

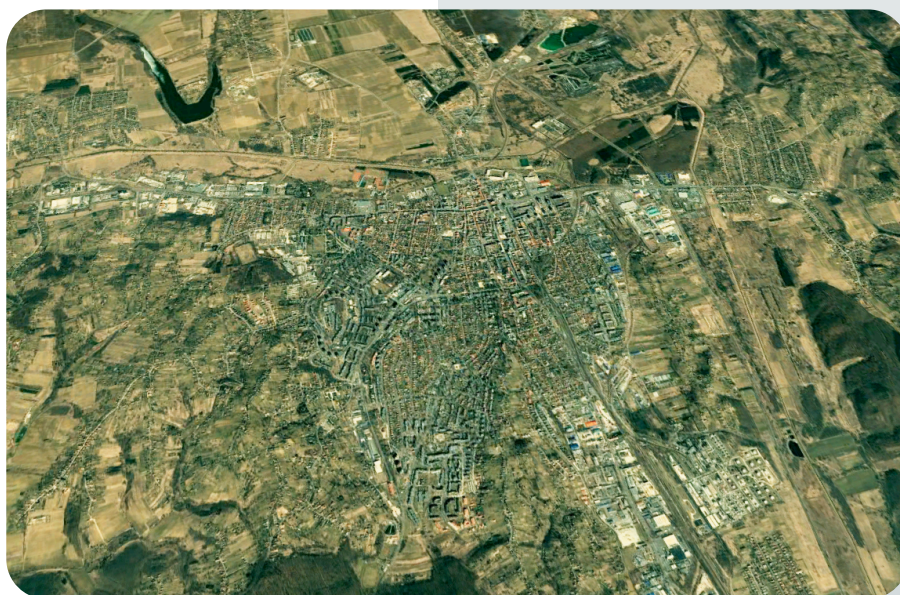
ZALAEGERSZEG

VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



ÉTV. 9.§ (6) BEK. SZERINTI
ZÁRÓVÉLEMÉNYEZÉSI
DOKUMENTÁCIÓ



ALTUS SAVARIA TERVEZŐ IRODA KFT

WWW.ALTUSSAVARIA.HU

MUNKASZÁM: Rv27

2012. MÁJUS HÓ

I. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS TERVEZÉSI PROGRAM

1. ELŐZMÉNYEK

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a város teljes közigazgatási területére kiterjedően elkészített szabályozási tervet és építési szabályzatot a 13/2008 (IV. 25.) számú önkormányzati rendeletével jóváhagyta.

Az azóta eltelt három év alatt 2008-ban hibajavítás keretében módosította a közgyűlés a tervet, 2009-ben és 2010-ben nagyobb, a város területét több ponton érintő, a lakosság és gazdasági társaságok kérelmére történt módosítás. 2010-ben még egy ízben kellett módosítani a rendezési tervet pályázat beadása miatt. 2011. júniusában és szeptemberében ismét a Közgyűlés elé került a rendezési terv módosítása, elsősorban önkormányzati érdekek miatt.

A most kezdeményezett változtatásra a 2011-ben összegyűlt lakossági igények, a gazdasági társaságok kérelmei, valamint az Építéshatósági Osztály és a Városfejlesztési és Tervezési Osztály működése során felmerült problémák kezelése miatt kerül sor. Zalaegerszeg közgyűlése a ZMJVK 215/2011.(X.20.) számú határozatával hozott településpolitikai döntése alapján módosítani kívánja a város településrendezési eszközeit.

A közgyűlés határozatában három csoportra osztotta a beérkezett módosító javaslatokat. Ezek a következők:

- A) Településrendezési szempontok alapján támogatható kérelmek
- B) Településrendezési szempontok alapján nem támogatható kérelmek
- C) Településrendezési szempontok alapján vizsgálandó kérelmek

A közgyűlési döntés értelmében - a B) pontban elvetett javaslatok kivételével - az alábbiakban részletezzük az egyes módosításokat.

2. TERVEZÉSI PROGRAM, TERVEZŐI JAVASLATOK

A) TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTOK ALAPJÁN TÁMOGATHATÓ KÉRELMEK

A/1. Völgyi utca 28153-28158 hrsz-ú ingatlanok beépítésre szánt övezetbe sorolása

A tulajdonosok az ingatlanok falusias lakóterületbe történő sorolását kérték.

Előterjesztés: Az ingatlanoktól északra lévő falusias lakóterülettel szervesen összetartozó pár ingatlanból álló tömb egyforma szabályozása indokolt.

Javaslat: *A telekalakulatok figyelembe-vételével falusias lakóterületet a kérelemben megjelölt ingatlanokra kiterjesztjük.*

A/2. Gébárti utca 6383/3-6383/8 hrsz-ú ingatlanok déli oldalán a szabályozás módosítása

A tervezett Zalaszentiván-Bagod közötti kerékpárút Neszelei szakasza a 6383/3-6383/8 hrsz-ú ingatlanok déli részét jelentősen érintette. A tulajdonosok kérték, hogy a tervet

felülvizsgálva az Önkormányzat módosítsa a rendezési tervet, hogy az ingatlanokat a lehető legkisebb mértékig érintse a kerékpárút miatti szabályozás.

Előterjesztés: A terv felülvizsgálata elkészült, amely alapján a Városüzemeltetési Osztály javaslatát elkészítette. A rendezési tervet az érintett szakaszon a társosztály véleménye alapján módosítjuk.

Javaslat: *A felülvizsgált útépitési terv több részsű megoldást is felvázol. Ezek közül a 30 cm biztonsági sávval építendő 4/4 lejtésű, burkolt részsűvel helyigényét javasoljuk a szabályozási tervben biztosítani. Ez a megoldás jelentős területet ad vissza előkertnek, miközben támfal építés nélkül, költségtakarékosan megvalósítható.*

A/3. Ivóvíz kutak megszüntetésének lekövetése

A Zalavíz Zrt. a Zalaegerszeg 035/101, 035/39 és a 035/53 hrsz-ú ingatlanokon 5 db ivóvíz kutat szüntetett meg. A Körzeti Földhivatalban a földrésztletek rét művelési ágra történő átvezetése megtörtént.

Előterjesztés: A rendezési tervben jelenleg vízgazdálkodási területként szerepel, melynek módosítása javasolt Má-2 jelű övezetbe.

Javaslat: *A megszüntetett funkció miatt a szomszédos területekkel azonos mezőgazdasági besorolás indokolt. Az Má-2 terület megfeleltethető a földhivatali nyilvántartásban is szereplő "rét" besorolásnak. A biológiai aktivitásérték a megegyező minőség miatt (V = Má-2_gyep = 6) nem változik.*

A/4. Andrásida, Jegenyés utca 6822/2-6822/6 hrsz-ú ingatlanok szabályozás-módosítása

A 6822/2-6822/6 hrsz-ú ingatlanok jelenleg oldalhatáron álló beépítésűek, a kijelölt oldalhatár a keleti telekhatáron van. A 6822/2 és a 6822/3 hrsz-ú ingatlanokat a tulajdonosok átosztották, a 6822/6 hrsz-ú ingatlan beépítése nehéz.

Előterjesztés és javaslat: *A beépítési mód szabadon álló beépítési módra változtatása javasolt.*

A/5. Landorhegyi u. 4884 hrsz-ú ingatlan építési sáv kiterjesztése

A Technoroll Kft. az ingatlanon lévő kereskedelmi egységet szeretné bővíteni, amihez az építési sáv kiterjesztése szükséges a nyugati és az északi oldalon az elbontott teraszok vonaláig.

Előterjesztés: A terület határán húzódó kerékpárút, valamint a parkolás biztosításának figyelembe vételével az építési sáv kiterjesztése javasolt.

Javaslat: *Az építési sáv határa az egykor kialakult teraszok területére terjed ki, a tervezett kerékpárút nyomvonalára tekintettel további bővítés nem biztosítható.*

A/6. 27004, 27005, 27006 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának módosítása

A fenti ingatlanok a hatályos rendezési terv szerint kertvárosias lakóterület valamint közlekedési és közmű elhelyezési terület besorolásúak. Az ingatlanok jobb hasznosítása érdekében a tulajdonos kérte az ingatlanokat észak-déli irányban átszelő út nyomvonalának módosítását, valamint a 27007 hrsz-ú ingatlan Lke-5 övezetbe sorolását és a kijelölt oldalhatár módosítását.

Előterjesztés: A szabályozás módosítása javasolt.

Javaslat: *Az övezet kiterjesztésével, a valamint szabadonálló beépítési mód elrendelésével egyetértve javasoljuk ugyanakkor a Gerle utca északi kikötésének felülvizsgálatát. Ezen a szakaszon ugyanis cca. 5,0 méteres szintkülönbséget kellene az út nyomvonalán leküzdeni,*

mely olyan költséges részüket, támfalak építését tennék szükségessé, amely nem áll arányban az igénybe vett terület nagyságával, a várható forgalommal és a fenntartási költségekkel.

A/7. Besenyő 1631 hrsz-ú ingatlan és tömbjének szabályozás-módosítása

A fenti ingatlan Lke-3 jelű kertvárosi rendeltetésű terület, melynek minimálisan kialakítható és beépíthető telekszélessége 20 m. A tömbben lévő ingatlanok már kialakultak, ezért a tulajdonos kéri a 20 m minimális telekszélesség csökkentését.

Előterjesztés: A környéken lévő tömbök telekalakulatai beálltak, besorolásuk Lke-2.

Javaslat: *Az 1631, 1654 és 1660 hrsz-ú ingatlanok tömbjeinek karakter-módosítása javasolt, Lke-2 besorolásúra.*

A/8. Bazita 0237/5 és 0237/6 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonása

A fenti ingatlanok 2008. májusától beépítésre szánt területbe tartoznak, a szomszédos belterületi ingatlannal való telekalakítás miatt az azonos építési övezetű telkek belterületbe vonása szükséges.

Előterjesztés és javaslat: *Bazita 0237/5 és 0237/6 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonása javasolt.*

A/9. Vorhota 27014/10 hrsz-ú ingatlan Z jelű zöldterület övezetből Ksp jelű sportterület övezetbe sorolása

Az ingatlanon több, mint tíz éve sportpályákat tart fenn a Vorhotai Településrészi Önkormányzat. A földhivatali ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés folyamatban van.

Előterjesztés: Az ingatlan használatnak megfelelő sportterület övezetbe sorolása javasolt.

Javaslat: *A stadion építésre is alkalmas különleges sportterületektől történő megkülönböztetés érdekében új Ksp-2 övezet definiálása szükséges. Ezzel egyidejűleg a korábbi Ksp övezetek számozása Ksp-1-re módosul, a korábbi előírások megtartásával. **Biológiai aktivitás-érték szempontjából azonban jelentős veszteség keletkezik, melyet az összes módosítás figyelembevételével pótolni kell.***

A/10. Göcseji út – Vizslaparki út sarok, 3343 hrsz-ú ingatlan szabályozás-módosítása

A 3343 hrsz.-ú ingatlan a hatályos rendezési terv szerint Lke-10 jelű kertvárosias lakóterület. Mind funkcióját, rendeltetését, mind a beépíthetőség módját, építési övezeti előírását tekintve nem felel meg a jelenlegi beépítésnek. Valójában hibajavítás, mivel a 2005. évi rendezési tervben településközponti vegyes rendeltetésű, nagyvárosias karakterű volt az ingatlan.

Előterjesztés: Az ingatlanra vonatkozó építési előírásokat a jelenlegi beépítéshez szükséges igazítani, a szabályozás-módosítás javasolt.

Javaslat: *Az övezet szabályozására, a kialakult beépítésre tekintettel, a Vt-7 besorolás alkalmazható.*

A/11. Andrásbida, 7087 hrsz-ú ingatlan Vk-2 jelű övezetbe sorolása javasolt

Az Öveges József ÁMK fejlesztése, bővítése miatt a 7087 hrsz-ú ingatlan megvásárlását tervezi Önkormányzatunk. A hatályos rendezési terv szerint a 7088/1 hrsz.-ú ingatlan (az ÁMK területe) Vk-2 jelű központi vegyes, a 7087 hrsz-ú ingatlan Lke-2 jelű kertvárosi lakóterület rendeltetésű. A fejlesztések miatt a két ingatlan összevonása szükséges, amely a 7087 hrsz-ú ingatlan rendeltetés-módosítása után lehetséges.

Előterjesztés és javaslat: *A 7087 hrsz-ú ingatlan központi vegyes, Vk-2 jelű övezetbe sorolása javasolt.*

A/12. Fenyvesalja u. 26361/3 hrsz-ú ingatlannal érintett tömbön építési vonal törlése

Javaslat: *A tömbre kötelező építési vonal törlése javasolt a telkek újraosztásának és beépítésének elősegítése érdekében.*

A/13. Ságod, 0793 hrsz-ú ingatlan sport terület szabályozása

Javaslat: *A stadion építésre is alkalmas különleges sportterületektől történő megkülönböztetés érdekében az terület Ksp-2 övezetbe sorolása javasolt.*

A/14. Sport utca 2722 hrsz-ú kereskedelmi-, szolgáltató, gazdasági terület beépítési intenzitásának növelése

Javaslat: *A beépítési arány emelése a Gksz-8 területbe átsorolással lehetségessé válik.*

A/15. 3637 hrsz-ú ingatlanon a Mérlegház elbontásra került, védettségét törölni kell

A kérelem az OTÉK által megengedett legnagyobb arány, a 60%-os beépítettség megállapítását tartalmazza.

Javaslat: *Mivel a Mérlegház közgyűlési döntést követően elbontásra került, indokolt a változás átvezetése.*

A/16. Ságod, Vasvári P. u. 4. 15064 hrsz-ú ingatlannal érintett tömbben az oldalhatár jel áthelyezése szükséges

Javaslat: *A téves oldalhatár jelölés törlése indokolt.*

A/17. Egerszeghegyi u. 25779/1 hrsz-ú ingatlannal érintett tömbben az oldalhatár jel áthelyezése szükséges, valamint az építési sáv vizsgálata

Javaslat: *Az oldalhatár jelölés javasolt áthelyezésével a szabályozás végrehajthatóvá válik. A 25776/4 hrsz-ú, több telket feltáró magánút kivétele az építési sávból a megközelítés biztosítása érdekében fontos változtatás.*

A/18. Kinizsi P. u. 2095/1 hrsz-ú ingatlannal érintett tömb övezeti átsorolása

Javaslat: *Az érintett övezet jelenlegi besorolása nem felel meg teljesen a jelenleg kialakult állapotnak. Javasolt a déli építési tömbbel közös, Vk-2 övezetbe átsorolása.*

A/19. Hatház, u. 0693/95 hrsz-ú ingatlannal érintett tömb kijelölt oldalhatár jelének törlése.

Javaslat: *A téves oldalhatár jelölés törlése indokolt.*

C) TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTOK ALAPJÁN VIZSGÁLANDÓ KÉRELMEK

C/1. Ságod, Tó utca 15110/2 hrsz-ú ingatlant északról érintő útszabályozás levétele

A tulajdonos az ingatlanát északi irányban ~150 m² nagyságban érintő útszabályozás megszüntetését kérte, melyet a rendezési terv 2009. évi módosítása során ZMJV Közgyűlése nem támogatott. A kötelező építési vonal 5 m-ről 4 m-re történő csökkentését elfogadta.

Előterjesztés: Úttervező bevonásával a szabályozás módosítása vizsgálandó.

Javaslat: *Az építési vonal csökkentése összhangban van a kialakult beépítéssel, ezért fenntartandó. A kialakult, szabályos keresztmetszetekkel megépített útterület és északi járda a gépjármű és gyalogos forgalom levezetésére alkalmas. A déli oldalon további járda kialakítása nem indokolt, ezen a szakaszon ugyanis saját forgalom nem generálódik. A déli járda folytatása nyugati irányban ráadásul csak igen költséges hídstruktúrákkal lenne megvalósítható a hirtelen eső terepadottság miatt.*

C/2. Cserhegyi út (24866 hrsz.) szabályozásának módosítása

Cserhegyi út egy részén 14 méter széles szabályozás van. A tulajdonosok kérik a szabályozás szélesség csökkentését a területtől északra és délre lévő 10 m szélességre.

Előterjesztés: A volt zártkerti utak szélességét a lakóterületté való átminősítéskor felül kellett vizsgálni, az egymással szemkötti oldalon elhelyezkedő beépült területek között nem volt lehetőség a szabályozás szélesítésére. Azokon a részekén, ahol a meglévő épületek lehetővé tették, a szélesebb szabályozással a kitérők területét biztosítani lehetett.

Javaslat: *Tekintettel a kialakult rálátási viszonyokra és a már leválasztott előkertekre - a nagyobb részben megvalósult szabályozás fenntartását javasoljuk. Az egyeztetési eljárás során beérkezett lakossági kérelem kivizsgálására a tervező és az érintett államigazgatási szerv helyszíni bejárásán a jelenleg érvényes szabályozás fenntartását tartotta indokoltnak.*

C/3. Budai-völgy 24397, 24398 és a 24399/1 hrsz-ú ingatlanokon lévő építési sáv kiterjesztése

A tulajdonosok az ingatlanokat újraosztva a telkek dél-nyugati részét is szeretnék beépíteni, ehhez az építési sáv kiterjesztése szükséges.

Előterjesztés: A két épület építését lehetővé tevő építési sáv kiterjesztése a domborzati viszonyok – meredek völgy – miatt nem szerencsés, a volt zártkerti területek nagy telekmélységű tömbjeinek az út menti beépítés mögötti beépítése csak a telekkel párhuzamos, újabb feltáró utakról lehetséges, ezért önálló telek kialakítását, önálló lakóépület létesítését nem támogatjuk. Helyszíni szemle után az építési sáv kiterjesztésének lehetőségét – kétlakásos lakóépület engedélyezhetősége érdekében - vizsgálni kell, az irányadó építési vonal megtartása mellett.

Javaslat: *Az építési sáv kis mértékű kiterjesztése elfogadható, de a terepviszonyokra tekintettel, max. 5,0 méter szélességben.*

C/4. Petelihegy beépítésre szánt területbe sorolása

A terület 76-os főút és Csács között terült el. Igen változatos domborzatú, beállt, kis parcellás, nehezen szabályozható utakkal rendelkező zártkert.

Az elmúlt években már többször szerepelt erre a területre vonatkozó kérelem. A rendezési tervek módosítás vizsgálati szakaszában minden esetben foglalkozott a területtel a tervező. A vizsgálat eredményeképpen a Petelihegy nem került beépítésre szánt területbe.

A jelenlegi szabályozás szerint 720-1500 m² telekterület esetén – 5%, 1500-3000 m² telekterület esetén – 1500 m²-re vetítetten 5 % + 1500 m² feletti telekterületre vetítetten 3 %, 3000 m² telekterület felett – 1500 m²-re vetítetten 5 % + 1500-3000 m² telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m² feletti telekterületre vetítetten 2% beépítettséggel helyezhető el a területen 9 m széles telkeken gazdasági épület, illetve 16 m-es szélességtől mezőgazdasági üzemi épület. A volt zártkerti terület úthálózat felülvizsgálata a zártkert rendezési terv keretében 2007. évben megtörtént.

Előterjesztés: A beépítésre szánt terület határának további kiterjesztése nem javasolt. Mivel több kérelem érkezett, nem egyedi a probléma, minden szakágra kiterjedő vizsgálatot igényelt a döntés előkészítése.

Javaslat: *A szakági tervezők véleménye szerint, részletes útépítési-, közmű- és beépítési tervek hiányában a lakóterületté minősítés nem javasolt. A műszakilag alátámasztott jövőkép és a szükséges infrastrukturális fejlesztések finanszírozására vonatkozó megállapodás nélkül az átminősítés az önkormányzatot erőn felül terhelné.*

C/5. Déli Ipari Parktól nyugatra lévő 094/1 hrsz-ú ingatlan ipari gazdasági területbe sorolása

A 099/3 hrsz-ú telephely bővítése céljából a tulajdonosok a 094/1 hrsz-ú ingatlanon szeretnének terjeszkedni. A két ingatlant a 098 hrsz-ú út szeli ketté, amely egy árkot is takar.

Előterjesztés: A 094/1 hrsz-ú ingatlan ipari gazdasági övezetbe sorolását nem javasoljuk. Az általános mezőgazdasági és az ipari terület közös használhatóságát lehetővé tevő szabályozás kialakítását vizsgálni kell.

Javaslat: *Újabb területek gazdasági övezetbe sorolása nem javasolt, mivel a kérelemben érintett terület közvetlen szomszédságában rendelkezésre állnak kihasználatlan építési területek.*

C/6. Mártírok u. 35-39. szám (3482 hrsz.) alatti ingatlan szabályozásának módosítása

Zala Megyei Földhivatal Mártírok útja 35-39. számú épület előtt megépült előlépcső valamint az emelőszerkezet a szabályozási vonalon kívül esik, ezért a szabályozási terv módosítását kérik.

Előterjesztés: A kötelező építési vonal megtartása mellett a szabályozási vonal vizsgálata javasolt a tőle délre eső ingatlanok esetében is.

Javaslat: *A Mártírok útja 43. számú ház telkének kivételével az előkertek leszabályozása, a már kialakult körforgalmi csomópontra tekintettel, nem indokolt, a Közlekedési Felügyelőség sem támasztott hasonló igényt.*

C/7. Hock J. u. 0517/20 hrsz-ú ingatlan szabályozás-módosítása

A 0517/20 hrsz-ú ingatlan a hatályos rendezési terv szerint közlekedési és közmű elhelyezési, beépítésre nem szánt övezet. A tulajdonos kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetbe szeretné átsorolni, műhelycsarnokot létesítenie az ingatlanon.

Előterjesztés: Az átsorolás lehetőségét, és építési hely jelölését vizsgálni kell.

Javaslat: *Az átminősítést Gksz-4 övezetbe javasoljuk. A beépíthető telekrész nem építési sávval hanem a kötelező fásítás jogintézményével kerül kijelölésre.*

C/8. Járum u. 14. szám alatti ingatlant érintő útszabályozás módosítása

A Járum utca 14. számú (3701 hrsz.) ingatlan csak nem teljes egészében közlekedési terület (a Szeglet utca meghosszabbítása, kikötése a Könyök utcára). A tulajdonos értékesíteni nem tudja, ezért kéri az útszabályozás módosítását. Az útszabályozás a Járum u. 16. számú ingatlant is érinti.

Előterjesztés: Az útszabályozás indokolt.

Javaslat: *A nyomvonal módosításának lehetőségét vizsgáló, közlekedési alátámasztó munkarészek alapján a 3706 hrsz-ú terület igénybevétele elkerülhető. A közlekedési munkarész alapján a Szeglet utca menti ingatlanok szabályozása is elkerülhető, javasoljuk ezen kisajátítási szándékok elvetését.*

C/9. Ebergényi u. 26227/5 hrsz-ú ingatlan és tömbje módosítása

Az Ebergényi u. 26227/5 hrsz-ú ingatlan és tömbje módosítása hatályos rendezési terv szerint Lke-1 jelű, oldalhatáron álló beépítésű mód. Az Építéshatósági Osztályhoz a 26227/5 hrsz-ú ingatlanra építési engedélyt nyújtottak be a hatályban lévő szabályozás alapján. Az engedély kiadásával azonban a 26227/6 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségét korlátozza.

Előterjesztés: A tömb oldalhatáron állóról szabadon álló beépítési módra történő módosítását kezdeményezték. A kérelem szakmai szempontból vizsgálandó.

Javaslat: *A szabadonálló beépítés indokolatlan korlátozást jelentene, mivel nem tenné lehetővé az egyik oldalkert beépítését sem. Ezáltal a 26227/4 hrsz-ú, távvezetékkel érintett telek beépíthetősége meghiúsulna. A változtatás tehát előnyök nélkül generálna kártérítési igényt, ezért mindössze az oldalhatár egyértelmű kijelölését támogatjuk.*

C/10. Kisbükkdülő beépítésre szánt területbe sorolása

Az ingatlantulajdonosok kérték a jelenleg kertes mezőgazdasági övezetben lévő terület kertvárosi lakóterület rendeltetésű övezetbe sorolását.

Előterjesztés: A telekalakulatok és a beépítés beálltak, az útszélesség nagyon keskeny, zsákutca. A lakóterületeknél szokásos minimális telekszélességet nem lehet biztosítani. A lakóterületi átsorolás nem javasolt, a hatályos rendezési terv szerinti 8 m széles útszabályozás csökkentése – a kertes mezőgazdasági rendeltetésű terület megtartása mellett – vizsgálatra javasolt.

Javaslat: *A terület lakóterületté átsorolása nem javasolt. Így viszont indokolatlan a lakótelkek esetén alkalmazott útszabályozás fenntartása, melyet hálózati szerep sem támaszt alá.*

C/11. Kert utca nyugati végének szabályozás-módosítása

A Kert utca nyugati szárának módosítása nagy mértékben érinti a 3795 hrsz-ú ingatlant, amely garázssor építésére vonatkozó jogerős építési engedéllyel rendelkezik. A kivitelezést megkezdték.

Előterjesztés: Az útszabályozás a forgalmi rend módosításától, a környező telephelyek feltárási lehetőségeitől függ. Felülvizsgálata az egész tömb vizsgálatával lehetséges.

Javaslat: *A már kialakult közlekedési rendre, közműellátottságra és a beépült térfalakra tekintettel magánterületek további igénybevétele nem indokolható. A szabályozási vonal törlését javasoljuk.*

C/12. Bazita déli részén övezet-módosítás

A Bazita déli részén lévő tömb jelenleg Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági rendeltetésű terület, melyen lakóépületet elhelyezni nem lehet. A 0236/16, 0236/22, és a 0236/21 hrsz-ú ingatlanok telekösszevonása után tulajdonosa lakóépületet szeretne elhelyezni az összesen 5682 m² nagyságú területen.

Előterjesztés: A tömb környezetében falusias lakóterületek vannak, a terület átsorolásának vizsgálata javasolt Mk-1 övezetbe.

Javaslat: *Az átsorolást a már beépült környezetre tekintettel támogatjuk.*

C/13. Vágóhid u. 6521 hrsz-ú ingatlan rendeltetés módosítása

A délen és északi határon is szabályozással érintett sportterület rendeltetésű 6521 hrsz-ú ingatlan rendeltetésének módosítását kéri az ingatlan tulajdonosa. A környező ingatlanok mindegyike különleges sportterület. A meglévő lakó funkció eltér a sportterület rendeltetéstől, ami korlátozza az ingatlan lakóterületként történő használatát, fejlesztését.

Előterjesztés: A hosszútávú fejlesztéseket figyelembe véve a 6521 hrsz-ú ingatlan rendeltetés-módosítását nem javasoljuk. Az útszabályozás, az útcsatlakozások módosításának lehetőségét - a belváros rekonstrukció kapcsán is - úttervezőkkel együtt megvizsgáltuk.

Javaslat: *A rendelkezésre bocsátott út-rekonstrukciós tervek a 6521 hrsz-ú ingatlan területét nem veszik igénybe, ezért a szabályozás törlése javasolt. A lakó funkció visszaállítását azonban nem támogatjuk, mivel a lakó használat (felújítás, korszerűsítés) a jelenlegi szabályozás szerint is korlátozás nélkül fenntartható. Ugyanakkor nyilvánvaló, hogy a teleknek hosszú távon a sportterületekhez kell csatlakoznia területhasználat tekintetében. A telekhez fűződő beépítési- és használati jogok esetleges korlátozásának elkerülése végett a ZÉSZ Ksp-1 övezetre vonatkozó szabályozási előírások közül, a kialakult telek beépítésének feltételeként szabott minimális telekméretet 2500 m²-re módosítottuk.*

C/14. Gógánhegy 26412 hrsz-ú ingatlan szabályozás-módosítása

A Harmat utca folytatásaként kialakult zsákutca és a Rozmaring utca között szabályozott út a 26412 hrsz-ú ingatlant jelentős mértékben érinti. Az ingatlan tulajdonosa már 2010-ben is kérte az út szabályozásának módosítását, melyet akkor a Közgyűlés elutasított.

Előterjesztés: Szakmai szempontokat figyelembe véve vizsgálni kell a környék úthálózati kapcsolatait, a terepadottságok viszonylatában.

Javaslat: *A helyszíni szemle alapján nyilvánvalóvá vált, hogy a 26412 hrsz. rovására kialakítandó út megépítése forgalmi szempontból nem indokolt. A kisajátítás és az útépités költsége messze meghaladja a közérdekkel alátámasztható mértéket. A szabályozás törlése javasolt.*

C/15. Báthory utca- Fenyő utca 2636/2 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása

A 2636/2 hrsz-ú ingatlan a hatályos rendezési terv szerint ipari gazdasági, valamint közlekedési és közmű elhelyezési terület. A tulajdonos a terület továbbfejlesztése miatt kéri az ingatlanán húzódó útszabályozás levételét.

Előterjesztés: Az útszabályozás felülvizsgálata javasolt.

Javaslat: *Közlekedési alátámasztó munkarész alapján a Fenyő utca szabályozással bővített északi sávja csökkenthető. Ezáltal, valamint az ipartelepen átkötő északi út nyomvonalának differenciáltabb vezetésével több épület megmenthető a szanálástól.*

C/16. Rozmaring utca - útszabályozás módosítása

A 26430/8 hrsz-ú ingatlanból az előző szabályozás alapján már választottak le útterületet. Építési engedély kérelemmel fordultak az Építéshatósági Osztályhoz, az érvényes ZÉSZ szerint további terület leválasztása szükséges.

Előterjesztés: Úttervező bevonásával vizsgálni kell a szabályozás módosítását.

Javaslat: *A szabályozás fenntartása indokolt a szűk utak biztonságos csatlakozásának érdekében, tekintettel a terepviszonyokra is.*

C/17. Novák M. u. 7179 hrsz-ú ingatlan rendeltetésének módosítása

A 7179 hrsz-ú ingatlan 2002. óta közlekedési és közmű elhelyezési rendeltetésű terület, előtte lakóterület rendeltetésű volt. A tulajdonos kéri az ingatlan hasznosítása/értékesítése érdekében a rendeltetés módosítását.

Előterjesztés: 2002 óta eltelt 9 év, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30.§ alapján kártalanítás nem jár. Vizsgálandó, hogy a szomszédos sportterület részére az ingatlanon szükséges-e biztosítani a parkolót.

Javaslat: *Az érintett telken a szomszédos sportterület számára alakult ki parkolóterület. A tömb jövőképeinek komplex kidolgozásaig ez az igény máshol nem elégíthető ki.*

C/18. Ebergényi u. 26577-26580 hrsz-ú ingatlanok beépítésre szánt övezetbe sorolása

A tulajdonosok a jelenleg kertes mezőgazdasági rendeltetésű területen lakóépületet szeretnének építeni.

Előterjesztés: Az ingatlanok rendeltetésének módosítása vizsgálat után javasolt.

Javaslat: *Eredetileg javasoltuk az érintett telkek kertvárosi lakóterülethez csatolását, melynek közlekedési feltétele a 26576 hrsz-ú feltáró út kiszabályozásával biztosítható lett volna. Az Állami főépítész ellentétes szakvéleményét jogszabályra alapozta, ezért a Közgyűlésnek a módosítástól való eltekintést terjesztjük elő.*

C/19. Egerszeghegy, 25148 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás módosítása

A 25324/2 hrsz-ú út kertes mezőgazdasági területet tár fel, nagy mértékben érinti a 25148 hrsz-ú és a tőle délre lévő ingatlant. A 25148 és a 25149 hrsz-ú ingatlanok szélessége nem éri el a beépíthető legkisebb telekszélességet.

Előterjesztés: Az útszabályozás törlésével kedvezőbb állapot jöhet létre, esetleges telekhatár rendezéssel a telkek beépíthetővé válnak.

Javaslat: *A C/10. területhez hasonlóan ez esetben is javasoljuk az útszabályozás törlését.*

C/20. Csáfordi forduló 24651 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás módosítása

A fenti ingatlan a hatályos rendezési terv szerint kertes mezőgazdasági rendeltetésű terület, melyet délről útszabályozás érint. A tulajdonos kéri, hogy az útszabályozás ne az Ő ingatlanán, hanem a szemközti erdő rendeltetésű területen legyen kiszabályozva.

Előterjesztés: A domborzati viszonyokat figyelembe véve az útszabályozás módosítása vizsgálandó.

Javaslat: *A jelenleg érvényes szabályozási terv csak a telekalakítás (kisajátítás) tekintetében lenne végrehajtható. A természetben ugyanis az útterület északi sávja szakadék, mely út- és közműépítésre alkalmatlan. A terület megszerzésének tehát nincs értelme. A szükséges útterület a déli erdőterületek kis mértékű igénybevételével biztosítható. Az igénybevett területen - a helyszíni bejárás tapasztalatai alapján - különösen értékes faállomány nem található.*

C/21. Jánkahegy 23846, 23848 és a 23847 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának módosítása

A 23846 és a 23848 hrsz-ú ingatlanok kertvárosias lakóterület rendeltetésű ingatlanok, melyeket a 23847/2 hrsz-ú közlekedési terület választ el. A tulajdonosok az ingatlanokat észak-déli telekre szeretnék megosztani, ami a két telek közötti 23847/2 hrsz-ú közlekedési terület miatt jelenleg nem lehetséges.

Előterjesztés: A terület szabályozása módosításának vizsgálata javasolt a közlekedési kapcsolatok és a domborzati viszonyok figyelembe vételével.

Javaslat: *A mintegy 11 méteres szintkülönbség miatt a 23847/2 hrsz-ú alsó út és a 23843 hrsz-ú felső út merőleges összekötése műszakilag megvalósíthatatlan; a szabályozás törlendő. A további szabályozási kérdésekben a tulajdonosok között nem jött létre megegyezés, ezért a jelenleg hatályos, szerzett jog fenntartását javasoljuk.*

C/22. Gógánhegyi utca- Rozmaring utca közötti terület szabályozásának módosítása

A 26449 hrsz-ú ingatlan jelenleg hatályos rendezési terv szerint kertvárosi lakóterület, védelmi erdőövezet, valamint közúti közlekedési és közmű elhelyezési terület.

Az ingatlan a rendezési terv szerint 2003-ban került lakóterületbe, majd 2005-től erdőterület is került feltüntetésre a tényleges használatnak megfelelően, a lakóterületek védelme érdekében, a teljesen beerdősült területre vonatkozóan. Az akkor hatályos rendezési tervben szereplő útsabályozás nyomvonala a tulajdonosok kérelmére módosításra került a lakóterületi rész kedvezőbb használhatósága érdekében. A tulajdonosok az erdőterület és a közlekedési terület rendeltetésének módosítását kérik.

Előterjesztés: Védelmi erdő rendeltetés módosítása nem javasolt, szakmai szempontokat figyelembe véve vizsgálni kell a környék úthálózati kapcsolatait, a terepadottságok viszonylatában.

Javaslat: *A korábbi rendezési tervek az érintett környezetet többféleképpen szabályozták. Az érintett utak szerepe, kiépítettsége az utóbbi időben megváltozott. Míg a Rozmaring utca kikötése a Bibor utcába elhagyható, a Harmat utcába csatlakoztatás a védőerdő területén át (a korábbi szabályozástól eltérő nyomvonalon) továbbra is biztosítandó. A javasolt megoldásra alátámasztó szakági munkarész készült. Az Erdészeti Igazgatóság ellenjavaslattal élt, melyet azonban az útügyi szempontok miatt nem lehetett figyelembe venni.*

C/23. Juhász Gy. u. 6504 és a 6505/2 hrsz-ú ingatlan útsabályozásának módosítása

A 6505/1 hrsz-ú ingatlan közúti közlekedési és közmű elhelyezési terület, melynek szabályozása (10 m szélességben) a tőle északra (6504 hrsz.), és délre (6505/2 hrsz.) lévő ingatlanokat érintően került kiszabályozásra. Az ingatlanok tulajdonosa kéri az 6504, 6505/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő útsabályozás törlését.

Előterjesztés: A Juhász Gy. u. szabályozásának módosítása nem javasolt, a 6505/1 hrsz-ú út szabályozásának vizsgálata javasolt.

Javaslat: *A szabályozás teljes elhagyása az út hálózati szerepére tekintettel nem lehetséges. A szabályozási vonalaknak a meglévő útterület tengelyéhez igazítása, illetve a szabályozási szélesség mérséklése támogatható igény.*

C/24. Öreg-szívhegyi út 25402 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása

A hatályos rendezési terv szerint a 25402 hrsz-ú ingatlan nyugati része kertvárosias lakóterület, a keleti része kertes mezőgazdasági rendeltetésű terület. Az ingatlan mindkét végét útsabályozás érinti. Az ingatlanon az övezethatár a művelési ág határán helyezkedik el.

A tulajdonos a kertvárosias lakóterületen - ami az útsabályozás levétele után kb. 560 m² marad - a meglévő gazdasági épületét, illetve a garázs funkciójú épületét szeretné bővíteni. Mivel a kertvárosias lakóterületen a beépíthető legkisebb telekterület 700 m², ezért jelenleg bővíteni nem tud.

Előterjesztés: Az övezethatár módosításának lehetőségét vizsgálni szükséges.

Javaslat: *Az övezeti határ módosítása indokolt a beépített telekrész szabályos méretűvé alakítása érdekében.*

C/25. Pipahegy 21802 hrsz-ú ingatlan építési sáv kiterjesztése

A hatályos rendezési terv szerint az ingatlan kertes mezőgazdasági rendeltetésű, építési sáv helyezkedik el rajta, és útszabályozás érinti. Az ingatlan-nyilvántartásban lakóépületként bejegyzett épület bővítése a helyi és országos jogszabályok betartásával nem lehetséges. A tulajdonos kéri a rendezési terv módosítását, hogy lakóépületét bővíteni tudja.

Előterjesztés: Az építési sáv kiterjesztését javasoljuk, módját vizsgálni kell.

Javaslat: *Az építési sáv kiterjesztése a meglévő épületekre tekintettel támogatható.*

C/26. Gálafej, 22745 és 22747 hrsz-ú ingatlanok útszabályozásának módosítása

A kertvárosi lakóterületen lévő ingatlanokat a keleti és a nyugati oldalon is útszabályozás érinti. A nyugati oldalon lévő útszabályozás az érintett ingatlanokon lévő lépcsőket, támfalakat érinti. Tényleges út-terület leválasztás után újabb rézsűt, támfalat kellene kialakítani. Ezért a tulajdonosok kéri az útszabályozás levételét.

Előterjesztés: Az útszabályozás módosítása vizsgálandó.

Javaslat: *A kialakult állapotra tekintettel a szabályozás törlését javasoljuk. A rézsű kisajátítása és a helyén támfal építésével az útterület szélesítése aránytalanul nagy költséggel járna, melyet forgalmi okok nem indokolnak.*

C/27. Ságod 15282 hrsz-ú ingatlanon lévő építési sáv törlése

A fenti ingatlan a hatályos rendezési terv szerint falusi lakóterület, melynek nyugati részén 50 m széles építési sávban lehet épületet elhelyezni. A tulajdonos a 135 m hosszú telkének keleti részére nem lakás célú épületet szeretne építeni, ezért kéri az építési sáv törlését. A keletről szomszédos 0795/5 hrsz-ú ingatlan falusias lakóterület rendeltetésű, de a telekalakítás előtt szabályozási tervet kell rá készíteni. A 2008. előtti rendezési terven a 0795/5 hrsz-ú ingatlan nyugati határán észak-déli irányú út volt kiszabályozva.

Előterjesztés: Az építési sáv törlése nem javasolt. Vizsgálandó az építési telken építési sávon kívül melléképítmény elhelyezésének lehetősége egyéb szabályok betartásával.

Javaslat: *Az építési sáv törlése a környezet egységes szabályozásának elve értelmében nem javasolt.*

C/28. A 74-es út mentén lévő Faipari Inkubátorház melletti terület szabályozásának módosítása

A Zalaegerszeg 0831/124-0831/169 hrsz-ú (19 db) ingatlanokat az önkormányzat értékesítette. A megközelítésüket szolgáló 0831/164 és 0831/178 hrsz-ú között megnevezésű ingatlanok csak a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban szerepelnek közútként, a valóságban az út tényleges nyomvonala délebbre húzódik.

Előterjesztés: Az ingatlanok feltárására elvi útépítési engedély van, melynek nyomvonalát a rendezési tervben rögzíteni szükséges.

Javaslat: *A közelmúltban, a 0831/184 hrsz-ú telken új csarnoképület kivitelezésére került sor. Ennek kapcsán a vasúttal párhuzamos feltáró út felüljáróig vezető szakasza elkészült. Ennek folytatásában a szabályozási tervben szereplő módon javasoljuk a közúthálózat-fejlesztés során megközelítésüket veszített ingatlanok feltárását.*

C/29. A ZÉSZ 4.§ (15) bekezdés kiegészítése

A rendelkezés megengedi az építési helyen kívüli épület egyszeri 12 m²-es bővítését.

Előterjesztés: Pontosítani szükséges, hogy csak a beépíthető telekre vonatkozzon az előírás.

Javaslat: *A ZÉSZ vonatkozó szakaszának kiegészítése javasolt.*

C/30. KÖBTEX területén (3651 hrsz.) kijelölt jelentős közhasználatú parkolóhely szabályozott

Előterjesztés: Az átsorolás vizsgálendő.

Javaslat: *Az átsorolást a Közlekedési Felügyelet a belvárosi parkolóhiányra tekintettel nem javasolja.*

C/31. Jákum u. északi fele építési övezet módosítása

Jelenleg hatályos rendezési terv szerint Lk-2 jelű kisvárosi lakóövezet, ahol a beépítési arány: 35 %, az építménymagasság: 6,0-7,5 m. A szomszédos tömbök intenzívebb beépítést engednek

Előterjesztés: Vizsgálendő a tömbök hasonló intenzitású övezetbe sorolása.

Javaslat: *Javasoljuk a tömb Vt-2 övezetbe sorolását.*

C/32. Deák tér - Sütő u. - Munkácsy u. - Szeglet u. által határolt tömbben lévő átjárási szolgalmi jog törlése

A tömbre készült tanulmánytervek alapján, valamint a felszín alatti parkoló létesítése miatt átjárási szolgalmi jog került a rendezési tervbe.

Előterjesztés: A felszín alatti parkoló nem valósul meg, a szolgalmi jog törlését vizsgálni szükséges.

Javaslat: *A kért változtatást a tömb 2011-es szabályozása már tartalmazza.*

C/33. Batthyány u. Múzeum épületétől északra lévő 3623, 3624, 3625 hrsz-ú ingatlanok rendeltetésének módosítása

A jelenleg hatályos rendezési terv szerint az ingatlanok különleges művelődési intézmények, múzeum terület.

Előterjesztés: Hasznosíthatóságuk, értékesíthetőségük érdekében az ingatlanok rendeltetés-módosítása vizsgálendő.

Javaslat: *Javasoljuk az érintett ingatlanok egy részének a Vt-8 övezethez csatolását. A Múzeum komplex fejlesztésére konkrét szándék nem ismert. A múzeumhoz tartozó kiegészítő funkciók vegyes területen is elhelyezhetők, miközben az ingatlanok hasznosítása szélesebb körben válik lehetővé.*

C/34. Batthyány u. 2985 hrsz-ú ingatlan rendeltetés-módosítása

A jelenleg hatályos rendezési terv szerint az ingatlan közlekedési és közmű elhelyezési terület. Az Október 6. tér – Batthyány u. tömbjének beépítésére készült tanulmányterv szerint a 2985 hrsz-ú ingatlan is beépülhetne.

Előterjesztés: A 2985 hrsz-ú ingatlan rendeltetés-módosítása vizsgálendő.

Javaslat: *Az önkormányzat által készített tanulmánytervek alapján az ingatlan építési övezetbe csatolása javasolt.*

C/35. Andráshegy 7180/1 hrsz-ú ingatlan útszabályozásának módosítása

Az ingatlanon a meglévő épületet nagy mértékben érinti az útszabályozás.

Előterjesztés: A 7178 hrsz-ú út szabályozásának felülvizsgálata szükséges.

Javaslat: *A felülvizsgálat eredményeként az ingatlan környezetében a helyi kiszolgáló utak szabályozása kismértékben módosul: Míg a 7178 hrsz-ú területen gyalogos-kerékpáros kapcsolat fenntartása javasolt (útszélesítés törlése mellett), addig a 0651/65 és a 0651/84 hrsz-ú utak észak-déli irányú összekötését tartalmazza a tervmódosítás.*

C/36. Kaszaházi út keleti oldalán lévő telkek építési övezetének módosítása

A keskeny, beállt telkeken oldalhatáron álló beépítésű épületek helyezkednek el.

Előterjesztés: A vállalkozások fejlesztetősége, a telkek további beépíthetősége érdekében vizsgálándó az építési övezet szabadon állóra való módosítása.

Javaslat: *A vizsgálat alapján javasolt az érintett területek Gksz-7 övezetbe átsorolása.*

C/37. Tereprendezés szabályainak módosítása

A ZÉSZ 4.§ (29) bekezdése szabályozza az építési telkek terület az építési helyén kívül a természetes terepfelület megváltoztatását. A szomszédos telek közös határától 1 m-es sávban a természetes terepfelület nem módosítható.

Előterjesztés: Vizsgálándó, hogy a terepfelület módosításával, támfal építésével – a csapadékvíz telken belüli elvezetésével – 1 méteren belül is megváltoztatható-e a természetes terepfelület.

Javaslat: *A szabályozás módosításának következményei nehezen modellezhetők; függnek a szomszédos ingatlanok kérelmezési sorrendjétől és attól is, hányszor változott már idők folyamán a "természetes" terepfelület. A jelenlegi szabályozás "felpuhításának" legfeljebb szomszédos ingatlanok közös kérelme (és tervezése) esetén lenne létjogosultsága. Ezen összehangolt esetek várható száma viszont nem éri el a normatív szabályozáshoz szükséges arányt.*

C/38. A-B Ságod, Fakopáncs utca, valamint a Karácsony Sándor u. katonai temető mögötti védelmi erdőövezet módosítása

Az ingatlanok mögötti Önkormányzati tulajdonú erdősáv értékesítése miatt szükséges a lakóterülettel azonos övezetbe sorolása a 15436/58 hrsz-ú ingatlanok.

Előterjesztés: Telekalakítás miatt vizsgálni kell a lakóövezetbe sorolást telken belüli kötelező fásítás jelöléssel.

Javaslat: *A védőerdő önálló övezetének törlése - a kialakult növényállomány fenntartásának kötelező biztosítása mellett - javasolt. A terület építési övezethez kapcsolása egyértelművé teszi a növényállomány fenntartására kötelezett tulajdonosi kört, a hátsóterek bővülésével pedig több beépítési probléma orvosolhatóvá válik. A meglévő faállomány fenntartását a fásítási kötelezettséggel kapcsolatos önkormányzati rendelet részletesen szabályozza.*

C/39. Csácsi hegy, 20602/2 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása

A Zalaegerszeg 20602/2 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás 2006. novemberétől szerepel a rendezési tervben. Az összesen 14 méteres szabályozás keleti és nyugati irányban is egyenlő mértékben érintette az ingatlanokat. Időközben a 0997/19 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a kiszabályozott területet leválasztatta, és út céljára bejegyeztette.

Előterjesztés: A Zalaegerszeg 20602/2 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás csökkentését támogatjuk, annak mértékét vizsgáljuk.

Javaslat: *A szabályozással érintett előkert csökkentése indokolt. A mérték megalapozandó, közlekedési munkarész készül.*

C/40. Becsali u. 24279/4 hrsz-ú ingatlan építési övezeti előírás módosítása

A hatályos rendezési terv szerint a fenti ingatlan Lke-4 jelű kertvárosias lakóövezetben van, melyben 1200 m² telekterület fölött lehet lakóépületet elhelyezni. Az ingatlan azonban 834 m², tehát jelen szabályozás alapján építeni nem lehet rá, ezért a tulajdonos kéri a beépíthető minimális telekterület csökkentését.

Előterjesztés: A Becsali út mentén lévő 24279/4 hrsz-ú ingatlan és környékén lévő ingatlanok telekterülete kisebb 1200 m²-nél, a telekalakulatok beálltak, ezért az ingatlan tömbjére vonatkozó beépíthető legkisebb telek területének csökkentésére vonatkozó vizsgálat javasolt.

Javaslat: *A tömb vizsgálata alapján annak Lke-1 övezetbe sorolását javasoljuk.*

C/41. Zész 3.§ (6) bekezdés módosítása

Volt zártkerti ingatlanok közül sok két – beépítésre szánt és beépítésre nem szánt - övezetbe tartozik. Az övezeti határ nem az övezeti előírásoknak megfelelő telekalakulatokat hoz létre. Az Építéshatósági Osztály kéri az övezeti határ felülvizsgálatát.

Előterjesztés: Szabályozási előírás szintjén az egész városra általánosságban vizsgálni kell az övezeti határ fogalmát.

Javaslat: *A ZÉSZ vonatkozó szakaszainak kiegészítése javasolt.*

C/42. Vakaroshegy 22759 hrsz-ú ingatlanon lévő építési sáv kiterjesztése

A hatályos rendezési terv szerint az ingatlan Lke-1 jelű kertvárosias lakóterületbe tartozik, ahol a beépíthető telek minimális szélessége 14 m. A jelölt építési sáv területén az ingatlan nem éri el a minimális szélességet, de a telek belseje felé létezik olyan 20 méteres sáv, ahol ez a feltétel teljesül.

Előterjesztés: Az építési sáv kiterjesztés lehetőségének vizsgálata szükséges annak érdekében, hogy a beállt telek beépíthető legyen.

Javaslat: *A kérelem szerinti építési sáv kiterjesztés nem indokolt. A meglévő sáv 5,0 méteres bővítésével a feltáró út környezetében a telek méretével és adottságaival arányos építési hely alakul ki.*

C/43. Déli Ipari Park 074/10 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozás-módosítása

A Déli Ipari Park közvetlen környezetében merült fel az igény az ott dolgozók számára szálláshely építésére. A terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe tartozik, ahol a gazdasági tevékenységi célú épületen belül lehet csak lakásokat elhelyezni, önálló épületben nem.

Előterjesztés: A Besenyő határában lévő területen elhelyezhető nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység épületei mellé a zajhatás miatt vizsgálni kell a szálláshely elhelyezésének feltételeit.

Javaslat: *A szálláshely elhelyezésére mindössze egy telket magába foglaló önálló területhasználati egység kialakítása az Étv. szerint nem lehetséges. A csatlakozó területek ilyen funkciójú fejlesztésére viszont nincs igény. A 079 hrsz-ú gyűjtőút külterületi szakasza mentén húzódó gazdasági területek feltárásának szervízúttal történő biztosítására a terv javaslatot dolgozott ki.*

C/44. Hatház, 0691/2-3, valamint a 0691/10-14 hrsz-ú ingatlanok beépítésre szánt területbe sorolása

A fenti ingatlanok beépítésre szánt övezetbe sorolását kérték a tulajdonosok.

Előterjesztés: A hatályos ZÉSZ alapján az ingatlanok általános mezőgazdasági rendeltetésű, beépítésre nem szánt területek. A 0691/2-3, valamint a 0691/10-14 hrsz-ú ingatlanok beépítésre szánt területbe sorolásának vizsgálata javasolt.

Javaslat: *A Kormányhivatal Földhivatala szakvéleményében jelezte, hogy a tervezett övezettel szomszédos területeken a jelenleg hatályos rendezési terv falusias lakóterületeket alakított ki. Amíg ezen területek igénybevétele nem történik meg, újabb termőföldek hasonló célú hasznosítása az Étv. szerint nem engedélyezhető.*

C/45. Ady Endre utca 3123/2 hrsz.-ú ingatlan szabályozás-módosítása

A hatályos rendezési terv szerint a 3123/2 hrsz.-ú ingatlan településközpont vegyes rendeltetésű. Az 1794 m² nagyságú, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan funkcióját tekintve jelenleg közlekedési terület, az azon épült garázst az Önkormányzat a ZÁÉV Zrt-vel közösen használja. Az ingatlan telekkönyvi (tulajdonjogi) rendezését elkezdtük, a ZÁÉV Zrt-vel egyeztetéseket folytatunk a lehetséges megoldások tekintetében.

Előterjesztés: A 3123/2 hrsz.-ú ingatlan közúti közlekedési és közmű elhelyezési rendeltetésű övezetbe sorolása javasolt. A garázs területén építési hely jelölése szükséges ahhoz, hogy a felépítményt illető földhasználati jog bejegyzésre kerülhessen. A 3123/2 hrsz.-ú ingatlan és környezete szabályozás-módosítása javasolt.

Javaslat: *A kialakult beépített környezett tulajdonviszonyainak rendezése érdekében a a javasolt szabályozási módosítás indokolt.*

C/46. Bozsok 21256 hrsz.-ú ingatlan szabályozás-módosítása

A kérelem a fenti ingatlant érintő útsabályozás törlésére irányul.

A hatályos rendezési terv szerint a 21256 hrsz.-ú ingatlan kertes mezőgazdasági, valamint közúti közlekedési és közmű elhelyezési, beépítésre nem szánt terület.

Előterjesztés: A 21256 hrsz.-ú valamint a szomszédos ingatlanok déli oldalát érintő útsabályozás felülvizsgálata javasolt.

Javaslat: *A felülvizsgálat alapján a magas partfalak között futó út minimális területének további csökkentését nem javasoljuk.*

C/47. 4983/66 hrsz.-ú ingatlan szabályozás-módosítása

A volt Pais Dezső Általános Iskolát kiszolgáló közművezetékek a tőle keletre lévő 4983/66 hrsz.-ú Szent Kristóf liget területén helyezkednek el. Az ingatlan jövőbeni hasznosítására tekintettel célszerű, hogy a közművek saját telken legyenek. A hatályos rendezési terv szerint a 4983/19 hrsz.-ú ingatlan központi vegyes, a 4983/66 hrsz.-ú ingatlan zöldterület rendeltetésű, ezért telekalakítást lefolytatni jelenleg nem lehet.

Előterjesztés: A 4983/66 hrsz.-ú ingatlan szabályozás-módosítása javasolt a meglévő közművezetékek figyelembe vételével.

Javaslat: *A szabályozási terven az övezeti határ kismértékű módosítása a közművezetékek telkének rendezése érdekében támogatható.*

C/48. Mártírok út 3363 hrsz.-ú ingatlan szabályozás-módosítása

A hatályos rendezési terv szerint a fenti ingatlan kisvárosias lakóterület, valamint közlekedési és közmű elhelyezési övezet. Az ingatlan tulajdonosa kéri az útsabályozás törlését. A Mártírok út déli részén a közelmúltban megépült buszmegálló jelenlegi elhelyezkedése balesetveszélyes. A Mártírok út – Göcseji út csomópont és a buszmegálló zavartalan és biztonságos működése érdekében a szabályozással érintett területen a jövőben új autóbuszmegálló létesítése szükséges.

Előterjesztés: Az új buszmegálló, a csatlakozó járda helyének, méretének pontos meghatározása után a szabályozás módosítása vizsgálandó.

Javaslat: *Az Önkormányzat által készített tanulmányterv alapján a buszöböl kialakításának biztosítására a jelenlegi szabályozást kell fenntartani.*

3. AZ ELŐZETES EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS MEGÁLLAPÍTÁSAI

A előzetes egyeztetési eljárás során a véleményezők általánosságban támogatták a rendezési terv módosítási szándékot.

Két olyan szakvélemény érkezett, mely a tervezési program egy-egy elemét vitatja, ill. átgondolásra javasolja:

- A Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatala A C44. sorszámú kérelem végrehajtását a termőföld védelméről jogszabályokra hivatkozva kifogásolja.
- Az Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodája további három terület esetében ellenzi az előterjesztett módosításokat, így: C4 Petelihegy, C10 Kisbükkdűlő, valamint C18 Ebergényi utca esetén. Nem javasolja a C38/a-b) védő erdő átsorolását sem. Ezen felül a szakvélemény több olyan javaslatot is megfogalmaz, amelyek a végleges tervek kidolgozásánál jól hasznosíthatók.

Az egyeztetési dokumentáció az önkormányzat véleményét tükrözve az alábbi tervet tartalmazta:

- A Földhivatal jogszabályra alapozott kifogását elfogadva a lakóterület bővítésről lemondott az Önkormányzat.
- A állami főépítészeti eltérő véleménye olyan területekre vonatkozott, ahol többnyire a kialakult problémák kezelése volt a cél. Az Önkormányzat fenntartva eredeti szándékát, egyeztetési eljárás keretében kívánta a végső álláspontját kialakítani.

4. AZ ÉTV. 9.§ (3) BEK. SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS - TERVEZŐI VÁLASZ

Az véleményezési eljárás során a véleményezők általánosságban támogatták a rendezési terv módosítási szándékot.

Két olyan szakvélemény érkezett, mely a tervezési program egy-egy elemét vitatja, ill. átgondolásra javasolja:

- A Zala Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága a C38/a védő erdő átsorolását nem javasolta, a telek felaprózódása miatt. Mivel kötelező telekalakítást a szabályozási terv nem irányoz elő, a meglévő erdő védelméről és fenntartásáról önkormányzati rendelet intézkedik, a tervezett módosítást az Önkormányzat fogyanatosítani kívánja.
- Az Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodája a C18 Ebergényi utca esetén továbbra is ellenzi az átsorolást. A jogszabályi háttérrel is alátámasztott észrevételt az Önkormányzat elfogadja, a módosításról lemond.

A lakosság két észrevételt tett:

- Mindkét észrevétel olyan módosításokra vonatkozik, amelyek az előzetes egyeztetési eljárást követően, az érintett államigazgatási szervek jogszabályra alapozott ellenvéleménye miatt kimaradt a későbbi véleményezési körből (C02 és C44 jelű módosítások). Ezek újratárgyalását az előzmények miatt nem támogatjuk.

5. SZABÁLYOZÁS-TECHNIKAI ÉS KODIFIKÁCIÓS KÉRDÉSEK

Úgy a településszerkezeti terv, mint a szabályozási terv esetében, a módosított tervrészeket a költségkímélés érdekében kivonatoltan, a változással érintett terület környezetére szűkítve adjuk közre. A jóváhagyást követően a módosított szerkezeti terv változással érintett szelvényei a meglévő térinformatikai rendszerhez illeszkedően, egységes szerkezetben kerülnek dokumentálásra. A módosítással érintett szelvényeket a tervező iroda törzsszáma, illetve a megállapító rendelet száma fogja a jelenleg érvényes szabályozástól megkülönböztetni.

Szombathely, 2012. május 21.



Rápli Pál

vezető településrendezési tervező
TT1 18-0047

III/A. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

1. MŰSZAKI LEÍRÁS ÉS MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

Beépítésre szánt területek növelése:

Zalaegerszeg belső magját kiterjedt zárkerti övezet veszi körül, melyek lakóterületté válása évtizedek óta zajló folyamat. Évről évre több lakossági kérelem érkezik az önkormányzathoz a "kinntlakás" legalizálása érdekében. A támogató döntés megalapozásánál az Étv. 8.§ (2) c bekezdésén túlmenően figyelembe kell venni az általában alulméretezett úthálózat kapacitását, a közműellátottságot és a településképből/tájképben bekövetkező változásokat is. Fentiek alapján a beérkezett kérelmek közül az A1 jelű módosítást a Közgyűlés, míg a C18 jelű módosítást helyszíni bejárást követően irodánk javasolta. Ez utóbbival szemben ugyanakkor az Állami Főépítési Iroda magasabb szintű jogszabállyal alátámasztott ellenvéleményt fogalmazott meg, ezért a módosítás végrehajtása nem lehetséges.

Felhagyott vízműkutak területének átsorolása:

A Zalavíz Zrt. 5 vízműkutat szüntetett meg a közelmúltban. Az A3 jelű előterjesztésben jelölt, önkormányzati tulajdonban lévő területek vízgazdálkodási besorolása okafogyottá vált. A jelenleg is gyepesített területek jövőbeni területhasználatát a szomszédos nagy kiterjedésű hagyásfás réthez javasoljuk igazítani. A táj egységessége mellett a megoldás adminisztratív előnye, hogy a biológiai aktivitás-érték - a felületi minőség figyelembevételével - nem csökken, sőt növekszik.

Védő erdősávok lakóterületekhez csatolása:

Két hasonló szituáció igényel azonos döntést: Az egyik területen egy katonai temető védőfásítása, a másik területen egy átalakult gazdasági terület egykori erdősávja kerülne önkormányzati tulajdonból a határos lakóingatlanokhoz.

Az eredeti védelmi cél megszűnt, az önkormányzat az erdősávokat kezelni nem képes. Az elmúlt időszakban az ott lakók vették gondozásba a kertjük végében fekvő erdőrészeket, szalonnasütőket, pihenő ligeteket kialakítva ott. Több ingatlan esetében a hátsókert szabálytalan beépítését lehetne legalizálni a telek ilyen irányú bővítésével.

Elfogadva az állami főépítész azon véleményét, hogy a védőerdő zöldfelületi minőségét a telkenként előírt védőfásítás nem pótolja egyenértékűen, a biológiai-aktivitásérték számításnál megszűnő erdőterülettel kalkuláltunk. Mivel azonban a helyben lakók megszokták már az erdő jelenlétét, a beültetési kötelezettség sajátos jogintézményét alkalmazva elejét szeretnénk venni a faállomány tarvágásos leváltásának. A fásított terület meglévő faállományának kötelező fenntartásáról önkormányzati rendelet gondoskodik.

Zöldterület helyett beépítésre szánt terület:

Az A9 jelű módosítás esetén a vorhotai településrész sportpályájának területét sorolnánk át különleges sportterületbe. Ennek oka az, hogy a zöldterületen megengedett beépítési arányt már régen átlépte a létesítmény és a későbbiekben a szükséges szociális épület, valamint a gépkocsiparkolók kialakítása is akadályba ütközne. A nagy arányú zöldfelület védelmében ugyanakkor indokolt a korábbi Ksp övezetnél szigorúbb előírásokat tartalmazó második

kategóriát definiálni. Az új Ksp-2 övezet mindössze 10% beépíthetőség mellett minimum 70% zöldterületi arányt követel meg. (A ZTE-stadiont is magába foglaló Ksp jelű övezetek a korábbi előírások megtartásával automatikusan Ksp-1 övezeti jelet kapnak.)

A C47 jelű közpark szomszédos iskolával határos sávja azért kell, hogy átkerüljön az iskola központi vegyes területéhez, mert az intézmény közmű vezetékei ezen a területen húzódnak. Az ingatlan hasznosítása érdekében az önkormányzat átlátható tulajdoni- és használati viszonyokat kíván teremteni.

Belvárosi övezetváltások:

Az A18, C31 és C33 jelű módosítási javaslatok a belváros egy-egy tömbjének karaktersváltását célozzák. Ezek oka általában a kialakult viszonyokhoz és a szomszédos intenzitásokhoz való egységesebb alkalmazkodás. A múzeum tömbje esetében javasolt az önkormányzat tulajdonában lévő lakóingatlanok kivonása a különleges övezetből, mivel azok múzeumi hasznosítására belátható időtávlatban nincs remény.

Gazdasági terület kialakítása:

Lakossági kérelemre került sor a C7 jelű terület vizsgálatára. A ma kedvezőtlen képet mutató, kihasználatlan közlekedési sáv egy részét a szomszédos ingatlan tulajdonosa kívánja hasznosítani. A szabályozási javaslat ugyan támogatja az építési övezetbe sorolást, de kötelező fásítással feszesen rögzíti a telek feltárásának irányát és a beépíthető építési hely nagyságát. Amennyiben ilyen feltételek mellett is megvalósul a fejlesztés, az várhatóan rendezettebb településképet is eredményez majd.

1.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS-ÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az alábbi számítás a tervezési területekre vonatkozó változások egyenlegét tartalmazza, a környezeti minőség fenntartásának igazolására:

Terület megnevezés	Értékmutató	Terület (m ²)	Terület értéke
Meglévő területek:			
Zöldterület:	6	9809	58854
Védőerdő terület	9	13352	120168
Mezőgazdasági kertes terület	5	19624	98120
Rét legelő terület	6	308514	1851084
Vízgazdálkodási üzemi terület	6	45741	274446
Kisvárosias lakóterület	1,2	7577	9092,4
Különleges múzeum terület	1,5	1463	2194,5
Közlekedési-közmű terület	0,6	6700	4020
Összesen:		412780	2417978,9
Módosított és új területek:			
Háromszintű gyepterület	7	354255	2479785
Falusias lakóterület	2,4	4887	11728,8
Kertvárosi lakóterület:	3	28089	84267
Különleges sportterület	3	8737	26211
Településközponti vegyes t.	0,5	6274	3137
Központi vegyes terület	0,5	3838	1919
Gazdasági terület	0,4	6700	2680
Összesen:		412780	2609727,8
Új - régi különbözet:			191748,9

2. KÖZGYŰLÉSI HATÁROZAT-TERVEZET

KIVONAT

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2012.-i ülésének
jegyzőkönyvéből

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településszerkezeti tervének módosítása

ZMJVK/2012. (...) számú határozata:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város 58/2008. (IV. 17.) számú Önk. határozattal elfogadott, a 191/2008., 146/2009., 238/2009., 28/2010., 178/2010. 178/2011. számú Önk. határozatokkal módosított településszerkezeti tervének módosítását jóváhagyja.

Felelős: Gyutai Csaba polgármester
Dr. Kovács Gábor jegyző

Határidő: folyamatos

K.m.f.

.....
Dr. Kovács Gábor
jegyző

.....
Gyutai Csaba
polgármester

A kivonat hiteles:

Zalaegerszeg, 2012.

II/B. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS ZÉSZ MÓDOSÍTÁS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének .../2012.(.....) önkormányzati rendelete Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatának megállapításáról szóló 13/2008.(IV.25.) önkormányzati rendelet módosításáról

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében, 6. § (3) bekezdésében, 7. § (3) bekezdés c) pontjában, 13. § (1) bekezdésében, 13. § (2) bekezdése g) pontjában, 35. § (1) bekezdésében és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében, 4. § (1) és (3) bekezdésében, 8. § (1) bekezdésében, 9.§-ában, 34. § (2) bekezdésében, 35. § (2) –(4) bekezdésében, 111. § (1) és (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) és (4) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28.§-ában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

(1) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatának megállapításáról szóló 13/2008. (IV.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Zész) 4.§ (15) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(15) Falusias- és kertvárosias építési övezetek, valamint a kertés mezőgazdasági övezetek területén meglévő, az elő-, oldal- és hátsókert szabályainak megfelelően elhelyezett épületnek egyszeri 12 m²-es beépített alapterületi növelése megengedett az építési sáv területén kívül is az országos épület-elhelyezési szabályok betartása mellett, amennyiben a telek az országos és helyi előírások szerint beépíthető.”

(2) A Zész 4.§ (25) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(25) Amennyiben a tervezett és szomszédos épület között a telepítési távolság nem biztosított a szabálytalan helyen álló szomszédos épület okán, a tervezett épület szomszédos épülethez viszonyított tűzvédelmi megfelelőségét a tervezőnek igazolni kell, illetve a megfelelő műszaki megoldást kell megadni.”

2.§

A ZÉSZ 13.§-a az alábbi (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Gksz-8 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység épületei,
- gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos-, a használó- és a személyzet számára szolgáló lakások,
- igazgatási-, egyéb iroda épület,
- parkolóház, üzemanyagtöltő,
- sportépítmény.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	60
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-10,5*
Kialakítható legkisebb telek területe	m ²	3000
Beépíthető legkisebb telek területe	m ²	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	30
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	10**
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	70

* A technológiai- és tároló építmény magassága nem korlátozott.

** Legalább a kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-át fásítani kell.

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- Az előkert mértékét az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.”

3.§

- (1) A Zész 16.§ (10) bekezdése bevezető szövegrészének helyébe az alábbi szövegrész lép:

„(10) Ksp-1 jelű övezet, sportterület”

a) Az övezet rendeltetése és területén elhelyezhető építmények:

- sportépítmények,
- a sportterület rendeltetéséhez kapcsolódó kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató építmény.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	40
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-12,5*
Kialakítható legkisebb telek területe	m ²	4000

Beépíthető legkisebb telek területe	m ²	2500
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	15**

* Stadion lefedését szolgáló építmények, világító- és jelzőberendezések építményeinek magassága nem korlátozott.

**A sportpályák területén túli zöldfelület mértéke.

c) *Az övezet területének egyedi előírásai:*

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.”

(2) A Zész 16.§-a az alábbi (10a) bekezdéssel egészül ki:

„(10a) **Ksp-2 jelű övezet**, sportterület

a) *Az övezet rendeltetése és területén elhelyezhető építmények:*

-sportépítmények,

-a sportterület rendeltetéséhez kapcsolódó kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató építmény.

b) *Az övezet területének normatív előírásai:*

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	10
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-7,5*
Kialakítható legkisebb telek területe	m ²	3000
Beépíthető legkisebb telek területe	m ²	3000
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	70**

* Sportpályák lefedését szolgáló építmények, világító- és jelzőberendezések építményeinek magassága nem korlátozott.

**A sportpályák területén túli zöldfelület mértéke.

c) *Az övezet területének egyedi előírásai:*

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.”

4.§

(1) Ez a rendelet 2012. augusztus 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. Jelen rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(2) Ez a rendelet a szabályozási tervvel együtt érvényes.

(3) Ez a rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(4) Hatályát veszti a Zész 4.§ (29) bekezdése.

Gyutai Csaba
polgármester

Dr. Kovács Gábor
jegyző

Indokolás

1.§-hoz

A helyi sajátosságokat hordozó területek beépítésének szabályozására a szabályozási tervben építési sáv került alkalmazásra. A kialakult beépítettség és a jellemzően változatos terepalakulatok a normatív szabályozás további finomítását igénylik.

2.§-hoz

A Sport utca menti ipari területen a kialakult beépítési arány több telek esetében eléri a megengedett maximális értéket. A helyi, munkahely teremtő fejlesztések támogatása érdekében a területhasználat intenzitásának emelése indokolt.

3.§-hoz

A ZÉSZ a város területén belül fenntartott sportterületeket - a stadiont és a városrészi sportpályákat egyaránt - azonos építési övezeti szabályozással rendezte. Mivel azok mérete, fekvése, és beépítésük intenzitása jelentős eltéréseket mutat, indokolt a differenciáltabb szabályozás bevezetése. Ennek érdekében két különleges sportterület övezet kerül definiálásra.

4.§-hoz

A hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.

Hatásvizsgálat

1.§-hoz

A helyi sajátosságokat hordozó egykori zártkert területeken a szabályozás finomítása által a jelenleginél több ingatlan válik szabályossá és korlátozott mértékben korszerűsíthetővé. A rendelet módosítás révén a hatóság egyértelműbben tudja védeni az ingatlanhoz fűződő jogok sértetlenségét is.

2.§-hoz

A Sport utca menti ipari területek fejlesztése a kialakult állapothoz igazított építésjogi háttérrel biztosítottá válik. Az infrastruktúrával ellátott gazdasági terület intenzitásának fokozása révén elkerülhető további termőföldek építésre történő igénybevétele.

3.§-hoz

A sportterületek differenciáltabb szabályozásával elkerülhetővé válik a településrészekben működő, jellemzően nagy zöldfelülettel bíró pályák túlzott beépítése, a környezetüktől idegen építési karakter megjelenése.

4.§-hoz

A hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.

A szabályozási terv módosítás önkormányzatot terhelő pénzügyi vonatkozásai

A szabályozási terv módosításának hatályba lépésével az önkormányzatnak, a jelenlegi rendezési tervhez képest, további pénzügyi kötelezettség-vállalása nem keletkezik.

III/1. FÜGGELÉK - TELEPÜLÉSPOLITIKAI DÖNTÉS

ZMJVK 215/2011. (X.20.) sz. és 14/2012. (II.2.) határozata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során az alábbi vizsgálatokat, illetve módosításokat rendelte el:

A. Településrendezési szempontok alapján támogatható kérelmek:

1. Völgyi utca 28153-28158 hrsz-ú ingatlanok beépítésre szánt övezetbe sorolása
2. Gébárti utca 6383/3-6383/8 hrsz-ú ingatlanok déli oldalán a szabályozás módosítása
3. Ivóvíz kutak megszüntetésének lekötése
4. Andránhida, Jegenyés utca 6822/2-6822/6 hrsz-ú ingatlanok szabályozás módosítása
5. Landorhegyi u. 4884 hrsz-ú ingatlan építési sáv kiterjesztése
6. 27004, 27005, 27006 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának módosítása
7. Besenyő 1631 hrsz-ú ingatlan és tömbjének szabályozás módosítása
8. Bazita 0237/5 és 0237/6 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonása
9. Vorhota 27014/10 hrsz-ú ingatlan Z jelű zöldterület övezetből Ksp jelű sportterület övezetbe sorolása
10. Göcseji út – Vizslaparki út sarok 3343 hrsz-ú ingatlan szabályozás-módosítása
11. Vorhota 27014/10 hrsz-ú ingatlan Z jelű zöldterület övezetből Ksp jelű sportterület övezetbe sorolása
12. Sport utca 2722 hrsz-ú kereskedelmi-, szolgáltató, gazdasági terület beépítési intenzitásának növelése
13. A 3637 hrsz-ú ingatlanon a Mérlegház elbontásra került, védettségét törölni kell
14. Ságod, Vasvári P. u. 4. 15064 hrsz-ú ingatlannal érintett tömbben az oldalhatár jel áthelyezése szükséges
15. Egerszeghegyi u. 25779/1 hrsz-ú ingatlannal érintett tömbben az oldalhatár jel áthelyezése szükséges, valamint az építési sáv vizsgálata
16. Kinizsi P. u. 2095/1 hrsz-ú ingatlannal érintett tömb övezeti átsorolása
17. Hatház, u. 0693/95 hrsz-ú ingatlannal érintett tömb kijelölt oldalhatár jelének törlése.

B. Településrendezési szempontok alapján nem támogatható kérelmek:

1. Bozsok, 01023/22 hrsz-ú ingatlan Má-2 jelű övezetből beépítésre szánt övezetbe sorolása
2. Szívhegyi út 25568-25571 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának módosítása
3. Kosztolányi utca-Kossuth utca közötti tömb-belsőben lévő közlekedési terület szabályozásának törlése a 2252/3 hrsz-ú ingatlanról
4. Vasvári Pál u. 4. szám alatti ingatlan szabályozás módosítása
5. Gálafeji utca 22584-22594 hrsz-ú ingatlanok észak-keleti részén építési sáv szabályozása
6. Szívhegyi u. beépítésre szánt területbe sorolása

7. Csáfordi fordulónál lévő ingatlanok beépítésre szánt területbe sorolása

C. Településrendezési szempontok alapján vizsgálandó kérelmek:

1. Ságod, Tó utca 15110/2 hrsz-ú ingatlant északról érintő útszabályozás levétele
2. Cserhegyi út szabályozásának módosítása
3. Budai-völgy 24397, 24398 és a 24399/1 hrsz-ú ingatlanokon lévő építési sáv kiterjesztése
4. Petelihegy beépítésre szánt területbe sorolása
5. Déli Ipari Parktól nyugatra lévő 094/1 hrsz-ú ingatlan ipari gazdasági területbe sorolása
6. Mártírok u. 35-39. szám alatti ingatlan szabályozásának módosítása
7. Hock J. u. 0517/20 hrsz-ú ingatlan szabályozás-módosítása
8. Jákum u. 14. szám alatti ingatlant érintő útszabályozás módosítása
9. Ebergényi u. 26227/5 hrsz-ú ingatlan és tömbje módosítása
10. Kisbükkdűlő beépítésre szánt területbe sorolása
11. Kert utca nyugati végének szabályozás-módosítása
12. Bazita déli részén övezet-módosítás
13. Vágóhíd u. 6521 hrsz-ú ingatlan rendeltetés módosítása
14. Gógánhegy 26412 hrsz-ú ingatlan szabályozás-módosítása
15. Báthory utca- Fenyő utca 2636/2 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása
16. Rozmaring utca - útszabályozás módosítása
17. Novák M. u. 7179 hrsz-ú ingatlan rendeltetésének módosítása
18. Ebergényi u. 26577-26580 hrsz-ú ingatlanok beépítésre szánt övezetbe sorolása
19. Egerszeghegy, 25148 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás módosítása
20. Csáfordi forduló 24651 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás módosítása
21. Jánkahegy 23846, 23848 és a 23847 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának módosítása
22. Gógánhegyi utca- Rozmaring utca közötti terület szabályozásának módosítása
23. Juhász Gy. u. 6504 és a 6505/2 hrsz-ú ingatlan útszabályozásának módosítása
24. Öreg-szívhegyi út 25402 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása
25. Pipahegy 21802 hrsz-ú ingatlan építési sáv kiterjesztése
26. Gálafej, 22745 és 22747 hrsz-ú ingatlanok útszabályozásának módosítása
27. Ságod 15282 hrsz-ú ingatlanon lévő építési sáv törlése
28. A 74-es út mentén lévő Faipari Inkubátorház melletti terület szabályozásának módosítása
29. A ZÉSZ 4.§ (15) bekezdés kiegészítése
30. KÖBTEX területén kijelölt jelentős közhasználatú parkolóhely szabályozott
31. Jákum u. északi fele építési övezet módosítása
32. Deák tér - Sütő u. - Munkácsy u. - Szeglet u. által határolt tömbben lévő átjárási szolgalmi jog törlése
33. Batthyány u. Múzeum épületétől északra lévő 3623, 3624, 3625 hrsz-ú ingatlanok rendeltetésének módosítása
34. Batthyány u. 2985 hrsz-ú ingatlan rendeltetés-módosítása
35. Andrásida 7180/1 hrsz-ú ingatlan útszabályozásának módosítása
36. Kaszaházi út keleti oldalán lévő telkek építési övezetének módosítása
37. Tereprendezés szabályainak módosítása

38. Ságod, Fakopáncs utca, valamint a Karácsony S. u. temető mögötti védelmi erdőövezet módosítása
39. Csácsi hegy, 20602/2 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása
40. Becsali u. 24279/4 hrsz-ú ingatlan építési övezeti előírás módosítása
41. Zész 3.§ (6) bekezdés módosítása
42. Vakaroshegy 22759 hrsz-ú ingatlanon lévő építési sáv kiterjesztése
43. Déli Ipari Park 074/10 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozás-módosítása
44. Hatház, 0691/2-3, valamint a 0691/10-14 hrsz-ú ingatlanok beépítésre szánt területbe sorolása
45. Ady Endre utca 3123/2 hrsz.-ú ingatlan szabályozás-módosítása javasolt
46. Bozsok 21256 hrsz-ú és a szomszédos ingatlanok déli oldalát érintő útszabályozás felülvizsgálata
47. 4983/66 hrsz-ú ingatlan (Szent Kristóf liget) szabályozás-módosítása
48. Mártírok út 3363 hrsz-ú ingatlan szabályozás-módosítása

III/2. FÜGGELÉK
ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

III/3. FÜGGELÉK - EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS DOKUMENTUMAI