el.”

(2) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet 30. §-a a következő (4)–(7) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az „Ek-1” jelű közjóléti erdő övezetében a közjóléti célt szolgáló turisztikai szolgáltató, pihenést szolgáló szállás, kemping, vendéglátás, valamint a szabadidős és sport rendeltetésű épületek, továbbá távközlési, hírközlési torony, kilátó, továbbá közmű és út építményei helyezhetők el.

(5) Az „Ek-1” jelű közjóléti erdő övezet területén a megengedett legnagyobb beépítés mértékéig legfeljebb 1 db 250 m²-es kiszolgáló, vagy vegyes rendeltetésű épület, továbbá nem meghatározott számú, legfeljebb 50 m²-es pihenőház jellegű, turisztikai célú szállásépület helyezhető el.

(6) Az „Ek-1” jelű közjóléti erdő övezet területén az erdészeti hatóság által nyilvántartott erdőrészlet területén épületet elhelyezni nem szabad.

(7) Az „Ek-1” jelű közjóléti erdő övezet területén magánút a legalább 6 m szélességű ingatlanon elhelyezhető. A kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület meghatározásánál a magánút telke kivételt képez.”

5. §

A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„Különleges turisztikai és erdőgazdasági övezet

39/B. §

(1) A „Kte” különleges turisztikai és erdőgazdasági övezet a turisztikához kapcsolódó szállás, vendéglátás, valamint erdőgazdálkodási célú tárolás, feldolgozás rendeltetésű épületek, építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A „Kte” jelű különleges turisztikai és erdőgazdasági övezet telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 22. mellékletben kerültek meghatározásra.”

6. §

A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi

építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„Különleges turisztikai övezet

39/C. §

(1) 1 „Ktr” különleges turisztikai és rekreációs övezetek pihenőház jellegű szállás, továbbá ezek kiszolgálásához kapcsolódó vendéglátás, iroda, sport és közösségi szórakoztató rendeltetésű épületek, építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A „Ktr-1” és Ktr-2 jelű övezetek területén a megengedett legnagyobb beépítés mértékéig legfeljebb 1 db 250 m²-es kiszolgáló, vagy vegyes rendeltetésű épület, továbbá nem meghatározott számú, legfeljebb 50 m²-es pihenőház jellegű, turisztikai célú szállásépület helyezhető el. Az egyes, fő rendeltetést hordozó épületek közötti legkisebb távolság 30 m lehet.

(3) A „Ktr” jelű különleges turisztikai és rekreációs övezetek telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 22. mellékletben kerültek meghatározásra.”

7. §

(1) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet 6. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet 8. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet 9. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(5) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet 10. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

(6) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet 22. melléklete helyébe a 6. melléklet lép.

(7) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet a 7. melléklet szerinti 26. melléklettel egészül ki.

(8) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet a 8. melléklet szerinti 27. melléklettel egészül ki.

8. §

A rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

9. §

Ez a rendelet 2025. január 1-jén lép hatályba, és 2025. január 2-án hatályát veszti.

Baracska József
polgármester

Dr. Simon Beáta
jegyző

- 1. melléklet
- 2. melléklet
- 3. melléklet
- 4. melléklet
- 5. melléklet
- 6. melléklet
- 7. melléklet
- 8. melléklet