



AOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalaszam.hu



Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint építési szabályzatának módosítása

a **rendelet** száma: **13/2008 (IV. 25.)** hatályos: 2008. 05. 15-től

a módosításokat jóváhagyó rendeletek a következők:

31/2008. (IX. 19.)	hatályos 2008. 10. 15 – 2008. 10. 22.
37/2008. (X. 22.)	hatályos 2008. 10. 22. – 2009. 08. 01.
29/2009. (VII. 01.)	hatályos 2009. 08. 01. – 2010. 01. 01.
45/2009. (XI. 27.)	hatályos 2010. 01. 01. – 2010. 05. 10.
13/2010. (III. 19.)	hatályos 2010. 05. 10. – 2010. 07. 21.
19/2010. (V. 25.)	hatályos 2010. 07. 21.– től

a szerkezeti tervet jóváhagyó **határozat** száma: **58/2008. (IV. 17.)**

a módosításokat jóváhagyó határozatok:

191/2008. számú határozat
146/2009. számú határozat
238/2009. számú határozat
28/2010. számú határozat
92/2010. számú határozat

záró dokumentáció

2010. szeptember



1. aláírólap

A tervmódosításban részt vevő Tervezők

településtervező	Agg Ferenc okl. építésmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök		TT 1-20-0001
tájrendezés és természetvédelmi tervező	dr. Balogh Ákos okl. tájépítésmérnök		K 1/11-0008
	Balogh Zsombor okl. tájépítésmérnök		K 1/11-0281
közlekedéstervező	Tóth János okl. közlekedésépítő mérnök		20-0183 K1d-1
környezetvédelmi szakértő	Petőházi Attila okl. környezetmérnök		F-967/2007 KB-T/20-0521
elektromos energia ellátás tervező	Sándorfi György villamosmérnök		20-0097 HK-1, HSZ-1, HTr-1, HV-1
közmű és vízrendezés tervező	Szabó Róbert okl. építőmérnök		20-0435 V3-a2; V3asz-2; V3bsz-2; K2c-2

3. tartalomjegyzék

1. aláírólap
2. alátámasztó munkarészek szakági tervezőinek nyilatkozata a tervdokumentáció tartalmára vonatkozóan
3. tartalomjegyzék
4. bevezető
5. tervi véleményezéssel megkeresett államigazgatási szervek és önkormányzatok listája, valamint azok véleménye, tervezői válasz
6. átnézeti tervlap a tervezett módosítás helyszíneiről
7. településszerkezeti terv jelmagyarázata
8. szabályozási terv jelmagyarázata
9. tervezett módosítások
 - I. építési szabályzatot érintő módosítások
 - I/1. Közterületet érintő építés szabályozása az építési szabályzatban
 - I/2. A város területén útkategóriák feltüntetése a szabályozási terven
 - I/3. Sajátos jogintézmények feltüntetése a szabályozási terven
 - I/4. A településszerkezeti tervet az Étv. 11.§-ban felsorolt kötelező tartalmi elemek szerepeltetésével kell készíteni.
 - I/5. Előkertben elhelyezhető építmények szabályozása - pl. lábon álló kerti tető
 - I/6. Kertvárosias lakóövezet építményeinek elhelyezési módjára vonatkozó szabályozás módosítása
 - I/7. Ln-4 övezetben garázsépítés szabályozása
 - I/8. Az építés általános szabályainak kiegészítése
 - I/9. Az oldalkert szabályozásának felülvizsgálata
 - I/10. Az építési sáv fogalom meghatározásának módosítása
 - I/11. Az építési sáv területén kívül eső bővítés szabályozásának módosítása
 - I/12. Beépítésre nem szánt területeken az épület elhelyezésre vonatkozó szabályozás módosítása
 - II. területek övezeti átsorolása, rendeltetésváltozás
 - II/1. Búslakpuszta hulladéklerakó bővítéséhez a 0182/4, 0182/9 és a 0182/17 hrsz-ú ingatlanok rendeltetési övezetének módosítása
 - II/2. Bazita 0247/7 és 0247/9 hrsz-ú ingatlanok gazdasági erdőterületbe sorolt részének átsorolása általános mezőgazdasági övezetbe
 - II/3. Az Átalszegett utca és az Alsóerdei út közötti zöldterület szabályozásának módosítása, a 232/15 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó garázssor területének övezeti átsorolása.
 - II/4. Csács 0997/65 és 0997/69 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának felülvizsgálata
 - II/5. Botfa 01112/1 hrsz-ú ingatlan Lf jelű övezetbe sorolása
 - II/6. Bozsok 5621/2 hrsz-ú ingatlan Lke-8 jelű övezetből falusias övezetbe sorolása
 - II/7. Zalaegerszeg, 21753 hrsz-ú terület nyugati részének övezeti átsorolása
 - II/8. Zalaegerszeg, 328, 329, 330 hrsz-ú területek övezeti átsorolásának vizsgálata
 - II/9. Zalaegerszeg, 719 - 722 hrsz-ú területek szabályozásának felülvizsgálata
 - II/10. Zalaegerszeg, Vorhota városrészben a 27014/10 hrsz-ú terület szabályozásának felülvizsgálata, a véderdő területhasználat zöldterület övezetre történő módosítása
 - III. közlekedési terület szabályozásának módosítását tartalmazó kérdések
 - III/1. Hock János út – Bíbor utca csomópont szabályozás módosítása
 - III/2. Jánkahegy 23496 hrsz-ú ingatlan mellett az útterület egy részének átsorolása
 - III/3. Hock János utca 4560 hrsz-ú ingatlannal határos közlekedési övezet egy részének átsorolása Vt-2 jelű övezetbe
 - III/4. Sas u. 1. számú ingatlan keleti határán az útszabályozás módosítása
 - III/5. Déli Ipari Park területén tervezett új feltáró út nyomvonalának rendezési tervbe történő átvezetése.

- III/6. Gógánhegy 26972 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás módosítása
 - III/7. A Sport utca gazdasági területének szabályozása, Páterdombi ipari terület és 74-es főút kapcsolata
 - III/8. Kaszaházi fennsíkon 0569/13 hrsz-ú ingatlan zöldterületi részének övezeti átsorolása, a terület észak-keleti részének részletes szabályozása
 - III/9. Páterdomb Juhász Gyula utca folytatásában a 6503 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata
 - III/10. Kertváros déli részén a 23398/4 hrsz-ú ingatlan és környékén az útszabályozás módosítása, a 23391/5 hrsz-ú ingatlanon az építési hely módosítása
 - III/11. Ságod Orgona utca – Diófa utca közötti átkötés nyomvonalának módosítása
 - III/12. Jánkahegy 23520 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás módosítása
 - III/13. Petőfi utca 3434 és a 3435 hrsz-ú ingatlanokat érintő útszabályozás módosítása, a kötelező építési vonal telekhatárra helyezése
 - III/14. Gógánhegy 26259 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás módosítása
 - III/15. Vérmalom területéhez közúti feltárás biztosítása
 - III/16. Zalaegerszeg, Gálafej 22856/1 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás módosítása
 - III/17. Zalaegerszeg, Gógánhegy 26412 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás módosítása
 - III/18. Városközpont - Piac környezetében az útszabályozások felülvizsgálata a városközpont rehabilitációs tervek ismeretében.
A régészeti védelem alatt lévő területek lehatárolásának pontosítása
 - III/19. Jánkahegy, 23450 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
 - III/20. Pipahegy, 21535 hrsz-ú út szabályozásának módosítása
- IV. építési övezet területén építési szabály (normatív szabályozás, építési sáv, stb.) módosítása
- IV/1. Praktiker áruház mellett a 2735/12 hrsz-ú ingatlan építési lehetőségének biztosítása az övezeti szabályozás módosításával
 - IV/2. Gálafej 22743 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb beépítési mód módosítása
 - IV/3. Egerszeghegyi út 25707 hrsz-ú ingatlanon építési sáv módosítása, a 25703 hrsz-ú út rendeltetésének felülvizsgálata
 - IV/4. Kaszaházi fennsík 0567/38 hrsz-ú területen és a szomszédos ingatlanokon jelölt kötelező építési vonal felülvizsgálata, a 6306/12 hrsz-ú út rendeltetésének felülvizsgálata
 - IV/5. Ságod 15131/1 hrsz-ú ingatlanon az építési sáv módosítása
 - IV/6. 74-76-os főút nekeresdi körforgalmának útszabályozása –korrekció, hibajavítás
 - IV/7. Déli Ipari Park övezet módosítása
 - IV/8. Zalaegerszeg, Vakaroshegy 22948 hrsz-ú ingatlan és környéke szabályozásnak módosítása
 - IV/9. Zalaegerszeg, Jánkahegy 23434/2 hrsz-ú ingatlan területén övezeti határ módosítása
 - IV/10. Zalaegerszeg, Neszele városrészben a 6409/1 hrsz-ú telek szabályozásának
 - IV/11. Zalaegerszeg, Egerszeghegy 25402 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása
 - IV/12. Csács városrészben az 5528/57-64 hrsz-ú telkek keleti oldalán a belterülethatár módosítása
 - IV/13. Neszele városrészben a Jégmadár utca északi végén a beépítés módjának módosítása
 - IV/14. Egerszeghegyi út északi oldalán az 5017/20-/22 hrsz-ú ingatlanokon kötelező építési vonal felülvizsgálata
 - IV/15. A villamos vezetékhálózat nyomvonalának korrekciója
 - IV/16. Oldalhatáron álló új beépítés esetén az épület elhelyezésére kiválasztott oldalhatár jelölése
 - IV/17. Előkert méretének szabályozása
 - IV/18. Ebergényi utca déli oldalán a Béke utcától keletre lévő tömb kötelező építési vonalának módosítása
- 10.** hatályos településszerkezeti, szabályozási terv és építési szabályzat *digitális állományban*
- 11.** módosított településszerkezeti és szabályozási terv *digitális állományban*

4. bevezető

Zalaegerszeg MJV településszerkezeti tervét az önkormányzat az 58/2008. (IV. 17.) számú határozattal hagyta jóvá. Annak módosításáról szóló határozatok:

191/2008. számú határozat
146/2009. számú határozat
238/2009. számú határozat
28/2010. számú határozat
92/2010. számú határozat

A helyi építési szabályzatot és annak mellékeltét képező szabályozási tervet a 13/2008 (IV. 25.) számú önkormányzati rendelet állapította meg. Annak módosításáról szóló rendeletek a következők:

31/2008. (IX. 19.) hatályos 2008. 10. 15 – 2008. 10. 22.
37/2008. (X. 22.) hatályos 2008. 10. 22. – 2009. 08. 01.
29/2009. (VII. 01.) hatályos 2009. 08. 01. – 2010. 01. 01.
45/2009. (XI. 27.) hatályos 2010. 01. 01. – 2010. 05. 10.
13/2010. (III. 19.) hatályos 2010. 05. 10. – 2010. 07. 21.
19/2010. (V. 25.) hatályos 2010. 07. 21.– től

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. számú Építési törvény 9.§ (2) bekezdése alapján a településszerkezeti tervet érintő módosítás szándékát kinyilvánító településfejlesztési döntést ZMJV Közgyűlése a 79/2010. számú határozatával meghozta.

Irodánk az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft. megbízást kapott a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatától a településrendezési tervek módosításának tervi előkészítésére. A megbízás mellékletében felsorolt változtatási igények többsége a lakosság, vagy gazdasági társaságok megkeresése, kisebb mértékben a polgármesteri hivatal egyes osztályainak – építéshatósági osztály, városfejlesztési és tervezési osztály, műszaki osztály – működése során felmerült problémák megoldásával összefüggő. A változtatási igényeket tervezési munkánk során esetenként vizsgáltuk, mely vizsgálatban rögzítettük a jelenlegi szabályozást, annak indokait, a kérelemben megfogalmazott igényt, valamint az általunk javasolt változtatást és annak hatásait. A változtatási igényeket a vizsgálat során csoportokba soroltuk, mely csoportok a terv 4 fejezetét alkotják. Ezek a fejezetek a következők:

- I. építési szabályzatot érintő módosítások
- II. területek övezeti átsorolása, rendeltetésváltozás
- III. közlekedési terület szabályozásának módosítását tartalmazó kérdések
- IV. építési övezet területén építési szabály (normatív szabályozás, építési sáv, stb.) módosítása

Az egyes kérdések vizsgálata során az előzetes államigazgatási véleményezési eljárásban a kérdéssel kapcsolatban megfogalmazott véleményeket a tervben rögzítettük, illetve a terv elkészítése során annak tartalmát vizsgáltuk. A dokumentáció tervi véleményezési eljárása megtörtént (az építési törvény 9.§ (3) bekezdése alapján), mely véleményeket, valamint a tervezői válaszokat a dokumentációhoz csatoltuk. A véleményekben megfogalmazott módosítási javaslatok felülvizsgálatát követően a tervet módosítottuk, a záró dokumentációt összeállítottuk. A záró dokumentáció összeállítása során a módosítások az államigazgatási véleményeken túl az érintettek, a Városfejlesztési és Tervezési Osztály, valamint az Építéshatósági Osztály észrevételei alapján történtek.

A záró dokumentáció kiegészül a IV/18. pontban az Ebergényi utca déli oldalán, a Béke utcától keletre lévő tömb szabályozásában szereplő kötelező építési vonal módosításával. A tervezett változtatás része a 2010. év májusában az „Egykori laktanya területén településszerkezeti és szabályozási terv módosítása” címmel összeállított dokumentációnak. E

tervezett módosítás véleményezési eljárása lefolytatásra került, melyre vonatkozó záró véleményét az állami főépítész 2010. május 19-i dátummal elfogadóan megadta. A laktanya területével kapcsolatos tervezett változtatások jóváhagyásra nem kerültek, az a hatályos tervdokumentációba nem épült be. E tervezett változtatások egyetlen elemét, az Ebergényi utca említett tömbjén belüli kötelező építési vonal változtatását a jelenlegi módosítás keretén belül kívánja az önkormányzat a szabályozásba beemelni.

A dokumentáció egyes pontjai olyan módosításokat tartalmaznak, mely a településszerkezeti és szabályozási tervben nem lokálisan egy területre irányulóan vonatkoznak, hanem a szerkezeti vagy szabályozási tervet átfogóan módosítják. Annak érdekében, hogy ezek az átfogó módosítások a dokumentációban láthatók legyenek, a hatályos és módosított településszerkezeti és szabályozási terveket a város teljes területére vonatkozóan digitális állományban mellékeljük.

5. tervi véleményezéssel megkeresett államigazgatási szervek és önkormányzatok listája, valamint azok véleménye, tervezői válaszok

		Államigazgatási szerv megnevezése	Előzetes véleményezési eljárás	Tervi véleményezési eljárás
01.	Településrendezés, településfejlesztés	Nyugat-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész 9022 Győr, Vörösmarty utca 10.	Nem vett részt	Részt vett: 2010. 08. 18.
02.	Környezetvédelem, természetvédelem, tájvédelem, vízügy	Nyugat Dunántúli Környezetvédelmi-, Természetvédelmi- és Vízügyi Felügyelőség 9700 Szombathely, Vörösmarty u. 2.	Részt vett: 2010. 05. 31.	Részt vett: 2010. 08.04.
03.	Közegészségügy	Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Zalaegerszegi, Lenti, Pacsai Kistérségi Intézete 8900 Zalaegerszeg, Göcseji út 24.	Részt vett: 2010. 05. 31.	Részt vett: 2010. 08.02.
04.	Tűzvédelem, polgárvédelem	Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 8900 Zalaegerszeg, Széchenyi tér 5.	Részt vett: 2010. 06. 01.	Részt vett: 2010. 08.10.
05.	Közlekedés	Nemzeti Közlekedési Hatóság Nyugat-dunántúli Regionális Igazgatósága 8900 Zalaegerszeg, Pintér Máté u. 22.	Nem vett részt	Részt vett: 2010. 08.30.
06.	Légi közlekedés	Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság 1675 Budapest, Pf.: 41.	Részt vett: 2010. 06. 02.	Nem kívánt részt venni
07.	Műemlékvédelem, régészet	Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Nyugat-dunántúli Iroda 9400 Sopron, Kolostor u. 13.	Nem vett részt	Részt vett: 2010. 07.28.
08.	Természet -, tájvédelem	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 8229 Csopak, Kossuth Lajos u. 16.	Nem vett részt	Nem vett részt
09.	Földvédelem	Zala Megyei Földhivatal 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.	Részt vett: 2010. 06. 03.	Részt vett: 2010. 08.09.
10.	Erdőrendezés, - védelem	Zala Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóság 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi u. 36.	Részt vett: 2010. 06. 16.	Részt vett: 2010. 08.25.
11.	Talajvédelem	Zala Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság 8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál u. 81.	Részt vett: 2010. 06. 11.	Részt vett: 2010. 08.09.
12.	Honvédelem	Honvédelmi Minisztérium Hadműveleti és Kiképzési Főosztály 1885 Budapest, Pf.: 25.	Részt vett: 2010. 05. 27.	Nem kívánt részt venni
13.	Bányászat, geológia, morfológia, csúszásveszély	Pécsi Bányakapitányság 7623 Pécs, József Attila u. 5.	Részt vett: 2010. 06. 15.	Részt vett: 2010. 08.25.
14.	Hírközlés	Nemzeti Hírközlés Hatóság Hivatala Előfizetői Szerződések Felügyeleti Igazgatóság 7624 Pécs, Alkotmány u. 53.;	Részt vett: 2010. 06. 03.	Részt vett: 2010. 08.05.
15.		Zala Megyei Állami Közútkezelő Kht. 8900 Zalaegerszeg, Köztársaság u. 1.	Nem vett részt	Nem vett részt
16.		Zala Megyei Építész Kamara Elnöke Kocsárdi István 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 14.	Nem vett részt	Nem vett részt
17.		E-ON Közép-dunántúli Gázszolgáltató Zrt. 8800 Nagykanizsa, Zrínyi M. u. 32.	Részt vett: 2010. 06. 02.	Részt vett: 2010. 08.19.
18.		E-ON Észak-dunántúli Áramszolgáltató Zrt. 9027 Győr, Kandó K. u. 13.	Nem vett részt	Nem vett részt
19.		Észak-zalai Víz- és Csatornamű Zrt. 8900 Zalaegerszeg, Balatoni út 8.	Részt vett: 2010. 06. 14.	Részt vett: 2010. 08.10.
20.		Nyugat-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal Zala Megyei Kirendeltsége Zsuppányi Ferenc	Nem vett részt	Nem vett részt
21.		Alsónemesapáti község Polgármestere Balaton Józsefné Polgármester 8924 Alsónemesapáti, Petőfi S. u. 1.	Részt vett: 2010. 06. 08.	Nem kívánt részt venni
22.		Bagod község Önkormányzata Mogyorósi József Polgármester 8992 Bagod, Kossuth L. u. 13.	Részt vett: 2010. 06. 07.	Nem kívánt részt venni

22.		Bagod község Önkormányzata Mogyorósi József Polgármester 8992 Bagod, Kossuth L. u. 13.	Részt vett: 2010. 06. 07.	Nem kívánt részt venni
23.		Kisbucsa község Önkormányzatának Polgármestere Takács Ferenc Polgármester 8926 Kisbucsa, Széchenyi tér 3.	Részt vett: 2010. 04. 28.	Nem kívánt részt venni
24.		Kispáli község Önkormányzati Képviselőtestülete Frankovics András Polgármester 8912 Kispáli, József A. u. 40.	Részt vett: 2010. 06. 01.	Nem kívánt részt venni
25.		Nagylengyel község Önkormányzata Bedő Lászlóné Polgármester 8983 Nagylengyel, Bányász utca 60.	Nem vett részt	Részt vett: 2010. 08.09.
26.		Nagypáli község Polgármestere Kócse Tibor polgármester 8921 Nagypáli, Arany J. u. 26.	Részt vett: 2010. 06. 01.	Nem kívánt részt venni
27.		Petőhenye község Polgármestere Deák István Polgármester Petőhenye, Hunyadi u. 2.	Részt vett: 2010. 06. 03.	Nem kívánt részt venni
28.		Zalaszentiván község Önkormányzata Dormán Miklós Polgármester 8921 Zalaszentiván, Hunyadi u. 2/A	Részt vett: 2010. 06. 02.	Nem kívánt részt venni



NYUGAT-DUNÁNTÚLI KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS
VÍZÜGYI FELÜGYELŐSÉG

9700 Szombathely, Vörösmarty u. 2. 9701 Pf.: 183

Kérjük válaszában hivatkozzon iktatószámunkra!

Szám: 1149-1/7/2010
Ea.: Kigyós Attila
☎: 94 / 506-712

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
településrendezési terve módosítá-
sának véleményezése

Hiv. sz.: 246-203/2010.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala

8900 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ		
2010 AUG 13.		
246-224	Mell.:	Ügyintéző: K.C.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési terve módosításának véleményezési eljárásában a Felügyelőségemhez megküldött – AOD Építész és Grafikus Iroda Kft. (Zalaegerszeg) által készített – egyeztetési tervdokumentációval kapcsolatban észrevételt nem teszek, a tervezett módosításokat elfogadom.

A Felügyelőség véleménye a 347/2006. (XII.23.) Korm. rendelet 34. § (1) bekezdés c) pontján, illetékessége a Korm. rendelet 1. számú melléklet IV. fejezet 2. pontján alapul. Véleményemet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény 9. § (3) bekezdése alapján adtam ki.

Szombathely, 2010. augusztus 4.



A kiadmány hitelűl

.....
ügykezelő

Balaton Tihamér s.k.
osztályvezető

Tel.: (94) 506-700

Fax: (94) 313-283

E-mail: nyugatdunantuli@zoldhatosag.hu

Ügyfélfogadási rend: Hétfő 8-12; Szerda: 8-12, 14-16; Csütörtök: 8-12

2010 AUG 09
Főnök

E-246/2010.

UTÓ. 03.

93/ 2010 AUG 05.



**Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat
Zalaegerszegi, Lenti, Pacsai Kistérségi Intézete**

8900 Zalaegerszeg, Göcseji u.24. ☎ 8901 Zalaegerszeg, Pf. 99.

☎ 92/549-195 ☎ 92/549-193

E-mail: titkarsag.zegerszeg@zala.antsz.hu

2010 AUG 09

Szám: 246-218	Ugyintéző: KE
---------------	---------------

Iktatószám: 422-10/2010

Tárgy: közegészségügyi
szakvélemény

Előadó: Kerkainé Horváth Etelka

Hiv sz: 246-203/2010

Mell: -

Szakhatósági állásfoglalás

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata településrendezési terveinek és építési szabályzatának módosítását - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. 9. § (3) bekezdése alapján – felülvizsgáltam.

A tervek ellen közegészségügyi szempontból **kifogást nem emelek.**

Indokolás

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere (8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési tervének és építési szabályzatának módosítását szakhatósági véleményezésre megküldte Intézetünkhöz, amelyeket felülvizsgálva megállapítottam, hogy a rendezési terv és építési szabályzat módosításának közegészségügyi akadálya nincs, ezért a rendelkező rész szerint döntöttem.

Szakvéleményemet a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. tv.44. § valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. r. 3. sz. melléklete alapján adtam meg.

Illetékességemet az Állami és Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálatról és a gyógyszerészeti államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 362/2006.(XII. 28.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2010. augusztus 02.

Dr. Divinyi Tamás
mb. kistérségi tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Illés Ibolya
kistérségi tisztiorvos



kapja:

- 1./ Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere
Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.
- 2./ Irattár

2010 AUG 05
Fülep

E 246 KE



Zala Megyei
Katasztrófavédelmi Igazgatóság

I g a z g a t ó

H-8900 Zalaegerszeg, Széchenyi tér 5., Pf. 109.
Tel./Fax: 92/549-562

93 / 2010 AUG 13.

2010 AUG 13.

2010. aug. 12.

24.

Szám: M-60/32/2010.

1. sz. példány

ZALAEGERSZEG MEGYEI JÓGÚ VÁROS POLGÁRMESTER KÖZTITKÁRSÁG	
Érk.: 246-233	2010 AUG 23. K.E. igazgató

Tárgy : Településrendezési terv
módosításának véleményezése.

Hiv. szám : 246-203/2010.

Ügyintéző : Sziráki Katalin tű. hadnagy

Telefon : 92/549-396

Dr. Gyimesi Endre úr
polgármester

Zalaegerszeg
Kossuth Lajos utca 17-19.
8900

Tisztelt Polgármester Úr!

Értesítem, hogy **Zalaegerszeg Megyei Jogú Város** településrendezési tervének módosítását a katasztrófák elleni védekezés irányításáról, szervezetéről és a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló **1999. évi LXXIV. törvény 29. §** és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997.(XII. 20.) Kormány rendelet 5. § (1), (3) bekezdése, valamint a 3. számú melléklet 4. pontja** alapján felülvizsgáltam.

A településszerkezeti, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat elfogadását

n e m k i f o g á s o l o m.

Zalaegerszeg, 2010. augusztus 10.

Tisztelettel:

Wéber Antal
Wéber Antal tű. ezredes
igazgató



2010.08.03

E 246

E-246/2010. (Cin. S. L. M.)



**KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL
NYUGAT-DUNÁNTÚLI IRODA**

9400 Sopron, Kolostor u. 13.
Levelezési cím: 9401 Sopron, Pf.:160
Tel.: 99/508-830, Fax: 99/508-829
e-mail: sopron@koh.hu

Üi. sz.: 410/0630/10/2010

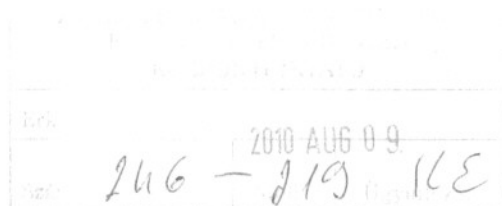
Üi.: Kerner G./Farkas Zs.

Tárgy: Zalaegerszeg, TRT módosítás

Hiv. sz.: 246-203/2010
vélemény

**Zalaegerszeg MJV
Dr. Gyimesi Endre polgármester**

8900 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.



Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg Város településrendezési terve és építési szabályzata módosítása örökségvédelmi érdekeket nem sért, elfogadását javasoljuk.

Az engedélyeztetési eljárás folyamatában továbbra is részt kívánunk venni.

Sopron, 2010. július 28.

Dr. Veöreös András sk.
Irodavezető h.

A kiadmány hitelül:
Simonné



2010 AUG 05
FOP 05
E246 KE



Zala Megyei Földhivatal
8901 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39. Pf.: 145.
Tel.: 92/597-600 Fax: 92/597-601

266/2010 AUG 11. 29.
Sándor E.
H. rep. II
Df.

10.029/8/2010.

Tárgy: Településrendezési terv módosítás
véleményezése

Hiv.szám: 246-203/2010.

2010. 08. 11. Sándor

Dr. Gyimesi Endre polgármester úr részére
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Zalaegerszeg

ZALAEGERSZEG MEGYEI JÓGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IRTATÓ		
Értk.: 2010 AUG 13.		
Szám: 246-227	Mell:	K. E. Ügyintéző:

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva fenti számú megkeresésére, Zalaegerszeg településrendezési tervének módosításához a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) alapján az alábbi véleményt adom:

A megkeresésben II/2. szám alatt szereplő bazitai külterületi ingatlan szántó művelési ágban nyilvántartott b) alrészletének övezeti besorolása mezőgazdasági általánosra módosul, földhivatali szempontból kedvező változás. Tekintve, hogy mindkét művelési ág termőföld, ezért földvédelmi szempontból egyik megoldás sem vitatható.

A II/4. szám alatti 0997/65 és 0997/69 hrsz-ú külterületi földrészletek övezeti változása védelmi erdőből kertvárosias lakóterületté, tekintve a szántó 5 - átlag alatti minőséget - földvédelmi szempontból, támogatható.

A II/5. szám alatti Botfa 01112/1 hrsz-ú földrészlet övezeti átsorolásának elmaradása - a földhivatal érveire tekintettel - egybeesik a földvédelem érdekeivel.

A II/7 szám alatti zártkert 21753 hrsz-ú földrészlet részterületének Gksz övezetbe történő átsorolása a kertés mezőgazdasági övezetből tekintve az átlagosnál jobb kert 3 és 4 minőséget nem támogatható.

A II/10 szám alatti 27014/10 hrsz-ú földrészlet, amely a módosítással a védelmi erdőből különleges rendeltetésű sportterületbe kerülne tartalmaz átlagosnál jobb minőségű rét művelési águ termőföldet is a hatályos ingatlan-nyilvántartás szerint. A rendezési terv dokumentációjának szöveges és képi adatai szerint is megvalósult sportterület található az érintett földrészleten, ezért a bekövetkezett változások földvédelmi szempontú vizsgálata szükséges, azaz volt-e jogerős földvédelmi engedély a megvalósításhoz.

A további egyeztetésekben is részt kívánok venni.

Zalaegerszeg, 2010. augusztus 09.

Tisztelettel:

Sándor Gabriella
osztályvezető



Főpolg. 2010. 08. 12. Sándor

E-246/2010.



Zala Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal
Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság

✉ 8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 81.

☎ 92/550-160; Fax: 92/311-054

E-mail: ntsz@zala.ontsz.hu

457 2010 AUG 11

Ikt.sz.: 29.2/10062-3/2010
Tárgy: Szakhatósági vélemény
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
rendezési tervének, helyi építési
szabályzata módosítása
jóváhagyásához
Ügyintéző: Toplak Péter
Mellékletek: -
Hiv. szám: 246-203/2010.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

Zalaegerszeg

Kossuth Lajos u. 17-19.

8900

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI IGAZGATÓSÁG	
2010 AUG 13.	
Szám: 246-223	Mell.: K.É. Ügyintéző:

A Zala Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság (8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 81.), mint az adott ügyben közreműködő hatáskörrel és illetékességgel rendelkező első fokú talajvédelmi hatóság, **Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata** (8900 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos u. 17-19.) részére

**TALAJVÉDELMI
SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNY -t**

ad ki, a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere (8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17.-19.) által benyújtott, 246-203/2010. számú kérelmére, a csatolt, Agg Orbán Darabos Építész és Grafikus Iroda Kft. (8900 Zalaegerszeg Ady Endre ú. 2.) által készített, „Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint építési szabályzatának módosítása” (kelt: 2010. július hó) c. véleményezési dokumentáció alapján, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési terve és helyi építési szabályzata tervezett módosításához, az alábbiak szerint:

- Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési tervének és helyi építési szabályzatának hivatkozott kérelemben és a csatolt dokumentációban megjelölt, tervezett módosítása ellen talajvédelmi szempontból kifogást nem emelek.

A szakhatósági véleményt az 1997. évi LXXVIII. tv. 9.§ (3) bekezdése valamint a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 3. sz. mell. 12. pont előírása alapján adtam ki, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere (8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17.-19.) hivatkozott számú kérelmére, mert a mellékelt dokumentáció készítésekor a talajvédelmi szempontokat az indokolt mértékben figyelembe vették.

Zalaegerszeg, 2010. augusztus 9.

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár



Toplak Péter
talajvédelmi felügyelő

2010 AUG 09

E - 246/2010.

293

2010 AUG 10.

D. Sándor E. 14.

El. aug. 9

Ji

NEMZETI HÍRKÖZLÉSI HATÓSÁG HIVATALA

Előfizetői Szerződések Felügyeleti Igazgatóság

Iktatószám: HP/17882-2/2010.

Tárgy: véleményezés

Ügyintéző: Tihanyvári István

Tel.: 72-508-842

E-mail: tihanyvari@nhh.hu

Hiv. szám: 246-203/2010..

2010. 08. 11. Sándor

UTD

Zalaegerszeg MJ Város Polgármestere

ZalaegerszegKossuth L. u. 17-19.
8901

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ		
2010 AUG 13.		
Szám: 246-222	Mell:	K. E. Ügyintéző:

Tisztelt Cím!

A Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **hatóság**) Zalaegerszeg településrendezési tervének 2010. július havi módosítását megvizsgálta.

A hatóság megállapította, hogy a fenti terv tartalmazza a hírközlési szakági anyagot.

Fenti véleményt az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (3) bekezdése alapján adta a hatóság.

Pécs, 2010. augusztus 5.

Tisztelettel:



Petres István
Petres István
igazgató



7624 PÉCS, ALKOTMÁNY U. 53. LEVÉLCÍM: 7602 PÉCS PFÜ, PF. 459
TEL.: (06-72) 508-800 FAX: (06-72) 508-808 WWW.NHH.HU

E-246/2010.

ZALAVÍZ



ÉSZAK-ZALAI VÍZ- ÉS CSATORNAMŰ ZRT.
8900 Zalaegerszeg, Balatoni út 8. • 8901 Pf. 178
Telefon: 92/500-300 • Fax: 92/500-303
E-mail: zalaviz@zalaviz.hu • www.zalaviz.hu

Víziközmű osztály

Ügyintéző: **Markó Béla**

Tárgy: **Rendezési terv és építési szabályzat
módosításának véleményezése**

Ügyszám: **15875/2010**

Melléklet:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Dr. Gyimesi Endre Polgármester Úr részére!

8900 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ		
Erk.	2010 AUG 23.	
246-231	Mell.	K.E. Ügyintéző:

Tisztelt Címzett!


Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere 246-203/2010 számú levele mellékleteként megküldte Zalaegerszeg településrendezési tervének és építési szabályzatának módosításait, szakhatósági véleményezésre. A tervekkel kapcsolatban az alábbiakat közöljük:

Zalaegerszeg településrendezési tervének valamint a helyi építési szabályzatának módosításai ellen kifogást nem emelünk. A rendezési tervben közműveinket (víz,- szennyvíz és csapadékvíz) érintendő kiviteli tervek készítésekor kérjük azok egyeztetését.

Kérjük a fentiek figyelembevételét a rendezési terv és az építési szabályzat módosításakor.

Zalaegerszeg, 2010. augusztus 10.

Tisztelettel:


Dr. Bolláné Zsuppányi Valéria
víziközmű osztályvezető


Arnhofer András
műszaki igazgató

Észak-zalai Víz- és Csatornamű
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Víziközmű osztály
8900 Zalaegerszeg, Balatoni út 8.
Tel.: (92) 500-300



Bertók S. 54/1 28.
21. aug. 12
**NAGYLENGYEL KÖZSÉG
POLGÁRMESTERÉTŐL**

NAGYLENGYEL, BÁNYÁSZ UTCA 60.

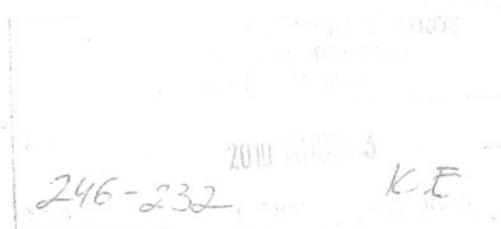
Szám: 139-3/2010
Ügyintéző: Hangya Béla

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
szabályozási tervének és helyi építési
szabályzatának módosítása

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

Zalaegerszeg

Kossuth u. 17-19.
8900



Tisztelt Dr. Gyimesi Endre Polgármester Úr!

Nagylengyel Község Önkormányzata köszönettel vette a 246-203/2010 számú megkeresését Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének és helyi építési szabályzatának módosítása tárgyában.

A megküldött dokumentációval egyetértünk, az abban foglaltak Nagylengyel érdekeit nem sértik, ellene kifogást nem emelünk.

Véleményezési jogunk az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9 § (3) bekezdésében foglaltakon alapul.

Nagylengyel, 2010-08-09



tervezői válaszok

Nyugat-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész

Keresztes Sándor területi főépítész

9022 Győr, Vörösmarty u. 10.

Ügyiratszám: GYA/243-3/2010

Ügyintéző: Dimény Gábor

A tervet módosító vélemény nem érkezett.

Nyugat Dunántúli Környezetvédelmi-, Természetvédelmi- és Vízügyi Felügyelőség

9700 Szombathely, Vörösmarty u. 2.

Ügyiratszám: 1149-1/7/2010

Ügyintéző: Kigyós Attila

A tervet módosító vélemény nem érkezett.

Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat

Zalaegerszegi, Lenti, Pacsai Kistérségi Intézete

8900 Zalaegerszeg, Göcseji út 24.

Ügyiratszám: 422-10/2010

Ügyintéző: Kerkainé Horváth Etelka

A tervet módosító vélemény nem érkezett.

Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

8900 Zalaegerszeg, Széchenyi tér 5.

Ügyiratszám: M-60/32/2010.

Ügyintéző: Sziráki Katalin tű. hadnagy

A tervet módosító vélemény nem érkezett.

Nemzeti Közlekedési Hatóság Nyugat-dunántúli Regionális Igazgatósága

8900 Zalaegerszeg, Pintér M. u. 22.

Ügyiratszám: KA/3287-1/2010.

Ügyintéző: Kócse László

A tervet módosító vélemény nem érkezett.

Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Nyugat-dunántúli Iroda

9400 Sopron, Kolostor u. 13.

Ügyiratszám: 410/0630/10/2010.

Ügyintéző: Kerner G./Farkas Zs.

A tervet módosító vélemény nem érkezett.

Zala Megyei Földhivatal

8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Ügyiratszám: 10.029/8/2010., 10.029/9/2010.

Ügyintéző: Sándor Gabriella

A tervet módosító vélemény nem érkezett.

Zala Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóság

8900 Zalaegerszeg, Zrínyi u. 36.

Ügyiratszám: 29.3/10178-2/2010.

Ügyintéző: Ferenczy András

A tervet módosító vélemény nem érkezett.

Zala Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal

Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság

8900 Zalaegerszeg, Kinizsi P. u. 81.

Ügyiratszám: 29.2/10062-3/2010.

Ügyintéző: Toplak Péter

A tervet módosító vélemény nem érkezett.

Pécsi Bányakapitányság

7623 Pécs, József Attila u. 5.

Ügyiratszám: 3520/2/2010.

Ügyintéző: Gacsályi Márta

A tervet módosító vélemény nem érkezett.

Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala Előfizetői Szerződések Felügyeleti Igazgatóság

7624 Pécs, Alkotmány u. 53.

Ügyiratszám: HP/17882-2/2010.

Ügyintéző: Tihanyvári István

A tervet módosító vélemény nem érkezett.

E-ON Közép-dunántúli Gázszolgáltató Zrt.

8800 Nagykanizsa, Zrínyi M. u. 32.

Ügyiratszám: 4297/E251/2010.

Ügyintéző: Csöndör Krisztina

A tervet módosító vélemény nem érkezett.

Észak-zalai Vízf- és Csatornamű Zrt.

8900 Zalaegerszeg, Balatoni út 8.

Ügyiratszám: 15875/2010.

Ügyintéző: Markó Béla

A tervet módosító vélemény nem érkezett.

Nagylengyel község Önkormányzata

Bedő Lászlóné Polgármester

8983 Nagylengyel, Bányász utca 60.

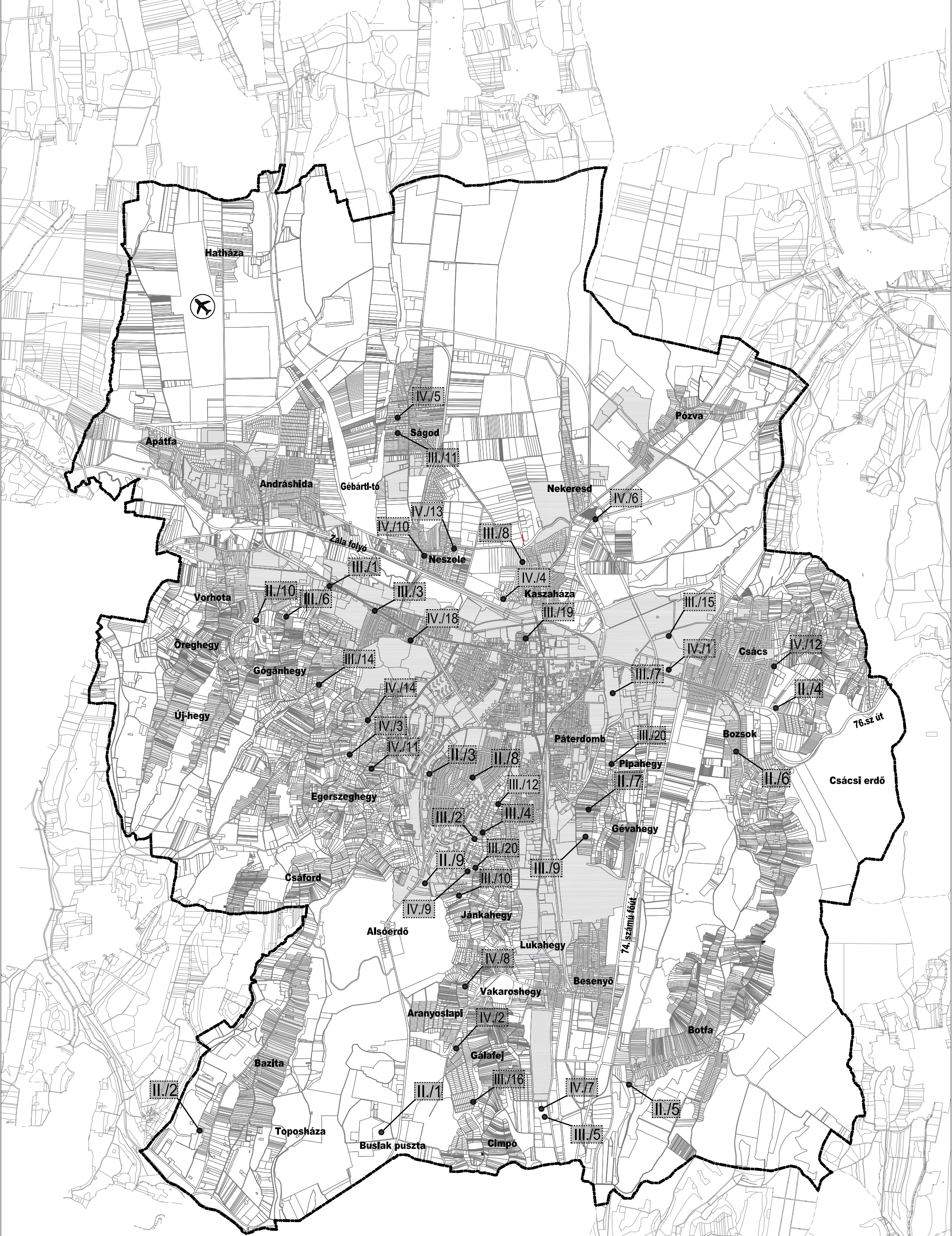
Ügyiratszám: 139-3/2010.

Ügyintéző: Hangya Béla

A tervet módosító vélemény nem érkezett.

Kelt: Zalaegerszeg, 2010. szeptember hó

Agg Ferenc
okl. építésmérnök,
városépítési és városgazdasági
szakmérnök
TT1-20-0001



Agg Ferenc

aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TELEPÜLÉS ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP
M=1: 40 000
2010. szeptember

2010
ATTEK

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

ZALAEGERSZEG MJV. TELEPÜLÉS SZERKEZETI TERVE 2010.

Jelmagyarázat:

Területhasználati egységek:

meglévő / tervezett

	227.77.74		227.77.74	Ln jelű nagyvárosias terület
	248.125.109		248.125.109	Lk jelű kisvárosias terület
	252.177.156		252.177.156	Lke jelű kertvárosias terület
	253.218.206		253.218.206	Lf jelű falusias terület
	0.133.235		0.133.235	Vt jelű településközpont vegyes terület
	26.205.255		26.205.255	Vk jelű központi vegyes terület
	179.169.214		179.169.214	Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági ter.
	170.107.199		170.107.199	Gip jelű ipari gazdasági terület
	252.171.79		252.171.79	Üü jelű üdülõházas üdülõterület
	163.163.163		163.163.163	K(x) jelű különleges terület
	161.124.44		161.124.44	KÖk jelű kötõpályás közlekedési terület
	242.245.205		242.245.205	KÖI jelű légiközlekedési terület
				KÖu jelű közúti közlekedési terület
	131.226.167		131.226.167	Z jelű zöldterület
	106.167.17		106.167.17	Ev jelű védelmi erdõ területe
	66.154.45		66.154.45	Eg jelű gazdasági erdõ területe
	164.245.2		164.245.2	Ee jelű egészségügyi-turisztikai erdõ területe
	251.215.166		251.215.166	Mk jelű kertes mezõgazdasági terület
	244.243.153		244.243.153	Má jelű általános mezõgazdasági terület
	201.229.235		201.229.235	V jelű vízgazdálkodási terület

Egyéb területi jelölések:

	Tervezett fejlesztési területek
	Hosszútávú fejlesztési területek
	Szabályozási terv készítendõ
	Vízjárta terület

Mûvi értékvédelem:

Régészeti terület határa

Táj-és természetvédelem:

	NATURA 2000 terület határa
	Egyedi tájérték
	Ökológiai zöldfolyosó védett magterülete
	Ökológiai zöldfolyosó határa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

Víz-és talajvédelem:

	Felszín alatti vízvédelmi terület határa (5 éves)
	Felszín alatti vízvédelmi terület határa (50 éves)

Egyéb:

	Bányászattal érintett terület határa
	Védõterület, védõsáv határa
	Változtatással érintett terület határa

Közlekedés:

	Országos főút
	Városi forgalmi út
	Tervezett városi forgalmi út
	Városi gyűjtőút
	Meglévő és tervezett kerékpárút



Szintbeni csomópont



Különszintű keresztezés



Meglévő híd, felüljáró



Tervezett híd, felüljáró



Jelentős közhasználatú parkolóhely
(a férőhelyszám rögzíthető)



Jelentős közhasználatú parkoló garázs



Autóbusz pályaudvar



Szintbeni vasúti kereszteződés



Vasútállomás



Repülőtér

Közművek, híradás:

V	Vízmű
F	Vízműkút
T	Víztározó
SZT	Szennyvíztisztítómu
SZÁ	Szennyvízátelő
CSV	Csapadékvíz-tározó
SZ	Kommunális szilárd hulladéklerakó és -kezelõhely
E	120 kV-os elektromos hálózat
VA	Villamos állomás
VT	Villamos transzformátor állomás
GN	Nagynyomású gázvezeték
GKN	Nagy-középnomású gázvezeték
A	Gázátadó állomás
B	Gázfogadó állomás
O	Termékvezeték (olajvez.)
T	Távvezeték gerincirány
T	Adó-vevõtorony, átjátszó állomás

Intézmények:

B	Igazgatási központ (pl. hivatal, bíróság)
B	Oktatási központ (pl. óvoda, iskola)
B	Művelõdési központ (pl. színház, könyvtár)
B	Egyházi központ
B	Egészségügyi központ
B	Kórház
B	Kereskedelmi központ
B	Kiránduló központ
B	Sport központ
B	Szabadidõ központ
B	Strand
B	Termál strand
B	Kemping
B	Temető
B	Kegeleti park



ZALAEGERSZEG MJV. SZABÁLYOZÁSI TERVE 2010.

Jelmagyarázat:

Építési övezeti előírás:

Lk-4	Z	50
12,5	1500	50

Területfelhasználás jele:

Lf-falusias lakóterület	beépítési mód(SZ,O,IK,Z)	beépítési százalék (%)	min. zöldfelületi arány (%)
Lk-kisvárosias lakóterület	max. építmény magasság (m)	kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	
Ln-nagyvárosias lakóterület			
Lke-kertvárosias lakóterület			
Vk-központi vegyes terület			
Vt-településközpont vegyes terület			
Üü-üdülõházas üdülõterület			
Gksz-kereskedelmi-szolgáltatási gazdasági terület			
Gip-ipari gazdasági terület			

Területi szabályozási elemek:

	KÖK jelű kötétpályás közlekedési terület
	KÖI jelű légiközlekedési terület
	KÖU jelű közúti közlekedési terület
	Z jelű zöldterület
	V jelű vízgazdálkodási terület
	Építési sáv
	Átjárási szolgalmi jog területe
	Későbbi fejlesztési terület
	A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége
	Műemlék telke
	Műemléki védetségű épület
	Védett helyi művi érték
	Felszín alatti parkoló építésére kijelölt terület
	Telken belüli kötelező fásítás
	Potenciálisan környezetkárosodott terület
	NATURA 2000 területe
	Helyi természetvédelmi terület
	Vízjárta terület

	Villamos alaphálózat és védőterülete
	Villamos elosztóhálózat és védőterülete
	Termékvezeték és védőterülete
	Nagy-középnomású gázvezeték és védőterülete
	Középnomású gázvezeték és védőterülete
	Vízvezeték és védőterülete
	Távközlési gerinc és védőterülete
	Levegőtisztaság-védelmi terület
	Út védőterület miatti építési tilalom
	Általános védőterület jelölés
	Vasút védőterület határa
	Védőterületek, védősávok határa
	Csapadékvíz elvezetés szolgalmi jog
	Felszíni vizek vízvédelmi területének határa
	Régi várfal kontúrvonal
	Felszín alatti vízbázis védelem határa (5 év)
	Felszín alatti vízbázis védelem határa (50 év)
	Bányászattal érintett terület határa
	Védett fásor
	Kerékpárút
	Gyalogút
	Vegyesforgalmú út
	Megszüntető jel
	Változtatással érintett terület határa

Vonalas szabályozási elemek:

	Szabályozási vonal
	Kötelező telekhatár
	Irányadó telekhatár
	Területfelhasználási egység határa
	Építési övezet határa (tömbön belüli)
	Műemléki környezet határa
	Régészeti terület határ és kód
	Egyedi tájérték
	Ökológiai zöldfolyosó védett magterülete
	Ökológiai zöldfolyosó határa
	Helyi természetvédelmi terület határa
	NATURA 2000 terület határa
	Kötelező építési vonal
	Irányadó építési vonal
	Kijelölt oldalhatár
	Utcaképi védelem



9. tervezett módosítások

I. Építési szabályzatot érintő módosítások

I/1. Közterületet érintő építés szabályozása az építési szabályzatban

módosítási igény

Az Építéshatóság részéről megkeresés érkezett a helyi építési szabályzat 5.§-ának, a közterületek építésének általános szabályainak módosításával kapcsolatban. A módosítási kérelem az építési telken, a közterület határa mentén elhelyezett, közterületet érintő épületek és építmények szabályozását kéri.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A helyi építési szabályzat a közterületek építésének általános szabályait az 5.§-ban állapítja meg a következők szerint:

(1) A közterületi szezonális vendéglátó teraszt üveg, műanyag és egyéb anyagú határoló létesítménnyel ellátni nem lehet. Árnyékolását, lefedését önálló, összecsukható napernyővel, vagy az épület homlokzatára szerelt árnyékoló szerkezettel lehet megoldani.

(2) A közvilágítás, a korlát, a parkolást akadályozó köztárgyak és berendezések, térbútorok, valamint a reklámhordozók kialakítása és stílusa illeszkedjék a közterületek kialakításához, mellettük lévő épületek jellegéhez.

(3) Nem helyezhető el reklámcélú felület a padokon, játszóterek berendezéseiben, a közmű műtárgyak felszín feletti berendezéseiben, továbbá támfalakon, lépcsőkön, és minden olyan közterületen elhelyezett tárgyon, növényzeten, melynek rendeltetéséhez az hozzá nem tartozik.

(4) Az árubemutatásra szolgáló tartószerkezetek csak mobilak lehetnek, melyeket az árusítás, illetve az üzleti nyitva tartás befejeztével a közterületről el kell távolítani. Önálló bankjegy- vagy árusító automata a parkolójegy árusító automaták kivételével közterületen nem helyezhető el.

(5) A közhasználatú kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó- és közlekedési épület amennyiben az az adott övezetben elhelyezhető, legfeljebb 20m² alapterülettel földszintes, pavilon jelleggel, illetve terepszint alatt létesíthető. Ilyen jellegű közterületi építmény elhelyezése esetén a városképi illeszkedésnek meg kell felelni.

Ez a szabályozás nem tér ki a közterületek határán, építési telkeken elhelyezkedő építmények közterületet érintő részeire, a közterületek közlekedésbiztonsági méreteire, stb.

Ez utóbbi kérdésekre vonatkozóan az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alábbi pontjai rögzítik az építés szabályait.

39. § (1) Közterületen, közterület alatt és közterület fölött építményt, építményrészt elhelyezni, kialakítani csak a helyi építési szabályzat alapján, valamint a 35. § (8) bekezdése és (9) bekezdése b) pontja, továbbá a 40. § előírásai szerint lehet.

40. § (3) Az építmények alapja vagy terepszint alatti része a közterület alá 0,50 m-en túl csak a helyi építési szabályzat szerint nyúlhat be.

Az OTÉK 39. § (1) bekezdése nem teszi szükségessé, pusztán lehetőséget ad arra, hogy az országos szabályozást kiegészítve vagy módosítva további szabályok szülessenek a helyi építési szabályzatban. Az OTÉK 39. és 40.§-a átfogóan szabályozza az építmények elhelyezését közterületen, melynek kiegészítését nem, módosítását egyetlen helyen javasoljuk. Ez a módosítás az építmények alapjára, vagy terepszint alatti részére vonatkozik.

tervezett módosítás

A város területén, különösen a belvárosban az épületek alappincézve, terepszint alatti mélygarázzsal kerülnek kialakításra. A munkagödörök megtámasztásánál a városban bevált és használt építéstechnológia fúrt vasbeton cölöpök alkalmazása (melyek általánosan használt átmérője 60 cm), mely cölöpök rendszerint nem részei az épület, illetve a pince szerkezetének. Telekhatárra történő építés esetén a pince és a felette lévő szintek szerkezeti falainak egymás fölött történő elhelyezése csak úgy lehetséges, hogy a munkagödör megtámasztás építménye a telekhatáron kívül, vagy részben kívül, közterületen helyezkedik el. A munkagödör megtámasztására szolgáló cölöpök telken belüli, illetve az országos szabályozásnak megfelelően a telekhatártól számított 50 cm-es sávon belüli elhelyezése esetenként többletköltséggel járó szerkezeti konstrukció kialakítását teszi szükségessé. Indokolt a közterületből felhasználható 50 cm szélességű sáv bővítése, mellyel a szabályozás kiegészítését javasoljuk. E könnyítés alkalmazásának előfeltételeként célszerűnek tartjuk előírni a közterület kezelőjének szakmai kontrollját, annak érdekében, hogy e közterületen a csatlakozó építési telekhez tartozó építés ne korlátozza a közterület közlekedési- és közmű építményeinek elhelyezését, kialakítását. Javasoljuk a ZÉSZ 5. §-át további szakasszal kiegészíteni.

Ugyancsak célszerű megengedni és az építési szabályzatban rögzíteni az angol aknák közterületen történő elhelyezését. Az OTÉK 35. § (1) bekezdése az elő-, oldal- és hátsókert területén belül megengedi az angol akna elhelyezését, ugyanakkor közterületen azt nem szabályozza.

Az eddigi építési gyakorlatban több alkalommal felvetődött az épülethez tartozó közműszolgáltatói mérőakna elhelyezésének problémája. A vízóra aknákat, az ivóvíz mérőhelyeket, gázvezeték földalatti csatlakozásánál az elzárót a közműszolgáltató kérésére épületen, pincén kívül kell elhelyezni annak kezelhetősége érdekében. Ezeknek az aknáknak az elhelyezése zárt sorú beépítés esetén sok esetben csak közterületen lehetséges, melyet a szabályozással lehetővé kívánunk tenni.

5. § (6) Az építési telkek közterület felőli határán elhelyezett építmények terepszint alatti szerkezeti elemei (alap, munkagödör megtámasztó szerkezet, stb.) továbbá angol akna és az építési telekhez tartozó közműakna a közterületbe korlátozás nélkül benyúlhat, amennyiben az a közlekedési- és közmű építmények elhelyezését nem korlátozza, illetve amennyiben ahhoz a közterület kezelője hozzájárul.

I/2. A város területén útkategóriák feltüntetése a szabályozási terven

módosítási igény

A szabályozási terv 2010. év elején történt módosításával kapcsolatosan az Állami Főépítész hiányolta az építési szabályzatból az utak osztályba, illetve tervezési kategóriákba sorolását, továbbá kifogásolta a szabályozási terven a közlekedési területek, utak rangjának feltüntetését. Az akkori módosítás egyeztető tárgyalásán, 2010. február 21-én az önkormányzat képviselője ígéretet tett arra vonatkozóan, hogy a városrendezési tervek következő módosításának keretében átfogóan rendezi a szabályozási terv e hiányosságát, ugyanakkor megállapodás született arra vonatkozóan, hogy indokolatlan a város összes útjának osztályba, illetve tervezési kategóriába sorolását az építési szabályzatban meghatározni. A jegyzőkönyv e kérdéssel kapcsolatosan a következőket rögzítette:

„Az utak osztályba sorolását az egész város területére vonatkozóan kell jelölni a szabályozási tervben és e jelölést definiálni az építési szabályzatban. A településszerkezeti terv az utak hierarchiáját meghatározza, mely alapján a szabályozási terv e módosított terület részén és az építési szabályzatban kiegészítésre kerül. „

jelenlegi szabályozás ismertetése

Az akkori módosítás az érintett tervezési területen a szabályozási terven meghatározta, illetve jelölte az utak hierarchiáját. E jelölés értelmezéséhez módosította az építési szabályzat közúti közlekedési és közmű elhelyezési területekről szóló 17. §-át, mely jelenleg a következők szerint hatályos:

17.§ (1) A közúti közlekedésre és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű parkolók, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjainak, vízelvezetési rendszerének és környezetvédelmi létesítményeinek, továbbá közművek, hírközlés és energia ellátás építményeinek elhelyezésére szolgál. A közlekedési és közmű elhelyezési területek a város hierarchiába rendezett úthálózatát alkotják, mely úthálózat hierarchiája a következő:

- 1. KÖu-1 jelű övezet: országos fő út*
- 2. KÖu-2 jelű övezet: városi forgalmi út*
- 3. KÖu-2om jelű övezet: városi forgalmi út és országos mellékút*
- 4. KÖu-3 jelű övezet: városi gyűjtőút*
- 5. KÖu-3om jelű övezet: városi gyűjtőút és országos mellékút*
- 6. KÖu-4 jelű övezet: kiszolgáló út*
- 7. KÖu-5 jelű övezet: önálló kerékpárút vagy gyalogút*

tervezett módosítás

A város teljes területére kiterjedő szabályozási terven a közúti közlekedési területek hierarchiájának jelölését az építési szabályzat 17.§ (1) bekezdése alapján (fentiek szerint) módosítottuk. A módosítást, a szabályozási terv teljes állományát a terv záró véleményezésére nyomtatott állapotban nem dokumentáltuk annak terjedelme miatt, azt digitális állományban mellékeljük.

I/3. Sajátos jogintézmények feltüntetése a szabályozási terven

módosítási igény

Az előző rendezési terv módosítás főépítési véleményében az Állami Főépítész felhívta a figyelmet arra, hogy az Étv. 12.§ (5) bekezdés h) pontja szerint a szabályozási terven le kell határolni a sajátos jogintézményekkel érintett területrészeket, illetve az azzal kapcsolatos előírásokat a helyi építési szabályzatba be kell illeszteni.

Étv. 12.§

(5) A szabályozási tervnek tartalmaznia kell:

h) a 17. § szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával érintett területrészek lehatárolását.

A város településrendezési tervének 2010. év eleji módosításakor az egyeztető tárgyalás során megállapodás született a város és az Állami Főépítész képviselői között arra vonatkozóan, hogy a sajátos jogintézményekkel kapcsolatos módosítást átfogóan a szabályozási terv és az építési szabályzat egészére kiterjedően kell elkészíteni a városrendezési tervek egy következő szakaszában.

jelenlegi szabályozás ismertetése és tervezett módosítás

Az építési törvény 17.§-a határozza meg a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézményeket, melyek a következők:

17. § A településrendezési feladatok megvalósítását a következő sajátos jogintézmények biztosítják:

- a) építésjogi követelmények,*
- b) tilalmak,*
- c) telekalakítás,*
- d) elővásárlási jog,*
- e) kisajátítás,*
- f) helyi közút céljára történő lejegyzés,*
- g) útépitési és közművesítési hozzájárulás,*
- h) településrendezési kötelezések,*
- i) kártalanítási szabályok,*
- j) településrendezési szerződés.*

Az Építési törvény 17.§-ban felsorolt sajátos jogi intézmények településrendezési tervben történő szerepeltetését, az egyes jogintézmény szabályozásával érintett terület lehatárolását az Építési törvény 18-30/A.§-nak településrendezési tervre vonatkozó értelmezésével a következők szerint javasoljuk.

Étv. 18. és 19.§, Építésjogi követelmények

A törvény e szakaszai az építésjogi követelményeket határozzák meg, mely követelményeknek területi vonatkozásai nincsenek, e követelmények alkalmazása területhasználattól függetlenül kötelező.

Étv. 20-22.§, Tilalmak

A tilalmakról szóló törvényi szakasz alapvetően kétfajta tilalom elrendelését teszi lehetővé. Az a 20.§ (1) bekezdés a) pontja a *változtatási tilalom* elrendelését a helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítésének időszakára, annak hatálybalépéséig teszi lehetővé annak érdekében, hogy e városrendezési tervek céljainak megvalósulását a tervezés időszakában megvalósuló fejlesztések ne akadályozzák meg. A jelenleg hatályos településrendezési tervek egyes területekre vonatkozóan nem rendelkeznek szabályozással, e területekre szabályozási terv készítését írják elő. E rendelkezés mellett az önkormányzat e területeken változtatási tilalmat nem rendelt el és ezt követően sem kíván elrendelni.

A törvényi szakasz b) pontja telekalakítási, illetve építési tilalom elrendelését teszi lehetővé településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése, a természet- illetve a környezet védelméről szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében. Ilyen tilalom elrendelését az

önkormányzat nem tartotta szükségesnek. A törvényben előzőekben megfogalmazott célok érdekében az érintett területekre szabályozás vonatkozik (pl. rendeltetési övezet megállapítása, övezeten belüli rendeltetés szabályozásba történő meghatározása, útszabályozás, telekalakítás és beépíthetőség normatív szabályai, stb.), mely szabályozás betartása az Építési törvény építészeti követelményeit megfogalmazó 18.§ (1) bekezdése alapján kötelező. Így építési tevékenységet végezni csak a helyi építési szabályzat és szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad. A tiltás az érintett területeken nem annak elrendelésével, hanem a tiltást eredményező szabályok felállításával valósul meg.

Étv. 23-24.§, Telekalakítás

A törvény e szakasza a telekalakítás módját és a telekalakítás fajtáit határozza meg. Ez utóbbihoz kapcsolódnak a törvény 2.§-nak fogalom-meghatározásaiból az érintett pontok. A 24.§ (2) bekezdése a településrendezési célok megvalósítása érdekében a következőket fogalmazza meg:

„(2) Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területek esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat elfogadása után a beépíthetőség feltételeként a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké, telekké kell alakítani az érintett telekcsoport - legalább telektömbönként történő - újraosztásával.”

A törvényben megfogalmazott, telekcsoport újraosztására vonatkozó kötelezést a jelenleg hatályos szabályozási terv nem tartalmaz. Az Állami Főépítész véleményével egyetértve fontosnak tartjuk ennek a sajátos jogintézménynek bizonyos területen az alkalmazását.

Az elmúlt időszak fejlesztései, különösen kertvárosias lakóterületek esetében az általános mezőgazdasági területeken e törvényi szakasz szellemében valósultak meg. Csácsban, Kaszaházán, Neszelén az új utcák, az új tömbök telekcsoportok újraosztásával jöttek létre. Ezek a területeken sem a területek építettsége, sem a művelése nem volt eltérő, az érintett földterületek gyakorlatilag azonos fajlagos értéket képviseltek, így a telekcsoport újraosztás folyamata meg tudott valósulni. Ezeket a telekcsoport újraosztással megvalósult fejlesztéseket kényszer, a telekcsoport újraosztására vonatkozó szabályozás nem érintette, így elvileg a már megvalósult területeken és a jövőben kialakuló fejlesztési területeken is létrejöhetett, illetve létrejöhet az a szituáció, hogy a normatív szabályozásnak, a közműfeltételeknek és útsatlakozásnak megfelelő telek beépítése ellehetetleníti a tömb további fejlesztését, a településrendezési célok megvalósulását. Az ilyen szituációk kizárása érdekében szükségesnek tartjuk a telekcsoport újraosztásra vonatkozó kötelezés szabályozási tervbe történő beemelését. A szabályozási terven a telekcsoport újraosztás kötelezettségével érintett tömbök területét jelöljük és a helyi építési szabályzat telekalakítás általános szabályaira vonatkozó 3.§-át a következők szerint egészítjük ki:

3.§ (9) Építési övezetek területén a telekcsoport újraosztás kötelezettségével jelölt telkek esetében a beépíthetőség feltétele az övezet normatív szabályozásának megfelelő, a tömb városszerkezeti adottságait, útkapcsolatát optimálisan kihasználó, a terület rendeltetését tükröző módon a telekcsoport újraosztása. A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége a tömb szabályozási tervben jelölt részére, az ott érintett telkekre vagy azok olyan egységére vonatkozik, melyek esetében a telekosztás megvalósítása révén az előzőekben megfogalmazott városrendezési célok a tömbre vonatkozóan teljesülnek. Telekcsoport újraosztása esetén beépítésre nem alkalmas telek is kialakítható a fejlesztés ütemezhetőségének érdekében. A jelenlegi telekalakulat az újraosztási kötelezettség fenntartása mellett részben megtartható, ha a terület rendezése azt indokoltá teszi.

E területektől lényegesen eltér a korábban már beépített (pl. városközponti, vagy egykori község beépített területe), valamint a kertvárosias lakóterület övezetébe sorolt egykori zártkerti területek fejlesztése. Ezek a területek sok esetben beépítettek, jelentős értéket képeznek a területen megvalósuló területhasználatok és művelések (dísznövény, szőlő, gyümölcs, stb.), valamint eltérőek az egyes telkek méreteiből adódó adottságok és építési lehetőségek. Ezek olyan gátak, melyek a különböző tulajdonviszonyok mellett lehetetlenné teszik a telekcsoport újraosztás spontán megvalósulását, az önkormányzat pedig kényszerintézkedést ezeken a területeken nem kíván alkalmazni.

Étv. 25.§, Elővásárlási jog

A törvény ezt a sajátos jogintézményt eszközként kínálja fel az önkormányzatok számára a településrendezési célok megvalósítása érdekében. Az elővásárlási jogot a törvény értelmében a szabályozási tervben meghatározott területekre vonatkozóan az önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. Az elővásárlási jog az ingatlanok esetében, azok

ingatlanpiacon történő megjelenésében korlátozásként hat, az ingatlanok forgalmi értékét csökkenti, melynek eredményeként az ingatlan tulajdonosai e jog bejegyzését kárként értékelik. Az önkormányzat az elővásárlási jog településrendezési tervekben történő szerepeltetését nem kívánja alkalmazni.

Étv. 26.§, Kisajátítás

A kisajátítás jogintézménye eszköz az önkormányzatok számára a településrendezési célok megvalósításához. Külön jogszabály rögzíti ennek az eszköznek a használati lehetőségét, illetve azokat a közcélokat, melynek során a kisajátítás alkalmazható. A kisajátítás jogintézménye végső eszköz, melyet az önkormányzat abban az esetben kell hogy alkalmazzon, ha egyéb módon, pl. megállapodással nem tudja a céljait végrehajtani.

A településrendezési tervek a közcélokat megfogalmazzák, melyek megvalósítása során ezt a kisajátítás eszközt az önkormányzat igénybe veheti. Nem tartjuk szükségesnek külön területi lehatárolással jelölni a kisajátítás jogintézményével érintett területeket, ugyanis ennek az eszköznek a használatára nem feltétlen van szükség.

Étv. 27.§, Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

Az út céljára történő lejegyzés a törvény 26.§-ban megfogalmazott kisajátításhoz hasonlóan eszköz az önkormányzatok kezében a településrendezési célok megvalósítása érdekében. A településrendezési tervek az útterületeket, azok területi szabályozásával meghatározzák, mely területek igénybeviteléhez, közcélú hasznosításához egyik eszköz e törvényi szakaszban megfogalmazott lejegyzés. Nem tartjuk szükségesnek e sajátos jogintézmény külön területi lehatárolását, a szabályozási terv a lejegyzés intézményének alkalmazására lehetőséget ad.

Étv. 28.§, Útépítési és közművesítési hozzájárulás

A törvénynek ez a szakasza a településrendezési célok megvalósításához szükséges anyagi eszközök egyik lehetőségét, módját szabályozza. A településrendezési tervek a fejlesztési célokat tartalmazzák, a célok megvalósításához a finanszírozás eszközét a településrendezési tervben területlehatárolással véleményünk szerint nem szükséges szabályozni.

Étv. 29.§, Településrendezési kötelezések

A településrendezési kötelezést az önkormányzat hatósági határozatban „a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében a beépítetlen építési telkekre alkalmazhatja”. A törvény e szabályozásával egy eszközt állapít meg a településrendezési célok megvalósítása érdekében. A településrendezési tervek a célokat megfogalmazzák, mely célok megvalósítása esetén használható a településrendezési kötelezés jogintézménye. Ez a jogintézmény egy eszköz az önkormányzat számára, a használat lehetőség szabályozási tervben történő lehatárolását nem tartjuk indokoltnak.

Étv. 30.§, Kártalanítási szabályok

A törvényben megfogalmazott kártalanítási szabályok a településrendezés folyamatában megvalósuló, a településrendezés változtatásai során létrejövő károkra vonatkoznak. Szabályozási tervben területi lehatárolás ebben az esetben indokolatlan.

Étv. 30/A.§, Településrendezési szerződés

A településrendezési szerződés törvényben rögzített eszköz az önkormányzat számára a településrendezési célok megvalósítása érdekében. ennek az eszköznek a használatára a törvény a lehetőséget megadja, e lehetőség további, területre vonatkozó rögzítése indokolatlan. A 2008-ban jóváhagyott településrendezési tervek ezt az eszközt kiemelten fontosnak tartották, ezért a helyi építési szabályzat – annak intézkedési előírásokról szóló VI. fejezetében a 40.§ alatt – az eszköz használatának lehetőségét rögzítette az alábbiak szerint:

„A településrendezést igénylő fejlesztések megvalósítója és az önkormányzat a szabályozási tervben és építési szabályzatban rögzített településrendezési célok megvalósítása érdekében településrendezési szerződést köthet. A szerződésben azon egyéb költségeknek, vagy egyéb ráfordításoknak a megvalósító általi átvállalása is szerepelhet, mely célok megvalósításának előfeltételei vagy következményei az önkormányzatot terhelik.

| Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A §.”

I/4. A településszerkezeti tervet az Étv. 11.§-ban felsorolt kötelező tartalmi elemek szerepeltetésével kell készíteni.

módosítási igény

Az előző rendezési terv módosítás főépítész véleményében az Állami Főépítész hiányosnak tartotta a településszerkezeti terv tartalmát és felhívta a figyelmet arra, hogy az Étv. 11.§-ban felsorolt kötelező tartalmi elemeket fel kell tüntetni.

A korábbi tervdokumentáció év eleji egyeztető tárgyalásán megállapodás született arra vonatkozóan, hogy „a településszerkezeti terv esetleges hiányosságát átfogóan, a város egész területére vonatkozóan célszerű vizsgálni és kezelni, így a hatályos tervben esetlegesen nem szereplő, de a törvény szerint feltüntetendő településszerkezeti elemeket egységesen, a terv teljes területén célszerű alkalmazni.” A jegyzőkönyvben a város képviselői javasolták, hogy az Állami Főépítésszel közösen kerüljön meghatározásra a szükséges kiegészítés. A településszerkezeti terv tartalmával kapcsolatban 2010. június 29-én egyeztetést tartottunk, melyen Dimény Gábor az Állami Főépítész munkatársa, Kustányné László Noémi a ZMJV Polgármesteri Hivatalának munkatársa vett részt.

jelenlegi szabályozás ismertetése, tervezett módosítás

Az építési törvény 11.§-a, annak (2) és (3) bekezdése rögzíti, hogy a településszerkezeti tervet milyen tartalommal, térképi ábrázolással kell elkészíteni.

(2) A településszerkezeti tervet a település nagyságának megfelelő méretarányú térképen kell ábrázolni. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a bel- és külterületeket, a beépítésre szánt, illetve a beépítésre nem szánt területeket, azok tagozódását, a település szerkezetét meghatározó műszaki infrastruktúra-hálózatokat (főútvonalakat, gyűjtőutakat, közüzemi közmű-gerincvezetéseket, hírközlő hálózat fő elemeit), a települési szintű és a városrész szintű közparkokat, a terv léptékében ábrázolható védett, az e tervvel védelemre tervezett és védőterületeket. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a rehabilitációra kijelölt, valamint a funkciójában megváltoztatásra szánt (fejlesztési) területeket.

(3) A (2) bekezdésben említett egyes területeken belül fel kell tüntetni a terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg arra kiható tényezőket, különösen az alábányászottságot (bányatelket), a nyilvántartott ásványi nyersanyag-vagyont, a szennyezettséget, az árvíz-, a belvíz-, az erózió- és csúszásveszélyt, a földrengés-veszélyeztetettséget, a természetes és mesterséges üregektől veszélyeztetett területeket, a közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan területet, továbbá a külön jogszabályok alapján előírt minden olyan egyéb tényezőt, amely a terület felhasználását vagy beépítését befolyásolja.

Az előzőekben leírtak teljesülését, vagy hiányát az alábbi címszavak szerint vizsgáljuk:

- bel- és külterületek,
- beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területek, azok tagozódása,
- a település szerkezetét meghatározó műszaki infrastruktúra-hálózat (főútvonalak, gyűjtőutak, közüzemi közmű-gerincvezetékek, hírközlőhálózat fő elemei),
- települési szintű és városrész szintű közparkok,
- a terv léptékében ábrázolható védett, az e tervvel védelemre tervezett és védőterületek,
- a rehabilitációra kijelölt, valamint a funkciójában megváltoztatásra szánt (fejlesztési) területek,
- alábányászottság (bányatelket), nyilvántartott ásványi nyersanyag vagyon,
- szennyezettség, ár- és belvíz veszélyeztetettség, erózió- és csúszásveszély,
- földrengés-veszélyeztetettség,
- természetes és mesterséges üregektől veszélyeztetett területek,
- közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan terület,
- külön jogszabályok alapján előírt minden olyan egyéb tényező, mely a terület felhasználását vagy beépítését befolyásolja.

Bel- és külterületek

A bel- és külterület, illetve azok határa ingatlan nyilvántartáshoz kapcsolódó fogalom, mely a területek rendeltetésével, az építés szabályozásával nem függ össze. A településszerkezeti terven a kül- és belterület határát a terv tartalma és léptéke miatt nem szerepeltettük és a jövőben sem javasoljuk szerepeltetni. A szabályozási terv a kül- és belterület határát, annak tervezett módosítását tartalmazza.

Beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területek, azok tagozódása

A beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területek elkülönülő felület egységet nem alkotnak, a két különböző alaprendeltetési terület helyenként egymással keverten helyezkedik el (pl. közlekedési terület, zöldterület, vízrendezési terület), a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület, mint alaprendeltetés jelölésre nem kerül. A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket az OTÉK I. fejezete, illetve a ZÉSZ II. és III. fejezete tartalmazza. A településszerkezeti terv az OTÉK mellékletében meghatározott színkóddal, a szabályozási terv pedig övezeti jel feltüntetésével ábrázolja az egyes területek tagozódását.

A település szerkezetét meghatározó műszaki infrastruktúra-hálózat

A település szerkezetét meghatározó műszaki infrastruktúra hálózat egy részét a településszerkezeti terv tartalmazza. A törvény nem egyértelműsíti, hogy mit ért „meghatározó műszaki infrastruktúra hálózat”-on, ezért azt részben a tervezési gyakorlat, részben az OTÉK jelkulcsa, részben pedig a tervezői elképzelésünk alapján határoztuk meg. A településszerkezeti terv az alábbi infrastruktúra hálózatokat tartalmazza:

- utak, vasutak területét és azok közlekedési hierarchiáját,
- jelentősebb közlekedési csomópontokat,
- meglévő és tervezett hidakat, felüljárókat,
- jelentősebb közhasználatú parkolóhelyeket és parkoló garázsokat,
- autóbusz pályaudvart,
- szintbeli vasúti kereszteződést,
- vasútállomást,
- repülőteret,
- vízművet,
- vízmű kutat,
- víztározót,
- szennyvíztisztító művet,
- szennyvíz átemelőt,
- csapadékvíz tározót,
- kommunális szilárd hulladéklerakó és kezelő helyet,
- 120 kV-os elektromos hálózatot,
- villamos alállomást, 120/20 kV-os transzformátor állomást,
- nagynyomású gázvezetékét,
- nagy-közép nyomású gázvezetékét,
- gázátadó- és fogadó állomást,
- olajvezetékét,
- távközlési gerincirányt,
- adó-vevő tornyot és átjátszó állomást.

A településszerkezeti terv nem tartalmazza az OTÉK jelmagyarázatában szereplő elemek közül a tűzvíz tározókat, melyek egyes létesítményekhez kapcsolódó építmények. Nem tartalmazza az ivóvíz gerincvezetékét, ugyanis nem definiált, hogy mi értendő gerincvezetéknek, az összes vezetékek szerepeltetése pedig értelmetlen. Az előző indokok alapján nem tartalmazza a gravitációs- és nyomó szennyvíz főgyűjtő csatornákat, valamint a csapadékvíz elvezető főárkok jelölését. Ez utóbbiak vízrendezési területként kerültek szabályozásra övezeti jelölés szerint kék színű felületkitöltéssel. A felsorolt hiányzó elemekkel a terv kiegészítését nem tartjuk szükségesnek.

Települési szintű és városrész szintű közparkok

A településszerkezeti terv a közparkokat zöldterületként jelöli. Az OTÉK 25.§-a közparkok területét zöldterület övezetbe sorolja, így a terv az országos szabályozással összhangban van.

A terv léptékében ábrázolható védett, az e tervvel védelemre tervezett- és védőterületek

A településszerkezeti terv az alábbi védett-, védelemre tervezett- és védőterületeket jelöli:

- Natura 2000 természetvédelmi terület lehatárolása,
- egyedi tájérték,
- országos ökológiai hálózat területének határa,
- helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa,
- felszíni vizek védőterületének határa,
- felszín alatti vízvédelmi terület határa (5 éves és 50 éves),
- infrastrukturális hálózatok és objektumok (utak, vasút, olajvezeték, nagy- és középnyomású gázvezeték, 120 kV-os elektromos vezeték, távközlési gerincirány, stb.) védőterülete, védősávja,
- védett régészeti lelőhelyek területi lehatárolása

A szabályozási terv ezen felül jelöli a 20 kV-os elektromos hálózat nyomvonalát és a vezeték védőterületét. A településszerkezeti terv ilyen jellegű kiegészítését nem tartjuk szükségesnek. Módosítani, illetve csökkenteni kívánjuk a településszerkezeti terv tartalmát. A természet védelméről szóló törvény 21.§-ban, természeti területen a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50m-es, tavak partjától számított 100m-es területen védőterületet jelöl ki és korlátozza, feltételekhez köti az építés lehetőségét. E védőterület határának törlését javasoljuk a településszerkezeti tervben, miután e védőtávolság jelölése a terv értelmezhetőségét nehezíti. Elégésesnek tartjuk e védőtávolság szabályozási tervben történő feltüntetését, mely védőtávolságot a hatályos szabályozási terv tartalmaz.

A rehabilitációra kijelölt, valamint a funkciójában megváltoztatásra szánt (fejlesztési) területek

A törvény nem értelmezi, hogy mi tekinthető rehabilitációra kijelölt és fejlesztési területeknek. A jelenleg hatályos terv településrendezéssel kapcsolatos alapkonceptiója, hogy a város minden része folyamatosan fejlődik és fejlődhet, ezzel egyidejűleg a rehabilitációja is folyamatos. A településrendezési terv e fejlődés, vagy rehabilitáció tereit jelöli ki, szabályozza. A rehabilitáció, a fejlesztési terület fogalmak egy terület akciószerű megújítása során (valahányadik 5 éves terv) értelmezhetők, de időtávlat meghatározása nélkül, a folytonosság alapelve mellett nem.

A funkciójában megváltoztatásra szánt terület értelmezése is bizonytalan. Kérdésként fogalmazódik meg, hogy mihez képest kerül megváltoztatásra egy terület rendeltetése (hatályos szabályozáshoz, vagy a jelenlegi használatához). Ha a jelenlegi funkciójához képest viszonyítjuk a megváltoztatást, akkor egy megkezdett, a terület csak töredékére kiterjedő fejlesztés megvalósulását követően használatában megváltozottnak kell-e tekinteni a területet? A fejlesztésnek, változtatásnak mi az a mértéke, amelyet követően egy terület funkciójában megváltoztatottnak számít?

Ha a viszonyítást a hatályos városrendezési tervekhez képest kell jelölni, akkor kérdésként fogalmazódik meg, hogy a tervek módosítása során meddig kell megváltoztatásra szánt területnek jelölni a korábban ily módon kijelölt területet?

Az Állami Főépítési Irodával történt szakmai egyeztetés során megállapodtunk abban, hogy a jelenleg hatályos településszerkezeti tervhez képest jelöljük a funkciójában megváltoztatásra szánt területeket eltérő jelöléssel. A településszerkezeti terv jelmagyarázata ennek megfelelően kiegészül az egyes övezetek színjelölésének sávos változatával, mely jelölés a funkciójában megváltoztatásra szánt területekre vonatkozik.

Alábányászottságot (bányatelket), nyilvántartott ásványi nyersanyag vagyon

A településszerkezeti terv a bányatelkeket jelöli. Nem jelöli ugyanakkor a megkutatott és nyilvántartott ásványi nyersanyag vagyon területét. Ilyen területek Zalaegerszeg északi részén, a Kemenesháton út- és vasútépítéseknel töltések számára alkalmas anyaglelőhelyeket tartalmaznak nagy területeken. A Megyei Területrendezési Terv e területeket bányaterületként, nyilvántartott ásványi nyersanyag vagyon területeként nem jelöli, az önkormányzat e területeken új bányaművelést nem kíván engedélyezni, ezért a településszerkezeti és szabályozási tervek e területeket használatukban és építésükben nem kívánják korlátozni.

Szennyezettség

A településen a terület használatát befolyásoló nagyobb kiterjedésű és nagy koncentrációjú talaj, talajvíz, ivóvíz, stb. szennyezettség nincs. Az ismert lokális szennyezettségek a településszerkezeti terv léptékében nem feltűntethetők.

Ár- és belvíz veszélyeztetettség

A város esetében árvíz veszélyeztetettség van, mellyel kapcsolatosan a vízügyi igazgatóság adatszolgáltatása áll a rendelkezésünkre. Az árvíz által veszélyeztetett területek a településszerkezeti és szabályozási tervekben nem kerültek feltűntetésre. A Megyei Területrendezési terv hullámtér és nyílt ártér övezeti tervlapjának megfelelően, valamint a vízügyi igazgatóság adatszolgáltatása alapján a településszerkezeti és szabályozási tervben az árvíz által veszélyeztetett területeket vízjárta terület elnevezéssel feltűntetjük. A településszerkezeti tervet az árvíz veszélyeztetettséggel érintett területek lehatárolásával a Megyei Területrendezési Terv hullámtér és nyílt ártér övezeti tervlapjának megfelelően, illetve a szabályozási tervvel szinkronban kiegészítjük. A helyi építési szabályzat e témakörben megfelelő előírásokkal rendelkezik, a vízjárta területekre vonatkozó szabályozást a ZÉSZ 33.§ (1) bekezdése a következők szerint fogalmazza meg:

„(1) A vizek természetes befolyását, ill. áramlását csak a vízügyi hatóság engedélyével, illetve szakhatósági hozzájárulásával az általa meghatározott előírások megtartása mellett szabad megváltoztatni. Vízjárta területként szabályozott, árvízzel érintett területekre építési engedély csak akkor adható, ha a terület bevédésre kerül, vagy a telkeket, ill. a telkeken az építési helyet a mértékadó árvízszintet 1,3 m-re meghaladó magasságig feltöltik, de az építmény az árvízi lefolyást nem akadályozhatja.”

Belvíz által veszélyeztetett területek információink szerint nincsenek, ilyen területekre vonatkozóan a vízügyi igazgatóság nem szolgáltatott adatokat.

Erózió- és csúszásveszély, földrengés-veszélyeztetettség, természetes és mesterséges üregektől veszélyeztetett területeket

A nyilvántartott csúszásveszéllyel érintett területekről, a földrengés-veszélyeztetettségről, valamint a természetes és mesterséges üregektől veszélyeztetett területekről információink nincs. A Pécsi Bányakapitányság, aki a Geológiai Szolgálat államigazgatási feladatait átvette, ilyen veszélyeztetettségi területek létezéséről az adatszolgáltatása során nem nyilatkozott.

A Megyei Területrendezési Terv vízerózióknak kitett terület övezeti tervlapján Zalaegerszeg közigazgatási területén belül szinte minden természetes vízfolyás környezetét, a város belterületének jelentős részét az övezet területébe sorolja. Az övezet területének településszerkezeti tervbe történő feltűntetését nem tartjuk indokoltnak, miután az övezet területe sem a város terület-felhasználását, sem az övezetek szabályozását nem befolyásolja.

Közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan területet

A közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan területek jelölését indokolatlannak tartjuk. Zalaegerszeg szennyvíz közmű hálózattal és szennyvíz tisztító létesítménnyel rendelkezik, a közmű hálózata folyamatosan bővül, minden beépítésre szánt terület szennyvíz közmű hálózattal ellátható. A csatornahálózat kiépítése pénzügyi finanszírozás és idő kérdése. A helyi építési szabályzat V. fejezete, mely a közmű feltételeket rögzíti, rendelkezik arról, hogy a szennyvízcsatorna hálózat kiépítettségének függvényében a fejlesztési területre milyen előírások vonatkoznak.

Külön jogszabályok alapján előírt minden olyan egyéb tényezőt, mely a terület felhasználását vagy beépítését befolyásolja

E követelményekhez tartoznak a megyei területrendezési terv területrendezési övezetei, a Natura 2000 hálózat, valamint az ivóvízbázis külön jogszabályban megfogalmazott védettsége. Az utóbbiakat, valamint a területrendezési terv területrendezési övezetei közül az országos ökológiai hálózat részét képező megyei övezetek területének feltűntetését, a természeti területek és az ökológiai zöldfolyosó területi lehatárolását a településszerkezeti terv tartalmazza. Az előzőekben már rögzítettük, hogy a településszerkezeti terv kiegészül a Zala folyó árterületének jelölésével a Megyei Területrendezési Terv hullámtér és nyílt ártér övezetének megfelelően.

A város közigazgatási területének teljes egészét érinti a Megyei Területrendezési Terv felszíni vizek víz-minőségvédelmi vízgyűjtő területének övezete, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti víz-minőségvédelmi terület övezete. Ezeknek az övezeteknek a jelölését a településszerkezeti terven nem tartjuk megvalósíthatónak.

A Megyei Területrendezési Terv vízerózióknak kitett terület övezete, valamint a tájképvédelmi övezet területe érinti a város területét. Ezeknek az övezeteknek a jelölését településszerkezeti terven nem tartjuk indokoltnak, mivel ezek az övezetek a terület-felhasználásra és az övezetek szabályozására nincsenek hatással.

I/5. Előkertben elhelyezhető építmények szabályozása - pl. lábon álló kerti tető

módosítási igény

Az Építéshatóság részéről megkeresés érkezett a helyi építési szabályzat elő- és oldalkertben történő építési lehetőségek pontosítására vonatkozóan. Rendszeresen problémát okoz az építéshatósági munkában a melléképítmények, ezen belül a kerti tető elhelyezésének lehetősége, mely melléképítményt a tényleges használatban fedett, nyitott gépjármű beálló számára hoznak létre.

jelenlegi szabályozás ismertetése

Az elő-, oldal- és hátsókert területén elhelyezhető építményeket az OTÉK 35.§-a szabályozza, mely szabályozás idevonatkozó részletei a következők:

*(1) Az építési telken az építési helyet az építési övezet elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásai szerinti építési határvonalakkal kell meghatározni. Építési határvonalra helyezett épület, épületrész esetén az építési határvonalra a végleges külső (vakolt vagy burkolt) felületnek kell kerülnie. **Az előírt legkisebb elő-, oldal- és hátsókert méretén belül épület, épületrész - az 1,0 m-nél nem nagyobb kiállású ereszt, 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású angolakna és alaptest, továbbá a (8) és (9) bekezdésekben foglaltak kivételével - nem állhat.***

Az elő- és oldalkertben el nem helyezhető melléképítményeket a (6) szakasz a következők szerint sorolja fel:

(6) Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem lehet:

- növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,
- szennyvízszikkasztó (talaj-abszorpciós csatornapótló) műtárgy,
- árnyékszék,
- kemence, húsfüstölő,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló, továbbá
- siló, nem terepszint alatti vagy terepszint alatti fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló.

E szabályozás értelmében kerti építmény, így kerti tető az elő- és oldalkert területén elhelyezhető. A melléképítményeket, így a kerti tetőt az OTÉK 1. számú mellékletének 67. pontja szabályozza, melynek e) pontjában szerepel a kerti építmény. E melléklet 45. pontja definiálja a kerti építményt a következők szerint:

*45. Kerti építmény: az építési telken belül **pihenés, játék, szórakozás, kikapcsolódás céljára szolgáló** műtárgy [pl. hinta, csúszda, homokozó, lugas, szökőkút, kerti tó, kerti grill, kerti pavilon, terasz, kerti víz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakóhely, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított kerti tető, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő].*

Az előzőek alapján a kerti tető csak abban az esetben számít melléképítménynek, ha az pihenés, játék, szórakozás, kikapcsolódás céljára szolgáló műtárgy. A gépkocsi beállónak használt kerti tető e definíciónak nem felel meg, így az nem melléképítmény.

Az OTÉK 35.§ (1) szakasza az elő- és oldalkertben épület és épületrész elhelyezését zárja ki. Az épület definíciója az Étv. 2.§ 10. pontja szerint a következő:

*10. Épület: jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, **amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül** meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve **tárolás céljából**.*

Ez a definíció egyaránt épületként kezeli a részben, vagy egészben szerkezettel körülhatárolt teret, így ennek logikája szerint gépkocsi tárolás számára kialakított fedett beálló (részben, felülről szerkezettel körülzárt tér) épületnek tekinthető, ugyanúgy, mint egy teljes egészében körülzárt tér, mint a garázs. Ennek értelmezésében a gépkocsi beállítás számára szolgáló kerti tető (épület) elő- és oldalkertben nem helyezhető el.

Bizonytalannak tartjuk az épület és az építmény közötti jogszabályban megfogalmazott különbségtételt. Bizonytalan a megítélésünk arra vonatkozóan, hogy oszlopokon álló, felülről fedett építményt épületnek, vagy műtárgynak tekintünk (Étv. 2.§ 8.pont „az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma”)

Amennyiben a kerti tető építményként kezelhető, úgy az OTÉK 35.§ (1) bekezdése nem zárja ki annak elő- és oldalkertben történő elhelyezését. Jogszabály alkalmazás szempontjából ugyancsak bizonytalan a kerti tető rendeletetésének megítélése. Ha autó áll be a tető alá, akkor az nem kerti építmény, nem melléképítmény, ha egy asztalt és négy széket teszünk oda akkor ugyanez a tető pihenés céljára szolgáló műtárgy, melléképítmény. Mindezeket összevetve az országos szabályozást e kérdésben nem tartjuk megfelelőnek és az építéshatósági munkában alkalmazhatónak, ezért indokolt annak ZÉSZ-ben történő szabályozása.

tervezett módosítás

Javaslatunk az építési szabályzat módosítására vonatkozóan az, hogy az építés általános szabályaival foglalkozó 4. § kiegészítésre kerüljön lábon álló tető elhelyezésének tiltásával, függetlenül attól, hogy az kerti építményként, vagy gépkocsi beállóként funkcionál. Tiltásunk indokai a következők:

- Előkertben elhelyezett lábon álló tető tömegformálása károsan befolyásolhatja az utcaképet. Domináns tömeggel, például magas nyeregtetővel kialakított építmény esetén a tető tömege térfal-képző elemmé válik és megbontja az utcafronttól előkerttel visszahúzott, építési vonalra rendezett, az épületek által kialakított térfalat. Az előkertben kialakított tetőknek persze vannak jó példái, melyek lugasként simulnak be a kert növényzetébe, de a mellékelt fotók is mutatják, hogy többségük az utcakép szempontjából nem kívánatos.
- Az oldalkertben elhelyezett lábon álló tető az épületek közötti tűztávolságban helyezkedik el. Általában a tető szerkezete, héjalása, az alatta tárolt anyagok az épületek közötti tűzterjedésnek lehetőséget adnak, így a lábon álló tető oldalkertben történő elhelyezése sem kerti építmény, sem gépkocsi tártoló esetén nem felel meg az OTÉK építmények elhelyezésére vonatkozó általános előírásának.

31. § (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

A ZÉSZ 4. §-a következővel egészül ki:

4.§ (11) Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem helyezhető el:

- növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,
- szennyvízszikkasztó (talaj- abszorciós csatornapótló) műtárgy
- árnyékszék
- kemence, húsfüstölő
- állatkifutó
- trágyatároló, komposztáló, továbbá siló, nem terepszint alatti vagy terepszint alatti fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló,

valamint az oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem helyezhető el:

- lábon álló tető





I/6. Kertvárosias lakóövezet építményeinek elhelyezési módjára vonatkozó szabályozás módosítása

módosítási igény

Az Építéshatóság részéről megkeresés érkezett a helyi építési szabályzat módosítására, a kertvárosias lakóövezet területén az épületek elhelyezési módjára vonatkozóan. A jelenlegi szabályozás telkenként több, az övezetek többségében két lakás elhelyezését teszi lehetővé. Az elmúlt időszakban több építési engedélyezési eljárás során a meglévő családi házon kívül önálló épületként új lakás építésére került sor a meglévő családi ház mögött, esetenként a 6 m-es minimális hátsókertig történő beépítéssel. Az így létrejött beépítés eltér a kialakult beépítéstől, telekhasználatától. A hátsókerthez közel létrejövő új lakóépület környezetét, különösen a hátsó szomszédos telkek adottságait kedvezőtlenül befolyásolja. Hasonló építési szituáció kertvárosias lakótömb saroktelkén a telekvégek csatlakozásánál oldalkert minimális méretének elhagyásával tesz lehetővé épület elhelyezést, mely az övezetek többségében 5 m.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A kertvárosias lakóterületek esetében az övezetek többségében nincs kijelölt építési hely, amely korlátozná a hátsókert irányába történő építést, így az építéshatóság részéről felvázolt probléma valós, lehetséges szituáció. Az övezet területén belül építési hely kijelölésével a hátsókert irányába történő építés korlátozása nem csak lakóépületre, hanem mellék funkciójú épületre (ZÉSZ 42.§ 2.pont) is vonatkozna, melyre vonatkozó korlátozás a jelenlegi telekhasználatától általában idegen.

A kertvárosias lakóterület övezeteinek rendeltetésére vonatkozó szabályozás nem a lakóépületek számát, hanem a lakások számát korlátozza, így a megengedett két lakás két külön épületben is felépíthető. A telken elhelyezhető épületek számára vonatkozó korlátozás a jelenlegi szabályozásban nincs és ilyen jellegű korlátozás alkalmazása indokolatlan e probléma megoldása érdekében.

A ZÉSZ 4.§-ában az építés általános szabályainak (3) bekezdése rendelkezik a környezetbe illesztésről, mely alapján a felvetésben szereplő szituáció értékelhető. E szabályozás a következő:

(3) Az övezetek és építési övezetek területén minden építményt a környezettel, a településképpel összhangban kell létesíteni és fenntartani.

Az övezet területének meglévő állapothoz illeszkedő szabályozása esetén az övezetek rendeltetésének megfelelően, 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 övezet területének jelentős megújulása, vagy beépítési intenzitásának változása esetén járuljon hozzá a táj- és településképp esztétikus, a kor építészeti szellemének megfelelő és minőségi alakításához.

A fenti problémával érintett kertvárosias lakóterületek már beépített területek ahol a meglévő állapothoz illeszkedő szabályozás található. Ennek értelmében az idézett rendelkezések e területeken alkalmazhatók, de alkalmazásában mindig jelentős a szubjektivitás. Az illeszkedés szabályának alkalmazása során problémás azoknak az eseteknek az elbírálása, melyeknél egy területen a jelenlegi beépítéshez képest újszerű (a terület beépítési gyakorlatához képest más) állapot jön létre, ugyanakkor ez az állapot környezetére nincs zavaró hatással.

tervezett módosítás

Valós probléma, hogy a hátsókert közelében elhelyezett magas épületek a szomszédos telekre történő rálátással, árnyékolással zavarják a hátsókerti szomszédságban lévő telek intimitását, használatát. Hátsókert mértékének növelését általában nem tartottuk indokoltnak, hiszen a kertvárosias lakóterület övezetében a telekmélységek nagyon változóak, a telkek belső részében történő építés (önálló épület, vagy az utcafronti épülettel egybeépített) nem minden esetben zavaró a környezete számára. A tervezett szabályozást általánosan minden kertvárosias lakóövezetre kiterjedően tartottuk célszerűnek elkészíteni úgy, hogy az a hátsókert irányába történő építést általánosan ne korlátozza, ugyanakkor a szomszédos telkek védelmében állapítsa meg a szükséges szabályokat.

Elfogadtuk az építéshatóságnak azt a jelzését, hogy a meglévő állapothoz történő illeszkedés szabálya nehezen alkalmazható, ilyen esetekben megfogalmazott tiltások indoka nehezen védhető. Az építéshatóság által felvetett telepítési problémát az építési szabályzatban, annak az építés általános szabályairól szóló 4.§-ában egy új bekezdés beiktatásával javasoljuk megoldani a következők szerint:

4.§ (28) A kertvárosias lakóterület övezeteiben az építési telek hátsó telekhatárától, saroktelek esetén a tömb hátsókertjeinek vonalában húzódó oldalhatártól mért 10 m-en belül a hátsó-, illetve oldalkert irányába néző homlokzat magassága nem lehet nagyobb 4 m-nél. A 10 m-es távolságon belül szomszéd telekre néző, 1,80 m-nél kisebb parapet magassággal rendelkező tetőtéri ablak nem helyezhető el.

I/7. Ln-4 övezetben garázsépítés szabályozása

módosítási igény

Lakossági kérelem alapján vetődött fel annak igénye, hogy az egykori lakótelepeken, a nagyvárosias lakóövezetben úszótelekként meglévő garázssorok bővítése engedélyezhető legyen.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A meglévő garázssorok bővítésének igénye jellemzően az Ln-4 jelű nagyvárosias lakóterület övezetén jelentkezik. Az övezetre vonatkozó rendeltetést meghatározó szabályozás, a 7.§ (5) bekezdés a) pontja nem teszi lehetővé gépkocsi tároló, garázs építését, így ezzel összefüggésben meglévő garázssorok bővítését.

A gépkocsi elhelyezést, annak jogos igényét elfogadva a szabályozás e területeken terepszint alatti építményekkel javasolja megoldani, melyről a szabályozás a c) pontban rendelkezik. Az építési szabályzat e rendelkezésével véget kíván vetni e lakóterületeken kialakult gyakorlatnak, melynek következtében garázssorok szabdalták fel a lakóépületek közötti zöldfelületet és jöttek létre úszótelek sokszor rossz minőségű épületek számára.

Az övezetre vonatkozó normatív szabályozás az övezet beépítettségének növelését a kialakulthoz képest 5%-kal megengedi, mely mérték a tömbtelek területére vonatkozik.

A helyi építési szabályzatban a telekalakítás általános szabályairól szóló 3.§ (3) bekezdése az úszótelek területének bővítését megengedi.

tervezett módosítás

A korábban épült lakótelepeken elhelyezkedő garázssorok környezeti viszonya közel sem egységes. Vannak olyan garázssorok, melyek kisebb mértékű bővítése a környezetre lényeges romboló hatással nem jár. Korlátozott mértékben elfogadható és megfelelő szakmai kontrollal támogatható az az igény, hogy ezek a garázssorok bővüljenek. Új garázssor építése ugyanakkor e területeken továbbra sem kívánatos, fenn kell tartani e területekre vonatkozóan azt a koncepciót, melyet a jelenleg hatályos szabályozás a fentiekben megfogalmazott.

Az egyes helyszínek, azok környezeti kapcsolatai jelentősen eltérnek egymástól, így a bővítés korlátozásánál a normatív szabályozás és a szakmai és tulajdonosi kontroll egyaránt szükséges. A normatív szabályozásban e garázssorok bővítése egységesen, javaslatunk szerint a meglévő telekméret maximum 30%-ában kerülne meghatározásra. A szakmai és tulajdonosi kontrollt az önkormányzat biztosítaná a városi főépítész személyével, valamint képviselőtestületi döntéssel, ugyanis minden ilyen bővítés esetén a bővítés önkormányzati tulajdonú területen valósulna meg, melynek értékesítéséről az építést megelőzően köztestületi döntést kell hozni.

Az építési szabályzat javasolt módosítása a következő:

7.§ (5) **Ln-4 jelű övezet**

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület,
- sportépítmény,
- **terepszint alatti személygépkocsi tároló, valamint felszín feletti személygépkocsi tároló meglévő tárolóépület telkének legfeljebb 30%-os bővítésével.**

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	kialakult+5 a tömbtelek (építési telek) területére vetítetten
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	kialakult *

<i>Kialakítható legkisebb telek területe</i>	<i>m²</i>	<i>nem szabályozott</i>
<i>Beépíthető legkisebb telek területe</i>	<i>m²</i>	<i>kialakult</i>
<i>Kialakítható legkisebb telekszélesség</i>	<i>m</i>	<i>nem szabályozott</i>
<i>Beépíthető legkisebb telekszélesség</i>	<i>m</i>	<i>kialakult</i>
<i>Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke</i>	<i>%</i>	<i>kialakult</i>

** Lapostetős épületnél a kialakult építménymagasság magastető és beépített tetőtér építése esetén 1,5 m-rel növelhető.*

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- Terepszint alatti építmény az övezet területén gépkocsi elhelyezés számára kialakítható. A terepszint alatti személygépkocsi tároló terepszint feletti felépítménnyel kiegészülhet az alépítmény alapterületének legfeljebb 10 %-val.

I/8. Az építés általános szabályainak kiegészítése

módosítási igény

Tervezői észrevétel érkezett a terepkialakítás szabályozására vonatkozóan. A tervezői javaslat a helyi építési szabályzat 4.§-ának, az építés általános szabályairól szóló szakaszának kiegészítését javasolja, mely javaslat a telkek természetes terepfelületének megváltoztatásával kapcsolatos engedélyezési eljárás rögzítését tartalmazza.

jelenlegi szabályozás ismertetése

Az OTÉK 45.§-a szabályozza a terepkialakítást a következők szerint:

45. § (1) Az építmények megvalósítása során a telkek természetes terepfelületét és az értékes növényállományt megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges. A telkek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel megváltoztatni a helyi építési szabályzat előírása szerint lehet. Helyi szabályozás hiányában a terepszint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest nem térhet el.

(2) A terepkialakításhoz támfal, rézsű létesíthető.

(3) A helyi építési szabályzat településrendezési vagy biztonsági okokból lejtős terepen a telkek határain támfal építését rendelheti el. Ilyen esetben a támfal kialakításának módját és anyagát is meghatározhatja.

(4) A telkek határain álló támfal építésének kötelezettsége az érintett telkek tulajdonosait (kezelőit, használóit) a tulajdoni hányaduk és az érdekeltségük arányában együttesen terheli.

(5) Ha a telken rézsű létesítése szükséges, az (3)-(4) bekezdésben foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

A helyi építési szabályzat a terepkialakítás módjáról nem rendelkezik, így az OTÉK általános szabályozása szerint a tereprendezés csak úgy valósítható meg, hogy a létrejövő „terezsint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest nem térhet el”. Az OTÉK szabályozása nem egyértelműsíti, hogy az eltérés a telekhatár mentén, vagy annál szélesebb sávban értelmezendő.

tervezett módosítás

A tervezői javaslatot, a terep felületének megváltoztatásával kapcsolatos építési munka engedélyezési eljárásának helyi építési szabályzatban történő rögzítését szükségletnek, a jogszabályi hierarchia szempontjából hibásnak tartjuk. Az ilyen jellegű építési tevékenység engedélyezési eljárására vonatkozóan országos szintű szabályozás, a 25/2009. (IX.30.) számú NFGM rendelet vonatkozik. E rendelettel megegyezően szabályozni indokolatlan, eltérően szabályozni pedig nincs jogi lehetőség.

A tervezői javaslat elutasítása ellenére felveti annak gondolatát, hogy a jelenlegi gyakorlathoz képest a helyi építési szabályzat az OTÉK-tól eltérően rendelkezzen a terepkialakítás módjára vonatkozóan. A jelenlegi országos szabályozás két építési telek között a telekhatár mentén nem teszi lehetővé eltérő terepszint kialakítását, támfal, vagy rézsű építését. Zalaegerszeg számos helyen lejtős terepviszonyokkal rendelkezik, mely területeken a telkek megfelelő használata érdekében a terepfelület átalakítása elengedhetetlen. A terepkialakítás szabályozása során szükséges figyelemmel lennünk a szomszédos telkek és az azon lévő építmények használhatóságára, védelmére. Javasolt szabályozásunk a következő:

4.§ (29) Az építmények megvalósítása során az építési telek területén, az építési helyen kívül a természetes terepfelület a rendeltetésszerű telekhasználat követelményeinek biztosítása érdekében megváltoztatható a következő korlátozással:

- *szomszédos telkek közös telekhatárától 1 m-es sávban a természetes terepfelület nem módosítható*
- *a természetes terepfelület megváltoztatása legfeljebb 2 m-es terepszint-változást eredményezhet.*

I/9. Az oldalkert szabályozásának felülvizsgálata

módosítási igény

Megkeresés érkezett az építéshatóság részéről az oldalkert szabályozásának módosítására vonatkozóan. A módosítási kérelem egyrészt arra vonatkozott, hogy a jelenleg hatályos OTÉK szabályozását a ZÉSZ keretein belül módosítsuk, az általános országos szabályozást a korábban hatályos szabályozásnak megfelelően felülírjuk. A kérelem másik része arra vonatkozott, hogy az OTÉK 35.§ -ában meghatározott elő- és oldalkertre vonatkozó előírások ne csak az építési telek területére, hanem általánosan minden telek területére, ezen belül a kertes mezőgazdasági területekre is vonatkoztathatók legyenek.

jelenlegi szabályozás ismertetése

Az elő-, oldal- és hátsókert előírásait az OTÉK 35.§-a szabályozza, mely szabályozás eltér a korábbi országos szabályozástól. Az elő-, oldal- és hátsókert területén belül a szabályozás az épület és épületrész elhelyezésére vonatkozik, nem pedig általánosan az építmények elhelyezésére.

Az OTÉK 35.§-a, az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó szabályozás építési telekre vonatkozik. Az építési telket az építési törvény 2.§ 6. pontja a következők szerint definiálja:

6. Építési telek: beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott, magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető telek.

A definíció beépítésre szánt területen fekvő területre vonatkozik, így az OTÉK 35.§-a ugyancsak e területeket szabályozza és nem rendelkezik a beépítésre nem szánt területeken megvalósuló építésekről. Az építéshatóság számára ebből adódó problémák a kertes mezőgazdasági terület övezetében adódnak, mely övezet területe beépítésre nem szánt terület, az építés nem építési telken valósul meg.

tervezett módosítás

A korlátozás épületekről építményekre történő kiterjesztése a korlátozás bővítését, így a jelenlegihez képest szigorúbb szabályozás megalkotását eredményezné, amelyet az OTÉK 111.§ (1) bekezdése megenged. Ugyanakkor az általános szabályozás megváltoztatásának, szigorításának nincs olyan indoka, mely a város teljes területére kiterjeszthetően szükségessé teszi a kormányrendeletben meghatározott szabályok módosítását. Összegezve az előzőeket nem javasoljuk az OTÉK 35.§ helyi építési szabályzatban történő megváltoztatását.

A beépítésre nem szánt területen, kertes mezőgazdasági területek övezeteiben az elő-, oldal- és hátsókert szabályozásának hiánya (miután az OTÉK 35.§ e területekre nem vonatkozik) az építéshatósági munkában valós problémát jelent. Javasoljuk módosítani az országos szabályozást annyiban, hogy az elő-, oldal- és hátsókert OTÉK 35.§ -ában meghatározott szabályait annyiban, hogy az nem csak a beépítésre szánt övezetek területére, hanem az minden beépíthető területre, így a kertes mezőgazdasági területre is vonatkozzon. A ZÉSZ építés általános szabályaival foglalkozó 4. §-ának (11) bekezdése rendelkezik az elő- és oldalkertekre vonatkozóan. E szakasz kiegészítésével javaslom az OTÉK 35.§-ának kiterjesztését megvalósítani a következők szerint: (a beemelt szakasz tartalmazza a I/5. számú módosítást is)

4.§ (11) Az OTÉK 35.§-ában szereplő elő-, oldal- és hátsókert előírásai az övezetek és építési övezetek területére egyaránt vonatkoznak. Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem lehet elhelyezni:

- növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,

- szennyvízszikkasztó (talaj- abszorciós csatornapótló) műtárgy
- árnyékszék
- kemence, húsfüstölő
- állatkifutó
- trágyatároló, komposztáló, továbbá siló, nem terepszint alatti vagy terepszint alatti fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló
- *lábon álló tető*

I/10. Az építési sáv fogalom meghatározásának módosítása

módosítási igény

Az építéshatóság részéről megkeresés érkezett arra vonatkozóan, hogy a ZÉSZ 42.§ 3. pontjában a fogalom meghatározások között szereplő építési sáv definíció hibásan tartalmazza az építési övezetek területére vonatkozó utalást.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A ZÉSZ 42.§ 3. pontja a következők szerint definiálja az építési sáv fogalmát:

3. *Építési sáv az övezetnek az a területi sávja, amelyen belül – az építési övezet beépítési módra vonatkozó előírásai figyelembe vételével – az építési hely kijelölhető ill. az épület elhelyezhető. Építési sávon kívül nem jelölhető ki az építési hely még akkor sem, ha azt az országos - elő- és hátsókert méretekre vonatkozó előírások lehetővé tennék.*

A definíció hibás abból a szempontból, hogy az előírások figyelembevételére vonatkozó utalás csak az építési övezetek területére és nem minden övezet területére (pl. kertés mezőgazdasági terület övezetére) vonatkozik.

tervezett módosítás

A ZÉSZ 42.§ 3. pontja javítva a következő:

3. *Építési sáv az övezetnek az a területi sávja, amelyen belül – az ~~építési~~ övezet beépítési módra vonatkozó előírásainak figyelembe vételével – az építési hely kijelölhető ill. az épület elhelyezhető. Építési sávon kívül nem jelölhető ki az építési hely még akkor sem, ha azt az országos - elő- és hátsókert méretekre vonatkozó előírások lehetővé tennék.*

I/11. Az építési sáv területén kívül eső bővítés szabályozásának módosítása

módosítási igény

Az építés hatóság részéről megkeresés érkezett a ZÉSZ 4.§ (15) bekezdésében szabályozott, az építési sáv területén kívül eső bővítés lehetőségének pontosítására vonatkozóan.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A ZÉSZ 4.§ (15) bekezdése az építési sáv területén kívül eső épület egyszeri, 12 m²-es bővítésének lehetőségét a következők szerint szabályozza:

4.§ (15) Falusias- és kertvárosias építési övezetek, valamint a kertes mezőgazdasági övezetek területén meglévő, részben vagy egészben az építési sáv területén kívül eső, de az elő-, oldal- és hátsókert szabályainak megfelelően elhelyezett épületnek egyszeri 12 m²-es beépített alapterületi növelése megengedett az országos épület-elhelyezési szabályok betartása mellett.

A szabályozás nem egyértelmű abból a szempontból, hogy a bővítés csak az építési sáv területén, vagy azon kívül is megvalósítható-e.

tervezett módosítás

A ZÉSZ 4.§ (15) bekezdése a fenti kérdés egyértelműsítése érdekében a következők szerint módosul:

*4.§ (15) Falusias- és kertvárosias építési övezetek, valamint a kertes mezőgazdasági övezetek területén meglévő, ~~részben vagy egészben az építési sáv területén kívül eső, de~~ 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.*

I/12. Beépítésre nem szánt területeken az épület elhelyezésre vonatkozó szabályozás módosítása

módosítási igény

Az építéshatóság részéről megkeresés érkezett a ZÉSZ 4.§ (2) bekezdésben foglalt szabályozás pontosítására, a beépítésre nem szánt területen útsabályozással érintett telkek beépítési lehetőségére vonatkozóan.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A ZÉSZ 4.§ (2) bekezdése beépítésre nem szánt területen az útsabályozással érintett telkek beépíthetőségét a következők szerint szabályozza:

4.§ (2) Beépítésre nem szánt területen az építési tevékenységnek nem feltétele a szabályozási terv szerinti közlekedési- és közmű-elhelyezési terület (út) leválasztása, ugyanakkor az építési tevékenység, építmény és épület elhelyezése csak a tervezett szabályozás figyelembevételével lehetséges.

Az építéshatósági gyakorlat során problémát jelent, hogy az útsabályozás következtében megváltozott telkek beépítése esetén a fenti szabályozás az épület elhelyezésére (*építmény és épület elhelyezése*), azaz az építési hely meghatározására utal. Ez a szabályozás egyértelműen nem írja elő, hogy a beépítettség mértékét a szabályozási terv szerinti telekterület alapján kell meghatározni.

tervezett módosítás

A ZÉSZ 4.§ (2) bekezdésének módosítását javasoljuk annak érdekében, hogy a szabályozás egyértelműen írja elő a beépítettség mértékének szabályozási terv szerinti telek területe alapján történő meghatározását. A módosítás során az *építmény és épület elhelyezése* megfogalmazás helyett a *megvalósítás* szó használatát javasoljuk, mely általános és ezáltal a szabályozás minden elemét magába foglalja. A tervezett módosítás a következő:

*4.§ (2) Beépítésre nem szánt területen az építési tevékenységnek nem feltétele a szabályozási terv szerinti közlekedési- és közmű-elhelyezési terület (út) leválasztása, ugyanakkor az építési tevékenység, építmény és épület **elhelyezése megvalósítása** csak a tervezett szabályozás figyelembevételével lehetséges.*

II. Területek övezeti átsorolása, rendeltetésváltozás

II/1. Búslakpuszta hulladéklerakó bővítéséhez a 0182/4, 0182/9 és a 0182/17 hrsz-ú ingatlanok rendeltetési övezetének módosítása

módosítási igény

Hivatali megkeresés érkezett arra vonatkozóan, hogy a Zala Depo Kft. által Búslakpusztán üzemeltetett hulladéklerakó területét bővíteni kívánják. Kéri, hogy e bővítés érdekében a TerraMed Kft. által készített létesítési koncepció terv alapján a településrendezési tervek módosításra kerüljenek lehetővé téve a létesítmény bővítését. A meglévő létesítmény bővítése során a 0182/2, /4-/10, /17 hrsz-ú telkeket tervezik igénybe venni.

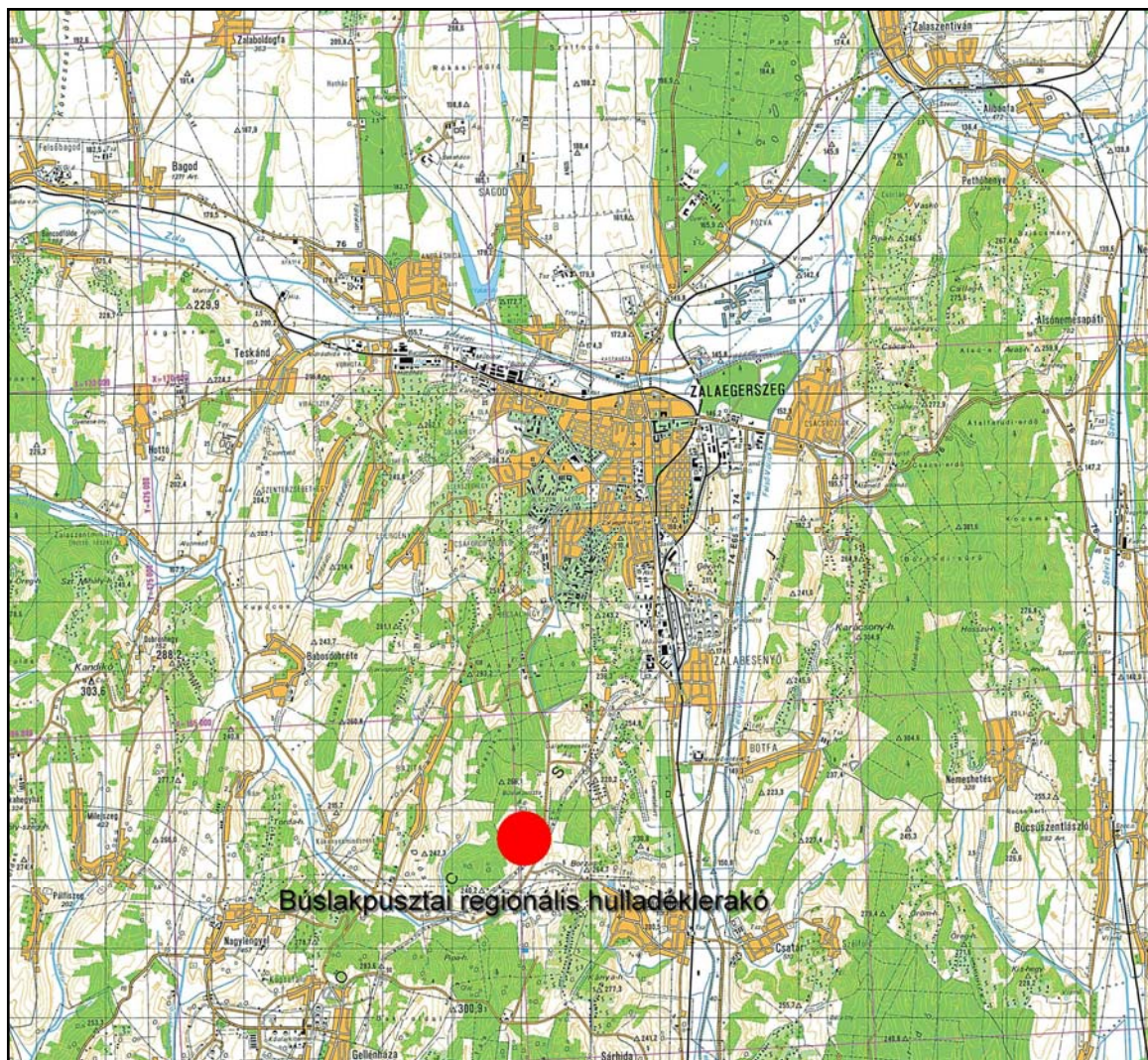
jelenlegi szabályozás ismertetése

A búslakpusztai telep a településrendezési tervekben különleges területként, hulladék-elhelyezési területként szabályozott. Jelenleg az övezet területéhez tartozik a 0182/13, a 0181, a 0185/4, /6, /7 hrsz-ú telkek területe. A bővítéssel igénybe venni kívánt területek Ma-1 és Ma-2 jelű általános mezőgazdasági területek, melyek közül a 0182/10 hrsz-ú terület dél-keleti sarka erdőterületként szabályozott. A 0182/17 hrsz-ú terület nyugati szélét, annak beerdősült részét érinti a Megyei Területrendezési Tervben jelölt ökológiai hálózat területe.

•

1. A Búslakpusztai hulladéklerakó jelenlegi helyzete és bővítése

A zalaegerszegi regionális hulladéklerakó telep a város délnyugati sarkában, az Alsó-erdő déli szélén, az Alsó-erdei út mentén üzemel. Az első depónia rekultivációját követően jelenleg a 2. számú területen folyik a környék mintegy 150 településéről ide szállított kommunális hulladék lerakása.



A hulladéklerakó további bővítésének koncepciótervét a az üzemeltető megbízásából a Terramed Kft. készítette el. A terv két lehetséges bővítési területet jelöl ki, melyek részleges fedésben vannak egymással. A III/A jelű verzió szerint a jelenlegi lerakó északi határán álló völgy kerülne feltöltve, míg a III/B verzió a nyugati domboldal felé terjeszkedne. A tervből kiolvasható, hogy mindkét változat rendelkezik előnyökkel és hátrányokkal is a másik ellenében a kialakíthatóság, az üzemeltetés, valamint a rekultiváció és tájbaillesztés kapcsán.

Az egyes variációk ugyanakkor nagy valószínűséggel csak időbeli ütemezést jelentenek, hiszen csak idő kérdése, és szükség lesz egy új lerakó megnyitására is. Ezért mi a azt a folyamatot vizsgáltuk, hogy a jelenlegi lerakóhely lezárása után egymást követően sor kerül a III/ A és III/ B depónia kialakítására is. Az A és B depó megteltével a terület nem rejt magában további bővítési lehetőséget, így megtörténhet a lerakó az átfogó rekultivációja.



1. fázis: Jelenlegi területhasználat



2. fázis: Rekultivált jelenlegi lerakó, üzemelő III/B depóval és telepített erdősávval



3. fázis: Rekultivált III/B és működő III/A depónia



4. fázis: Hulladéklerakó a végleges rekultiváció után

2. Hulladéklerakó bővítéssel érintett terület adottságai

Domborzat és talaj

A bővítésre kijelölt terület a hulladéklerakótól északra fekvő kis völgyet, valamint az azt nyugati, illetve keleti-délkeleti irányból határoló domboldalakat érinti. A terület északkeleti részének lejtésviszonyai kedvezőek, hiszen a felszíni vizek a hulladéklerakó irányába, a jelenlegi csurgalékvíz-tározó felé folynak. A terület nyugati része ugyanakkor már az északról határos vízgyűjtő területéhez tartozik.

A Zala Megyei Földhivatal állásfoglalása szerint az érintett 0182/17 földrészlet termőföld minősége a települési átlag alatti, így a depónia számára igénybe vehető.

Élővilág

A völgyfenékben tanyaszerű épületcsoport áll, a terület többi részét gyepes- akácfás ligetes vegetáció borítja. A 0182/17 helyrajzi számú terület nyugati szélén telken belüli erdősáv húzódik.

A Balatoni Nemzeti Park Igazgatóság tájékoztatása szerint nincs tudomásuk védett növény, vagy állatfaj előfordulásáról ezen a helyen, így közvetlen természetvédelmi aggály nem merül fel a bővítés kapcsán.

A 0182/17 terület nyugati szélén futó erdősáv a bővítés során az Erdészeti Igazgatóság állásfoglalásához igazodóan megmarad, sőt új telepítésekkel kiegészülve egy szélesebb védősávot ad az ökológiai háló felé. A III/A depónia kialakításakor a 0182/10 terület délnyugati sarkán lévő erdőfolt megszűnik, de helyette az északi telekrészen új erdősáv létesül a végső rekultiváció során.

Tájosztás

A hulladéklerakó elhelyezkedése tájosztási szempontból szerencsésnek mondható. Bár a környező természeti területekkel nehezen összeegyeztethető a lerakó jelenléte, de a domborzati viszonyok, illetve az útmenti erdősáv következtében csak közvetlen közelségtől lehet észrevenni. A rekultivált rész gyepes lankája belesimul a környező táj hangulatába.



Fejlesztési terület északi része



Fejlesztési terület nyugati része

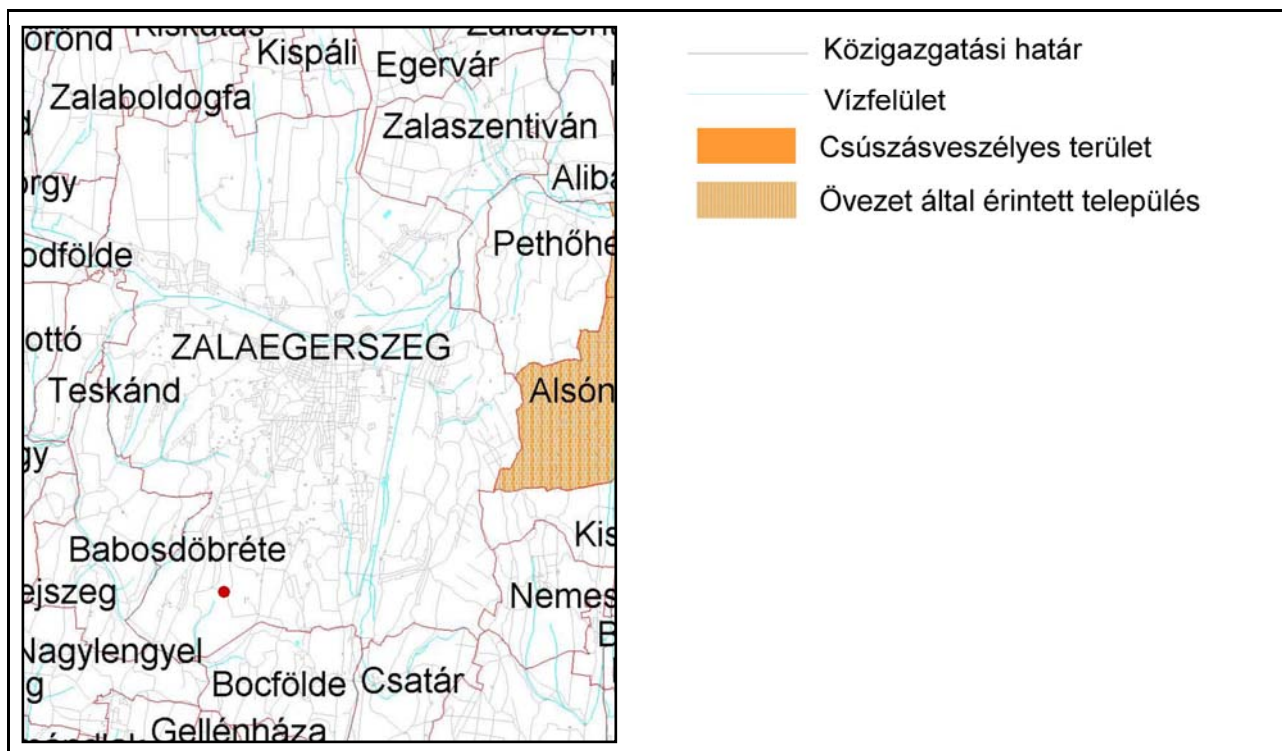
3. Illeszkedés Zala Megye Területrendezési Tervéhez

Megvizsgáltuk, hogy a búsakpusztai hulladéklerakó bővítése összhangban áll-e Zala Megye Területrendezési Tervével. A hulladéklerakó elhelyezkedését a térképeken pirossal jelöltük.

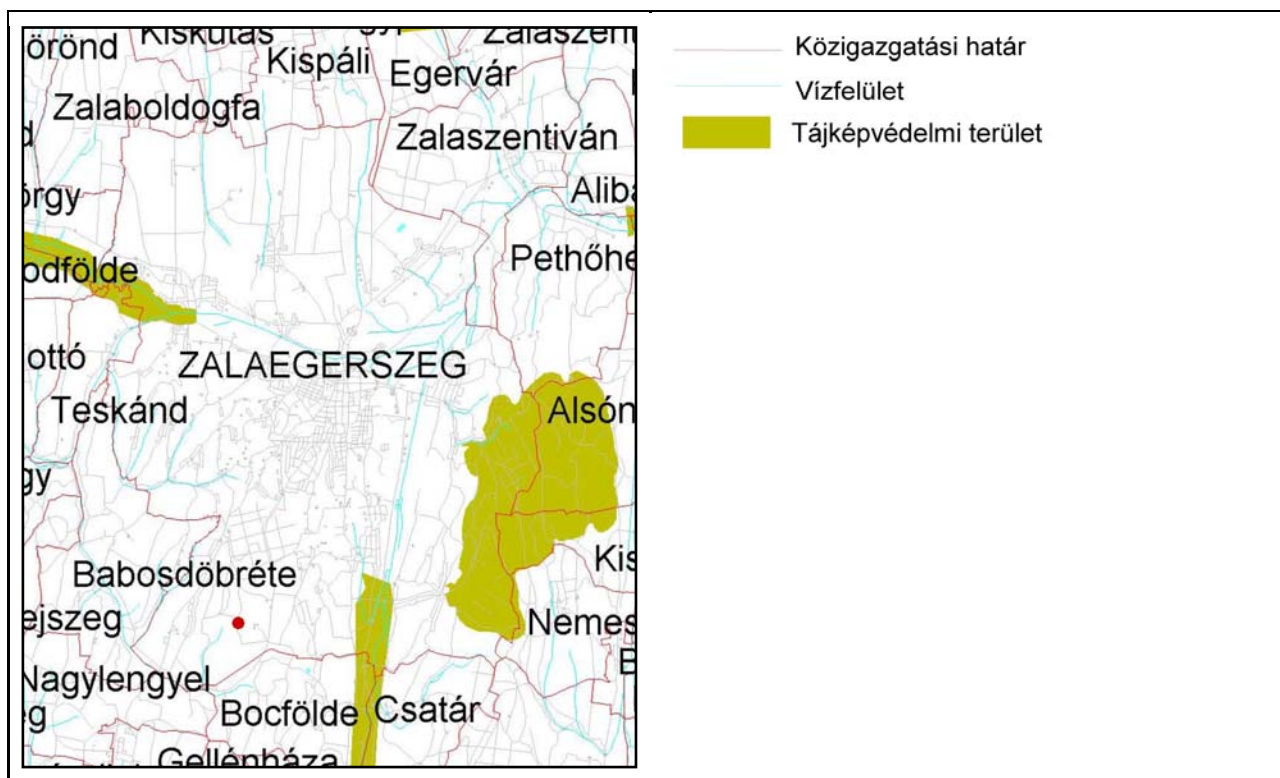
Kiemelten fontos érzékeny természeti terület nem jelöl Zalaegerszeg közigazgatási területén Zala Megye Területrendezési Terve.



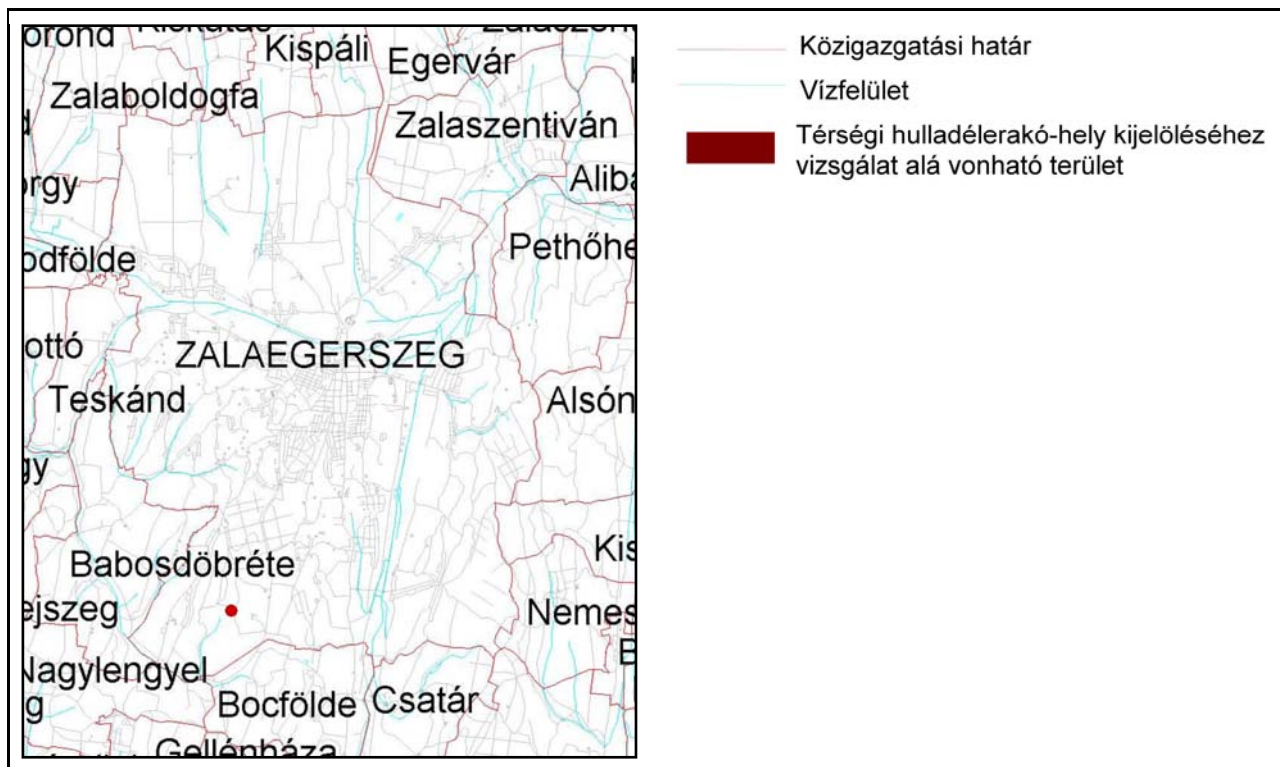
Zalaegerszeg területén nem jelöl csúszásveszélyes területet a megyei rendezési terv.



A megyei rendezési terv által kijelölt tájképvédelmi terület nem érinti a hulladéklerakó térségét.

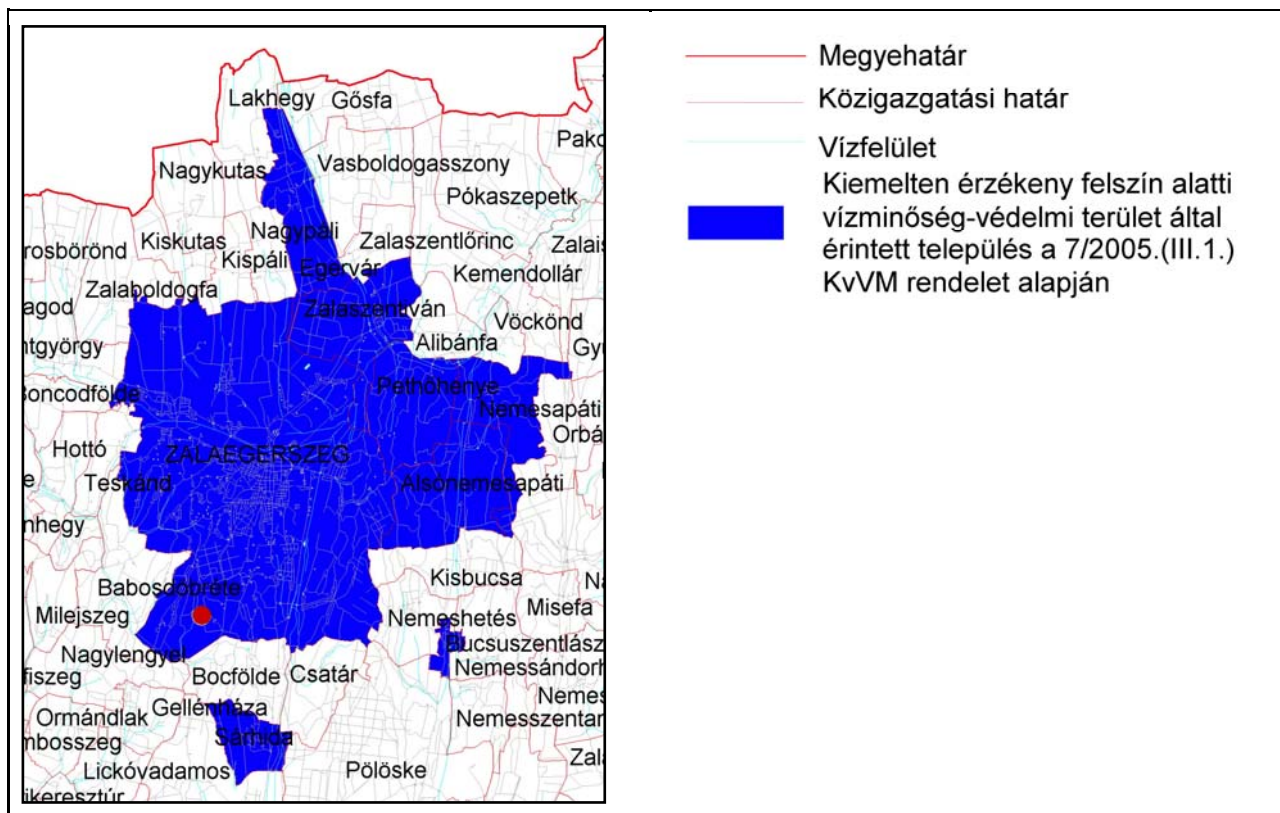


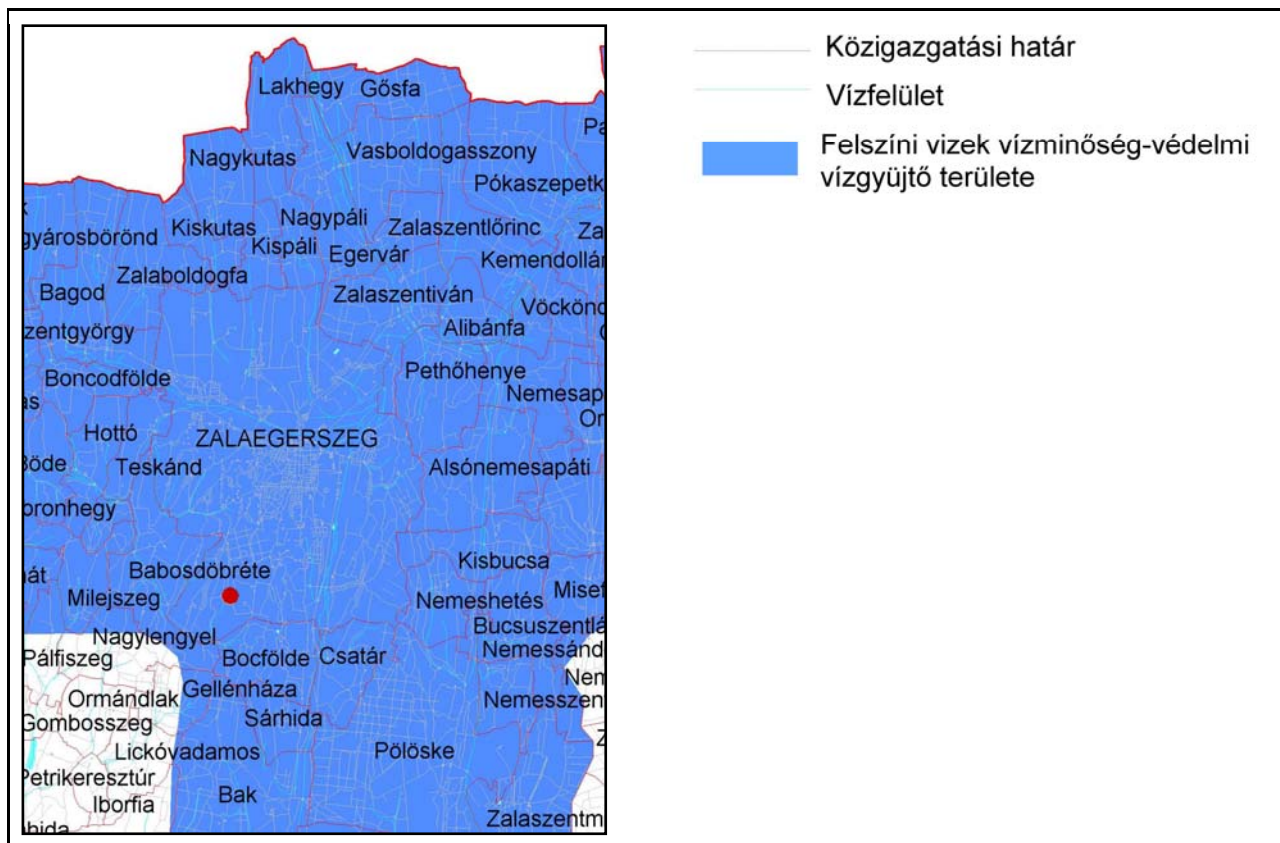
Zalaegerszeg területén a megyei rendezési terv nem jelöl ki regionális hulladéklerakó kijelöléséhez alkalmas területet. A búsakpusztai hulladéklerakó második üzemelési fázisában van (az első depónia már rekultiválásra került), nyitásakor még nem állt rendelkezésre a megyei terv. Egy a meglévő infrastruktúra bővítésével létrehozott lerakó kisebb táji és környezeti kárt okoz, mint egy új létrehozása. A koncepcióterv alkalmasnak találta a rendelkezésre álló területet a lerakó bővítésére, így az támogatandó.



Zalaegerszeg egyike a megyei rendezési terv által felsorolt kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület által érintett településeknek. Ugyanakkor Zalaegerszeg, és a környező települések nagy része bele tartozik a felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő övezetébe.

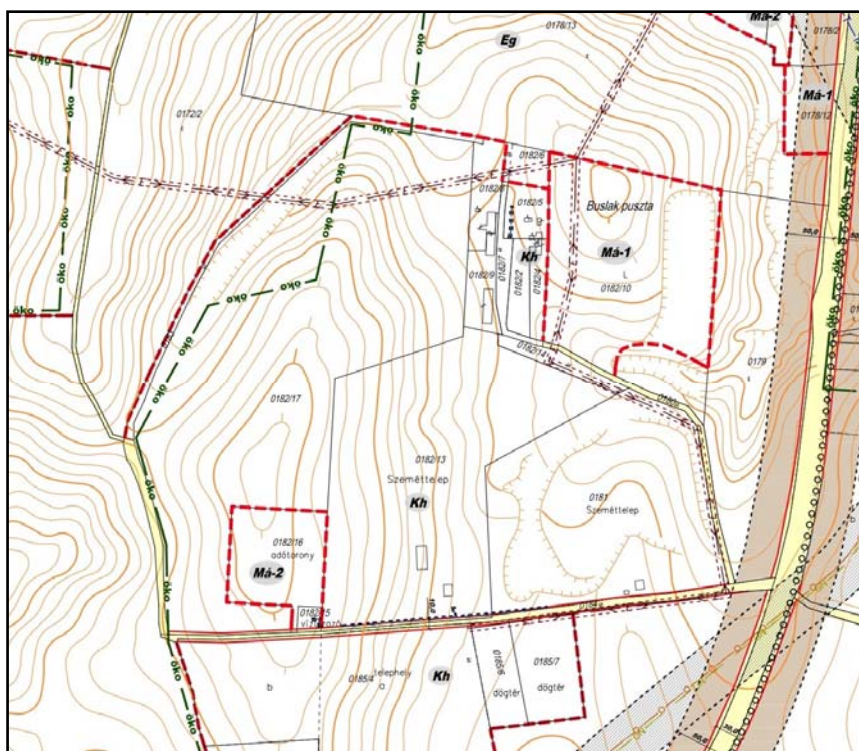
A hulladékdepóniák alsó szigetelő rétegének kialakításakor és a csurgalékvíz-összegyűjtésének műszaki megoldásánál ezért fokozott figyelemmel kell eljárni!





4. Természetvédelem

Az országos jelentőségű természetvédelmi területek közül az ökológiai hálózat a bővítési terület nyugati határán fut, és némileg belemetsz a 0182/17 telekbe az erdős területrészen. Az ökológiai hálózat határa nem a telekhatárt követi, ezért feltételezhető, hogy az összemetsződés az eltérő léptékű térképszelvények összedolgozásából adódott, és szerkesztési hibának tekintendő, amit a későbbiek során korrigálni kell. Ugyanakkor a szóbanforgó területre a depóniák nem nyúlnak be, így az ökoháló semmiképp nem sérül. A Balatoni Nemzeti Park Igazgatóság tájékoztatása szerint a tervezési területen védendő fajok nem találhatók.

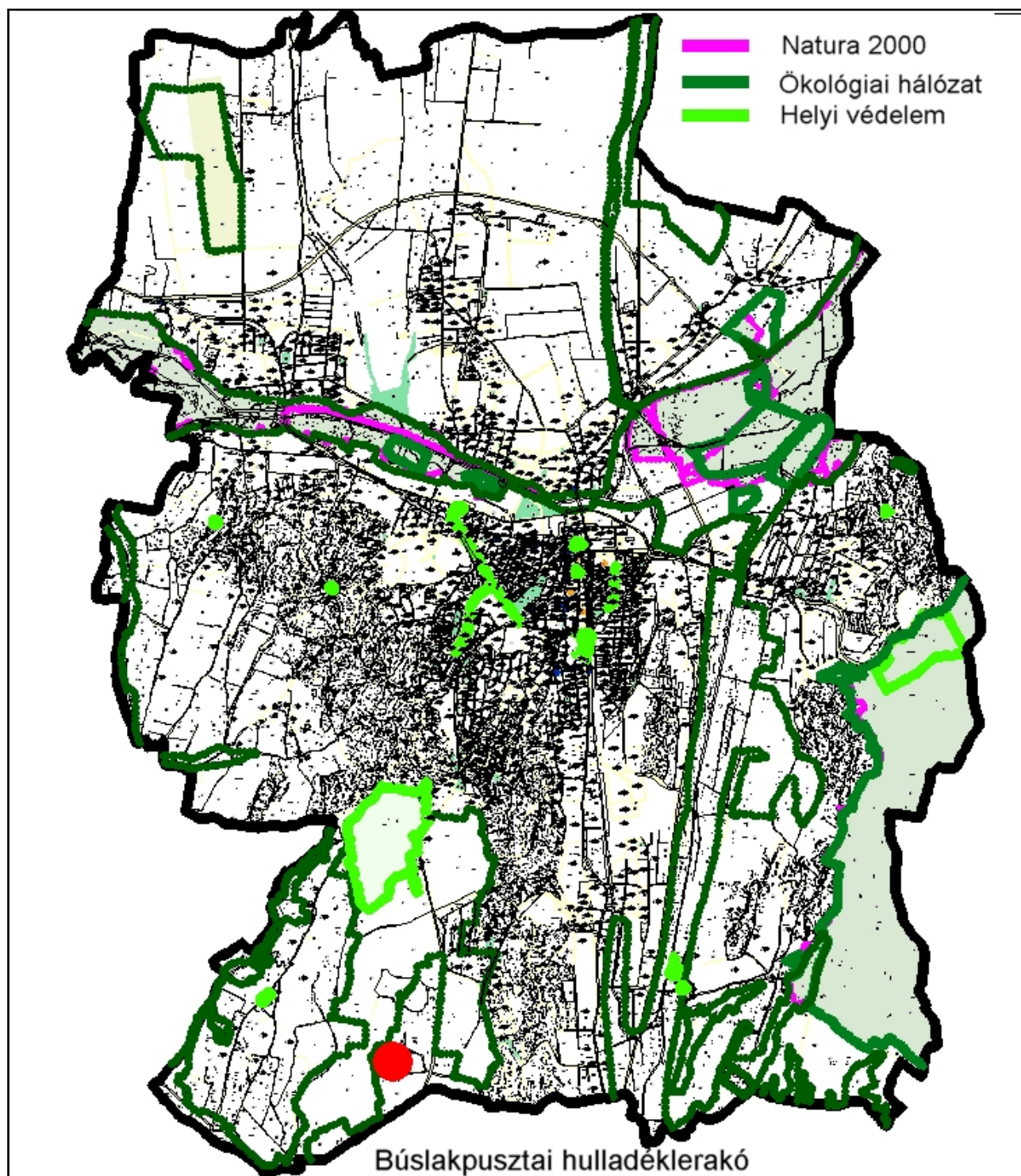


Az ökoháló belemetszése a tervezési területbe

A legközelebbi Natura 2000 terület a hulladéklerakótól több kilométerre a Zala-völgyben, illetve a csácsi erdő területén húzódik.

A helyi védelem alatt álló Azáleás-völgy, illetve az Alsó erdő 114/1 hrsz-ú területe légvonalban több, mint 2 km-re fekszik.

A hulladéklerakó bővítése megfelelő utógondozás mellett hosszútávon nem sérti a természetvédelem érdekeit. A teherautók és munkagépek zaja ugyan az üzemelés során zavarólag hat a környező területek állatvilágára, de ez a hatás a rekultivációt követően megszűnik.



Zalaegerszeg védett területei

5. Biológiai aktivitás egyenleg

A szabályozási terv változtatásából következő biológiai aktivitás (BIA) módosulás számítását a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján készítettük. Végigkövettük a hulladéklerakó 1. fejezetben ismertetett üzemelési fázisait a jelenlegi helyzettől, a III/A és III/B depónia kialakításán át egészen a teljes terület rekultivációjáig. A négy állapot számításait az alábbi táblázatok tartalmazzák.

Jelenlegi állapot BIA-számítása

Területhsználat	BIA egység - érték /ha	Kiterjedés (m ²)	Számított BIA-érték
Üzemelő hulladéklerakó	0,1	57974,4	0,58
Rekultivált hulladéklerakó: gyp	4	44186,5	17,67
Gyep	6	141517,3	84,91
Gazdasági erdő	6	21904,1	13,14
Telken belüli védőfásítás	6	0,0	0,00
Út	0,6	9049,5	0,54
Összesen:		274632	116,9

Rekultivált jelenlegi depónia és üzemelő III/B depónia BIA-számítása

Területhsználat	BIA egység - érték /ha	Kiterjedés (m ²)	Számított BIA-érték
Üzemelő hulladéklerakó	0,1	42289,2	0,42
Rekultivált hulladéklerakó: gyp	4	94888,2	37,96
Gyep	6	79374,9	47,62
Gazdasági erdő	6	4649,5	2,79
Telken belüli védőfásítás	6	47332,9	28,40
Út	0,6	6097,0	0,37
Összesen:		274632	117,6

Rekultivált III/B lerakó és üzemelő III/A depónia BIA-számítása

Területhsználat	BIA egység - érték /ha	Kiterjedés (m ²)	Számított BIA-érték
Üzemelő hulladéklerakó	0,1	38771,2	0,39
Rekultivált hulladéklerakó: gyp	4	138730,2	55,49
Gyp	6	47964,2	28,78
Gazdasági erdő	6	0,0	0,00
Telken belüli védőfásítás	6	47332,9	28,40
Út	0,6	1833,5	0,11
Összesen:		274632	113,2

Teljesen kiterjedésében rekultivált hulladéklerakó BIA-számítása

Területhsználat	BIA egység - érték /ha	Kiterjedés (m ²)	Számított BIA-érték
Üzemelő hulladéklerakó	0,1	0,0	0,00
Rekultivált hulladéklerakó: gyp	4	178044,6	71,22
Gyp	6	12680,7	7,61
Gazdasági erdő	6	0,0	0,00
Telken belüli védőfásítás	6	82073,1	49,24
Út	0,6	1833,5	0,11
Összesen:		274632	128,2

A jelenlegi állapot számított biológiai aktivitási értéke: 116,9

A rekultivált állapot számított biológiai aktivitási értéke: 128,2

A számításokból látszik, hogy a hulladéklerakó további kétlépcsős bővítése nem jár együtt számottevő biológiai aktivitás veszteséggel, amennyiben a felhagyott depóniák rekultivációja folyamatában megtörténik és a tervezett telken belüli védőfásítások is megvalósulnak.

A végleges, rekultivált állapot biológiai aktivitása magasabb, mint a mostani állapoté, ami nem meglepő, hiszen jelentősen nagyobb kiterjedésű gyp és erdőfelületek jönnek létre a folyamatos és a végső rendezés során.

6. Összefoglalás

A búslakpusztai regionális hulladéklerakó bővítése táji és természetvédelmi szempontból is elfogadható. A tervezett depónia ugyan nyugati irányból határos az ökológiai hálózat egy ágával, de az érintett terület rész telken belül előírt kötelező fásításával biztosítjuk a zöldfolyosó háborítatlanságát. A lerakóhely megtelte után szakszerű rekultivációval a terület tájba simítható, lankás gyepes dombokat képezve a jelenlegi tájhasználathoz és megjelenéshez hasonlatos végeredményt kaphatunk.

Zala Megye Területrendezési tervében Zalaegerszeg közigazgatási területe érintett a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület és a felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő övezetével is. A regionális hulladéklerakó így vízvédelmi szempontból egy fokozottan érzékeny területre települt. A bővítés során ezért fokozott figyelemmel kell a depónia szigetelését, csurgalékvíz összegyűjtését, valamint a rekultivációt végrehajtani.

A lerakóhely terjeszkedésének következtében Zalaegerszeg biológiai aktivitása a számítások szerint kismértékben csökken, ugyanakkor a teljes rekultivációt követően magasabb értéket ér el a jelenlegi állapotnál. A megtelt depóniák azonnali rekultivációjával a terület természeti állapota szinten tartható, a tervezett erdőtelepítésekkel pedig a terület biodiverzitása még növelhető is.

környezetvédelem

1. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATÁNAK ISMERTÉTÉSE

1.1. Előzmények

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának búslakpusztai hulladéklerakó bővítési igénye miatti változtatására vonatkozó környezetalakítási munkarész a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. sz. melléklete alapján kibővített tartalommal készült. A rendeletben előírt tartalmi követelmények főbb pontjait követtük, az alpontok értelemszerűen, a tervre szabva kerültek kidolgozásra. A jelen tervre nem értelmezhető témakörök vonatkozásában nem tettünk felesleges kiegészítéseket.

A környezeti vizsgálat egyik fő célja a programozási és tervezési folyamatokhoz való maximális illeszkedéssel a környezeti (amennyiben lehetséges a fenntarthatósági) szempontok érvényesítése a tervezés során. Ennek megfelelően a programozás lehető legkorábbi szakaszában szükséges biztosítani a környezeti vizsgálatok megkezdését és összehangolását programozási lépésekkel, döntéshozatali folyamatokkal.

1.2. A tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódása, a környezeti értékelés során tett javaslatok hatása a terv, illetve program alakulására

A környezeti vizsgálat során megfogalmazott javaslatokat és hatásuk összefoglaló bemutatását táblázatos formában az értékeléshez csatoljuk, a következő két pontban csupán néhány fontosabb javaslatot emelünk ki.

Az integrált tervezési folyamatban az alábbi struktúrát követtük:

1. Főbb környezeti problémák összegzése a környezeti állapotok és a környezeti terhelések vonatkozásában;
2. A leírt főbb problémák mögött rejlő okok rövid leírása;
3. A jelenlegi környezeti állapotok és a környezeti terhelések által megjelenő (társadalmi, környezeti) hatások, következmények összegzése;
4. Kiemelt jelenleg tapasztalható konfliktusok összefoglalása.

1.3. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott vélemények és szempontok figyelembevétele, az indokok összefoglalása

A környezeti vizsgálat során kötelező véleményezési folyamatnak alapvetően két fő iránya határozható meg. Egyik fő irány a vizsgálathoz kapcsolódóan a rendeletben a környezetért felelősként meghatározott közigazgatási szervekkel való egyeztetés, míg a másik fő irány a társadalmi nyilvánosság biztosítása, a véleményezési lehetőség megteremtésével.

A környezet védelméért felelős szervekkel való konzultációk

A környezetért felelősként meghatározott közigazgatási szervekkel való egyeztetés során a hivatalosan kiküldött dokumentumok véleményeztetését kell lebonyolítani, illetve ezekhez a szakaszokhoz tartozó egyeztetési lehetőséget kell a kidolgozó részéről biztosítani. A környezetért felelős szervek képviselői a rendeletben előírtak szerint a véleményezési határidő megállapításával megkapják a szükséges dokumentumokat, majd megküldik hivatalos véleményüket a programot kidolgozó részére.

A társadalmi részvétel elősegítése, a nyilvánosság bevonása

A társadalmi partnerek alapvető szerepe a folyamatban egyrészt az általuk képviselt intézmények tagjainak tájékoztatása a program vonatkozásában, illetve az általuk képviselt társadalmi szereplők és szervezeteik tájékoztatásának elősegítése és véleményük továbbítása.

Vélemények és figyelembevételük, indokok összefoglalása

A tervezett módosítás sajátos jellege miatt jelen (kibővített) környezetalakítási dokumentációt az érintett szakhatóságok hivatalos írásbeli megkeresése érdekében állítjuk össze. Erről az Állami Főépítészeti Irodával történt egyeztetés. Ennek főbb indokai az alábbiak:

1. A tervezett módosítás, azaz a hulladéklerakó bővítési igénye, az annak következtében szükséges övezeti átsorolás egyértelműen jelentős módosításként értelmezhető.
2. A tervezett bővítés „a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról” szóló 314/2005. (XII.25) Korm. rendelet mellékletei alapján Környezeti hatásvizsgálat és Egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységnek minősül. Így az első fokon eljáró engedélyező hatóság (Nyugat-

dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) külön eljárása keretében hoz határozatot (adhat környezetvédelmi engedélyt) a tervezett bővítésre vonatkozóan.

Fentiek alapján a környezeti értékelés a környezetalakítási munkarész szerves részeként került kidolgozásra annak érdekében, hogy a közreműködő szakhatóságok tágabb, részletesebb képet kapjanak a tervezett módosításról és annak környezetvédelmi szempontú (előzetesen becsült) hatásairól.

1.4. Az értékeléshez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok

A környezeti értékelés első lépéseként a környezeti és fenntarthatósági problémák azonosítását, összegzését végeztük el. Az aktuális helyzet vizsgálata során többek között az alábbi forrásokra is támaszkodtunk:

- Zalaegerszeg és kistérsége Stratégiai és Operatív programja
- Zalaegerszeg Város Települési Környezetvédelmi Programja
- Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Helyi Hulladékgazdálkodási Terve (Felülvizsgálata 2010. évben történik)
- Zalaegerszeg MJV jelenleg érvényben levő Építési Szabályzata
- Zalaegerszeg MJV helyi Környezetvédelmi rendeletei
- TerraMED Kft.-t (Gyöngyös) által a bővítésre vonatkozó előzetes koncepcióterv
- a már megépült és üzemelő hulladéklerakóra vonatkozó dokumentumok

Amennyiben a dokumentáció elkészítése során az adatok bizonytalanságát jelentősnek ítéljük, abban az esetben azt az adott fejezetben külön kiemeljük.

2. A TERV ÉS A KIDOLGOZÁSOKOR VIZSGÁLT VÁLTOZATOK RÖVID ISMERTETÉSE

2.1. A módosítás céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése

A város területén keletkező nem veszélyes hulladékok begyűjtését, szállítását, előkezelését és lerakással történő végleges ártalmatlanítását a Zala-Depo Kft., mint közszolgáltató végzi. A hulladék lerakása a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség által kiadott környezetvédelmi engedély birtokában a várostól D-i irányban, az Alsóerdei út mellett megépített Búslakpusztai kommunális hulladéklerakón történik.

A lerakó a lerakásra kerülő hulladékmennyiség következtében jelentős mértékben telik, ezért Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala annak bővítését határozta el, a keletkező kommunális hulladék megfelelő technológiával történő ártalmatlanításának biztosítása érdekében.

Az építési szabályzat módosításának célja a hulladéklerakó bővítésének szükségessége miatt jelentkező területigény alapvető lehetőségének biztosítása a város építési szabályzatának módosításával.

2.2. A terv, illetve program összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal

A terv a területre vonatkozó magasabb-rendű tervek, a korábbi rendezési tervek, fejlesztési koncepció és fejlesztési program figyelembevételével készült (ld. 1.4. fejezet).

2.3. A változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása

Jelen esetben a változatok egy kérés, módosítási igény tervbe való beépíthetőségét, vagy nem beépíthetőségét jelenti. A választás minden esetben a település gazdasági és közösségi érdekeit figyelembe véve, a természeti- táji és építészeti értékek megóvását szem előtt tartva, szakmai szempontok alapján kell, hogy történjen.

A hivatkozott koncepcióterv (ld. 1.4. fejezet) kettő különböző, bővítésre vonatkozó alternatívát vázol fel. Az I. sz. helyszín a jelenleg működő lerakótól északra húzódó völgy területe a 0182/17 hrsz és a 0182/4-9 hrsz ingatlanok (tanya) és a 0182/10 területek igénybevétele. A lerakás a völgyből kialakított depónia feltöltésével valósul meg. A II. sz. helyszín esetében kizárólag a saját (önkormányzati) tulajdonú területen (0182/17) valósul meg a fejlesztés. Az új depónia az üzemelő lerakót nyugat és északi irányból határoló terület, domboldal bevágásából alakítható ki.

A tervezett bővítés környezetvédelmi engedély köteles (ld. 1.3 fejezet) voltára, illetve a tervezés kezdeti szakaszára tekintettel jelen munkarészben/vizsgálatban a tágabb területet igénylő (így a szabályozási terv szempontjából jelentősebb változást jelentő) bővítést (I. sz.

helyszín) tekintjük potenciális változatként, azonban a vizsgálat során a II. helyszín lehetőségét sem elhanyagolva.

3. A TERV, ILLETVE PROGRAM, VALAMINT A VÁLTOZATOK MEGVALÓSÍTÁSA KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

3.1. A terv céljainak összevetése a terv szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal

A terv a területre vonatkozó magasabb-rendű tervek, a korábbi rendezési tervek, fejlesztési koncepció és fejlesztési program figyelembevételével készült.

3.2. Környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervben, illetve programban

A környezetvédelem – ellentétben nevével – nem csupán védekező jellegű tevékenység, hanem olyan tervszerű környezetfejlesztés, amely környezetünket szükségleteink szerint, de egyben az ártalmak megelőzésével biztosítja. Így célja a társadalmi-gazdasági fejlődés biztosítása mellett a károkat megelőző védelem, az okozott károk, szennyeződések felszámolása, a természeti erőforrásokkal való ésszerű gazdálkodás.

3.3. A terv céljainak egymás közti, illetve a releváns tervek céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból

Jelen módosítás a releváns tervekben szereplő tervekkel nem ellentétes, a bővítés szükségszerű. Mivel a Helyi Hulladékgazdálkodási Terv felülvizsgálata 2010. évben esedékes, ezért javasoljuk, hogy abban prioritásként a meglévő hulladéklerakó bővítése is hangsúlyozottan kerüljön ismertetésre.

3.4. A jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel, illetve programmal összefüggésben lévő elemeinek ismertetése

A helyzetelemzésünk célja, hogy beazonosítsuk azokat a problémákat, kihívásokat, amelyekkel a tervezett módosítást értékelni tudjuk. Az elemzés azt is leírja, hogy az adott problémának mik a kiindulási okai, illetve, hogy mik a problémás helyzetek következményei. A helyzetértékelés alapvető célja, hogy mind a vizsgálat, mind pedig a programozás számára bemutassa, felismerhetővé tegye a környezeti problémák kialakulásának okait.

A helyzetelemzés során a problémák közti logikai kapcsolatok, valamint az egyes problémák okai (vagy mozgatórugói) és következményeik azonosítása, vagy akár szintbeli kapcsolódások bemutatására törekszünk. Célunk a legfontosabb problémakörök és azok okainak feltárása, azonosítása.

A terv megvalósítása által befolyásolt terület környezeti jellemzőinek azonosítása

KÖRNYEZETI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA, KÖRNYEZETTERHELÉS

A környezetállapot vizsgálatok az egyes környezeti elemekre irányuló hatásokat vizsgáljuk, mivel ezek állapota határozza meg a környezet minőségét.

Terület elhelyezkedése, besorolása

Az érintett terület Zalaegerszeg város DDNy-i peremén található, elhelyezkedése a város szempontjából kedvezőnek mondható. A hulladéklerakóként üzemelő terület, melyhez területi szempontból szervesen kapcsolódik a kialakított komposztálótelep, hulladékudvar, valamint a bezárásra került dőgtér területe, különleges, hulladékgazdálkodási terület (Kh) övezeti besorolása.

A hulladékgazdálkodási területtel közvetlenül szomszédos területek általános mezőgazdasági terület (Má-1 és Má-2), valamint gazdasági célú erdőterület (Eg) övezetbe tartoznak. A tágabb környezet szintén gazdasági célú erdőterület övezetbe tartozik.

A völgy keleti oldalát határoló domboldal a 245-218 mBf szintek között húzódik, vele szemben egy max. 230, mBf magasságú domb emelkedik. A két domb közötti völgyben jelenleg tanyaépületek találhatók. A völgy egy nagyobb térség vízlevezetését biztosítja, amit a völgy aljában kialakult erodált vízmosás is jelez.

A lerakó elhelyezkedése szempontjából kedvezőtlen az említett, beékelődött tanya területe, mely az Má-1 övezetbe tartozik.

Levegőállapot

A levegő minősége a szennyezőanyagok mértékétől és minőségétől, valamint a szennyezés terjedésétől függ. Zalaegerszeg területén *levegőtisztaság-védelmi* szempontból viszonylag kedvezőek az adottságok. Az 1/2005. (I. 13.) KvVM rendelettel módosított környezetvédelmi és vízügyi miniszter 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelete alapján, amely a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről rendelkezik, a település légszennyezettsége az alsó vizsgálati küszöböt kén-dioxid, szén-monoxid és benzol mennyiségét tekintve nem haladja meg (F kategória). A nitrogén-dioxidot nézve a szennyezés mértéke a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van (E kategória). Szilárd légszennyezőanyagokat tekintve a szennyezés mértéke a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van (D kategória).

A szűkebb tervezési terület elhelyezkedéséből adódóan a huzamos emberi tartózkodásra alkalmas területektől távol található, ezért diffúz légszennyezése (bűz) ezekre a területekre nincs jelentős hatással. Előző körülményt pozitívan befolyásolja, hogy a jellemző uralkodó É-ÉNy-i szélirány az esetleges szennyezőanyagokat (bűzt) a lakott területektől elsodorja.

Időszakos problémát a földtakarás kialakítása előtt jelentkező hulladékelhordás jelent.

A városi levegő minőségét meghatározó fűtésből és közlekedésből adódó levegőterheléshez viszonyítva nem befolyásoló tényező.

Zaj- és rezgésterhelés

Zalaegerszeg zaj- és rezgésterhelését főként a közlekedés, az ipari tevékenységek, valamint a kulturális- és szórakoztatóipar okozza. Ezek közül a település környezeti zajhelyzetét döntő módon a közlekedés határozza meg.

A vizsgált területen folytatott hulladékgazdálkodási tevékenység (nem beleértve a szállítási tevékenységet) – a levegőtisztaság-védelem részben leírt szempontok miatt – a zajvédelmi szempontból szigorúbb szabályozás alá tartozó területekre (üdülőterület, egészségügyi területek, oktatási létesítmények területe, temetők, zöldterület, lakóterület) nincs kedvezőtlen hatással.

Talajtani adottságok

Zalaegerszeg térsége nem tekinthető sem erózió-, sem deflációveszélyes területnek, kivéve a zártkerti területeket, ahol a vízrendezés hiányából adódóan jelentős az erózió veszélye.

A területek csaknem háromnegyedét gyengén savanyú talaj borítja, melyeken fenntartó meszeztést, a semleges kémhatású területeken pedig esetenként mésztrágyázást célszerű végezni. E mellett a talajok jórészt gyenge és közepes humusztartalommal rendelkeznek.

A meglévő, jogszabályi és szabványi előírásoknak megfelelően kiépített búslakpusztai kommunális hulladéklerakó üzemeltetése talajvédelmi szempontból normál üzemeltetési körülmények között potenciális veszélyforrás, azonban a környező talajrétegeket nem károsítja. A talaj, a földtani közeg nagymértékű igénybevétele évekkel ezelőtt, a lerakó telep létesítésekor került sor. A takaráshoz szükséges földmennyiség érdekében új terület igénybevétele nem indokolt, az rendelkezésre áll (a lerakó kialakításakor kitermelt földanyag).

Vízrajzi adottságok

Felszíni vizek

A terület felszíni vízfolyásokban és állóvizekben rendkívül gazdag, melynek következtében sokszínű növény- és állatvilág alakult ki. A város legjelentősebb vízfolyása a Balatont tápláló Zala folyó, amely a város közigazgatási területét mintegy 11,2 km hosszban szeli át. A város közigazgatási területén számos kisebb-nagyobb patak található, melyek közül a hulladéklerakóhoz legközelebbi (állandó) felszíni vízfolyás a Pálosfai patak, melynek távolsága a területtől kb. 1400m.

A lerakó környezetében leeső csapadék tározótérbe jutását, ezáltal szennyeződésének megakadályozását a meglévő, üzemelő övások-rendszer biztosítja.

A tározótérre hulló csapadékot külön csatorna és árokrendszer gyűjti össze és vezeti az erre a célra kialakított csurgalékvíz gyűjtő tározóba, ahonnan a tározótér felületének öntözésére használható fel.

Felszín alatti vizek

Zalaegerszeg a *felszín alatti vizek* védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) kormányrendelet alapján kiadott „a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról” szóló 27/2004. (XII. 25.) rendelet értelmében Fokozottan érzékeny minősítéssel jelzett területen helyezkedik el. A Válicka-patak mentén húzódó, Keleti- és Nyugati víznyerő terület vízbázisvédelem alá tartozik, melyre szükség is van, hiszen a Keleti vízbázis kapacitásának mintegy 35%-a nehezen megvédhető, sérülékeny földtani közegben van.

A vizsgált terület egyik vízbázis védőövezetéhez sem tartozik, ugyanakkor a meglévő lerakó DK-i határán található (0182/5 hrsz) egy védendő ivóvíz-tározó.

Élővilág

A terület 39 %-a szántó művelési ágba tartozik, ahol legjellemzőbb kultúra a búza, az őszi árpa, a kukorica valamint a silókukorica. A 26 %-nyi erdőgazdasági területeket vegyeskorú, zömmel keménylombos erdők borítják.

A Zala-völgye, mint jelentős vizes élőhely fontos szerepet játszik a vonuló madárfajok életében, illetve a vonulási időszakokban a fajgazdagság és védett fajok egyedszáma is kiemelkedő.

Az országosan védett növény- és állatfajok, illetve a helyi természeti értékek előfordulási helyei alapján helyi védettség alá került a Csácsi Arborétum. Ezenkívül kiemelendő többek között az Alsóerdő részeként az Aranyoslapi-forrás és Azáleás-völgy is, melyek elsőként kerültek védelem alá.

Az érintett terület nem tartozik „Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről” szóló 14/2010. (V.11) KvVM rendelet hatálya alá, azaz nem Natura2000 terület. Továbbá nem része Ökológiai folyosónak sem.

Egészséges, tiszta település

A környezeti állapotot több, gyakran egymással ellentétes hatású folyamat befolyásolja. Ezek közül, a település állapotát meghatározó folyamatok közül néhány – eltérő mértékben és jelentőséggel – a településen is érezteti hatását.

A folyamatosan növekvő lakossági és vállalati fogyasztás fokozott hulladéktermeléssel jár, melynek kezelése sokrétű terhelést jelent a környezetre, illetve a hulladék kezelésében kulcsszerepet játszó önkormányzat jelentős erőforrásait emészti fel.

Fentieket támasztja alá a meglévő kommunális szilárd hulladéklerakó bővítésének szükségessége is.

A fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg

Környezeti konfliktusok kialakulásában általában érdekek ütközése játszik szerepet. A környezeti konfliktusok kezeléséhez szükséges az érdekelt és érintett szereplők felkutatása, és kapcsolódó érdekeiknek, elvárásaiknak és helyzetüknek feltárása. A helyi környezeti konfliktusok szereplői a problémák jellegétől, összetettségétől függően változnak. A helyi társadalmak hazánkban hasonló szerkezetűek, így környezeti konfliktusok esetében támadhat az a benyomásunk, hogy mindig ugyanazokkal az érvekkel és ellenérvekkel találkozunk. A konfliktusok szereplői jelen esetben a Szabályozási terven keresztül alapvetően az Önkormányzat, a lakosság, a befektetők, valamint a közreműködő hatóságok, illetve a sajtó. Sajnálatos módon a lerakóhoz a mai napig nem tartozik kijelölt, „A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról” szóló 21/2001. (II.14.) Kormányrendelet szerinti védelmi övezetet, melynek nagysága a szennyező forrástól 500-1000m távolságig terjedő területére terjedhet ki.

A védelmi övezet hiánya konfliktusforrásként jelentkezhet, ugyanis a hivatkozott jogszabály 6.§. (8) bekezdése szerint „a kijelölt védelmi övezetben nem lehet lakóépület, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a már működő légszennyező források működésével összefüggő építményt”.

A fennálló konfliktus rendezése a tervezett módosítástól függetlenül megoldásra szorul, azonban az érintet felek (Önkormányzat, illetve a beékelődő tanya ingatlan tulajdonosa) együttműködésével a módosítás következtében ez a konfliktus-forrás megszűnhet, mivel a lerakó (akár bővítéssel növelt) területe kellő távolságban helyezkedik el a védendő települési területektől ahhoz, hogy a szükséges védelmi övezet kijelölhető legyen.

3.5. A terv, illetve program megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása

Természeti erőforrás közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelés közvetlen előidézését kiváltó tényezők

A jelen módosítás a település korábbi szerkezeti és szabályozási tervére épülve a természeti erőforrások fenntartható használatának figyelembe vételével készült:

- takarékos és értékvédő gazdálkodás a meg nem újuló természeti erőforrásokkal
- a fejlesztéseknél előnyben kell részesíteni a területkímélő megoldásokat
- közlekedési, szállítás racionalizálása
- helyi sajtóságok figyelembe vétele

- emberi egészség megőrzése

A lényeges közvetlen – a jelenlegi állapotban is fennálló – környezeti hatásokat az alábbiakban foglalhatjuk össze:

- területfoglalás,
- beruházásokhoz, építkezésekhez kapcsolódó tevékenységek,
- új elemek megjelenése, üzemelése
- környezetvédelmi létesítmények hatásai (zajvédelem, fasorok, erdősávok)
- havária.

A program készítése során figyelembe vett környezeti cél a természeti erőforrások közvetlen igénybevételének és a környezetterhelés mértékének minimalizálása, melynek konkrét megvalósítása projekt szinteken lehetséges (az 1.3 fejezetben említett környezetvédelmi engedélyezési eljárás).

Közvetett módon környezeti következménnyel járó társadalmi, gazdasági folyamatokat ki váltó, vagy ösztönöző tényezők

Egy település építési szabályzata alapvetően generál társadalmi és gazdasági folyamatokat, melyeken keresztül különböző jellegű és nagyságú környezeti hatásokat okozhat.

Megfelelő háttértevékenységgel (PR) a bővítés (módosítás) szükségességének kihangsúlyozásával a környezettudatosság növelését, tudatosabb vásárlói magatartás elősegítését lehet ösztönözni (Helyi Hulladékgazdálkodási Tervbe beépíthető).

3.6. Az előző információkból kiindulva a terv megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése

A program megvalósítása esetén várható, a környezetet érő negatív és pozitív hatások, környezeti következmények előrejelzése, azok bizonytalanságának jelzésével az alábbi szempontok alapján végeztük el.

Jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés

A környezeti elemek (föld, levegő, víz, élővilág, épített környezet, építészeti és régészeti örökség)

Talajvédelem, területfoglalás

A módosítás során előtérbe került a meglévő, termelésből már kivont területek hasznosítása, a termőterületek megóvása. A minimális igénybevétel egzakt meghatározása a bővítés későbbi projekt dokumentációiban határozható meg.

A talajterhelés, szennyeződés elkerülése érdekében törekedni kell a környezet szennyezést kizáró módon történő folyékony hulladék (csurgalék) kezelésére. A havária esetekből adódó szennyezések megelőzésével a minimálisra csökkenthetők, azok bekövetkezésekor a szennyezett talajt veszélyes hulladékként kell kezelni, kitermelni és elszállítani

Felszíni és felszín alatti vizek

Ugyan az érintett területek nem tartoznak a korábban említésre került vízbázis védőövezetekbe, azonban a rendelkezésre álló felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a projekt továbbvitele során fokozott figyelmet kell fordítani ezen környezeti elemek maximális védelmére.

Előzetesen elvárt a szennyezett és szennyezéstől mentes csapadékvizek különválasztása, elkülönített kezelése. A későbbi működés optimalizálásával, megfelelő technológia megvalósításával a környezetterhelés minimalizálható.

Levegő

A gazdasági tevékenységekből adódó levegőterhelés növekedésének elkerülése projektszintű feladatot jelent a mindenkori városvezetés, az önkormányzat számára. Előzetesen megállapítható, hogy a bővítés csak a most üzemelő lerakó lezárását követően jelentkezik légszennyező forrásként (bűz), azaz kvázi kiváltja a jelenlegi légszennyezést.

Zaj

Zalaegerszeg városban a működő gazdasági tevékenységek jellemzően nem jelentenek jelentős mértékű zavaró hatást zaj tekintetében. A tervezett módosítás sem jár többlet zajterheléssel.

Hulladékgazdálkodás

A jelenleg hulladékgazdálkodási területekként jelölt városrészek korábbi fejlesztések eredményei, azok a településen és vonzáskörzetében keletkező kommunális szilárd hulladékok begyűjtését követő kezelését, ártalmatlanítását szolgálják.

A tervezett bővítéssel ez a terület növekedne, mely azonban elkerülhetetlen annak érdekében, hogy a keletkező kommunális hulladékok ártalommentes kezeléséről, elhelyezéséről a jogszabályban előírtaknak megfelelően az Önkormányzat gondoskodni tudjon.

Élővilág

A környezeti elemek rendszerei, folyamatai, szerkezete (táj, település, klíma, természeti (ökológiai) rendszer, a biodiverzitás)

Táj

Települési környezet, építészeti örökség

A tervezett módosítással (az érintett tanya ingatlanát leszámítva) a módosítás nem bír hatással sem a települési környezetet, sem pedig az építészeti örökség vonatkozásában.

Ökológiai rendszerek, biodiverzitás

A Natura 2000 területek állapota, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzetének fenntartása és fejlesztésének lehetőségei

Az érintett módosítás Natura2000 területet nem érint.

Az előbbi hatások által érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében várhatóan fellépő változások (életminőség, kulturális örökség, területhasználat feltételei)

Az egészségre gyakorolt hatások megállapítása, prognosztizálása az egyik legnehezebb feladat. Ennek elsősorban az érintett lakosság meghatározása és a dózishatás kapcsolat bizonytalansága az oka.

A várható egészségügyi hatások kialakulásában az alábbi tényezők játszanak szerepet:

- a települési forgalom nagysága, összetettsége,
- tevékenység nagysága, összetétele
- településszerkezet,
- károsanyag-kibocsátások, levegőszennyezettség,
- zaj- és rezgésterhelés,
- balesetek, stresszhatás,
- a hatásterület érzékenysége,
- az érintett lakosság nagysága,
- az expozíció mértéke, tartóssága.

Mai ismereteink szerint, az egészségre károsnak nevezzük a környezeti hatásokat, ha azok az egészségügyi határértéket meghaladják.

Levegő-egészségügyi helyzet

Azt, hogy a megbetegedések (elsősorban légúti) kialakulásában mekkora szerepet játszik valamely tényező, ezen belül egy szennyező ágazat, vagy forrás, nagyon nehéz megállapítani. A hátrányos hatások elsősorban a lakosság érzékenyebb csoportjaiban jelentkeznek. Ilyenek a csecsemők, gyerekek, az idős korúak, továbbá a valamilyen betegségben szenvedők.

Valószínűsíthető azonban, hogy a terület elhelyezkedése miatt a levegő-egészségügyi helyzetben a jelenlegihez képest nem okoz negatív hatást.

Zaj- és rezgés okozta egészségártalmak

Előzetesen megállapítható, hogy zaj- és rezgésterhelés okozta egészségártalmak tekintetében a jelenlegi helyzethez képest a bővítés nem jelent többlet károsító hatást.

A közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése

Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése

Minden települési szintű terv és program készítése meglévő konfliktusok felszámolását, újak megjelenésének megakadályozását is hivatott biztosítani.

A módosítás készítése során elsődleges szempontként merült fel a meglévő környezeti konfliktusok felszámolása is oly módon, hogy lehetőség szerint új környezeti konfliktus ne alakuljon ki, vagy a meglévő konfliktushoz képest környezeti szempontból kedvezőbb helyzet alakuljon ki. (Ld. 3.4.2 fejezet)

Környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítése vagy korlátozása

A város kialakult, illetve kialakulóban lévő hulladékgazdálkodási rendszere a szelektív hulladékgyűjtés megteremtésével az újrahasznosítható hulladékok ismételt felhasználhatóságát kívánja előmozdítani. A szelektív gyűjtés megoldása mellett azonban fontos, hogy a szelektíven gyűjtött hulladékokat ne csak kezeljük, hanem ismételten hasznosítsuk is. Zalaegerszegen, mint a többi hazai nagyvárosban ennek előremozdítása kiemelt fontosságú feladat.

A helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartása vagy létrehozása

A tervezés során fontos szempont a helyi adottságoknak megfelelő, optimális térszerkezet kialakítása. A települési területek funkcióinak megválasztásánál, kijelölésénél a jelenlegi állapot fenntartása, lehetőségek szerint javítása kapott kiemelt szerepet.

Az adottságok szerint történt a lehetséges bővítéssel érintett területek kijelölése.

A természeti erőforrások megújulásának korlátozása

A tervezés jelen szakaszában a környezetvédelmi, természetvédelmi értékekre jelentős hangsúlyt helyeztünk, a természeti erőforrások megújulásának lehetőségét szem előtt tartva.

3.7. A környezeti következmények alapján a terv értékelése,

A módosítás értékelését az alábbi – legfontosabbnak ítélt – kritériumok alapján végeztük el. Hozzáteesszük azt, hogy az egzakt, részletes környezetvédelmi szempontú vizsgálatot a projekt szintjén, azaz a környezetvédelmi engedélyezési eljárás során lehet maximálisan biztosítani.

Környezeti normák betartása: a környezeti jogszabályok figyelembe vétele, és annak biztosítása, hogy a terv ne adjon keretet jogszabályokba ütköző projekteknek/tevékenységeknek	A tervben, annak mértékének megfelelően kidolgozottak a jogszabályi hivatkozások. Fontos megjegyezni, hogy az egyes projekttevékenységek engedélyezése esetén nem elkerülhető a környezeti jogszabályok betartása, ám a jogszabályok betartása még nem biztosítja, hogy az összes, hatásterületen folyó tevékenység (meglévő és új fejlesztés) együttesen ne jelentsen környezeti terhelést a környezetre.
Belső összhang: A célok és eszközök összhangban vannak-e, az eszközök elvezetnek-e célok megvalósulásához, a jelzett problémák megoldásához?	A prioritás a környezetvédelmi és település fejlesztését, élhető város kialakítását célozza. A terv csak a meglévő helyzetből adódó környezeti konfliktust hordozza magában. A környezeti szempontok figyelembe vétele következtében elkerülhetetlen ütközések kedvezőbbek lehetnek a jelenlegi helyztnél.
Külső összhang: a terv/program erősítse más tervek és programok környezeti és társadalmi célkitűzéseit, ne gyengítsen más környezetpolitikai célokat.	A terv erősíti más környezeti dokumentumok célkitűzéseit, összhangban van a vonatkozó magasabb szintű tervekkel.
Alternatívák megadása: a terv/program a döntéshozás számára kínáljon alternatív utakat.	Két alternatíva vizsgálata történt meg, melyek közül a kedvezőbb (konfliktushelyzet megoldását elősegítő) változat került részletes értékelésre
A terv/program eredményeinek nyomonkövetését és értékelését eredményező indikátorok felállítása, a folyamat megtervezése: nem projektszintű indikátorokból adódik össze, hanem a beavatkozás és adott működő rendszer együttműködésének eredményét vizsgálja.	A tervben megadott indikátorok alkalmasak a környezeti állapot nyomon követésére.
A környezeti információk biztosítása a nyilvánosság számára, a döntésekben való részvétel lehetőségének biztosítása a tervezés koncepcionális fázisától kezdve.	Az érintettek bekapcsolódtak a tervezési folyamat különböző szakaszaiban és a döntés-előkészítésben (a projekt egyedi eljárása is biztosítja ezt).
A terv/program vegye tekintetbe a már meglévő tevékenységeket, hogy elkerülje az összegződő hatásokat	A tervtekintetbe veszi a jelenlegi lehetőségeket, a már meglévő tevékenységeket, ezek alapján határozza meg a tervezett fejlesztés irányát, valamint a szabályozást.

4. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE VONATKOZÓ INTÉZKEDÉSEK HATÉKONYSÁGÁNAK ÉRTÉKELÉSE

Az egyedi projektek során, akár csak jelen esetben, készülő dokumentációk, illetve az esetlegesen kapcsolódó előzetes és részletes környezeti vizsgálatok során a tervezők részletesen feltárják az egy-egy projekt különböző változataira vonatkozó környezeti hatásokat, és javaslatokat tesznek azok kezelésére, csökkentésére, kompenzálására.

Az engedélyezési és kiviteli tervek – a környezetvédelmi engedély előírásait figyelembe véve – tartalmazznak környezetvédelmi fejezetet. Ezek a környezeti hatásvizsgálat alapján a tervezők által javasolt, és az illetékes környezetvédelmi hatóság és szakhatóságok által elfogadott, kiegészített környezetvédelmi előírásokat és intézkedési javaslatokat tartalmazznak, melyek a kivitelezés során betartandók és a megvalósítás következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére szolgálnak.

A településtervezésnél már több évtizedes gyakorlat a környezetvédelmi és tájvédelmi szempontok figyelembevétele, a tervezők már a tervezés során ezeket a szempontokat az értékelés részének tekintik.

Település szintű tervezés esetében csak általánosságban lehet a szükséges környezetvédelmi intézkedésekre javaslatot tenni (jelen tervanyagban szereplő tervrészek a környezetvédelmi szempontok figyelembe vételével készültek), a konkrét projektekre vonatkozó javaslatokat a környezeti hatástanulmányban, illetve az egyedi projektek környezetvédelmi munkarészeiben lehet megadni.

A szükséges környezetvédelmi intézkedések az építkezésre, üzemelésre és üzemeltetésre vonatkoznak.

A környezetvédelmi hatások csökkentésére, megszüntetésére olyan intézkedéseket, előírásokat javasolunk, alkalmazunk, amelyek a jelenlegi ismereteink szerint a legnagyobb hatékonysággal működnek és lehetőleg egyszerűen alkalmazhatók.

5. JAVASLAT OLYAN KÖRNYEZETI SZEMPONTÚ INTÉZKEDÉSEKRE, AMELYEKET A TERV ÁLTAL BEFOLYÁSOLT MÁS TERVBN FIGYELEMBE KELL VENNI

A jelen projekt keretében kialakuló településszerkezeti és szabályozási tervben szereplő környezeti szempontú, a 4. fejezetben szereplő intézkedéseket a település egyéb környezetvédelmi szempontú terveiben (Települési Környezetvédelmi Program, illetve Hulladékgazdálkodási terv), esetenként a helyi jogszabályokban figyelembe kell venni.

A hulladéklerakó (levegőtisztaság-védelmi szempontú) védelmi övezetét a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség bevonásával mielőbb ki kell jelölni.

6. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA VONATKOZÓAN A MONITOROZÁSI JAVASLATOK ÉRTÉKELÉSE

A Települési Környezetvédelmi Program és Hulladékgazdálkodási terv felülvizsgálata során vizsgálható, hogy a jelen módosítással érintett tevékenység milyen ütemben, illetve milyen eredménnyel valósultak meg.

Releváns környezetvédelmi monitor rendszerek

TIM Talajvédelmi Információs rendszer

HIR Hulladékgazdálkodási Információs Rendszer

Környezetvédelmi monitorozás

A környezetvédelmi monitor vizsgálatokra javaslatot projekt szinten a környezeti hatásvizsgálatokban tesznek a tervezők, melyet a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség elfogad, vagy a javaslattól eltérő és/vagy azt kiegészítő előírásokat ad meg.

A környezetvédelmi monitorozás szükségességét, eredményességét, hatékonyságát, határértékek változásának nyomon-követését időszakonként célszerű lenne felülvizsgálni mind a mérések gyakorisága, mind pedig a mérendő komponensek és mérési helyszínek tekintetében.

közmű

A tervezett bővítés déli oldalán található a 0182/15 hrsz számon a búslakpusztai 100m³ víztároló. A tároló védőövezete a víztároló teljes területe.

A területen keletkező szennyvizek zártgyűjtőben kerülnek elhelyezésre és ártalmatlanításra a zalaegerszegi szennyvíztisztító telepre kell beszállítani.

Csapadékvíz-elvezetés szempontjából befogadó a Vizslaréti árok. A telepről a vízbázis és felszíni vizek védelmében szennyezett csapadékvíz nem juthat ki. A lerakó környezetében leeső csapadék tározótérbe jutását, ezáltal szennyeződésének megakadályozását a meglévő, üzemelő és a tervezett övárók-rendszer biztosítja.

tervezett módosítás

A településszerkezeti és szabályozási terv módosítását javasoljuk a búslakpusztai hulladéklerakó bővítésére. A hulladéklerakó bővítésére készített koncepcióterv létesítményeinek, depóterületeinek elhelyezését, területigényét figyelembe véve bővítjük a hulladéklerakó különleges övezetének területét, ugyanakkor a 0182/17 hrsz-ú terület nyugati, északi részét a 0182/6 hrsz-ú területet, valamint a 0182/10 hrsz-ú terület északi és keleti részét erdősítéssel javasoljuk kialakítani, mely erdősítést a szabályozási terven telken belüli fásítással jelölünk. A tervezett módosítás szerinti erdősítés a hulladéklerakó bővítéséhez fel nem használt területrészekon szabályozott, mely területek erdősítése mellett a hulladéklerakó bővítése a biológiai aktivitás érték csökkenése nélkül megvalósítható.

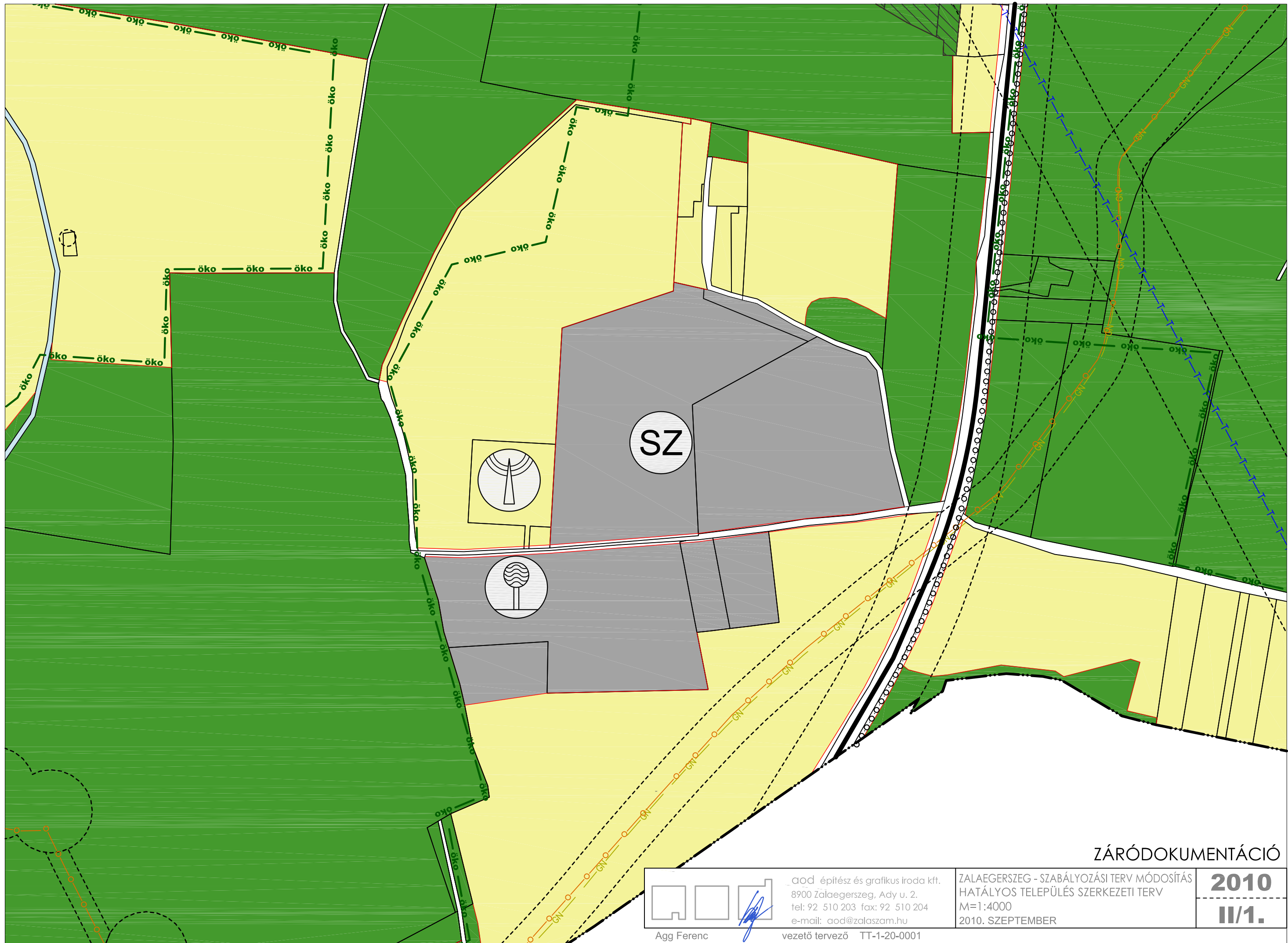
A helyi építési szabályzat 42.§ -a a fogalom meghatározások keretén belül az 5. pont alatt a következők szerint szabályozza a telken belüli fásítást:

5. Telken belüli kötelező fásítás: az építési telek szabályozási terven jelölt területrésze, melyen közműépítmények kivételével más építmény nem helyezhető el. A területsávon teljes felületet borítóan kell erdősíteni, illetve meglévő faállomány esetén annak megtartásáról, szakszerű műveléséről kell gondoskodni.

A jelenlegi szabályozás a fásítás módjára vonatkozóan nem tartalmaz részletes szabályozást. Az OTÉK több szintes növényállományra vonatkozó szabályozása az 5. számú mellékletben meghatározottak szerint 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa elhelyezését teszi szükségessé 150 m² felületen cserje és gyeppálmány kiegészítéssel. Ez a famennyiség a többszintes növényállomány egyik alapfeltétele, ugyanakkor nem tartjuk elégségesnek telken belüli kötelező fásítás esetén. A szabályozási terv a kötelező fásítást környezetvédelmi funkcióval jelöli, így a szabályozás szerinti helyeken a többszintes növényállomány kialakítására vonatkozó előírásokhoz képest intenzívebb fásítás szükséges. Ennek mértékét javasoljuk az építési szabályzatban a 42. § 5. pontjának kiegészítésével meghatározni.

42.§ 5. Telken belüli kötelező fásítás: az építési telek szabályozási terven jelölt területrésze, melyen közműépítmények kivételével más építmény nem helyezhető el. A területsávon teljes felületet borítóan (legalább 200 fa/ha) sorfa minőségű, földlabdás hazai őshonos fafajok (pl. juhar, kőris, hárs, tölgy, stb.) felhasználásával kell erdősíteni. Meglévő faállomány esetén annak megtartásáról, szakszerű műveléséről gondoskodni kell, amennyiben az erdőnek minősül, úgy annak fenntartását a hatályos erdőtörvény rendelkezései szerint kell folytatni.

A hulladéklerakó telep védőtávolságát a környezetvédelmi felügyelőség nem határozta meg, azt a településrendezési terveken szerepeltetni nem tudjuk.



ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

2010
II/1.

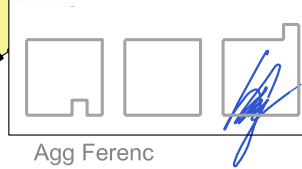
ZALAEGERSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS TELEPÜLÉS SZERKEZETI TERV
M=1:4000
2010. SZEPTEMBER



Agg Ferenc

aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

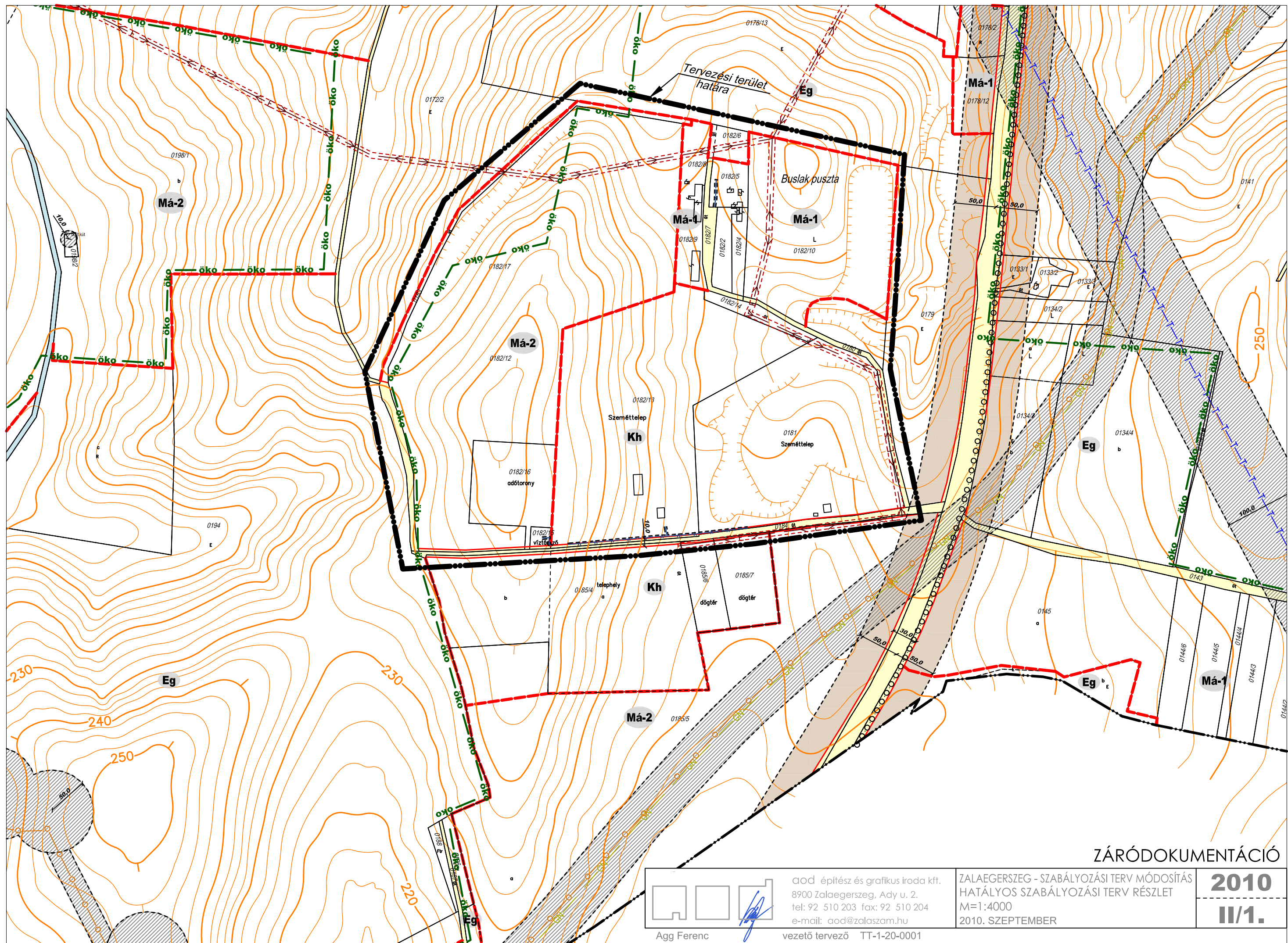
vezető tervező TT-1-20-0001



ZALAEGERSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS TERVEZETT TELEPÜLÉS SZERKEZET M=1:4000 2010. szeptember	ZÁRÓDOKU
---	-----------------

2010
II/1.
MENTÁCIÓ

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



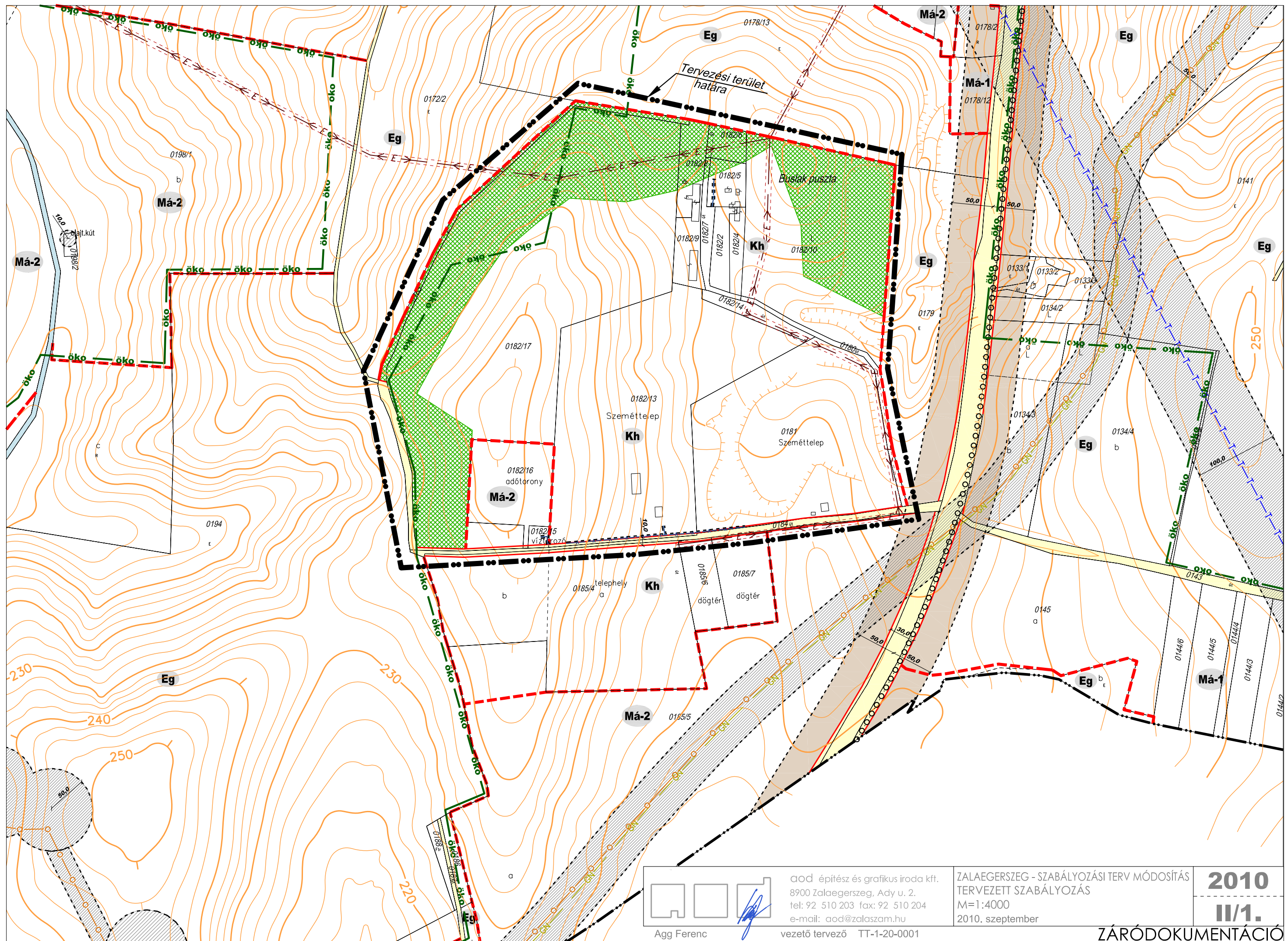
Agg Ferenc

AOd építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET
M=1:4000
2010. SZEPTEMBER

2010
II/1.



II/2. Bazita 0247/7 és 0247/9 hrsz-ú ingatlanok gazdasági erdőterületbe sorolt részének átsorolása általános mezőgazdasági övezetbe

módosítási igény

Lakossági megkeresés érkezett arra vonatkozóan, hogy Bazitán a 0247/7 hrsz-ú ingatlan területének „b” alrészletéből a jelenlegi városrendezési tervben erdőként szabályozott területrészen a gazdasági erdőterületből a terület rendeletetése és ezzel összefüggésben az építés szabályozás az általános mezőgazdasági terület övezetének megfelelően történjen.

jelenlegi szabályozás ismertetése

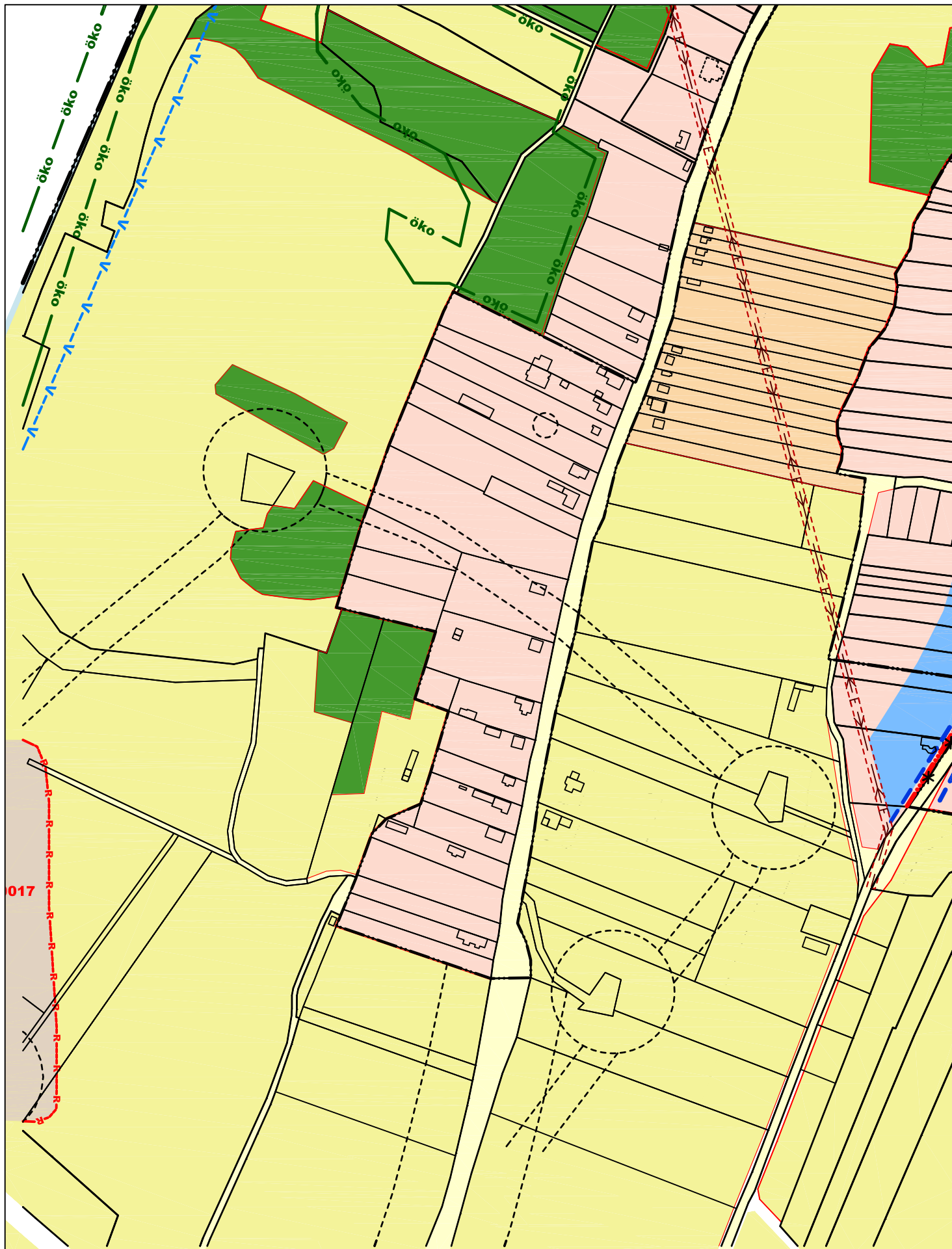
A hatályos szabályozás szerint a 0247/7 hrsz-ú terület északi „c” jelű alrészlete, valamint a „b” jelű alrészlet észak-nyugati része Eg jelű gazdasági erdőterület, míg a „b” jelű alrészlet további területrésze, valamint az „a” jelű alrészlet Má-1 jelű általános mezőgazdasági területként szabályozott. A „b” jelű alrészlet ingatlan nyilvántartás szerinti művelési ága szántó. Az alrészlet észak-nyugati részének erdőként történő szabályozása 2008. évben az erdészeti igazgatóság adatszolgáltatása alapján történt, a terület erdősített volt.

előzetes államigazgatási vélemény

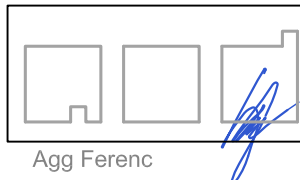
A Zala Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatósága előzetes véleményében elfogadta a 0247/9 hrsz-ú terület „b” jelű, szántó művelési ágú alrészletének észak-nyugati erdőterületként szabályozott részén a rendeltetés módosítását, azaz a terület ingatlan nyilvántartás szerinti általános mezőgazdasági területbe történő besorolását.

tervezett módosítás

Elfogadva a kérelmet javasoljuk a 0247/7 hrsz-ú ingatlan szántó művelésű „b” jelű alrészletének teljes területét a művelési ágnak megfelelően Má-1 jelű általános mezőgazdasági területként szabályozni.



ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



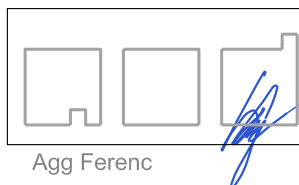
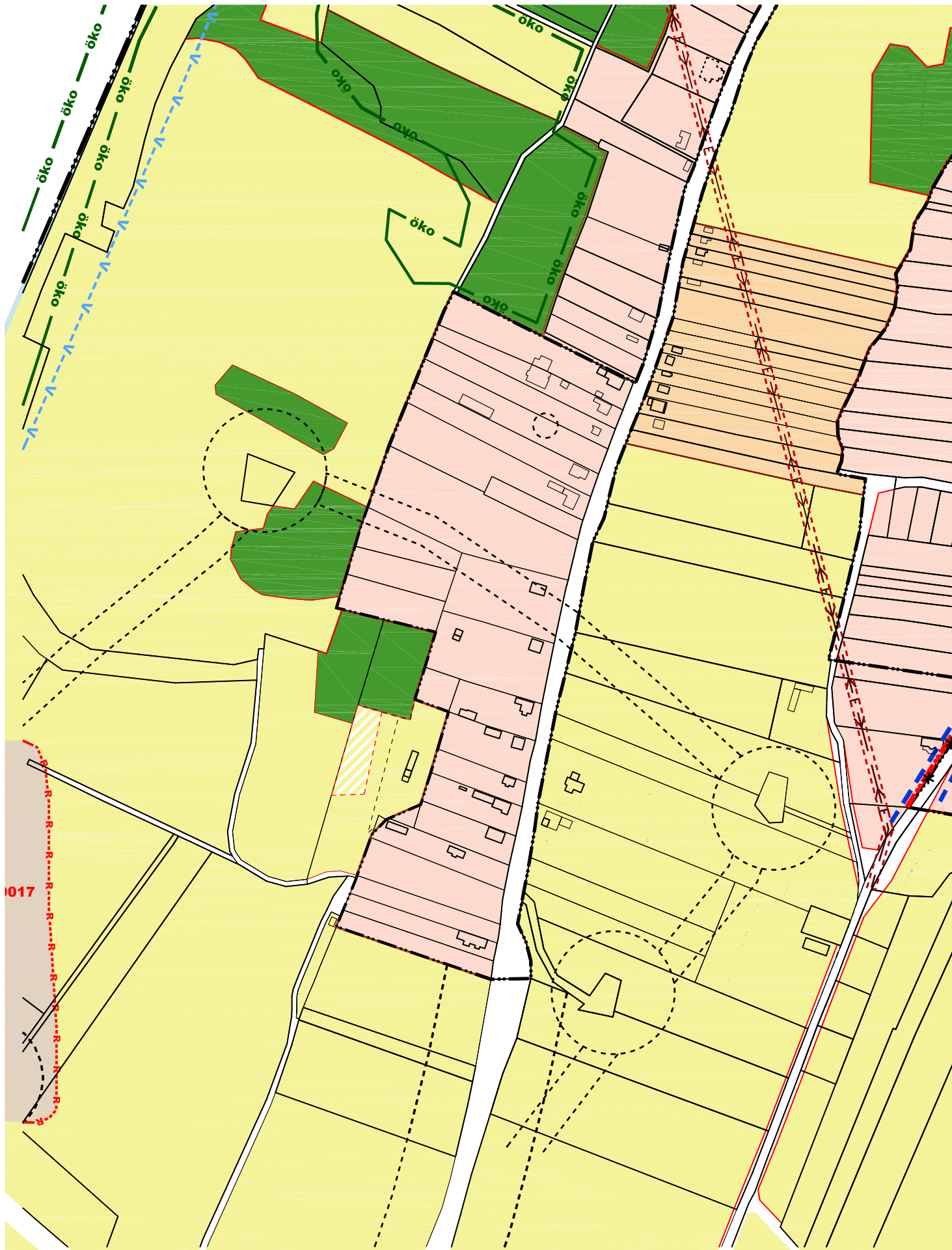
Agg Ferenc

aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalaszam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGERSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZERKEZETI TERV
M=1:4000
2010. szeptember

2010
II./2.



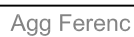
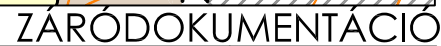
aod építész és grafikus iroda kft.
 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
 tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
 e-mail: aod@zalaszam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGERSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
 TERVEZETT TELEPÜLÉS-SZERKEZET
 M=1:4000
 2010. szeptember

2010
II./2.

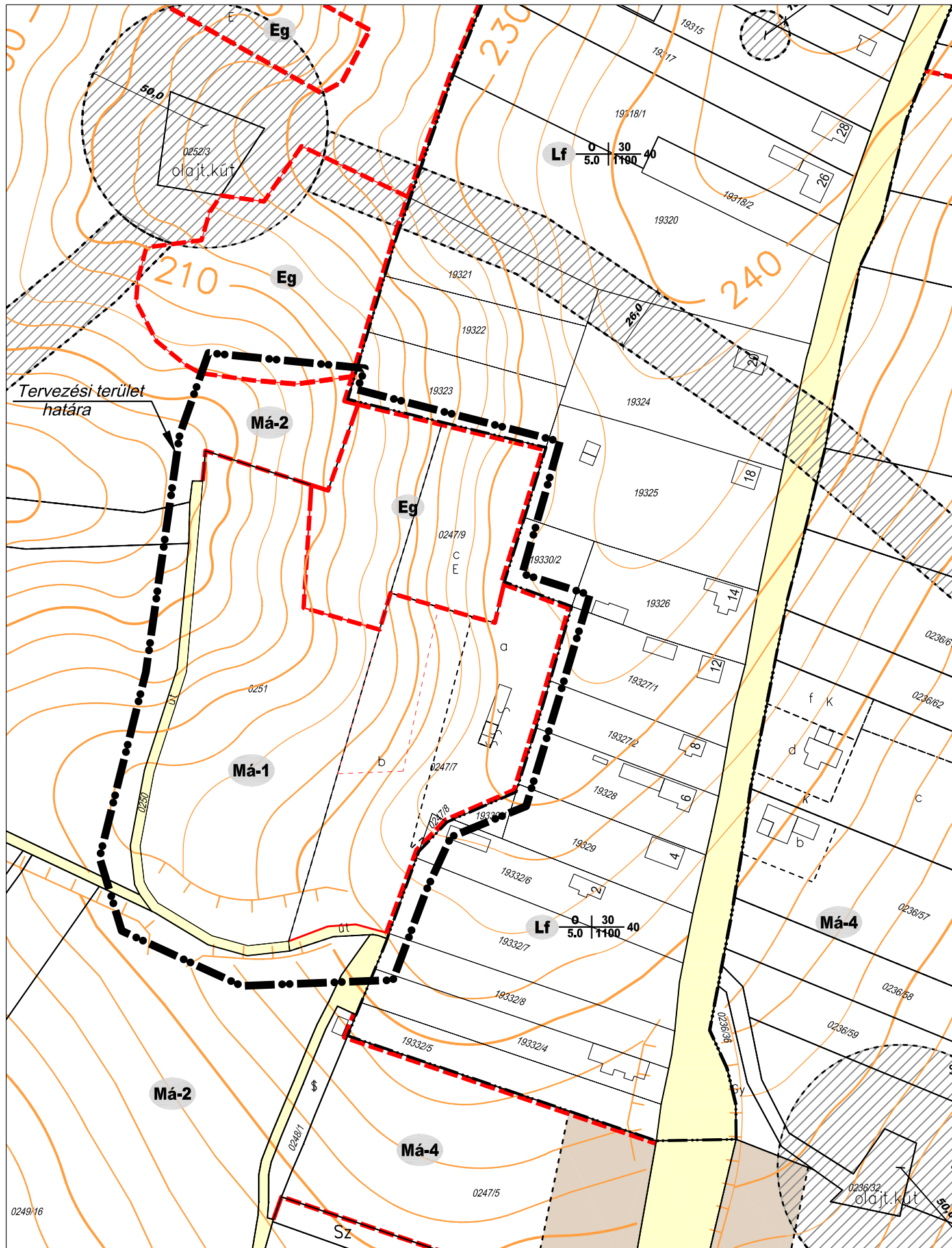
ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



vezető tervező TT-1-20-0001

2010. szeptember

2010
II./2.



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:2000
2010. szeptember

2010
II./2.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

II/3. Az Átalszegett utca és az Alsóerdei út közötti zöldterület szabályozásának módosítása, a 232/15 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó garázssor területének övezeti átsorolása.

módosítási igény

Lakossági kérelem érkezett arra vonatkozóan, hogy az Átalszegett utca 35-73. számú 232/13 hrsz-ú társasházi ingatlan telkét északi irányába, a lakóépület előtti sorgarázs északi irányú bővítésének érdekében bővíteni lehessen.

Lakossági kérelem érkezett arra vonatkozóan, hogy az Átalszegett utca 115-153. számú, 232/15 hrsz-ú társasházi lakótelek nyugati szélén kialakított terepszint alatti (támfal) garázssor ingatlan nyilvántartási bejegyzését a szabályozási terv módosítása tegye lehetővé.

jelenlegi szabályozás ismertetése

Az Átalszegett utca nyugati oldalán lévő 232/13 hrsz-ú társasházi ingatlan a 232/45 hrsz-ú közterület által körülhatárolt lakótelek. A szabályozási terv az érintett telektől nyugatra, az Alsóerdei út lakótelkeinek területéig, valamint egy keskeny sávban északra lévő területet zöldterületként szabályoz. Tőle északra az Alsóerdei utat és az Átalszegett utcát összekötő új út számára biztosít területet. Az építési telek és az út közötti területsáv szélessége kb. 6 m.

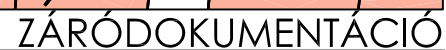
Az Átalszegett utca 115-153. számú, 232/15 hrsz-ú területen a garázsok részben lakótelek területén, részben pedig a tőle nyugatra lévő közterületen helyezkednek el. A garázsok ingatlan nyilvántartási bejegyzéséhez a lakóterületet a garázsok nyugati határoló faláig bővíteni kell a közterület rovására.

tervezett módosítás és a módosítás indoklása

A lakossági kérelemben szereplő területbővítést településrendezési szempontból elfogadhatónak tartom, ugyanakkor javaslom a terület kiegészítést a meglévő lakótelek és a tervezett út közötti területsáv egészére kiterjeszteni. A kb. 6 m szélességű területsávnak zöldterületi, közpark funkciója jelentéktelen, ugyanakkor a terület túlnyomó többségén a zöldfelületi jelleg megmarad. Az említett területsáv kertvárosias lakóterülethez kapcsolódik, a tervezett változtatás szerint a lakótelek kiegészítését szolgálja, melynek csak töredéke, az Átalszegett utcai garázssor bővítésével elfoglalt részre kerül beépítésre. A lakótelek bővítését a tervezett út szabályozási területéig és nem csak egy garázshely elhelyezéséig kell megvalósítani, keskeny zöldfelület fenntartása a lakótelek és a tervezett út területe között indokolatlan.

Az Alsóerdei út és Átalszegett utca között tervezett út felől a 232/13 hrsz-ú teleknek előkertje jön létre a tervezett változtatás következtében. A jelenlegi szabályozási terv sem kötelező építési vonallal, sem építési hely kijelöléssel nem tér ki az Átalszegett utca és a tervezett összekötő út felőli előkert méretére, így annak általános szabályozása minimum 5 m-es szélességű előkert elhagyását írja elő. Az előzőekben leírt telek-kiegészítés a kérelemben szereplő garázsbővítés számára és az 5 m-es előkert kialakítására összességében nem elegendő, így kötelező építési vonallal javasoljuk szabályozni a telek északi és keleti oldalán az épületek elhelyezését. E kötelező építési vonallal szabályozni célszerű az azonos építészeti kialakítással beépített területek Átalszegett utca felőli oldalát a meglévő garázssor utca felőli vonalában. A 232/13 hrsz-ú telket érintően északi irányból a kötelező építési vonal a lakóépület esetében annak északi határára, a garázssor esetében pedig egy új garázs kialakításának lehetőségével kerül elhelyezésre.

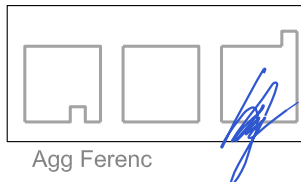
Az Átalszegett utca 115-153. számú, 232/15 hrsz-ú terület bővül nyugati irányba a meglévő garázssor nyugati határoló falának vonaláig. Az építési telek bővítésével egyidejűleg a bővítés mértékével a tőle nyugatra lévő közlekedési terület csökken.



2010
II./3.

Agg Ferenc

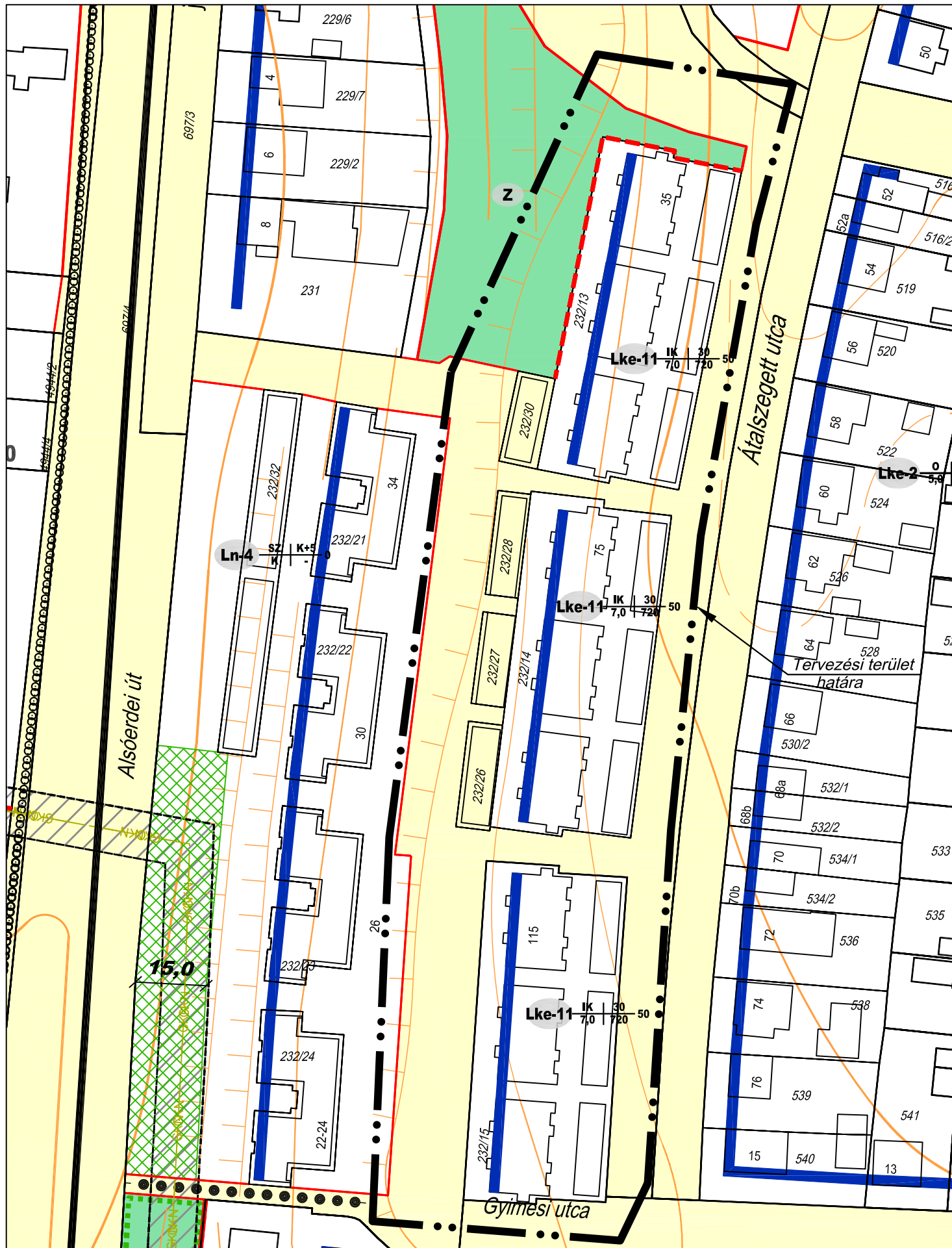
vezető tervező TT-1-20-0001



vezető tervező TT-1-20-0001

2010
II./3.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

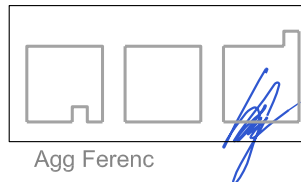
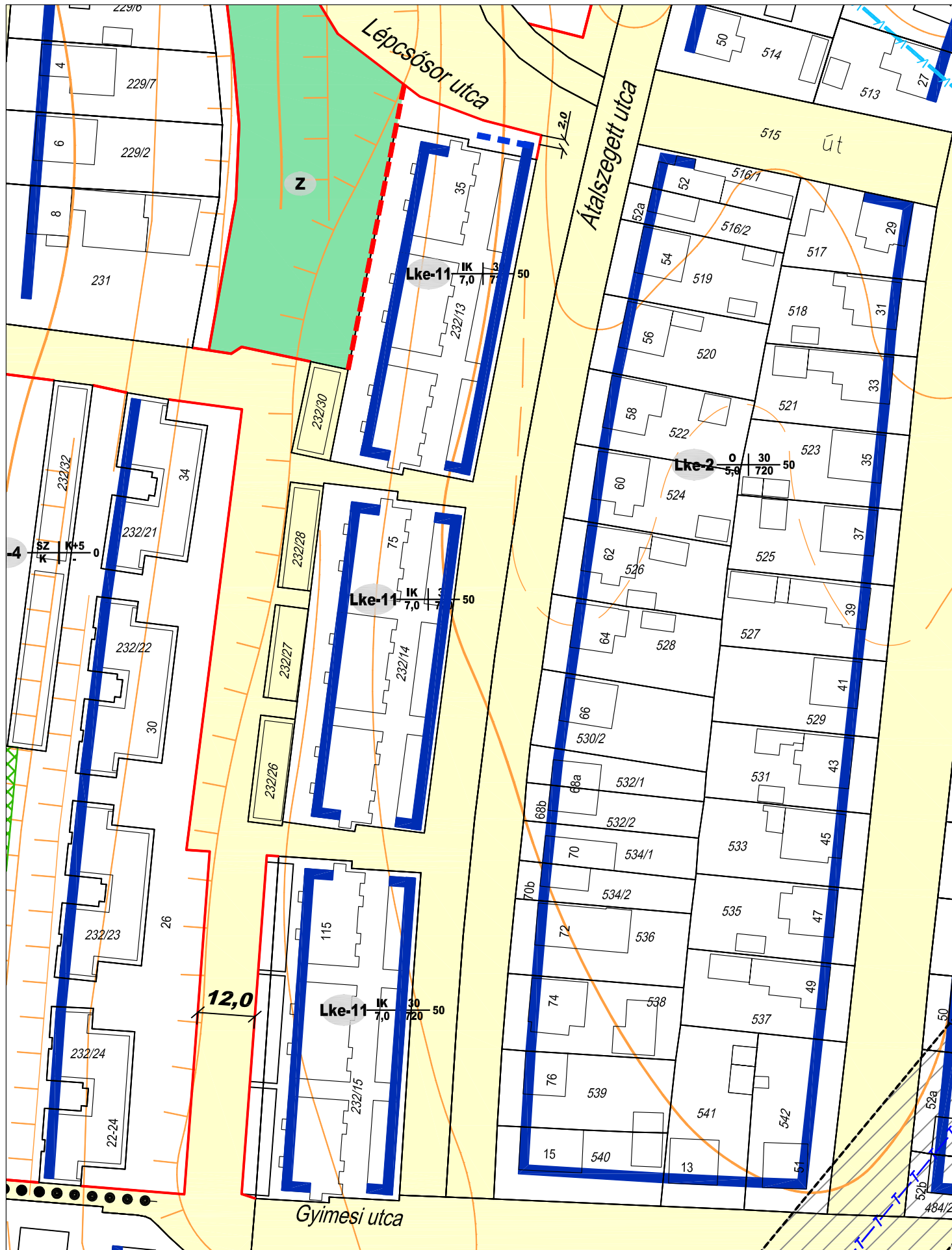


aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:1000
2010. szeptember

2010
II./3.



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:1000
2010. szeptember

2010
II./3.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

II/4. Csács 0997/65 és 0997/69 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának felülvizsgálata

módosítási igény

Lakossági kérelem érkezett arra vonatkozóan, hogy Csács városrészben a Keresztfai dűlő déli részén a 0997/60, /65, /69, /86, /97 és /99 hrsz-ú telkek dél-nyugati végén a rendezési tervekben szereplő Ev jelű tervezett véderdő megszüntetésre kerüljön annak érdekében, hogy e területek teljes egészében a szabályozásnak megfelelő kertvárosias lakóterületként, az Lke-4 jelű övezetként hasznosíthatók legyenek.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A Keresztfai dűlő déli részén tervezett, egy telek kivételével beépítetlen kertvárosias lakóterület dél-nyugati szélét érinti a 76-os főközlekedési út 100 m-es védőtávolsága. Az országos főútvonal külterületi szakasza található e részen, melynek következtében a területhez képest magasan elhelyezkedő útpálya forgalma zajterheléssel jelentős mértékben zavarhatja a lakóterület használatát. A közlekedési zaj és légszennyezés védelme érdekében a lakóterület dél-nyugati, úthoz képest mélyebben fekvő részén véderdő kialakítása tervezett. A véderdő önálló övezet, melynek számára a telkek déli végéből leválasztva önálló telket kell létrehozni. Tisztázatlan, hogy e véderdő területét és az erdő létrehozását, telepítését kinek a tulajdonában és milyen költséggel kell megvalósítani. E véderdő funkciója az állami út környezeti terhelésének csökkentése a tőle tervezett, magántulajdonú mezőgazdasági területekből kialakított lakóterületen.

A Keresztfai dűlő déli részén lévő, e vizsgálat részét képező lakóterületi tömb nyugati felében keskeny, északi irányban tovább keskenyedő telkek találhatók. E telkek többsége a jelenlegi szélességükkel nem beépíthetők. A terület jelenleg az Lke-4 jelű kertvárosias lakóterület övezetébe tartozik, ahol a beépíthető legkisebb telek területe 1200m², a beépíthető legkisebb telekszélesség pedig 20m. Ez a terület tágas, nagy telkes, kis intenzitású kertvárosias lakóterületként kerül kijelölésre, ahol a kialakítható legkisebb telek területe 1500m², a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke pedig 20%.

A városrendezési tervek e lakóterület nyugati szélén, a völgyvonalban új út kialakítását tervezik, mely út északi irányba haladva kapcsolódik a csácsi városrész úthálózatához, annak gerincét képező Domb utcához. Ez az út képezi gerincét a Keresztfai dűlő területén kijelölt új családiházas lakóterületeknek. Ennek az útnak a csatlakozási csomópontja épül napjainkban a 76-os főútvonal rekonstrukciójával egyidejűleg. A jelenleg hatályos tervek a mostani észak-dél irányú telekalakulatok újraosztásával számolt, melynek során a mostani észak-dél irányú keskeny telkekből kelet-nyugat irányú, az övezeti előírásnak megfelelő szélességű lakótelkek jönnének létre.

közmű

Az érintett ingatlanok feltárása jelenleg csak a 20585 hrsz útról biztosítható.

Az ingatlanok északi irányból nem közelíthetők meg.

0997/65, 0997/69, 0997/86 hrsz ingatlanok rendelkeznek szennyvízbekötéssel a déli telekhatárnál. Vízbekötés jelenleg nincs, de az útterületen meglévő vízvezeték gerincről a terület ellátható.

A 76 sz. közlekedési út szélesítése kapcsán a tervezett szervíz út útárka biztosítja a terület csapadékvíz elvezetését a Keresztfai dűlő irányába.

A 0997/97 hrsz. ingatlanon jelenleg szennyvízátemelő üzemel, melynek védőtávolságát 20m-ben határoztuk meg. Az átemelő védőterületén építés nem javasolt. Az átemelő és 20m védőtávolsága a 76 számú út 100m-es védőövezetében helyezkedik el, a szabályozási terv szerinti építési övezet módosítása nem szükséges.

Az ingatlanok déli részén gravitációs szennyvízcsatorna, valamint szennyvíz nyomóvezeték üzemel.

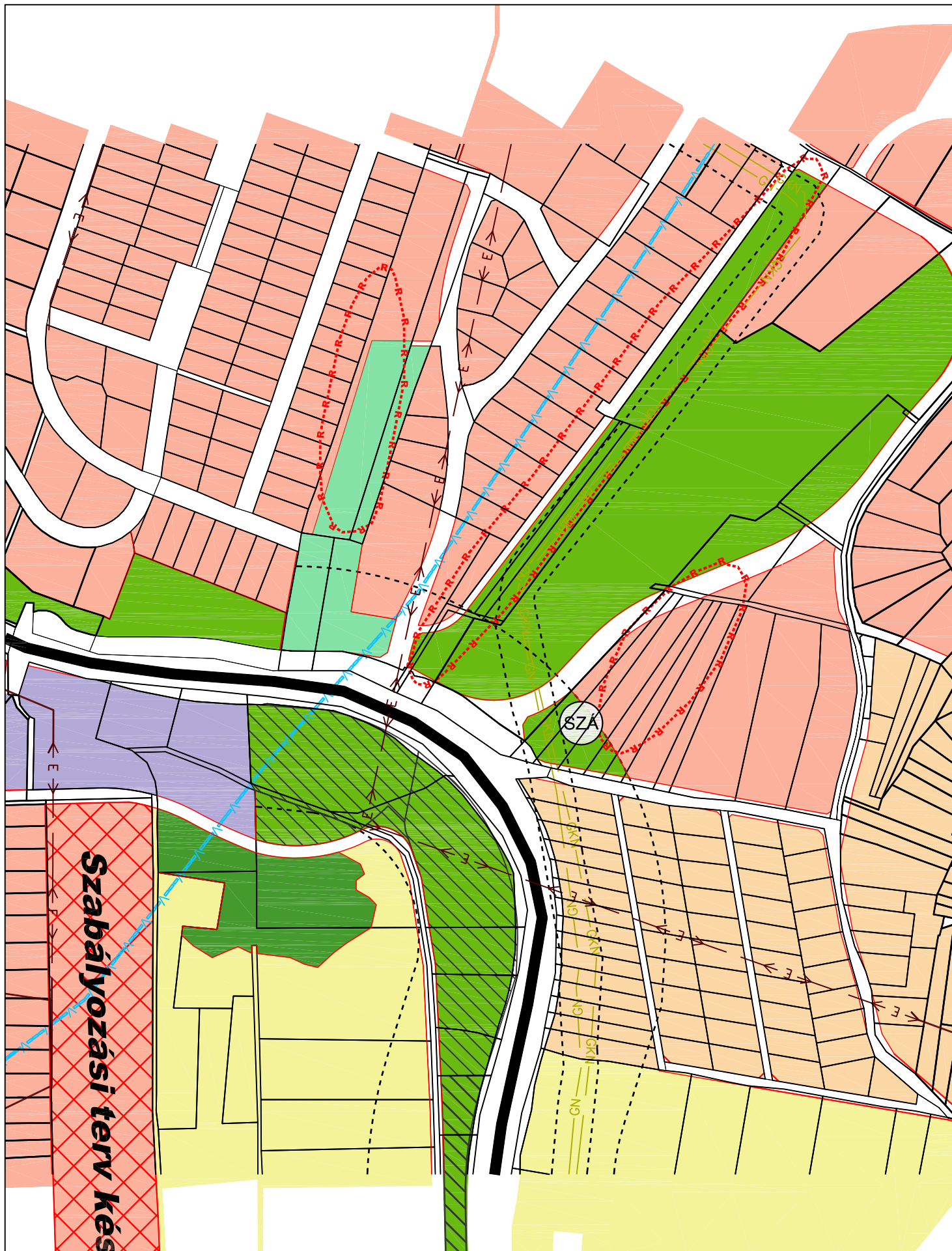
tervezett módosítás

A meglévő szabályozás ismertetésében már szerepel, hogy a véderdő létrehozásának, területi kialakításának költségviselése nehezen kezelhető. Jelenleg a Keresztfai dűlő környezetében tervezett lakóterületek kialakításának ütemét ismerve bizonytalan, hogy a völgyvonalban tervezett északi irányba haladó út mikor fog megvalósulni. Ennek hiányában nem várható, hogy a szóban forgó telkek esetében a jelenlegi telekalakításra merőleges irányú telekcsoport újraosztás létre tud jönni. Indokolt a jelenlegi telekalakulatok kisebb átrendezését, telekegyesítést, az előírásnak megfelelő szélességű telkek kialakítását követően a terület építési lehetőségének biztosítása. E terület feltáró útja ezzel összefüggésben a 20585 hrsz-ú, a területet délről határoló út.

A fejlesztési lehetőség előzőekben leírt biztosítása mellett indokolt a 76-os főközlekedési út úttengelytől számított 100 m-es védőtávolságának fenntartása, e védőtávolságon belül az építés lehetőségének korlátozása. Az újonnan létrejövő lakóterület létrehozásánál a szabályozást oly módon kell megalkotni, hogy az út környezeti terhelése e lakóterületet minél kevésbé érintse.

Az előzőekben megfogalmazott módosítási szándék elfogadásával megszüntetésre kerül a védőtávolságon belül kijelölt védelmi erdőterület, e terület a telkek részét képezhetik. Ebben az övezetben építési hely kijelöléssel az épületek elhelyezését az út védőtávolságán kívül teszi lehetővé a tervezett szabályozásmódosítás.

Az övezet területének dél-nyugati részét érinti az elmúlt időszakban kiépült szennyvízcsatorna gerincvezeték, illetve annak átemelője. A terv e létesítményeket és azok védőtávolságát tartalmazza, melyek figyelembevételével került meghatározásra az építési hely.



ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



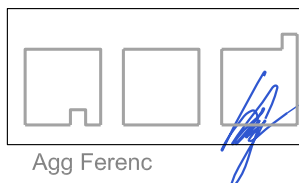
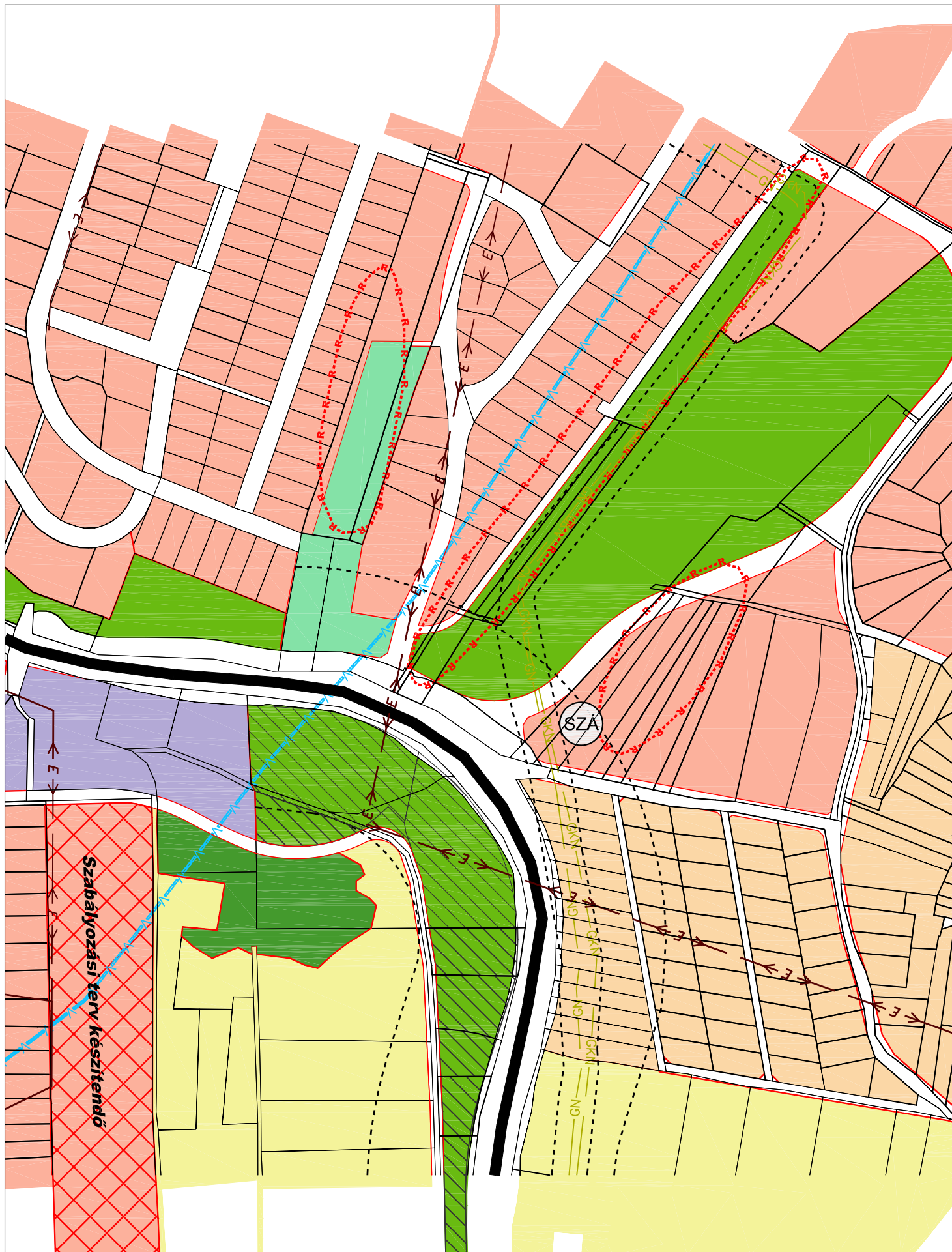
Agg Ferenc

aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGERSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZERKEZETI TERV
M=1:4000
2010. szeptember

2010
II./4.



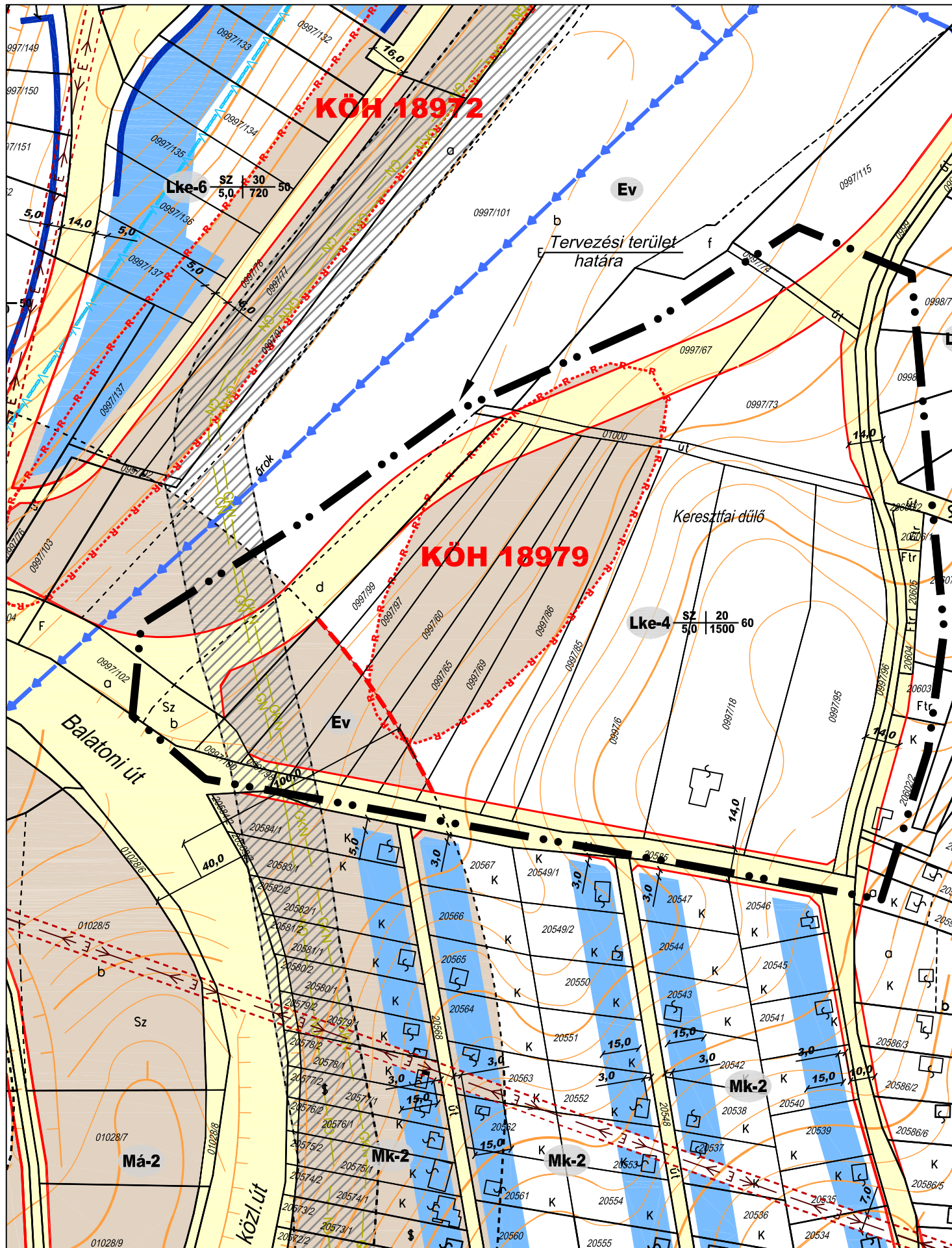
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGERSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT TELEPÜLÉS-SZERKEZET
M=1:4000
2010. szeptember

2010
II./4.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
II./4.



vezető tervező TT-1-20-0001

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

2010
II./4.



ZALAEGERSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
KÖZMŰ HELYSZÍNRAJZ
M=1:1000
2010. szeptember

2010
II./4.

II/5. Botfa 01112/1 hrsz-ú ingatlan Lf jelű övezetbe sorolása

módosítási igény

Az ingatlan tulajdonosa a Botfa 01112/1 hrsz-ú általános mezőgazdasági területet, falusias lakóterületen elhelyezhető gazdasági funkcióval kívánja hasznosítani, melynek érdekében kéri a terület beépítésre szánt övezetbe, falusias lakóterület övezetébe történő átsorolását.

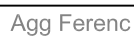
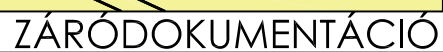
jelenlegi szabályozás ismertetése

A településszerkezeti és szabályozási tervek a 01112/1 hrsz-ú földterületet általános mezőgazdasági övezetként Má-2 jelű övezetként szabályozza. Az Má-2 jelű övezet szabályozása a területen épület elhelyezését kisebb, a terület mezőgazdasági művelését szolgáló tároló kivételével nem teszi lehetővé.

tervezett módosítás

A városrendezési tervek módosításának előzetes véleményezési eljárása során a Zala Megyei Földhivatal 10.029/7/2010. ügyiratszámú levelében tájékoztatott arról, hogy az érintett földterület az átlagos szántó (15,88 AK/ha) minőségét meghaladó, 18,2 AK/ha minőséggel rendelkezik. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 11.§ (2) bekezdése átlagosnál jobb minőségű termőföld más célra történő hasznosítását tiltja, így a földhivatal a véleményében a terület beépítésre szánt övezetbe sorolását nem tartotta támogathatónak. Az előzetes véleményezési eljárás óta a terület művelése megváltozott. A földrészlet ingatlan nyilvántartási adataiban 41.479/2010.08.11. szám alatt változás következett be a természetbeli állapottal való egyezőség okán. Az új művelési ág kert, minőségi osztály 5. Az új művelési ágú termőföld átlagosnál gyengébb minőségűnek számít a település kert művelési ágú termőföld területei között. Az előzőekben leírtak alapján a Zala Megyei Földhivatal az előzetes véleményezési eljárásban közölt állásfoglalását megváltoztatta, a 10.029/9/2010. számú véleményében a terület rendeltetés változása ellen nem emelt kifogást.

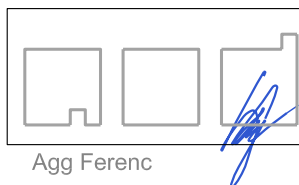
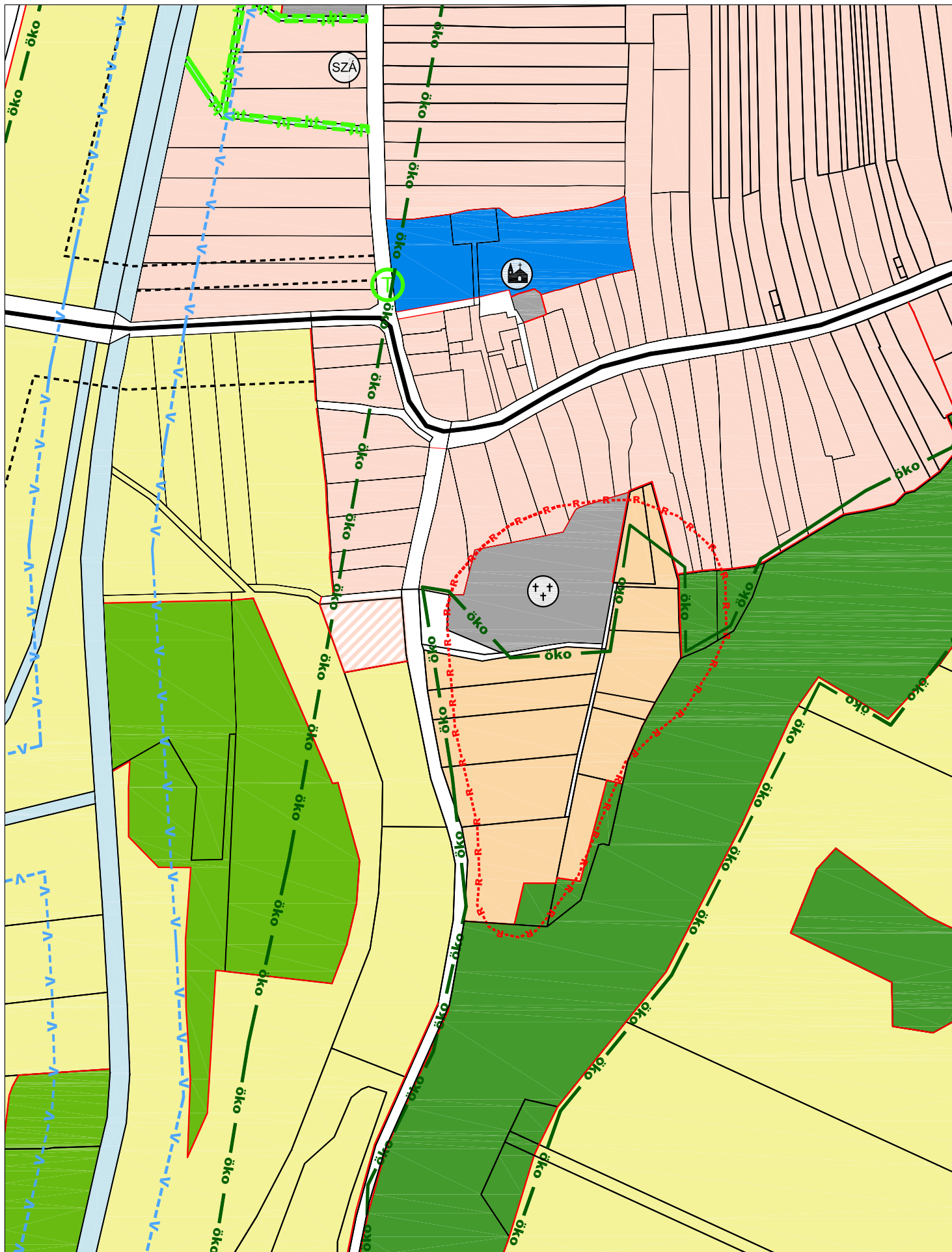
A Botfa városrészben található 01112/1 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt falusias lakóterület övezetbe sorolását javaslom. A terület meglévő belterülettel szomszédos, tőle délre helyezkedik el melyet a Botfa utca déli, temetőhöz vezető ága tár fel.



vezető tervező TT-1-20-0001

2010. szeptember

2010
II./5.



Agg Ferenc

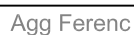
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT TELEPÜLÉS-SZERKEZET
M=1:4000
2010. szeptember

2010
II./5.

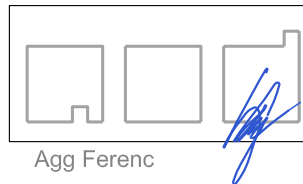
ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



vezető tervező TT-1-20-0001

2010. szeptember

2010
II./5.



vezető tervező TT-1-20-0001

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

2010
II./5.

II/6. Bozsok 5621/2 hrsz-ú ingatlan Lke-8 jelű övezetből falusias övezetbe sorolása

módosítási igény

Lakossági kérelem érkezett arra vonatkozóan, hogy az 5621/2 hrsz-ú ingatlanon állattartásra, illetve az állattartáshoz kapcsolódóan gazdasági épület elhelyezésére legyen lehetőség a szabályozási tervben jelölt építési hely területén kívül.

jelenlegi szabályozás ismertetése

Bozsok városrész az egykori falu bővülésével, továbbépítésével alakult ki, melynek során a korábbi falusias lakóterület északi irányba, Csács felé kertvárosias jelleggel továbbépült. A Szabadság, illetve Bozsoki utca nyugati oldalán a falusias és kertvárosias lakóterületek közötti határt a szabályozási terv az 5621/2 hrsz-ú ingatlan északi telekhatára mentén állapította meg. E határtól délre lévő falusias lakóterület övezetében irányadó építési vonal szabályozza az épületek elhelyezését. Építési hely e területen kijelölésre nem került, így a telkek mélységébe történő építést a szabályozás nem korlátozza. A határtól északra lévő kertvárosias lakóterületen 40 m mélységű építési sáv került kijelölésre azzal a cézzal, hogy e területen a beépítés a meredek domboldalra ne kússzon fel.

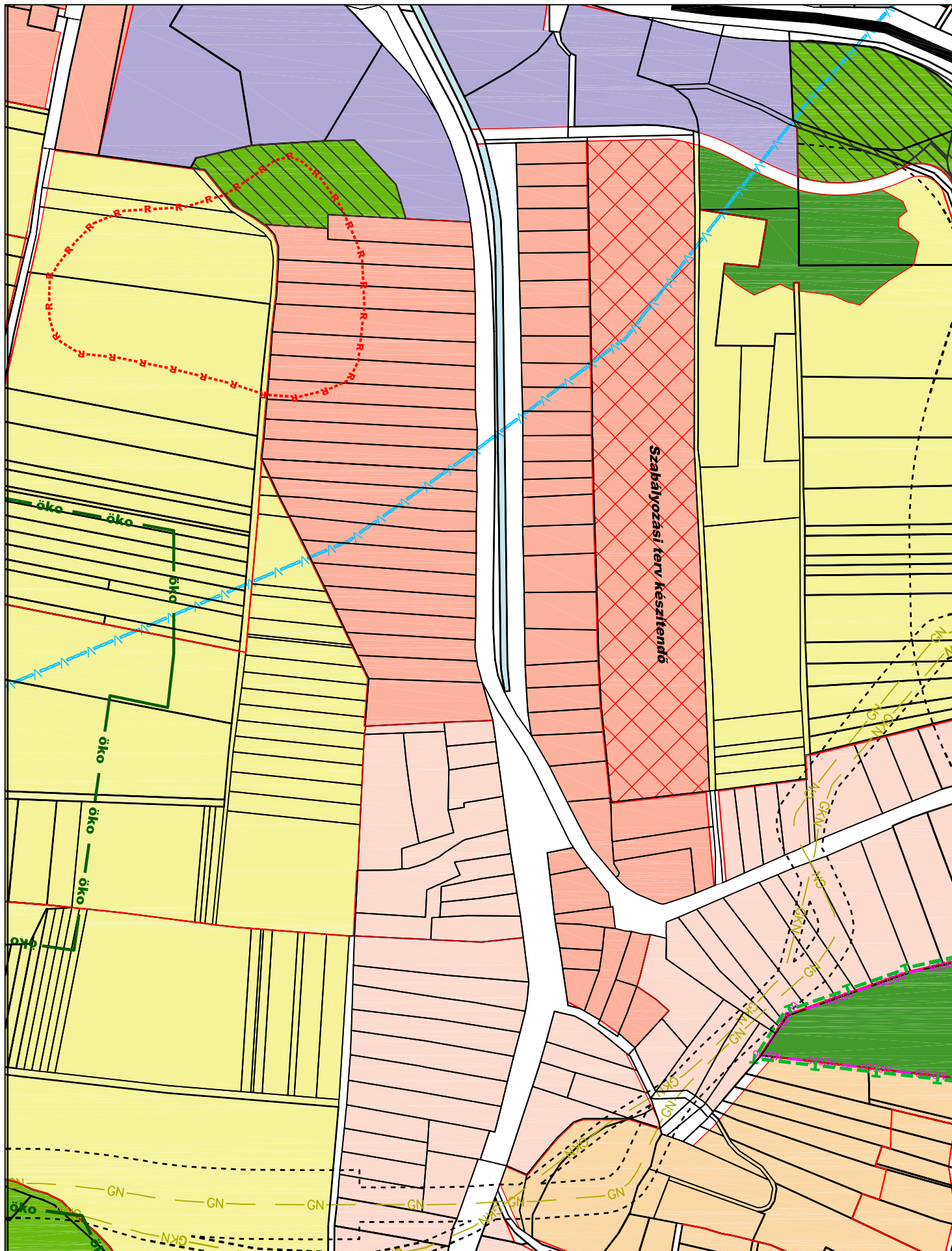
Az 5621/2 hrsz-ú telek a jelenlegi szabályozás szerint az Lke-8 jelű kertvárosias lakóterület övezetébe tartozik, mely övezet területén az állattartásról szóló 24/2008. (V. 30.) számú önkormányzati rendelet értelmében számos állatok tartására, az állattartáshoz kapcsolódó épületek elhelyezésére nincs lehetőség. A kérelem ennek megfelelően kettős tartalommal bír. Egyrészt a településrendezési terv tegye lehetővé számos állatok tartását, azaz e területet sorolja át falusias lakóterület övezetébe, másrészt törölje a telekre vonatkozó építési sávot annak érdekében, hogy az állattartó épületet a domboldal felső szakaszára, a jelenlegi építési sáv területétől nyugatra tudja elhelyezni.

Az 5621/2 hrsz-ú lakótelektől délre a Szabadság utcai telkek fölött található a 01049/5 és a /6 hrsz-ú telek, valamint a 01049/7 hrsz-ú út. Az útnak más úttal kapcsolata nincs, így e területek feltáratlanok, ezáltal beépítésre nem alkalmas telkek, ugyanakkor a terület beépítésre szánt terület része, a belterületbe benyúló területrész. A telkek szabályozási terv szerinti rendeltetése feltárási út hiányában a lakótelek számára ad bővítési, terület kiegészítési lehetőséget, melyet gátol, hogy e területek a szabályozási terv szerint nem a belterülethez tartoznak.

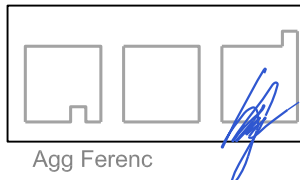
tervezett módosítás és annak indoklása

Az 5621/2 hrsz-on lévő, Szabadság u. 1. számú lakótelek és épület a Bozsok városrész, egykori község területéhez tartozott, használata falusias lakóövezetként történt. A 2008. előtti és az azóta hatályban lévő településrendezési tervek e területet a korábbi használat és a régóta meglévő beépítése ellenére kertvárosias övezetbe sorolták. Javasolom módosítani a kertvárosias és falusias lakóterület közötti határvonalat az 5621/2 hrsz-ú telek északi telekhatára és javasolom ezzel visszaállítani a telek korabeli rendeltetését. A lakóterületi övezetváltoztatással egyidejűleg az építési sáv és ezzel együtt annak korlátozása törlésre kerül az 5621/2 hrsz-ú telekről. A kertvárosias lakóterület és a falusias lakóterület közötti határvonal módosulása nem csak a szabályozási, hanem a településszerkezeti tervet is módosítja.

A településrendezési tervekben módosításra kerül a belterület határa, mely módosítás következtében a 01049/5-/7 hrsz-ú területek belterülethez csatolásra tervezettek.



ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



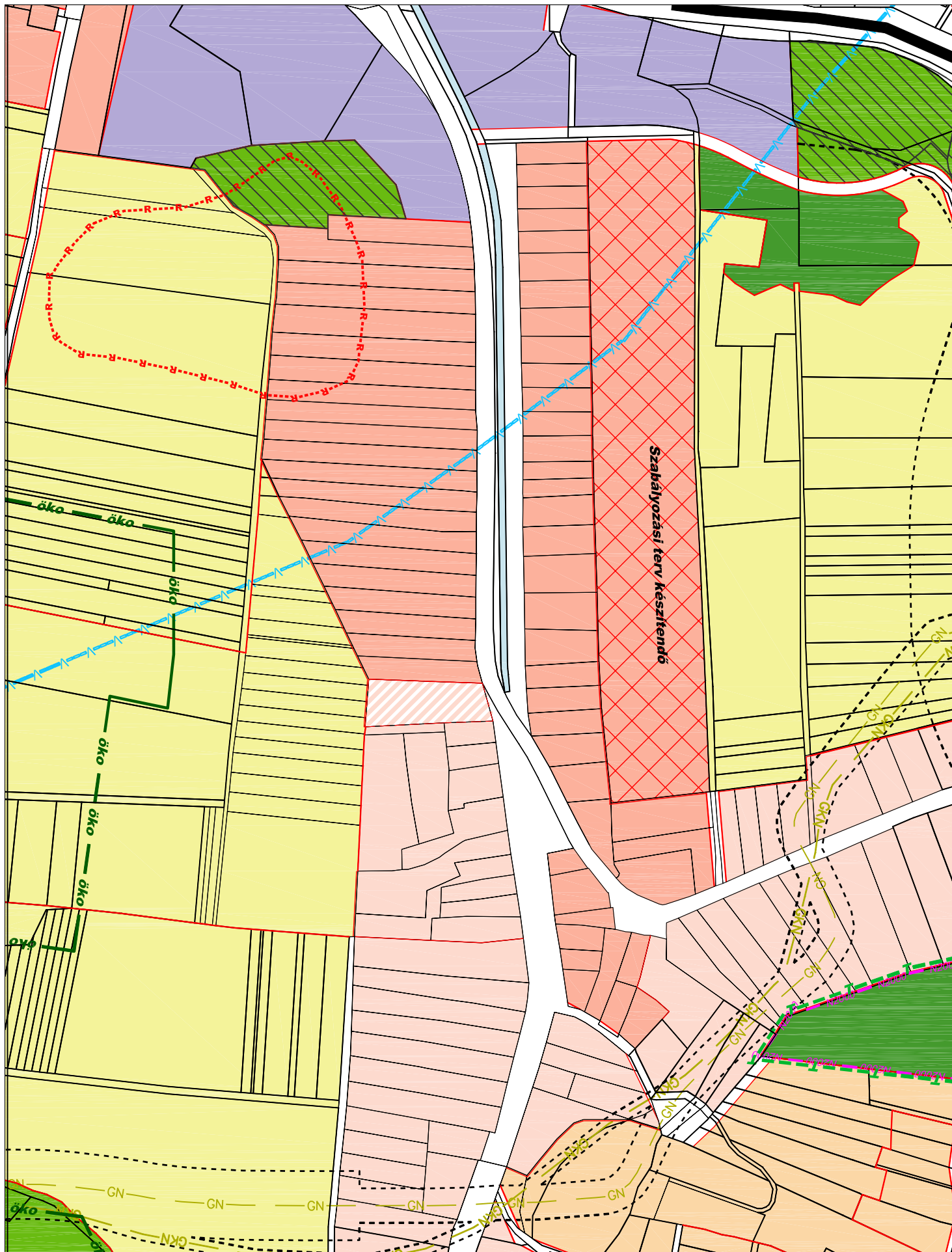
Agg Ferenc

aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGERSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZERKEZETI TERV
M=1:4000
2010. szeptember

2010
II./6.



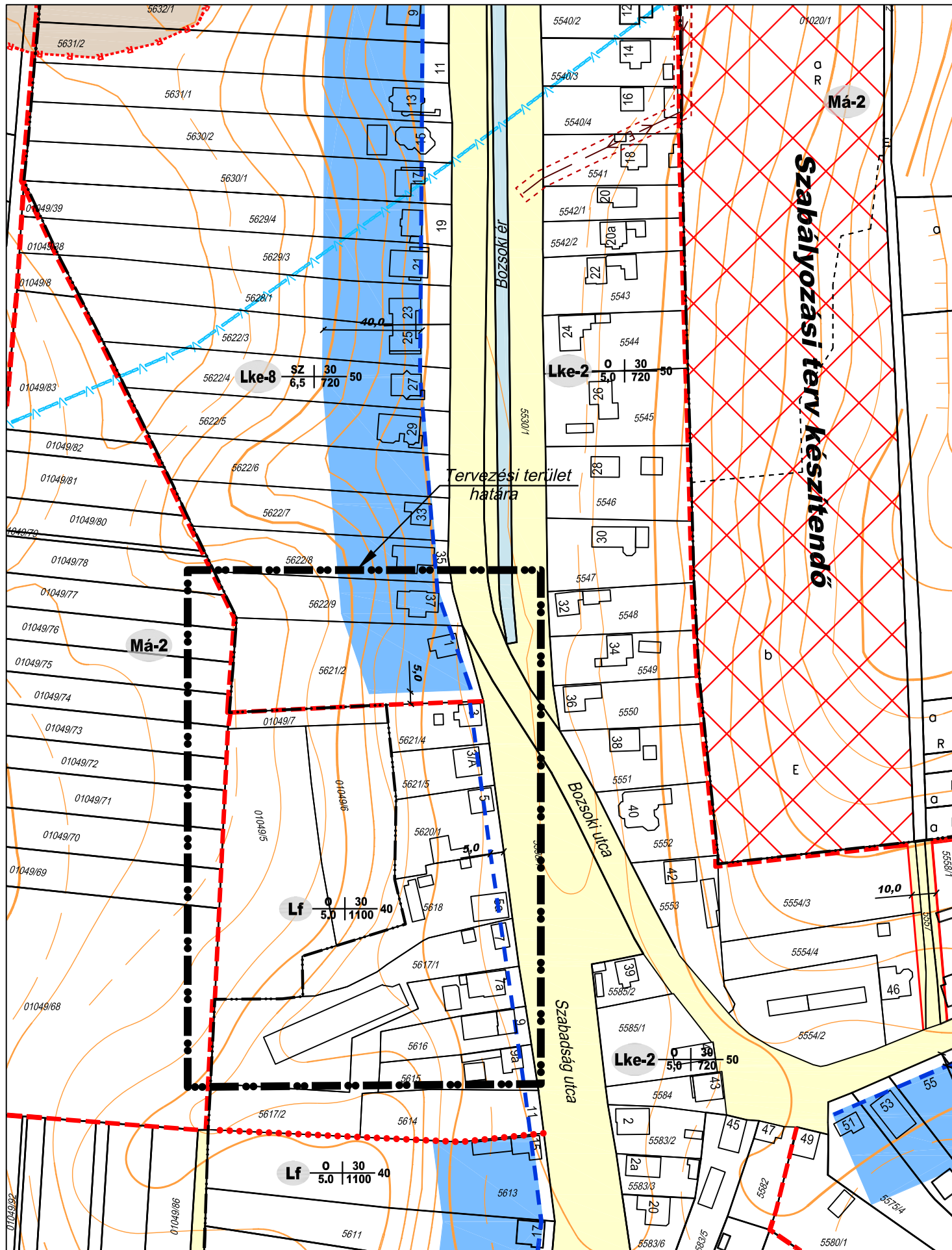
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGERSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT TELEPÜLÉS-SZERKEZET
M=1:4000
2010. szeptember

2010
II./6.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



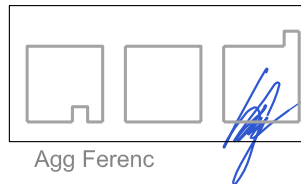
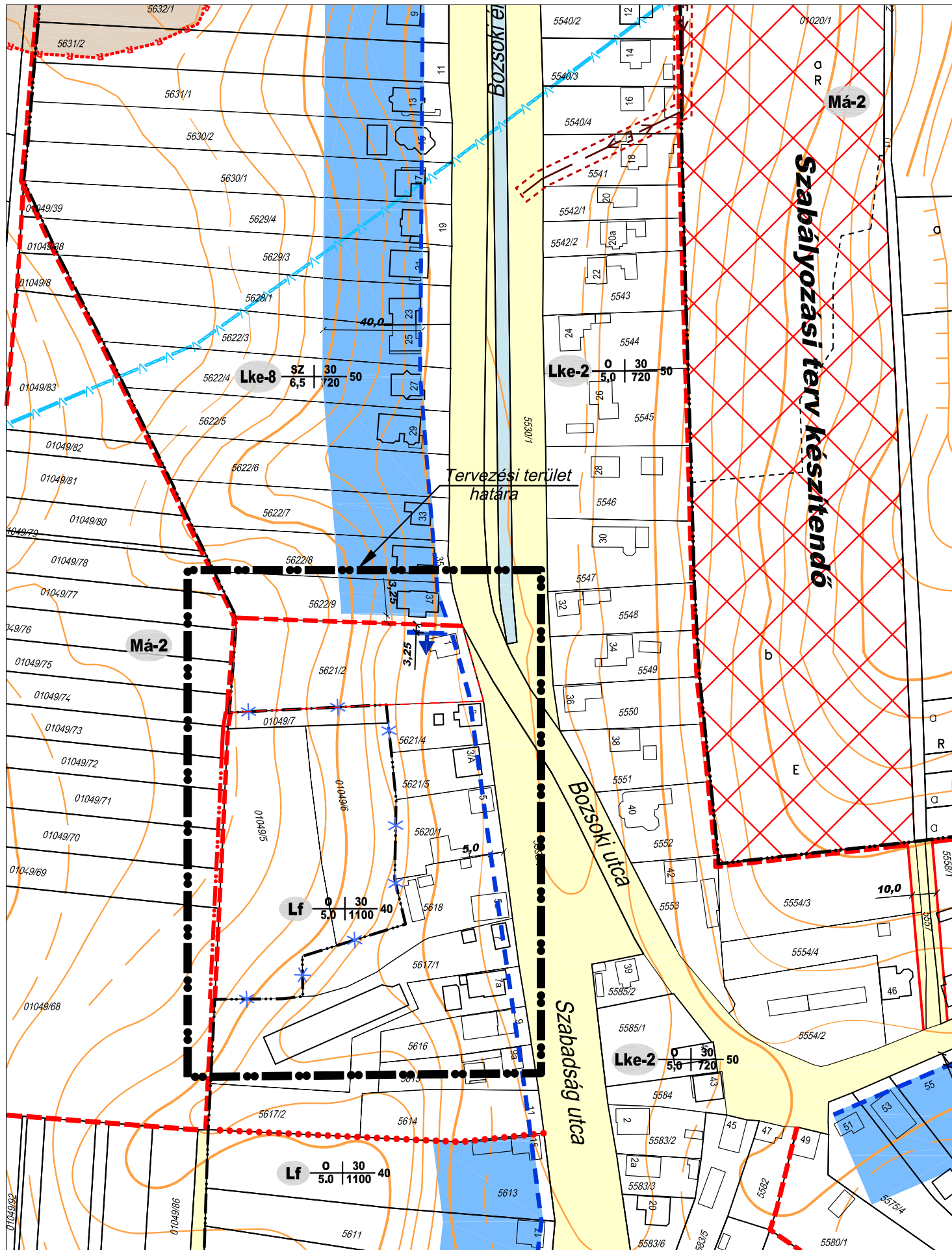
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
II./6.

Agg Ferenc

vezető tervező TT-1-20-0001



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:2000
2010. szeptember

2010
II./6.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

II/7. Zalaegerszeg, 21753 hrsz-ú terület nyugati részének övezeti átsorolása

módosítási igény

A Zalaegerszeg 6478, 6479/2, 21777 és 21778 hrsz-ú, Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe sorolt területek tulajdonosa megvásárolta a 21753 hrsz-ú ingatlan nyugati telekrészét. Kéri a megvásárolt terület rész Gksz-2 övezetbe átsorolását.

jelenlegi szabályozás ismertetése

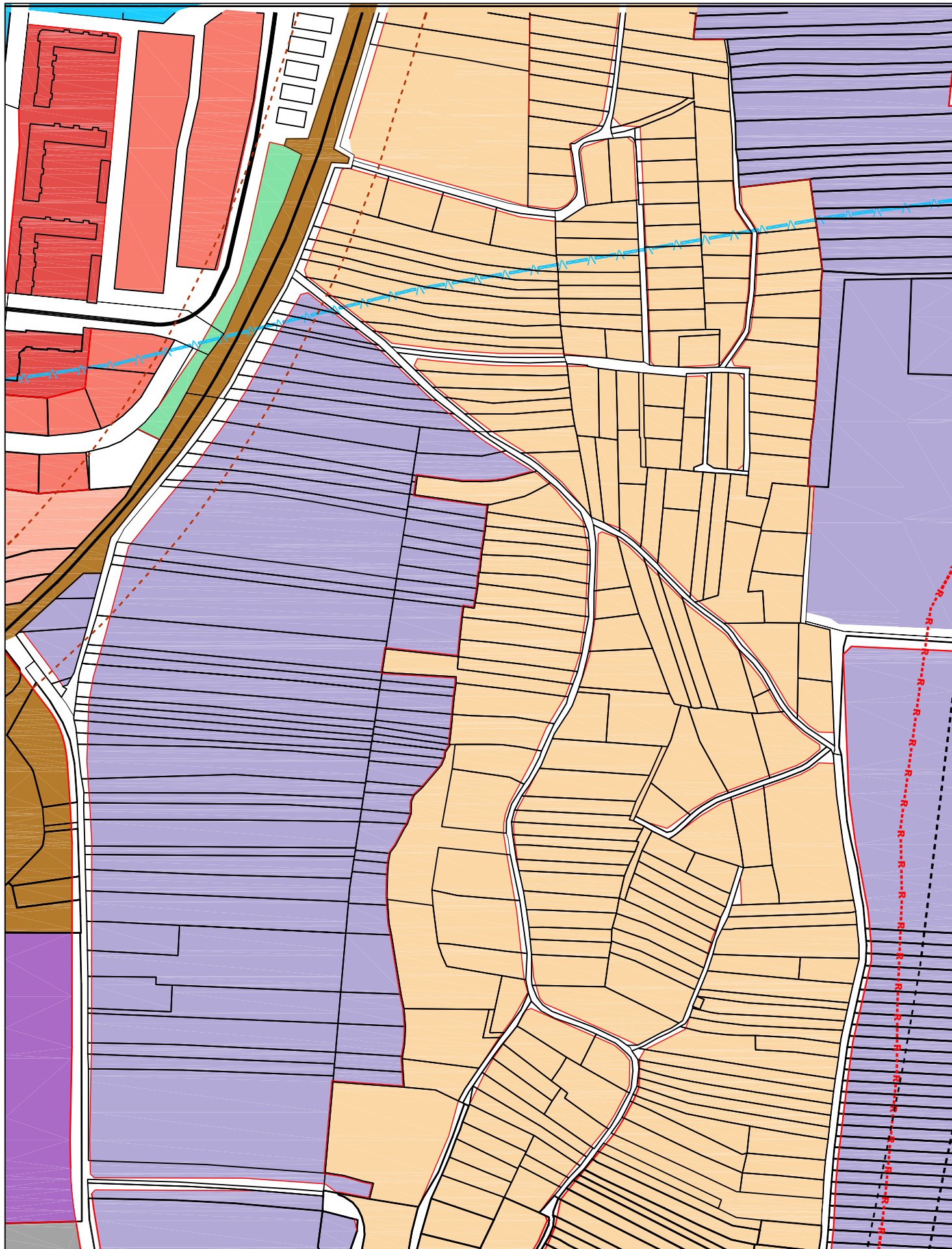
A jelenlegi szabályozás a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági rendeltetésű övezetbe sorolt terület és a kertés mezőgazdasági övezetbe tartozó terület közti övezethatárt az ingatlan határokat követően határozza meg, így a 21753 hrsz-ú kertés mezőgazdasági övezetbe tartozó terület nyugati harmada beékelődik a gazdasági rendeltetésű övezet területébe.

A hatályos szabályozási terv a 20 kV-os villamos vezeték mentén található belterületi határt megszünteti és az új belterületi határt keletebbre, az övezethatár mentén tervezi kialakítani.

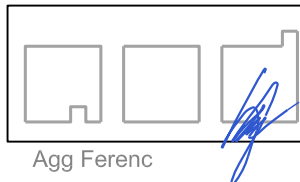
A jelenleg hatályos terv a gazdasági rendeltetésű övezet területén építési helyet nem jelöl ki, ugyanakkor a 20 kV-os vezetéktől keletre a gévahegyi zártkerti ingatlanok alsó telekhatáráig telken belüli kötelező fásítást ír elő. A telken belüli kötelező fásítás területén az építés lehetősége a szabályozás értelmében kizárt, így a kötelező fásítás területének kijelölésével egyidejűleg az építés lehetőségét a hatályos terv a 20kV-os légvezetéktől nyugatra, az alacsonyabban lévő területeken teszi csak lehetővé.

tervezett módosítás

Az övezethatár módosítását, a 21753 hrsz-ú telek alsó harmadának gazdasági övezetbe történő sorolását javaslom, miután ez a terület elhelyezkedésénél fogva a környező gazdasági területhez és nem a Gévahegy gerincén lévő kertés mezőgazdasági övezetben lévő területhez tartozik. A jelenleg hatályos szabályozás a kérelemben szereplő terület részt azért nem sorolta a gazdasági övezetbe, mivel nem akart a tulajdonos szándéka nélkül kötelező telekalakítást elrendelni.



ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



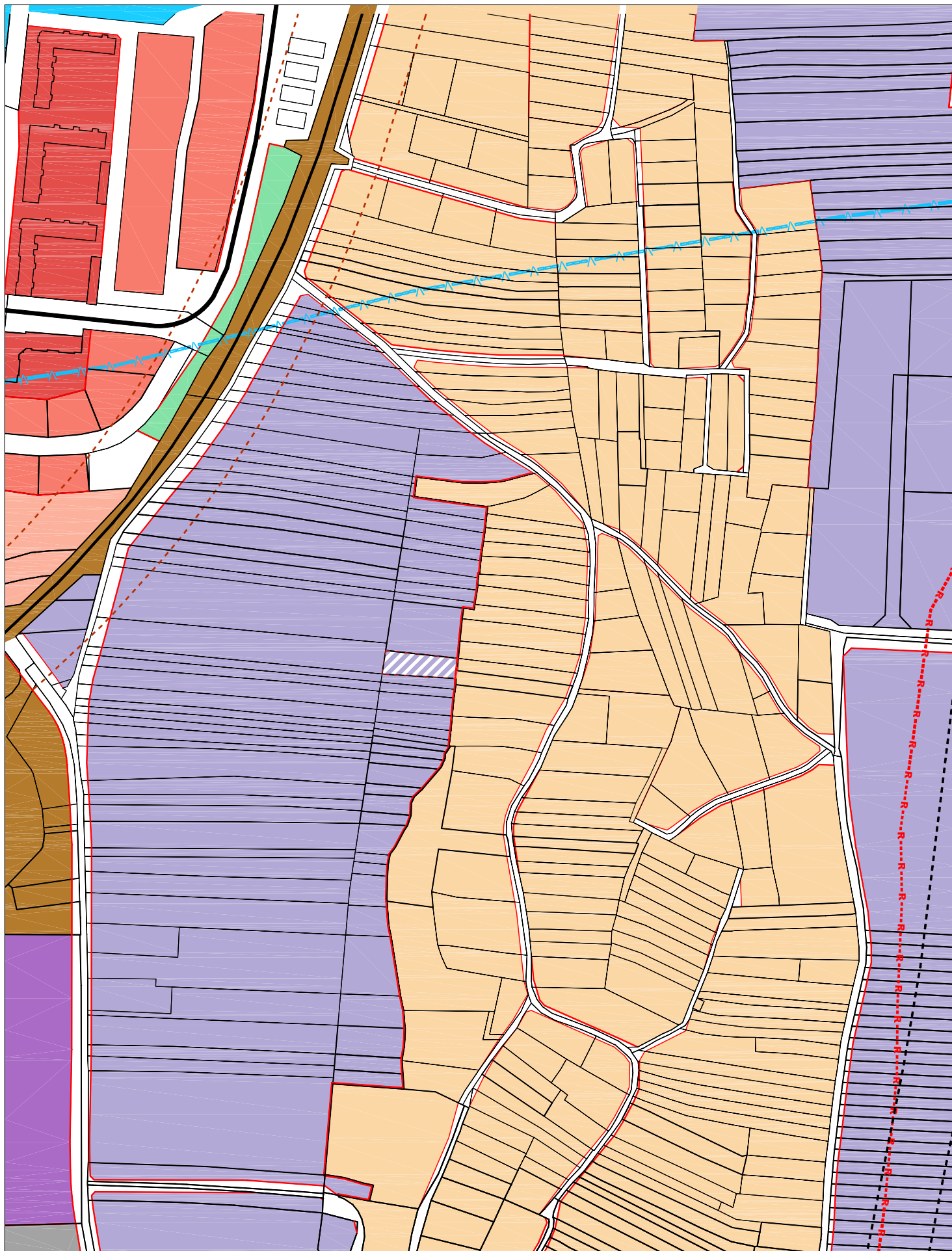
Agg Ferenc

aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalaszam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZERKEZETI TERV
M=1:4000
2010. szeptember

2010
II./7.



Agg Ferenc

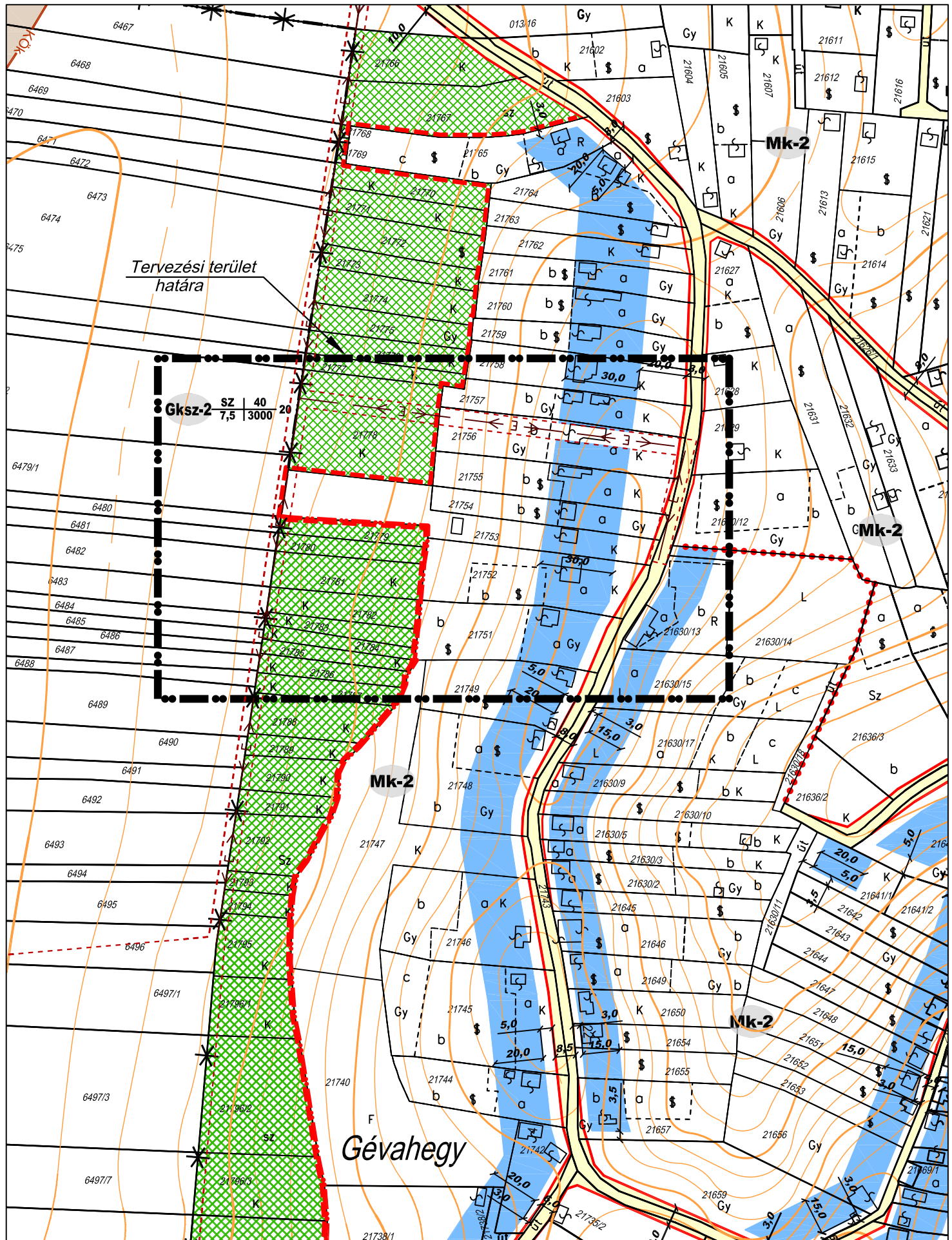
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

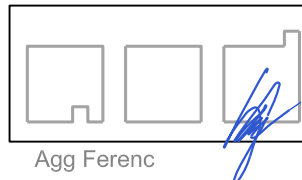
ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT TELEPÜLÉS-SZERKEZET
M=1:4000
2010. szeptember

2010
II./7.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



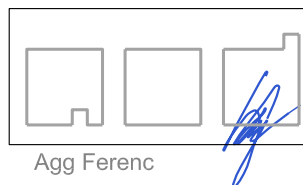
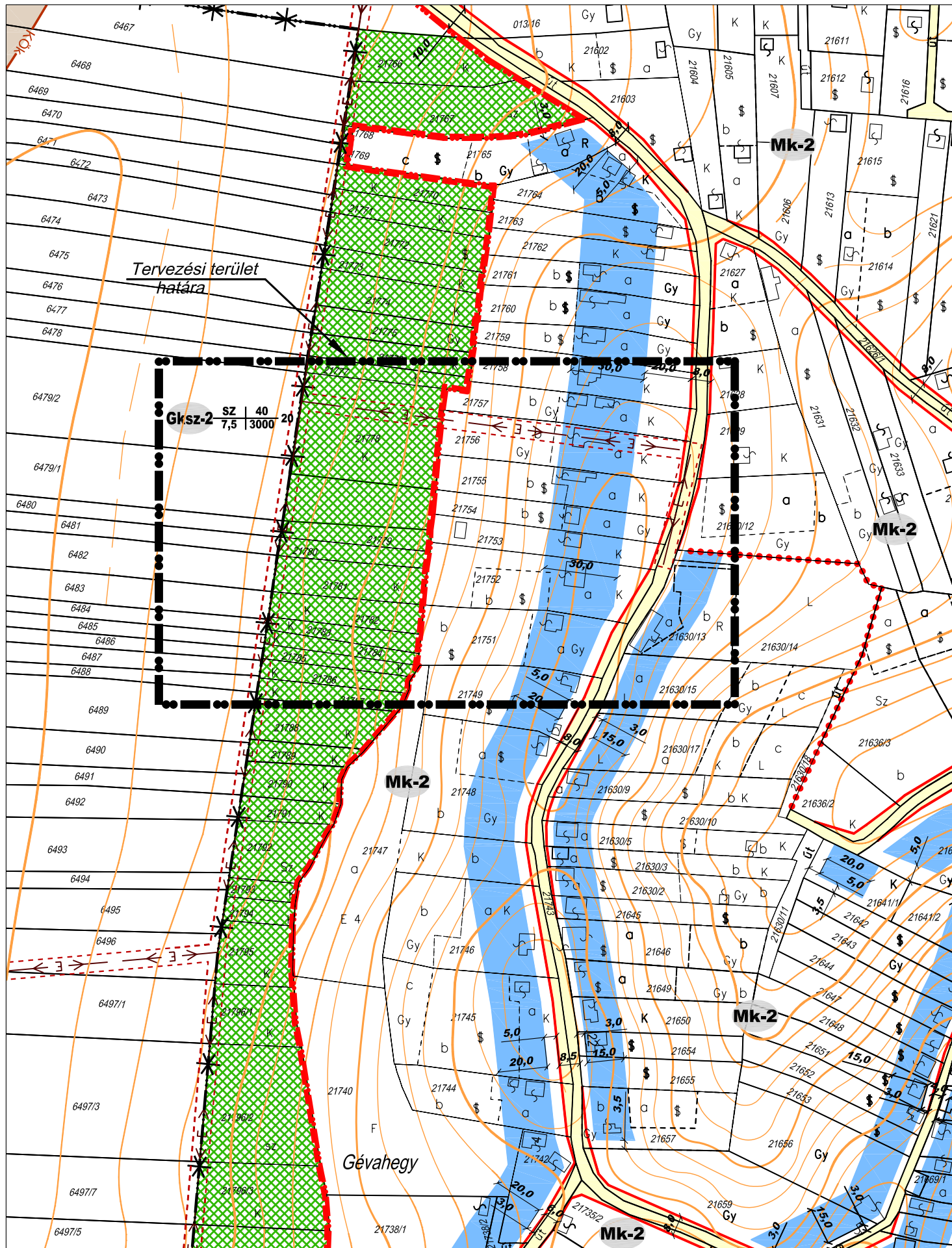
Agg Ferenc

aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
II./7.



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:2000
2010. szeptember

2010
II./7.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

II/8. Zalaegerszeg, 330 hrsz-ú terület övezeti átsorolásának vizsgálata

módosítási igény

Vállalkozói kérelem érkezett arra vonatkozóan, hogy a kertvárosi városrészben a Napsugár utca és a Varkaus tér közötti területen kerüljön megszüntetésre a 330 hrsz-ú út közlekedési területként, gyalogútként szereplő szabályozása. Ezzel egyidejűleg annak érdekében, hogy a 331/10 hrsz-ú közterület, a hozzá kapcsolódó úszótelkek (egykori kert vendéglő, áruházak), és út területe egy összevont fejlesztési területként kialakítható legyen kéri a 330 hrsz-ú ingatlan Vt-3 jelű településközpont vegyes övezetbe történő átsorolását. A tervezett fejlesztés konkrét tartalma nem ismert.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A 330 hrsz-ú telek közúti közlekedési és közmű elhelyezési területként szabályozott gyalogút, melyre vonatkozó előírásokat a ZÉSZ 17.§-a tartalmazza. A 331/10 hrsz-ú telek Vt-3 jelű településközpont vegyes rendeltetésű terület, melyre vonatkozó szabályozást a ZÉSZ 11.§ (4) bekezdése tartalmaz. A szakasz a) pontja határozza meg az övezet területén elhelyezhető építményeket a következők szerint:

„a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- lakóépület a rendelet hatálybalépésekor is lakóépülettel beépített tömbök területén,
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
- egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület,
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- sportépítmény.”

E szabályozás értelmében a szóban forgó út területe és a szomszédos 331/10 hrsz-ú településközpont vegyes övezetbe tartozó terület egy telekké nem vonható össze.

tervezett módosítás

A kérelemben szereplő változtatási igényt javasoljuk elfogadni, a 330 hrsz-ú területet a Vt-3 jelű övezet területéhez csatolni a következő indokokkal:

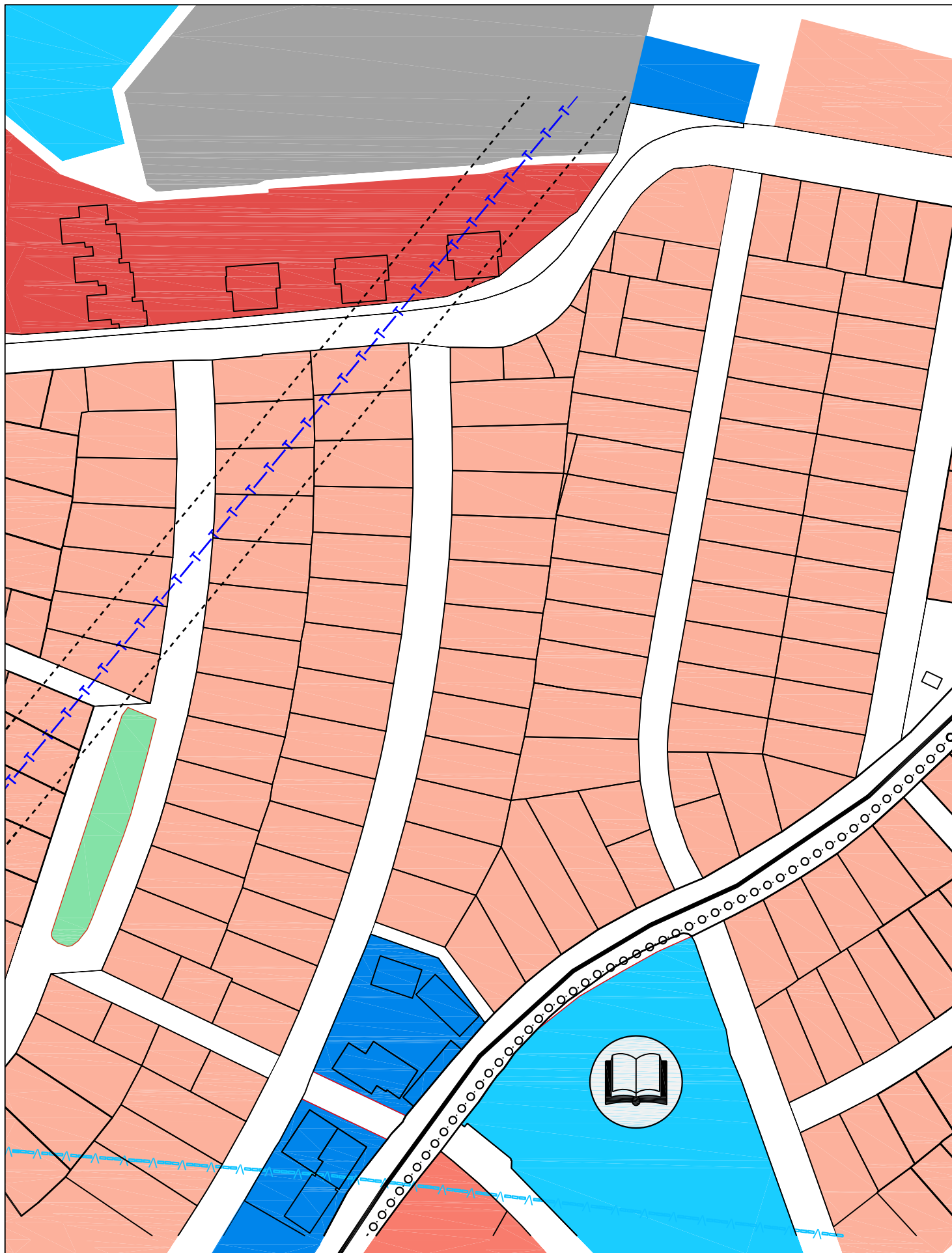
- A terület a Kertvárost feltáró gyűjtőút mentén, a Köztársaság út mellett a lakóterület központi részén helyezkedik el. E területen a lakosság kiszolgálását célzó elsősorban kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó tevékenység bővítése, a jelenleg rendezetlen, városszerkezeti helyzetéhez képest alulhasznosított terület fejlesztése indokolt. Ha ez a fejlesztés szükségessé teszi a kérelemben szereplő úttelek igénybevételét, úgy annak városrendezési szempontból akadálya nincs, az övezetek közötti határ helyzete módosítható.
-
- A 330 hrsz-ú út a lakóterületi tömb déli szélén gyalogútként szabályozott. A valóságban a Napsugár utca és a Varkaus tér között ez a gyalogos kapcsolat kiépítve nincs, szerepe nem jelentős. Megszüntetése esetén ez a gyalogos kapcsolat 50 m-el délebbre, a Stromfeld Aurél utcában biztosított.

Az előzőek alapján kialakult településközpont vegyes övezet közvetlen határos lesz a tőle északra lévő kertvárosias lakóterület övezetével, ezért számítani kell arra, hogy e terület rendeltetése kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, stb. funkciók esetén zavaró hatással lesz a szomszédos 328 és 329 hrsz-ú lakótelkekre, a tömb belső, jelenleg védett telkeire. E zavaró hatás elsősorban a zajterhelés, mely különösen a tevékenységgel kapcsolatos közlekedésből és áruszállításból adódik. Ennek kezelése, a zavaró környezeti hatás kiküszöbölése érdekében

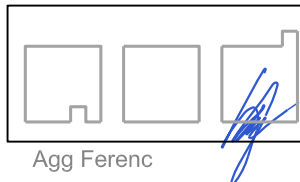
javaslom a szabályozásban zajvédő fal kialakítására szóló kötelezettség meghatározását. E szabályozást az építési szabályzat övezetre vonatkozó előírásának c) pontjába, az övezet területének egyedi előírásai között kell meghatározni a következők szerint:

11.§ (4) c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- *Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.*
- *A Varkaus tér és Napsugár utca közötti övezet területén a lakótelekkel határos építési telken megvalósuló zajterheléssel járó fejlesztés során zajvédő fal létesítése szükséges.*



ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



Agg Ferenc

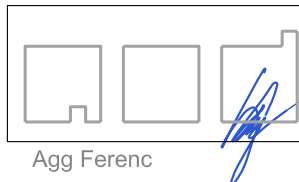
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZERKEZETI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010

II./8.



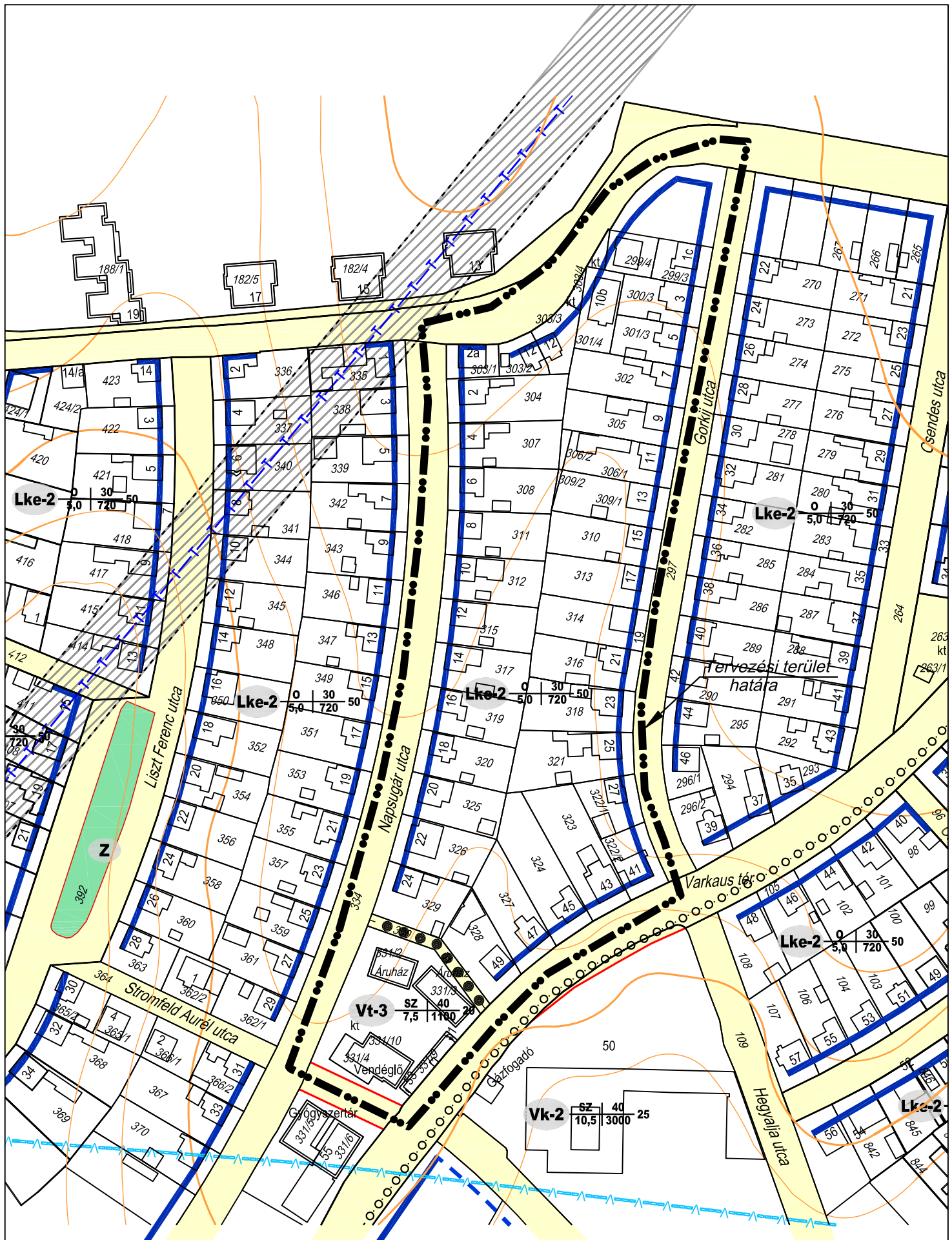
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGERSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT TELEPÜLÉS-SZERKEZET
M=1:2000
2010. szeptember

2010
II./8.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

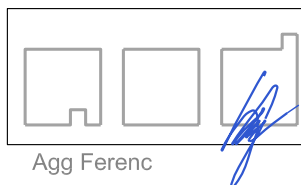
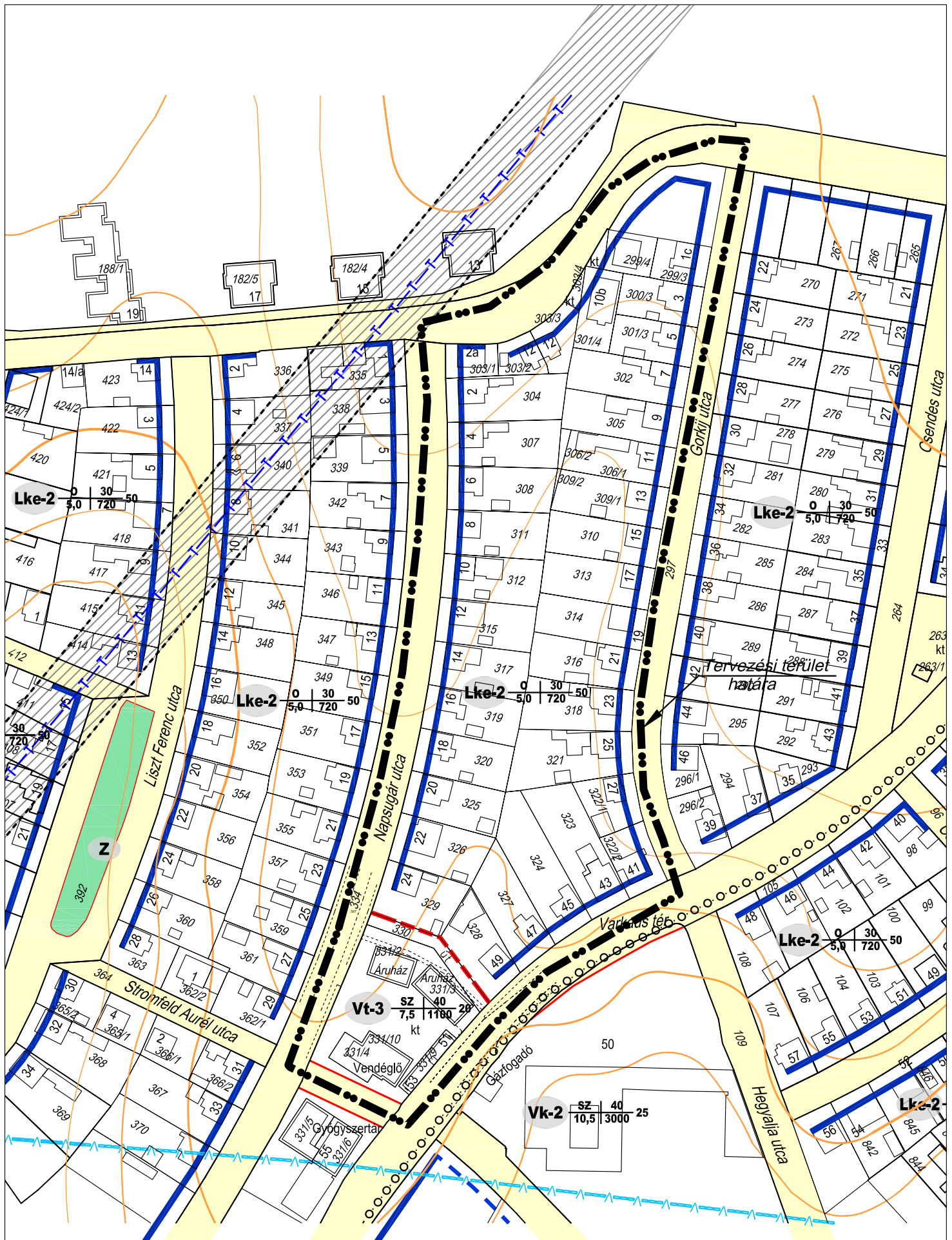


aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
II./8.



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:2000
2010. szeptember

2010
II./8.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

II/9. Zalaegerszeg, 719 - 722 hrsz-ú területek szabályozásának felülvizsgálata

módosítási igény

Vállalkozói megkeresés érkezett arra vonatkozóan, hogy az Alsóerdei út keleti oldalán a záportározó területén a 719-722 hrsz-ú területek jelenlegi különleges sportcélú övezeti besorolása helyett beépítésre szánt terület, településközpont vegyes rendeltetésű övezet kerüljön kijelölésre nagy telkes kereskedelmi létesítmény elhelyezése céljából.

jelenlegi szabályozás ismertetése

Az Alsóerdei út keleti oldalán a lakóterület és az erdő közötti mélyfekvésű ingatlanok, a 696/1, valamint a kérelemben szereplő 719-722 hrsz-ú telkek a településszerkezeti és szabályozási tervben különleges sportcélú rendeltetéssel kerületek szabályozásra. E terület a Vizsla-árok záportározója, melynek északi határa kelet-nyugat irányú gát. E terület korábban KZ jelű zöldterületként volt szabályozva (melynek másodlagos funkciója e beépítésre nem szánt területen záportározó), mely rendeltetést a jelenlegi kérelmező korábbi megkeresése alapján módosította az önkormányzat. A jelenlegi rendeltetési és szabályozási előírások azzal a feltétellel, azzal a településtervezői szándékkal készültek, hogy e terület a későbbiekben is biztosítani tudja a záportározói funkciót. A terület domborzati viszonyainak ismeretében az Alsóerdei út mellett háromszög alakzatban építési hely kijelölésével meghatározásra került az a területsáv, ahol építés és ezzel összefüggésben a szükséges feltöltések elkészülhetnek, mely terület rész záportározói funkcióhoz nem szükséges.

A területen áthaladó árok nyomvonala nincs térképezve, az árok nyomvonalát a terv megváltoztathatónak tartja, ugyanakkor szabályozás kötelezettséget tartalmaz az érintett telken arra vonatkozóan, hogy szolgalmi jog bejegyzése mellett a területeken keresztül a felszíni vizek elvezethetők.

közmű

A vizsgált területek nyugati oldalán a közmű gerincvezetékek kiépítettek. (vízvezeték, szennyvízcsatorna, szennyvíz nyomóvezeték). A beépítésre szánt területek víziközmű ellátása az üzemelő rendszerre történő csatlakozással biztosítható.

vízrendezés

A záportározó vízgyűjtő területe egészen a Búslakpusztáig nyúlik el. Az elmúlt években a Vizslaréti árok terhelésének csökkentése érdekében, a Kertváros déli fejlesztési területeinek csapadékvizeit közvetlenül a II. számú tározóba vezették.

A vízügyi nyilvántartásban –„II. számú záportározó a Vizslaréti árkon”- szereplő záportározó nem minősíthető át. A vízjogi üzemeltetési engedély alapján (10.489/8/1977. számú vízjogi üzemeltetési engedély) működtetett záportározó nem veszítette funkcióját!

Intenzív esőzések következtében nagy mennyiségű csapadék jelenhet meg a területen, mely elöntéseket okozhat.

A tározó teret csökkenteni nem lehet. Amennyiben beépítés következtében csökkenne a területe, az I. záportározó térfogatának növelésével (mélyítésével), részben a II. sz. tározó területén lévő terepi magaslatok lenyesésével lenne kiegyenlíthető. A Gyümölcsös utcai DN600 út alatti átereszt átépítése szükséges DN800 átmérőre. Az átépítés során meglévő közmű (KTV, szennyvíz csatorna, vízvezeték, elektromos földkábel) kiváltása várható. Ez jelentős többlet beruházási költséget jelent.

A két terület közötti területen 721 hrsz. ingatlanon szennyvízátemelő üzemel, melynek védőtávolságát 20m sugarú kör tervünkön feltüntettünk.

Az érintett ingatlanok területileg mélyponton helyezkednek el.

Vaski Endre (vízépítési szakértő) által 2004-ben készített vízügyi szakértői vélemény szigorú kikötéseket tartalmaz arra vonatkozóan, hogy a területen csak olyan tevékenység végezhető, illetve olyan építmény épülhet, melyet a lehetséges elöntések nem károsítanak. A terepből az építmények nem emelhetők ki.

Vízrendezés szempontjából nem javasoljuk a 719 és 722 hrsz. ingatlanok Ksp övezetből való átsorolását.

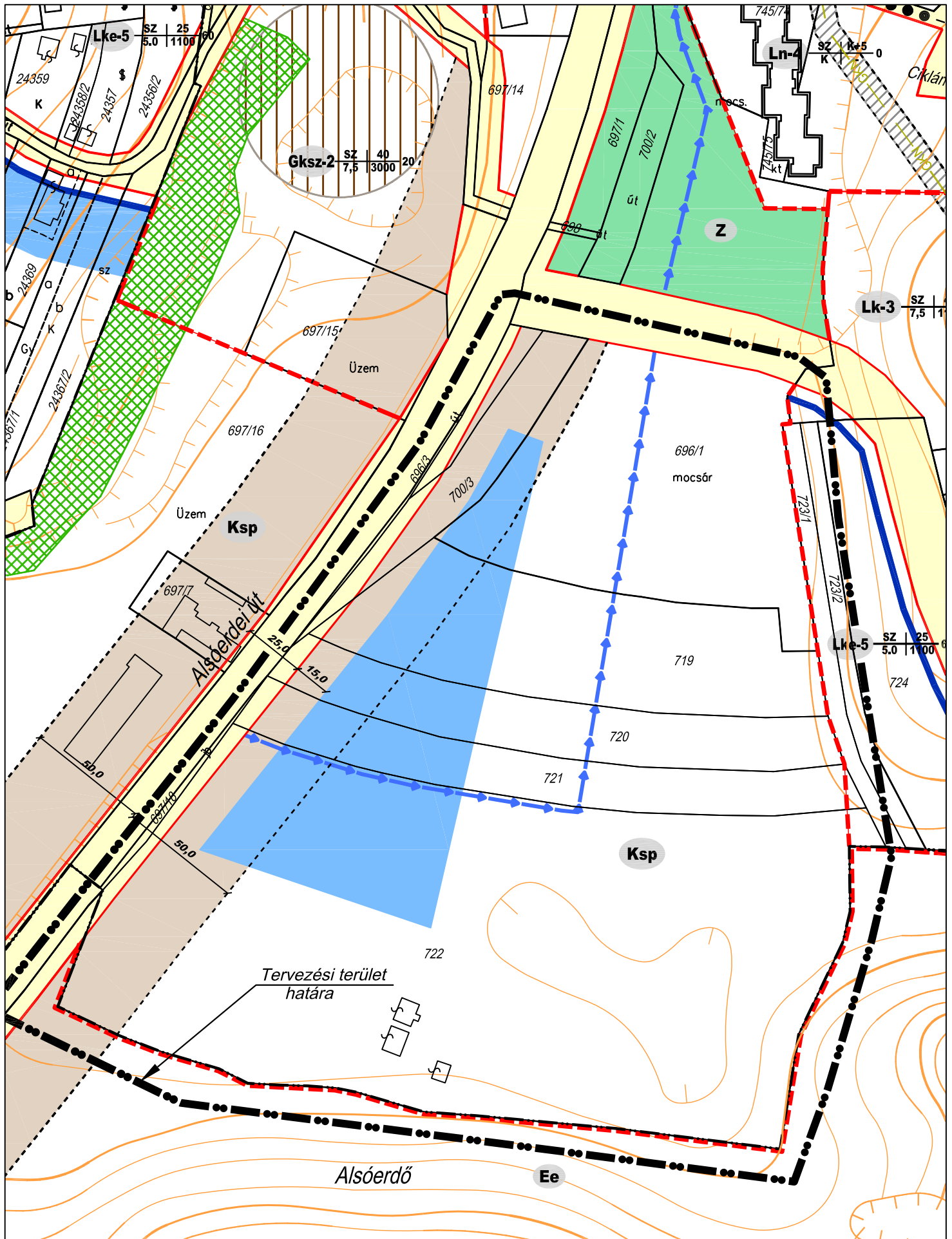
közlekedés

jelenlegi közlekedési szabályozás

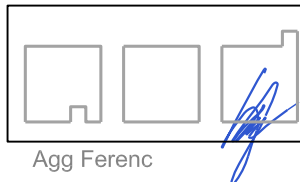
Az érintett területek a jelenlegi szabályozás szerint az Alsóerdei útról közelíthetők meg, mely állami gyűjtőút (7401 jelű összekötő út). Az út érintett szakaszán a szabályozási szélesség 25m, a védőtávolsága mindkét oldalon 50m. A két telket közvetetten északról, illetve keletről a Nemzetőr utca továbbvezetéseként kiszabályozott útterület (Kertvárost délről feltáró gyűjtőút) is érinti, melyekről (esetleges telekalakítások után) szintén közúti kapcsolat létesíthető a domborzati viszonyok függvényében.

tervezett módosítás

A vízrendezési munkarészben megfogalmazott indokok alapján nem javasoljuk a szóban forgó területeket, a Vizsla árok záportározójának területét vegyes rendeltetésű övezetbe sorolni és ezzel a terület beépítését lehetővé tenni. A záportározó funkciót e területen továbbra is fenn kell tartani, így a jelenlegi szabályozás módosítását nem javasoljuk.



ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
II./9.

Agg Ferenc

II/10. Zalaegerszeg, Vorhota városrészben a 27014/10 hrsz-ú terület szabályozásának felülvizsgálata, a véderdő területhasználat zöldterület övezetre történő módosítása

módosítási igény

Hivatali megkeresés érkezett arra vonatkozóan, hogy Vorhota városrészben a 27014/10 hrsz-ú területen a városrész sportpályájának területén a hibásan feltüntetett véderdő rendeltetést a valós használatnak megfelelően módosítani szükséges.

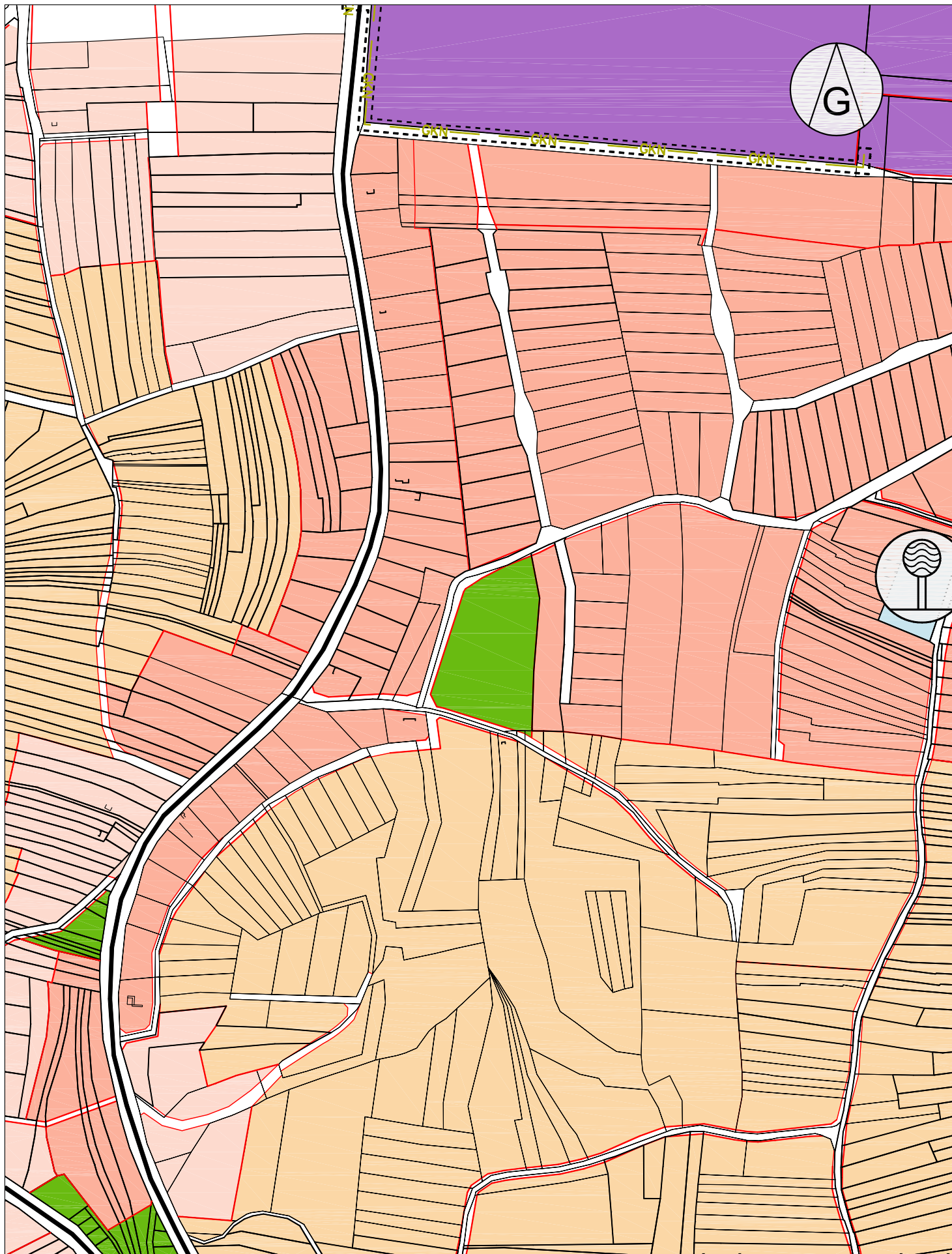
jelenlegi szabályozás ismertetése

Az Újhegyi úttól keletre a lakótelkek mögött elhelyezkedő 27014/10 hrsz-ú terület a városrész sport és szabadidő területe, mely sportpályákat, játszóteret, pihenés célját szolgáló építményeket és ligetes, fás területeket tartalmaz. A jelenleg hatályban lévő városrendezési tervek megelőző tervek e területet zöldterületi funkcióval jelölték, míg a jelenlegi tervek e területen tévedésből véderdő rendeltetést írnak elő.

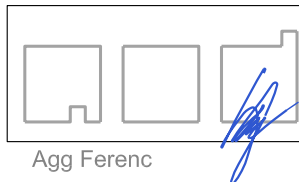
tervezett módosítás

A fenti terület rendeltetése és ezzel szinkronban az építés szabályozása hibajavításként módosításra kerül. A településszerkezeti és szabályozási tervben a jelenlegi Ev jelű véderdő övezete helyett a terület Z jelű zöldterület övezetként kerül szabályozásra, mely övezetre vonatkozóan a ZÉSZ 20.§ tartalmaz előírásokat.





ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



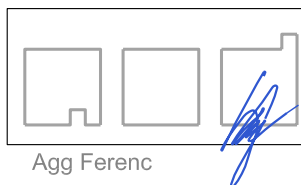
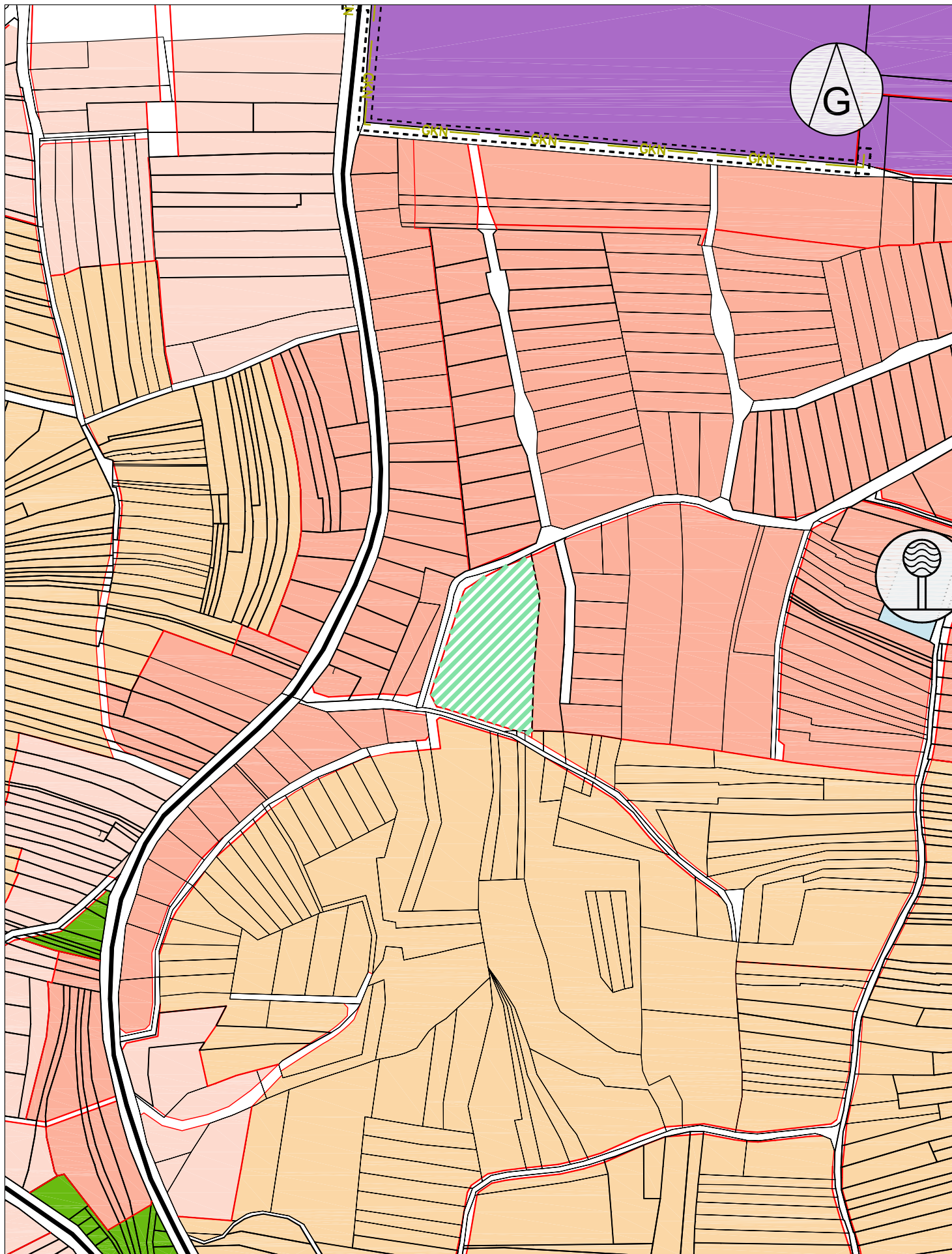
Agg Ferenc

aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGERSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZERKEZETI TERV
M=1:4000
2010. szeptember

2010
II./10.



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT TELEPÜLÉS-SZERKEZET
M=1:4000
2010. szeptember

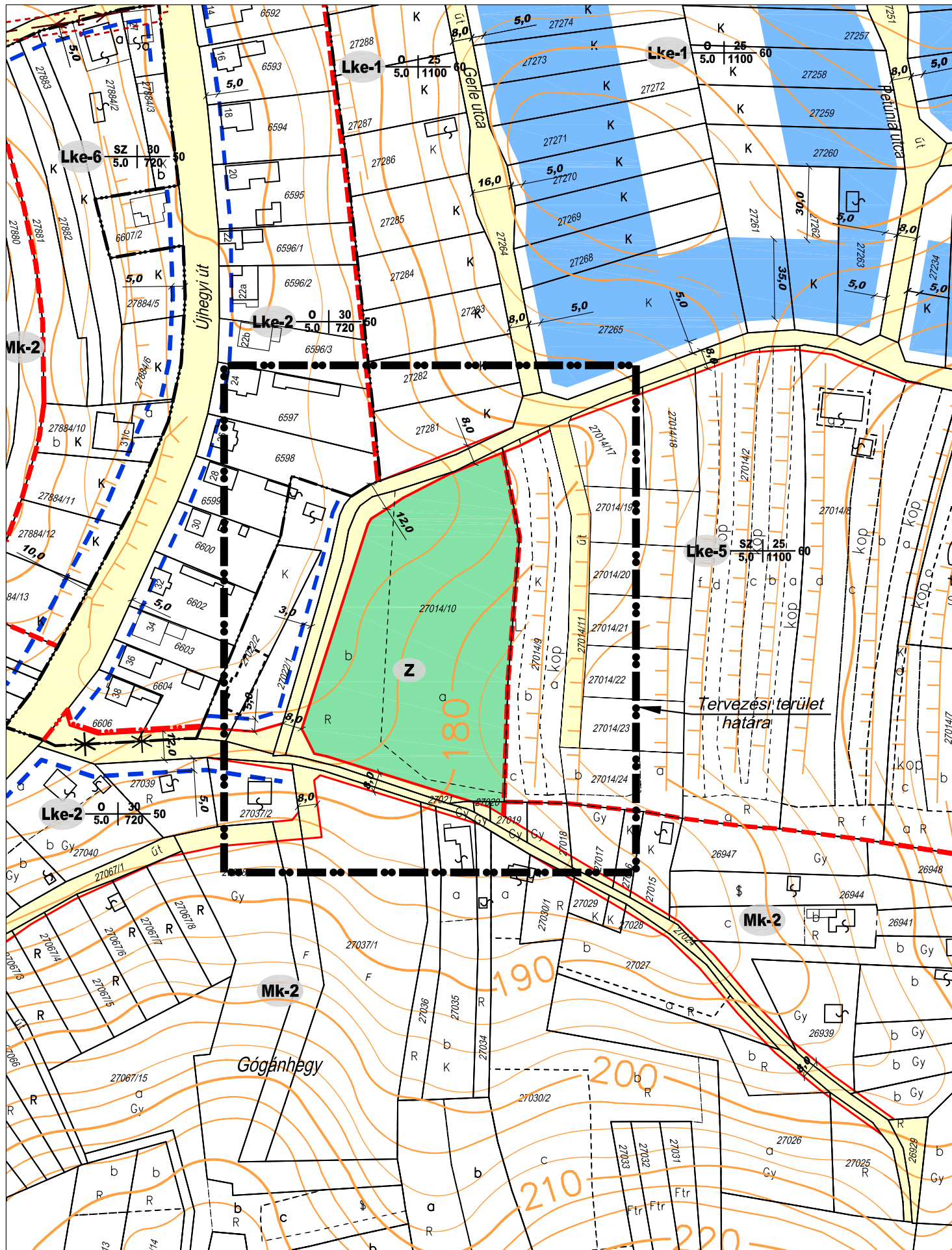
2010
II./10.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



vezető tervező	TT-1-20-0001
----------------	--------------

2010
II./10.



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:2000
2010. szeptember

2010
II./10.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

III. Közlekedési terület szabályozásának módosítását tartalmazó kérdések

III/1. Hock János út – Bíbor utca csomópont szabályozás módosítása

módosítási igény

Hivatali megkeresés érkezett arra vonatkozóan, hogy a Bíbor utca csomópontjának építési terveivel szinkronban módosuljon a csomópont és ezzel összefüggésben a Hock János utca környező szakaszának szabályozása.

közlekedés

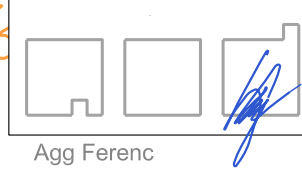
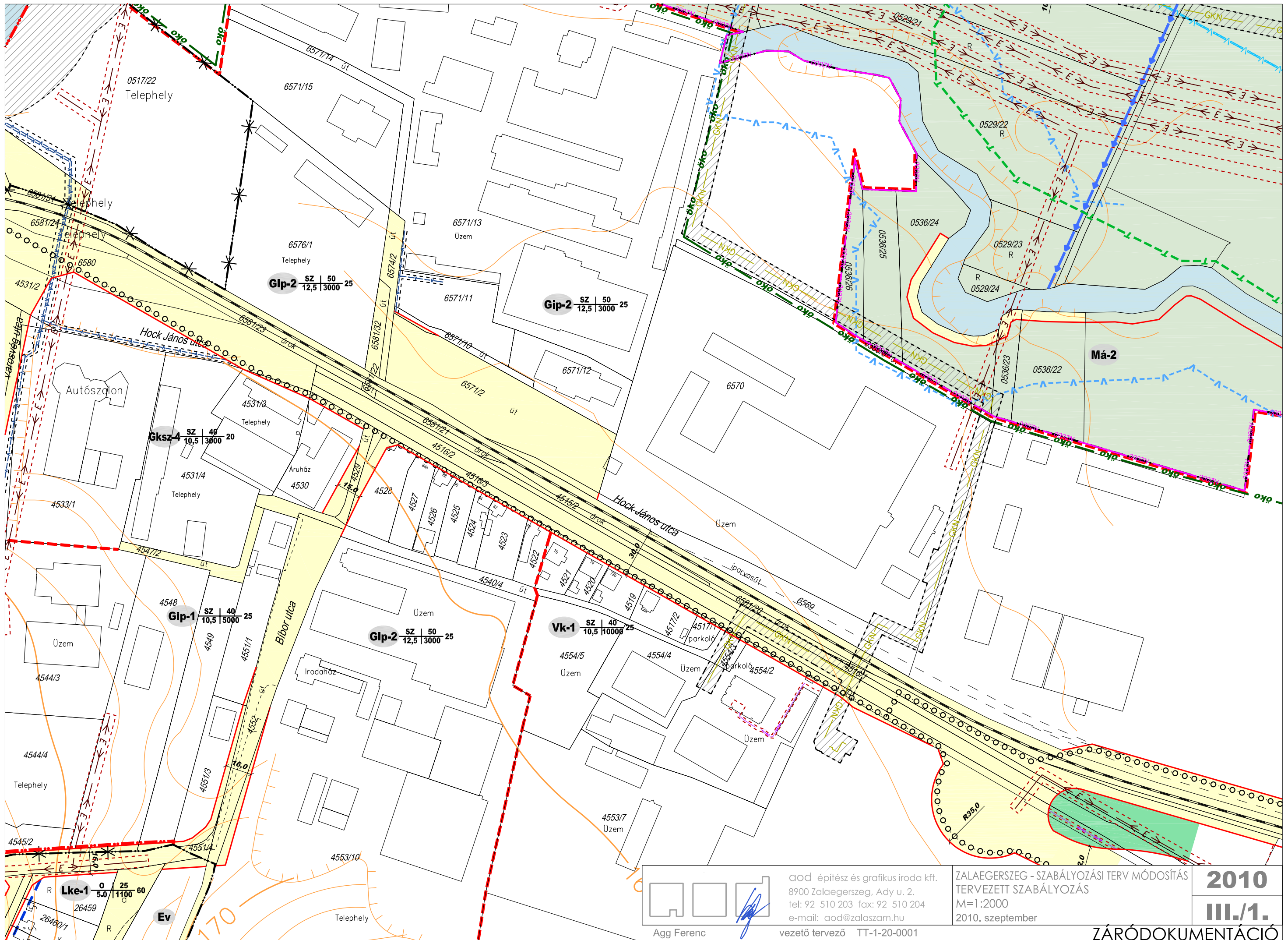
jelenlegi közlekedési szabályozás

Az érintett terület a Hock János utca – Bíbor utca csomópont környezete. A Hock János utca másodrendű állami főút (76. számú főút város átkelési szakasza), a Bíbor utca, és a vele szemben lévő feltáró út önkormányzati tulajdonban vannak. A jelenlegi szabályozás szerint a Hock János utca 30m-es, a Bíbor utca 16m-es szabályozási szélességgel rendelkezik. A Hock János utca északi oldalán, vele párhuzamosan vasúti területek találhatók, melyeken a vasúti pálya felszámolásra került. Az északi csatlakozó út a 6571/2 hrsz-ú útterületen helyezkedik el. A Hock János utca déli oldalán a magántelkeket közel 8m mélységben érinti a szabályozási vonal, mivel itt a város közlekedési koncepciója szerint kerékpárút létesítendő. Az északi oldalon a vasút felhagyott területe csak részben került be az út közlekedési területébe.

tervezett módosítás

A tárgyi csomópont kiépítésére vonatkozóan útépitési tervdokumentációt a Linakron Kft. készítette 1833/2010 munkaszámon, mely jogerős építési engedéllyel rendelkezik. Az engedélyezés során a közlekedési létesítmények geometriai paraméterei szerint telekalakítási terv készült. A szabályozási terv módosítására a közlekedési csomópont terveinek ismeretében van szükség, mely módosítás érinti az út melletti építési telkekre vonatkozó útszabályozás mértékét. A közlekedési csomópont és a hozzá kapcsolódó telekalakítási terv szerint a szabályozási vonalak módosításra kerültek. Javasoljuk továbbá, hogy a vasúti területek teljes egészében kerüljenek a Hock János utca közlekedési területébe, hiszen a vasút üzeme megszűnt. Ez a változtatás lehetővé teszi, hogy a déli oldali magáningatlanok csupán 2m szélességgel legyenek érintettek a jelenlegi ~8m helyett. A kerékpárút a déli oldalon így is kialakítható lesz, útpálya további szélesítésére északi irányba kerülhet sor. Utóbbi módosítást egységesen kezelve, keleti és nyugati irányban további területeket is érint a szabályozás módosítása.





AOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalaszam.hu

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:2000
2010. szeptember

2010
III./1.
ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

Agg Ferenc
vezető tervező TT-1-20-0001

III/2. Jánkahegy 23496 hrsz-ú ingatlan mellett az útterület egy részének átsorolása

módosítási igény

Lakossági kérelem érkezett a Kertváros városrészben a Borostyán utca 23496 hrsz-ú telek északi irányú bővítésére, ezzel együtt a tőle északra lévő közlekedési és közmű elhelyezési terület csökkentésére. A bővítési igény a 23500 hrsz-ú telek észak-nyugati teleksarkáig fogalmazódott meg.

jelenlegi szabályozás ismertetése

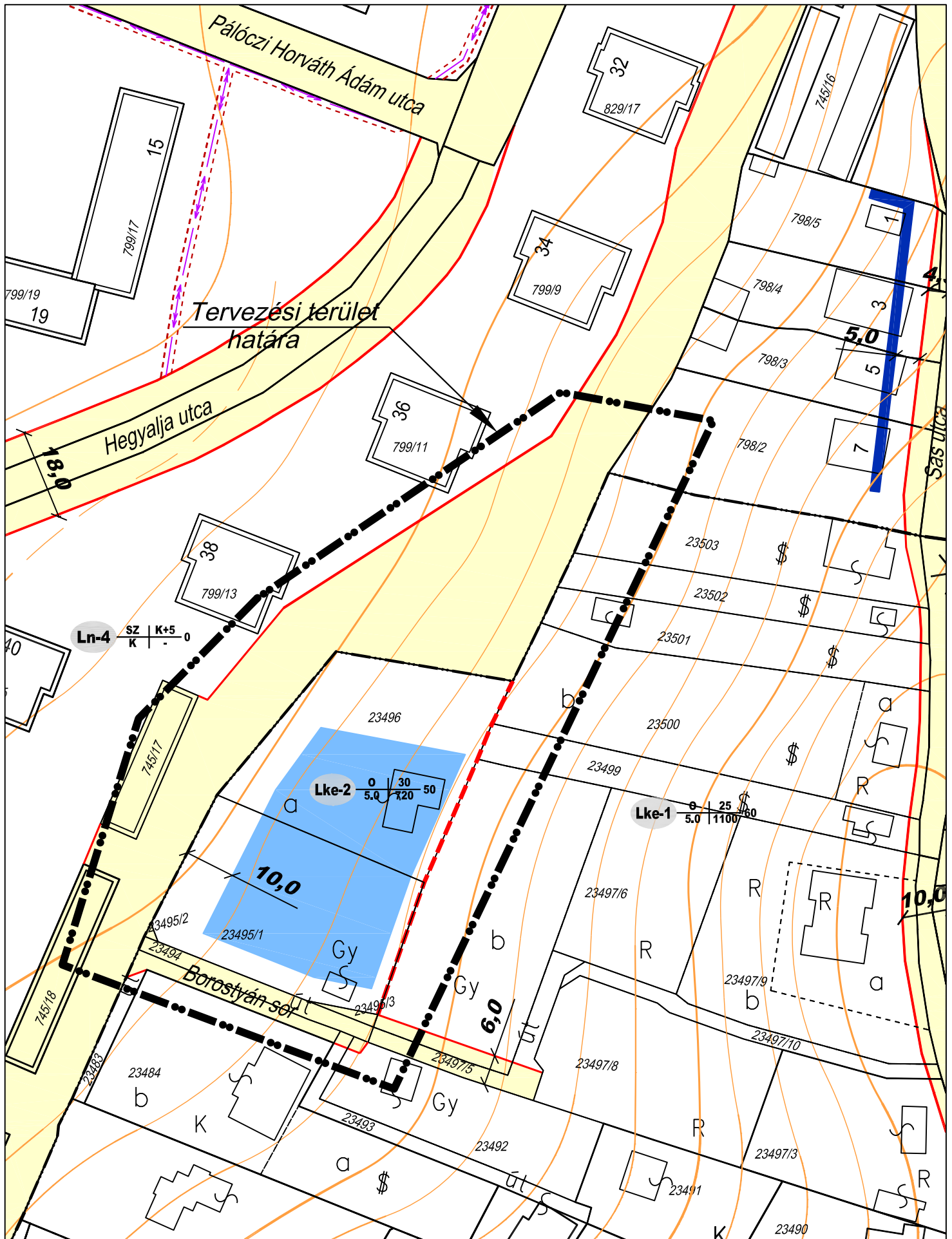
A jelenlegi szabályozás a Sas utca, illetve Jánka gerinc alatt elhelyezkedő terület és a Hegyalja utcai társasházak között változó szélességű közlekedési és közmű elhelyezési területet jelöl. E terület egyrészt megközelítési útvonala a Sas utcai meredek telkek alsó végének, másrészt jelentős méretű rézsűket és vízelvezető árkot foglal magába. A megközelítési útvonal jelenleg egy kiépítetlen keskeny földút.

Az egykori zártkerti területen a 23499-23503 hrsz-ú telkek esetében a jelenlegi szabályozási terv lehetővé teszi a telkek alsó és felső oldali beépítését, a telkek megosztását, a jelenlegi keskeny és beépítésre alkalmatlan telekalakulatok átalakítását. Ez a lehetőség adódik egyrészt a telkek alsó részén meglévő már említett útkapcsoltból, másrészt abból, hogy az érintett övezet területén sem kötelező építési vonal, sem építési hely nincs kijelölve, amely e kétoldalú beépítést tiltaná.

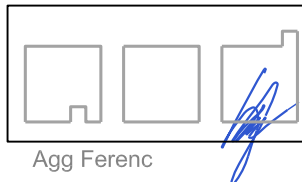
tervezett módosítás

A kérelemben szereplő tervezett módosítás csak kisebb korrekcióval engedélyezhető. Azt a lehetőséget és jogot, hogy a 23499-23503 hrsz-ú telkek hasznosítása a jelenlegi szabályozási tervben megfogalmazottak szerint, alsó és felső oldali beépítéssel történjen, nem lehet megvonni. A 23499 hrsz-ú telek 7-8 m szélességű, önmagában beépítésre alkalmatlan, területe 688 m². A 23500 hrsz-ú telek szélessége építési telek számára megfelelő, területe 1982 m², mely két lakótelek kialakításához nem elegendő, ugyanakkor a két telek közötti telekhatár rendezés során az összesen 2670 m² telekterületből két jó arányú építési telek alakítható ki a terület alsó és felső oldalán. E lehetőség kihasználáshoz szükséges, hogy a területnek alulról is megmaradjon a közlekedési területtel a kapcsolata.

E szempontokat figyelembe véve a szerkezeti és szabályozási terv módosítása, a 23496 hrsz-ú telket magába foglaló övezet északi határának áthelyezése úgy javasolt, hogy a 23500 hrsz-ú telek az észak-nyugati sarkában 4 m szélességű utcafronti kapcsolattal rendelkezzen.



ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



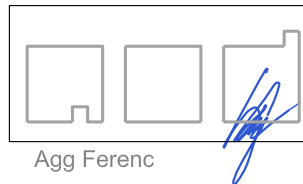
Agg Ferenc

aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGERSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:1000
2010. szeptember

2010
III./2.



vezető tervező TT-1-20-0001

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

2010
III./2.

III/3. Hock János utca 4560 hrsz-ú ingatlannal határos közlekedési övezet egy részének átsorolása Vt-2 jelű övezetbe

módosítási igény

Lakossági megkeresés érkezett arra vonatkozóan, hogy Ola városrészben a Helikon, Gyár és Hock János utcák által határolt 4560 hrsz-ú telek az utca irányába a meglévő járda vonaláig a 4559 hrsz-ú telek rovására kiegészítésre kerüljön.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A jelenlegi szabályozás az érintett telket is magába foglaló vegyes övezet területének határát és három irányból a közlekedési terület határát a jelenlegi ingatlan nyilvántartási határ szerint állapítja meg, így a 4560 hrsz-ú telektől nyugatra lévő terület közúti közlekedési és közmű elhelyezési terület.

tervezett módosítás

A lakossági kérelemben szereplő változtatást javasoljuk elfogadni. A Gyár utca északi telekhatára szabálytalanul hullámszó vonal, mely változó távolságra helyezkedik el a Gyár utca útburkolatának északi szegélyétől. A Gyár utca északi oldalán járda nincs, a változó és jellemzően nagyon keskeny területsáv rendezetlen, hol burkolt, hol törmelékkel fedett, vagy füves terület. A kérelemben szereplő és elfogadásra javasolt módosítás esetén az építési területhez kapcsolódó terület déli telekhatára a Gyár utca jelenlegi telekhatára lenne. A nyugati telekhatár a meglévő járda keleti széle.

Javasoljuk módosítani a kötelező építési vonalat az érintett tömb Helikon utca felőli oldalán. Jelenleg ebből az irányból kötelező építési vonal nem szabályozza az építés helyét, melynek értelmében a Helikon utca felől minimum 5 m-es előkerttel lehet épületet elhelyezni. A 4560 hrsz-ú telek bővítése során a jelenlegi épület nyugati határoló fala mentén javasoljuk szabályozni a kötelező építési vonal Helikon utca felőli befordítását. Így a telekbővítésként megvásárlásra kerülő terület előkertként funkcionál.

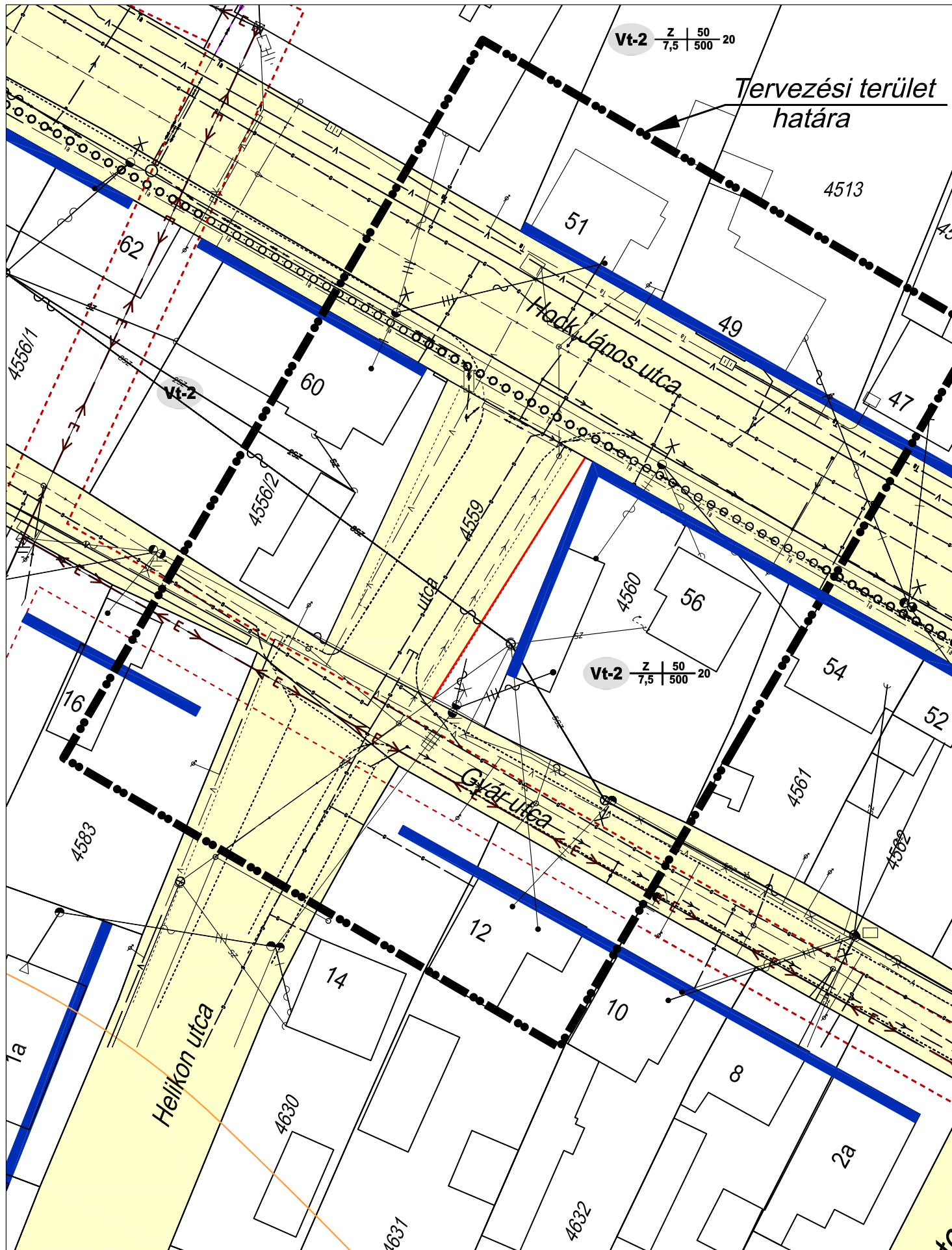




vezető tervező TT-1-20-0001

2010. szeptember

2010
III./3.



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZET SZABÁLYOZÁS
M=1:500
2010. szeptember

2010
III./3.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

III/4. Sas u. 1. számú ingatlan keleti határán az útszabályozás módosítása

módosítási igény

Lakossági kérelem érkezett arra vonatkozóan, hogy a Sas utca nyugati oldalán a 798/5 hrsz-ú területet érintő útszabályozás törlésre kerüljön. A kérelem indokaként szerepel, hogy az érintett ingatlanrészen fúrt kút és vízóra akna helyezkedik el.

közlekedés

jelenlegi közlekedési szabályozás

Az érintett területen a jelenlegi tervek szerint a Sas utca 10 m szabályozási szélességgel szerepel. Az ingatlantól északra az útburkolat szélessége 5-5,5 m, az ingatlan előtt, és tőle délre a burkolat csupán ~3 m szélességű, melyhez gyakorlatilag közvetlenül kerítések csatlakoznak. A kerítések mögött a terep erős lejtése miatt terepépítmények, támfalak, lépcsők helyezkednek el. Az utca 10 m-re nyugati irányba történő szélesítése közlekedési szempontból szükséges lenne, ugyanakkor a meglévő előkert építmények miatt annak megvalósítása csak nagyon nagy anyagi áldozat árán lehetséges.



déli irányból

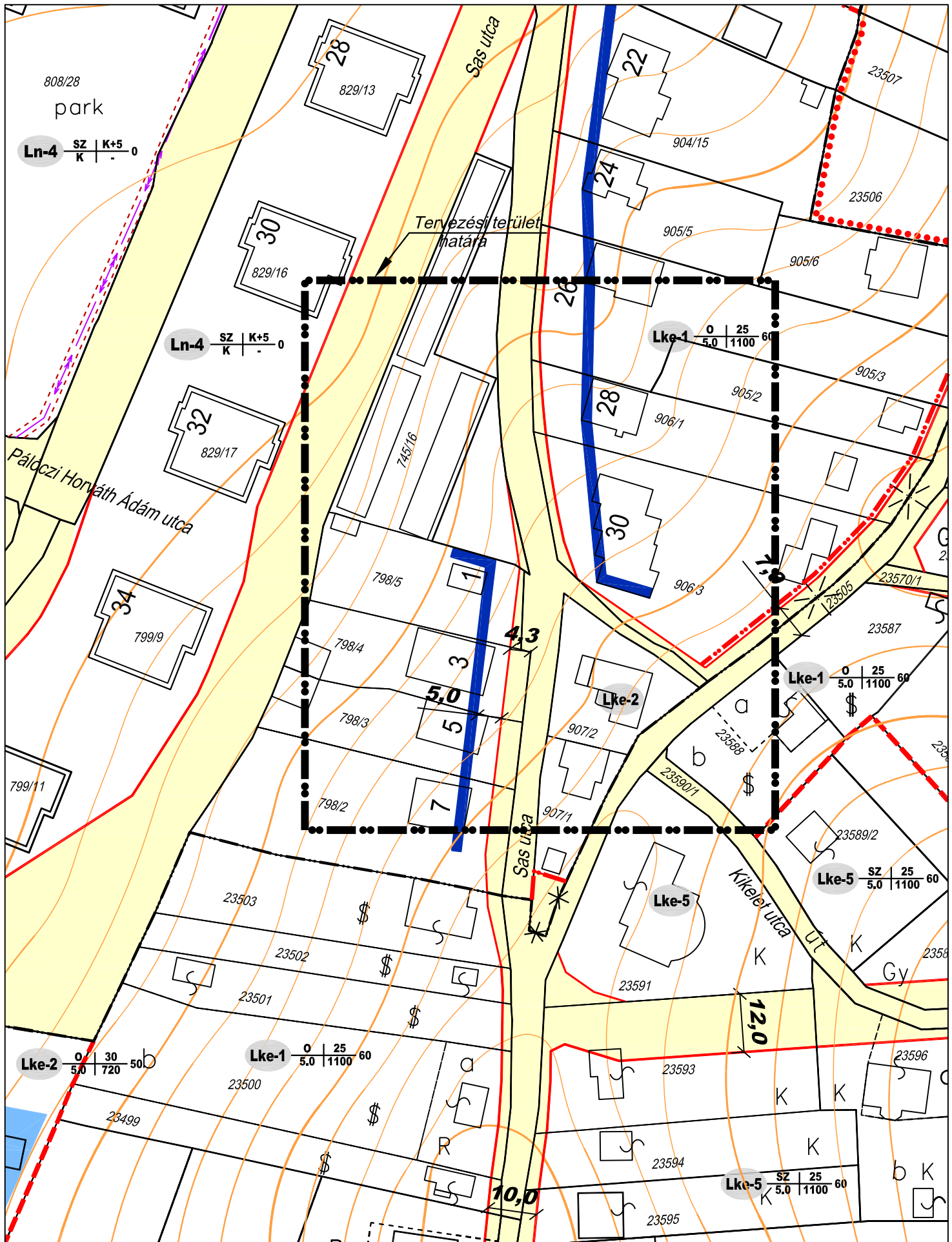


északi irányból

tervezett módosítás

Az út kétirányú forgalmi renddel üzemel, így a szűk keresztmetszet miatt rendkívül balesetveszélyes. A jelenlegi 10 m-es szabályozás módosítását, csökkentését indokolják az utca nyugati oldalán lévő előkertek építményei, ugyanakkor kisebb mértékű bővítése, a balesetveszély megszüntetése, gyalogos járda kialakíthatósága érdekében szükséges. A Sas utca tervezett szabályozása a jelenlegi 10 m-ről 8 m-re módosul, így a 798/4, 798/3 és a 798/2 hrsz-ú telkek előkertje jelenlegi szabályozásban szereplő 4,3 m helyett 2,3 m-el csökken. A 8 m-es szabályozás a 798/5 hrsz-ú telket minimális mértékben érinti. E telek esetében a kötelező építési vonal változatlan helyen marad, a jelenlegi telekhatárhoz képest 7m-es előkert kialakítását írja elő.

A 798/5 hrsz-ú lakótelektől északra lévő területek, a garázssorokat tartalmazó 745/16 hrsz-ú telek, valamint az út irányába található közterület a jelenlegi szabályozás szerint kertvárosias lakóterület övezetébe tartozik. A terület jelenlegi használata a nagy számban meglévő épített garázsok miatt megváltozni nem fog, és annak megváltoztatása indokolatlan, így javasoljuk, hogy a háromszög alakzatú területet közúti közlekedési és közmű elhelyezési terület övezetébe sorolja át a tervezett módosítás.



ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

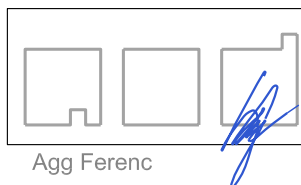
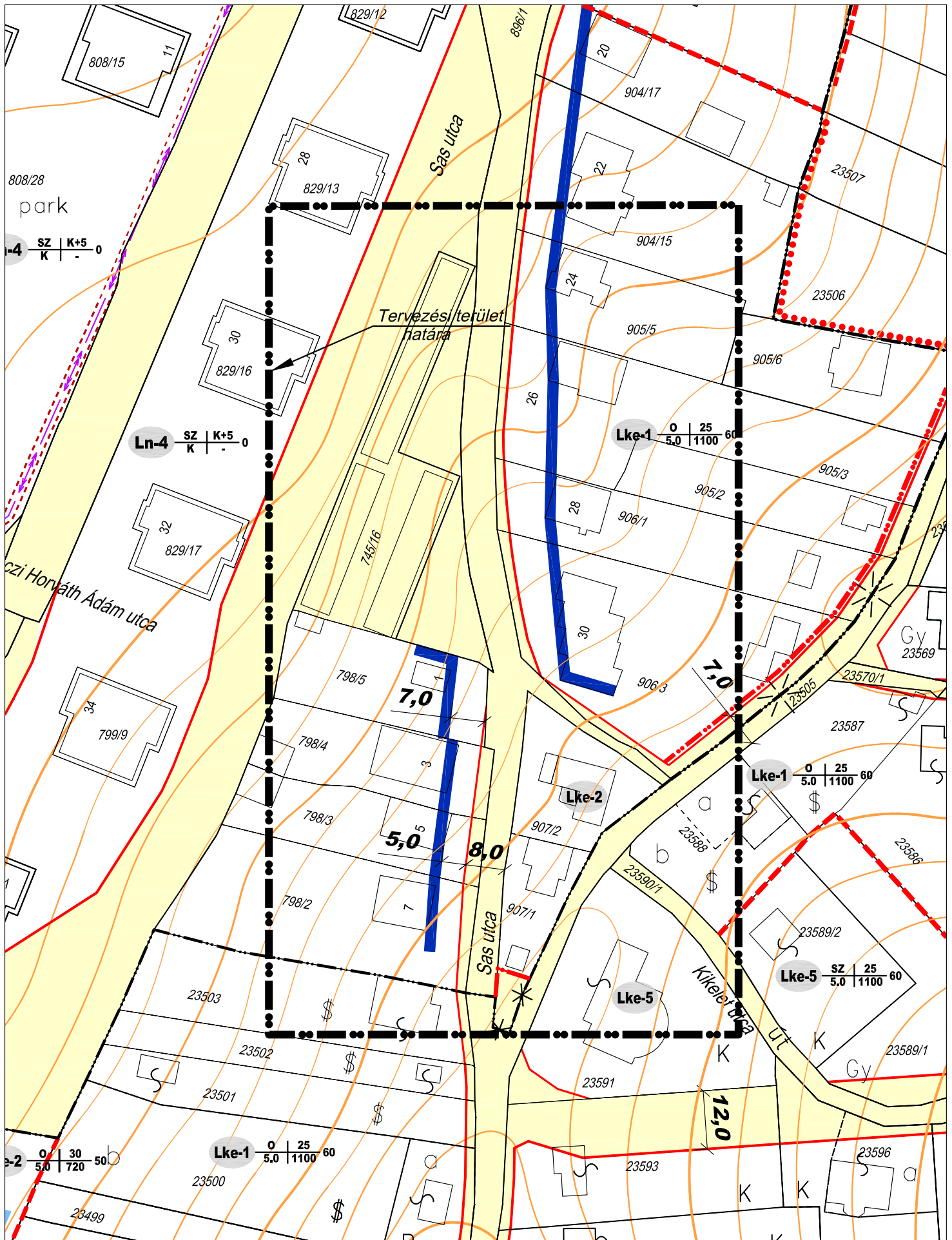


aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:1000
2010. szeptember

2010
III./4.



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:1000
2010. SZEPTEMBER

2010
III./4.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

III/5. Déli Ipari Park területén tervezett új feltáró út nyomvonalának rendezési tervbe történő átvezetése

módosítási igény

Megkeresés érkezett a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt-től arra vonatkozóan, hogy a Déli Ipari parkban a déli 120/20kV-os transzformátor állomást is magába foglaló tömb területén észak-dél irányba feltáró út kerüljön kialakításra lehetővé téve a tömb területének további megosztását, a kialakuló belső telkek közlekedési feltárását.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A jelenlegi szabályozás a Zalaegerszeg - Bak közötti országos mellékút nyugati oldalán Gp jelű ipari gazdasági rendeltetésű övezetet szabályoz. A tömb nyugati határa a már említett országos mellékút külterületi szakasza, déli határa pedig a város déli összekötő útjának tervezett nyomvonala, mely a Gálafej és Cimpó hegy között halad át és kapcsolódik a gellénházi úthoz. A Zalaegerszeg - Bak közötti országos mellékút szabályozási szélessége 30m, védőtávolsága úttengelytől számított 50m, míg a déli összekötő út szabályozási szélessége e tömb melletti szakaszon 20m, védőtávolsága ugyancsak 50-50m.

A tömb északi és déli vége a keresztutcákból feltárható, míg középső szakasza csak az országos mellékút külterületi szakaszáról érhető el. Az út kezelője, a Magyar Közút Kht. és a közlekedési hatóság az északi és déli keresztút közötti szakaszon újabb csatlakozási pont kialakítását nem engedélyezi, ezért a telkek további osztása a jelenlegi közlekedési feltárás adottságaival nem lehetséges.

közmű

A tervezési területtől K-re lévő 7410 sz. út keleti oldalán DN200-as vízvezeték, a nyugati oldalon DN150-es szennyvíz nyomóvezeték üzemel. A terület gravitációs befogadója a GAL-II. jelű szennyvízátemelő (099/1 hrsz).

A területen keletkező csapadékvizek befogadója a 7410 jelű út közúti útárka, a végső befogadó a Válicka-patak.

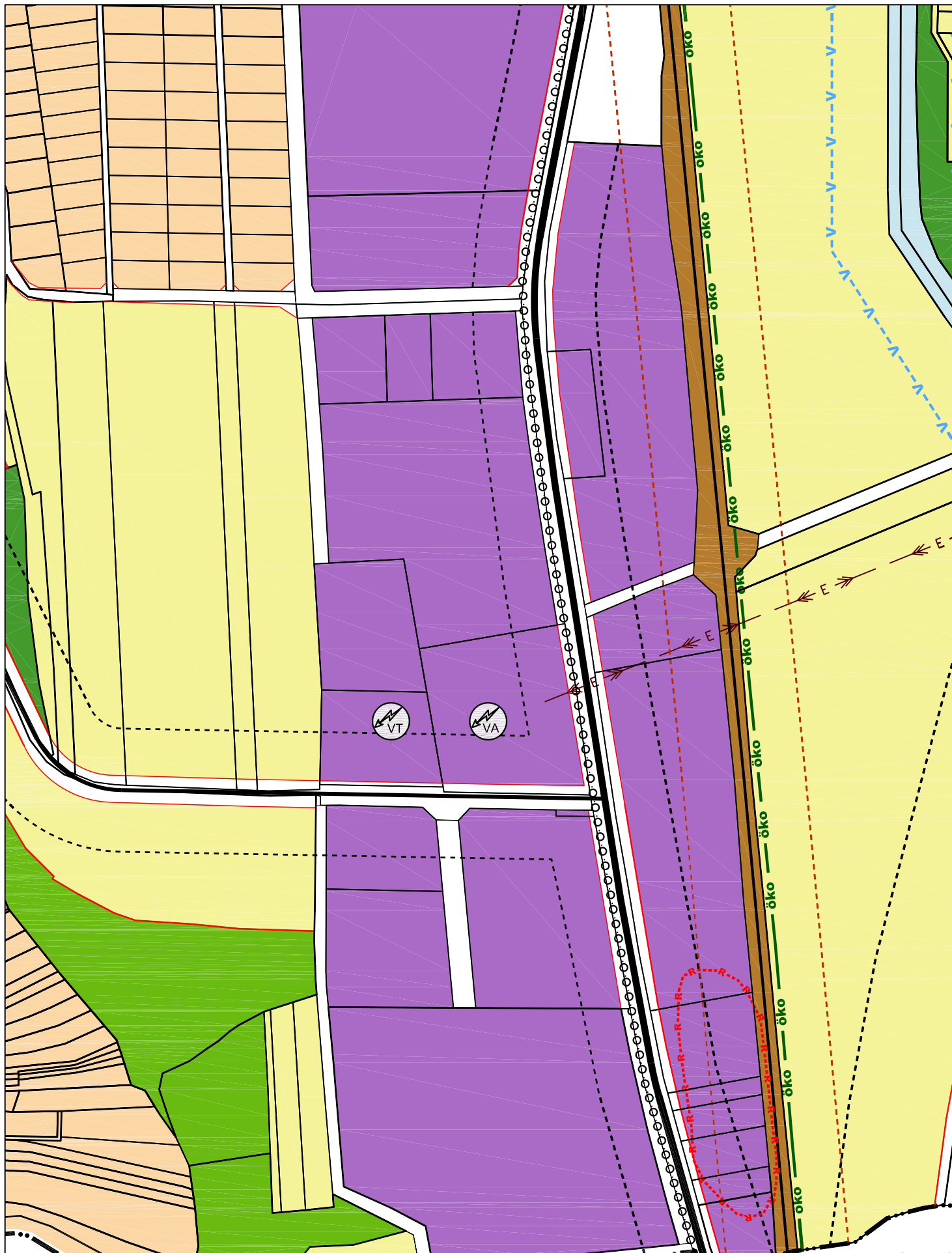
A terület vízellátása körvezetékes hálózattal kialakítható, mely alapján ~1500m² tűzszakasz határig az oltóvíz biztosítható.

A gravitációs szennyvízcsatorna kiépítéséhez a 091/4 hrsz területen (a tervezett kerékpárút nyomvonalán) szolgalmi jogot kell bejegyezni az ingatlanra.

A feltáró úttól Ny-ra lévő területek csapadékvíz-elvezetését a tervezett új út útárka biztosítja a 091/4 hrsz területen keresztül. A felszíni vízelvezetéshez a tulajdon viszonyokat rendezni kell.

tervezett módosítás

A tömböt délről határoló 092/1 hrsz-ú útról a transzformátor állomás területének nyugati oldalán új feltáró út kialakítása tervezett az elkészített úttervek alapján. A tömböt feltáró út csomópontja a vele szemközti Ipar utca csomópontjához képest eltolva kerül kialakításra. Az út tervezett szélessége 12 m.

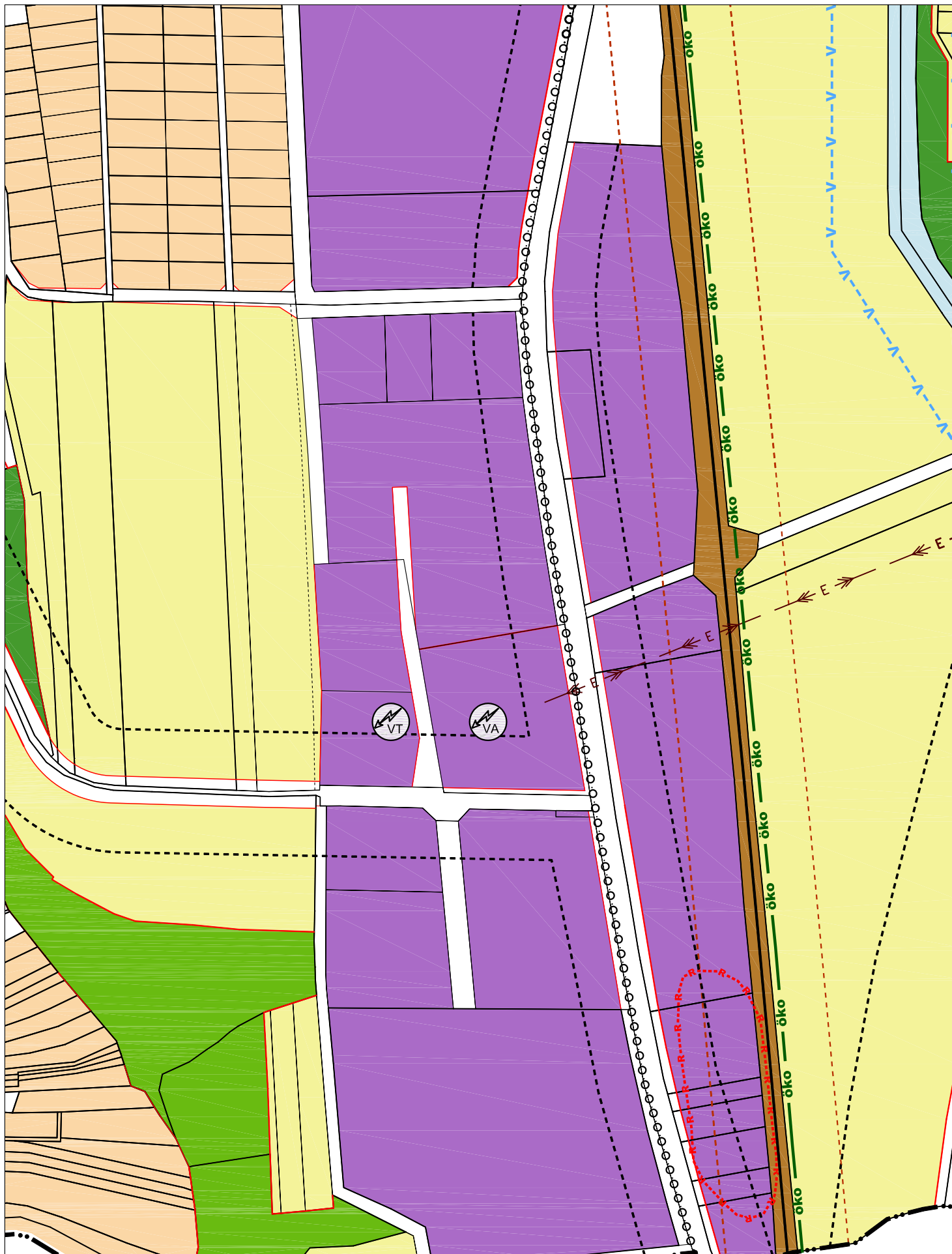


ZARÓDOKUMENTÁCIÓ

	<p>aod építész és grafikus iroda kft. 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. tel: 92 510 203 fax: 92 510 204 e-mail: aod@zalasam.hu</p>	<p>ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS HATÁLYOS SZERKEZETI TERV M=1:4000 2010. szeptember</p>	<p>2010 III./5.</p>
--	---	---	---------------------------------------

Agg Ferenc

vezető tervező TT-1-20-0001



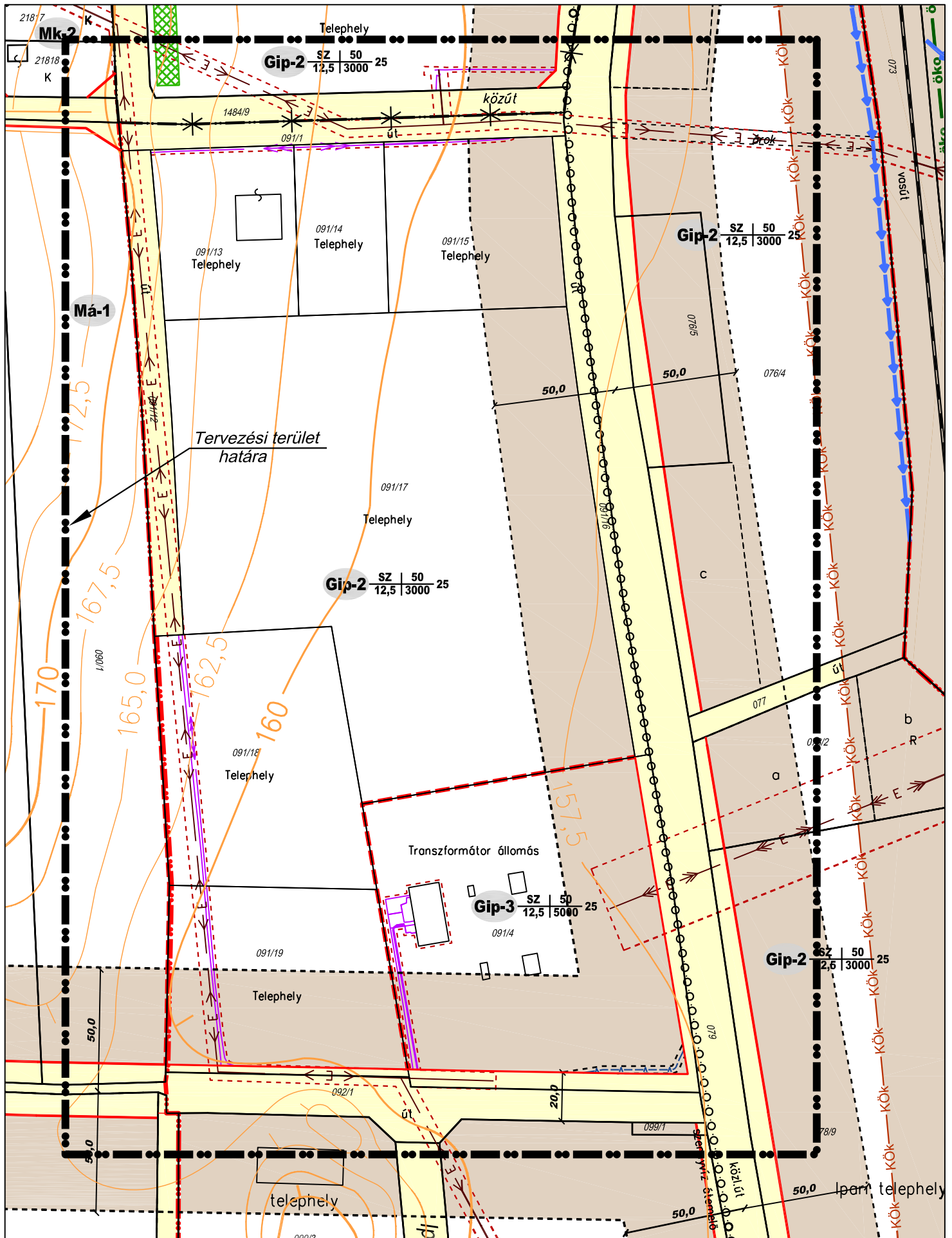
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT TELEPÜLÉS-SZERKEZET
M=1:4000
2010. szeptember

2010
III./5.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

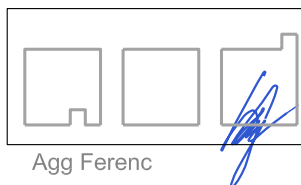
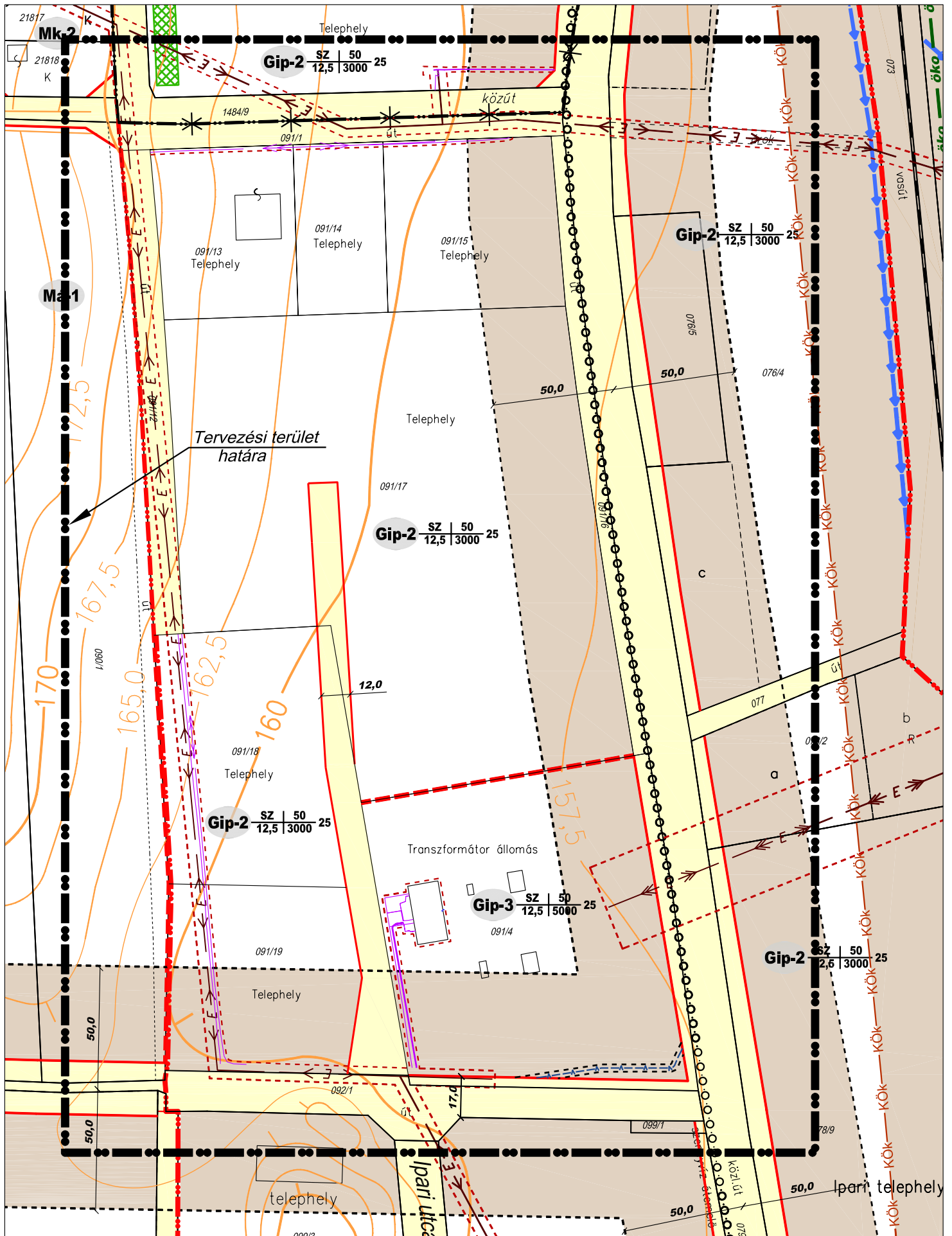


aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
III./5.



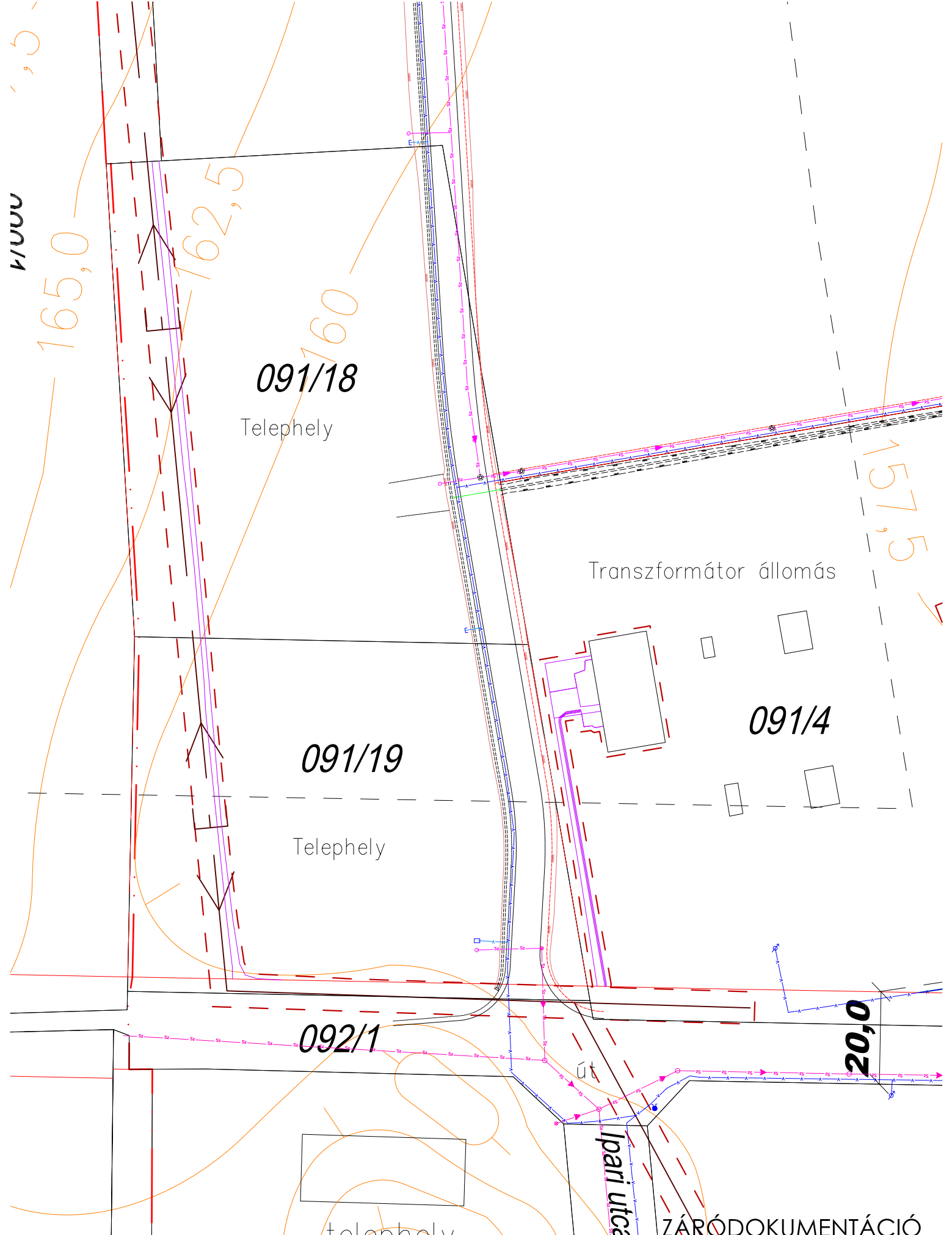
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGERSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:2000
2010. szeptember

2010
III./5.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



091/18
Telephely

Transzformátor állomás

091/19
Telephely

091/4

092/1

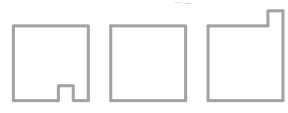
20,0

Út

Ipari utca

telephely

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

ZALAEGERSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
ÚT ÉS KÖZMŰ ÉPÍTÉSI HELYSZÍNRAJZ
M=1:1000
2010. július

2010
III./5.

III/6. Gógánhegy 26972 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás módosítása

módosítási igény

Lakossági kérelem érkezett arra vonatkozóan, hogy a Gógánhegy Szekeresvölgyi utcában található 26972 hrsz-ú területet érintő útszabályozás mértéke ne akadályozza a telek beépíthetőségét.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A telek Lke-5 jelű kertvárosias lakóterület övezetébe tartozik szabadon álló beépítéssel. Az övezet szabályozása szerint a beépíthető legkisebb telek területe 700 m². A ZÉSZ 3.§ (2) bekezdés értelmében *„az útszabályozással létrejövő területet meglévő telekként kell kezelni és a telek beépítési lehetőségének megállapításakor a beépíthető legkisebb telekre vonatkozó szabályozást kell alkalmazni”*. Ennek értelmében a meglévő telek területének útszabályozással történő csökkentése esetén a telek akkor lesz beépítésre alkalmas, ha annak területe 700 m²-t eléri.

A telket délről a 26971 hrsz-ú út területének tervezett szélesítése és nyugati hegyesszögű csomópontjának bővítése érdekében útszabályozás érinti. A jelenleg hatályos szabályozási terv szerint a telek területe 700 m² alá csökken.

közmű, víztároló védőtávolsága

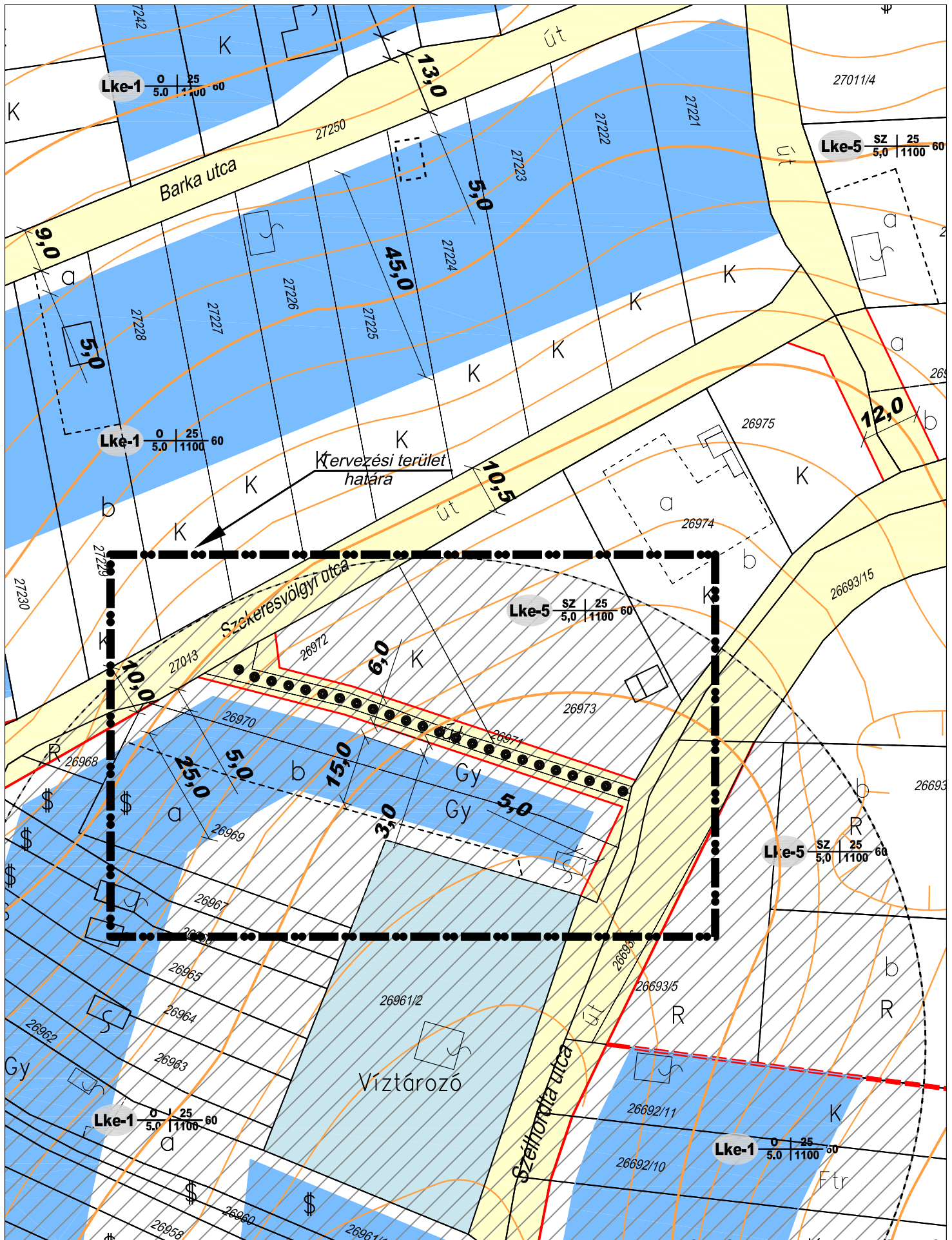
A 26971 hrsz útterületen vízvezeték üzemel, melyről a terület vízellátása biztosítható. A jelenleg rendelkezésre álló közmű bemérések alapján a 26972 hrsz területen vízvezeték üzemelhet, melynek védőövezete 3-3m.

A 26961/2 hrsz. ingatlanon működik 2500m³-es Gógánhegyi víztároló. A tároló védőövezete 123/1997. korm. rendelet alapján a tároló teljes területe. A korábban meghatározott 100m-es védőövezet a telek területére csökkenthető.

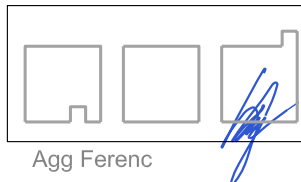
tervezett módosítás

A lakossági kérelem elfogadásával a szabályozási terv módosítását javaslom úgy, hogy a 26971 hrsz-ú út 6 m-re történő tervezett szélesítése változatlanul megmarad, ugyanakkor a Szekeresvölgyi út felőli csomópont közlekedési területe szűkíthető. A tervezett módosítással elfogadásra kerül a kérelmező által tervezett telekalakítás, az építési telek területe 712 m² lesz.

A gógánhegyi víztározó esetében az előzőekben idézett, a tározó védő övezetére vonatkozó kormányrendeletre hivatkozva a víztározó telkének területére csökken.



ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

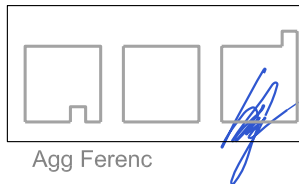
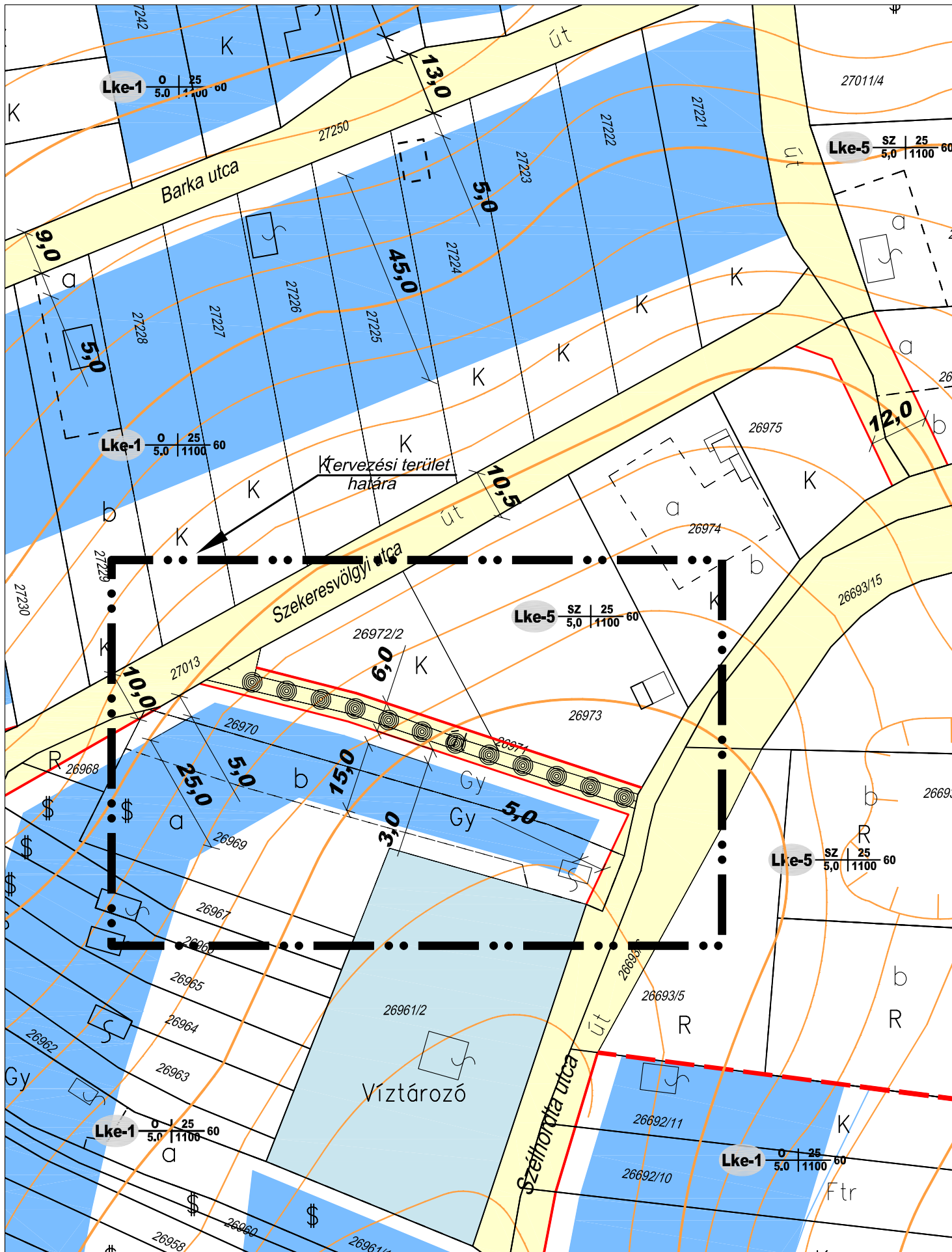


aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:1000
2010. szeptember

2010
III./6.



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:1000
2010. szeptember

2010
III./6.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

III/7. A Sport utca gazdasági területének szabályozása, Páterdombi ipari terület és 74-es főút kapcsolata

módosítási igény

A Sport utcai gazdasági terület 2712/19 hrsz-ú telkével kapcsolatban a Color Kft. kéri a jelenlegi 40%-os beépítettséget 50%-ra módosítani. Kéri továbbá, hogy az egykori Caola iparterületet feltáró 2712/4 hrsz-ú út kikötése a Páterdomb és 74-es számú főközlekedési út tervezett kapcsolatához kerüljön megszüntetésre. Kéri továbbá, hogy ezen összekötő út által a 2712/19 hrsz-ú terület érintettsége csökkenjen.

A Páterdombi ipari terület és a 74-es főközlekedési út tervezett kapcsolatának (Fenyő és Sashegyi utcák összekötése), nyomvonalának felülvizsgálatát kéri a 2652/7 hrsz-ú iparterület tulajdonosa, a Ganz Ipari Park Kft. Kéri, hogy ez a kapcsolat a tulajdonában lévő iparterület használatával szinkronban, a cég fejlesztési szándékainak figyelembevételével kerüljön kialakításra.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A jelenlegi szabályozás új út kialakítását, közúti kapcsolatot tervez kialakítani a 74-es számú főközlekedési út és a Páterdombi iparterület között annak érdekében, hogy a Páterdombi iparterület, az egykori Alugép gyár területének megközelítése, az ott működő üzemek teherszállítása ne terhelje Páterdomb kertvárosias lakóterületét. Ezt az útkapcsolatot a Sashegyi utca és a Fenyő utca között a Ganz 2652/7 hrsz-ú területének kettévágásával tervezi kialakítani. A tervezett út funkciója a már említett kapcsolat létrehozása mellett az is, hogy az észak-dél irányban hosszan elhelyezkedő Ganz terület déli, használaton kívüli részét, illetve tőle délre a Pipa hegyig elhelyezkedő területeket feltárja. E feltárás lehetőséget ad a jelenleg használaton kívüli területeken új gazdasági beruházások megvalósítására. A tervezett útkapcsolat észak-dél irányú szakasza a jelenleg hatályos tervekben a Caola felhagyott iparvágányának területén helyezkedik el számolva azzal az előnnyel, mely vasúti pálya alépítményének útépitésre történő felhasználásával jár. Ez az elhelyezés jelentős mértékben érinti az egykori Caola terület napjainkban kialakult telkeit, különösen a 2712/16, /17 és /19 hrsz-ú telkeket.

A jelenlegi szabályozási terv e területen nem csak a Páterdomb és 74-es főút összekötésével számol, hanem az egykori Caola terület felaprózódásával létrejött iparterület telkeinek feltárását több irányból, a meglévő úthálózat kiegészítésével tervezi, így a Sport utcáról leágazó 2712/4 hrsz-ú utat a felhagyott iparvágány területén kialakított nyomvonalon összeköti a Páterdomb és 74-es út közötti feltáró úttal. Ennek az útnak a szabályozási szélességét 16 m-ben állapítja meg, mely szélesség kialakítása érdekében a 2712/4 hrsz-ú 12 m széles utat 16 m-re javasolja bővíteni.

Az egykori Caola napjainkra több telekre felosztott területe Gip-1 jelű gazdasági ipari terület, egyéb ipari terület övezetébe tartozik. Az övezet területén a ZÉSZ 14.§ (2) bekezdése a megengedett legnagyobb beépítettséget 40%-ban határozta meg.

tervezett módosítás

A kérelmezők igényeinek figyelembe vételével, továbbá a közlekedési hatósággal történt egyeztetése szerint a terület úthálózata részben átalakításra, illetve módosításra került. Hálózati szempontból kis mértékű változtatás történt, miszerint a 2712/19 hrsz-ú terület nyugati oldalán szabályozott út megszűnt, így az előzőekben hozzá északról csatlakozó 2712/4 hrsz-ú út továbbra is zsákutcaként fog működni. A környező ingatlanok továbbra is ezen az úton megközelíthetők lesznek, de mivel átmenő forgalom nem jelentkezik, kiszolgáló, feltáró funkciója szerint a jelenlegi 12 m széles útterület maradhat, külön szabályozás nem indokolt.

A Páterdombi iparterületet, a Ganz területének déli, használaton kívüli részét egészen a Pipahegy lábáig, valamint az egykori Caola terület dél-nyugati részén kialakult új telkeket feltáró út a településszerkezeti és szabályozási tervbe kapcsolatrendszerével változatlanul megmarad, ugyanakkor nyomvonala kisebb mértékben módosul. A módosítás során az új

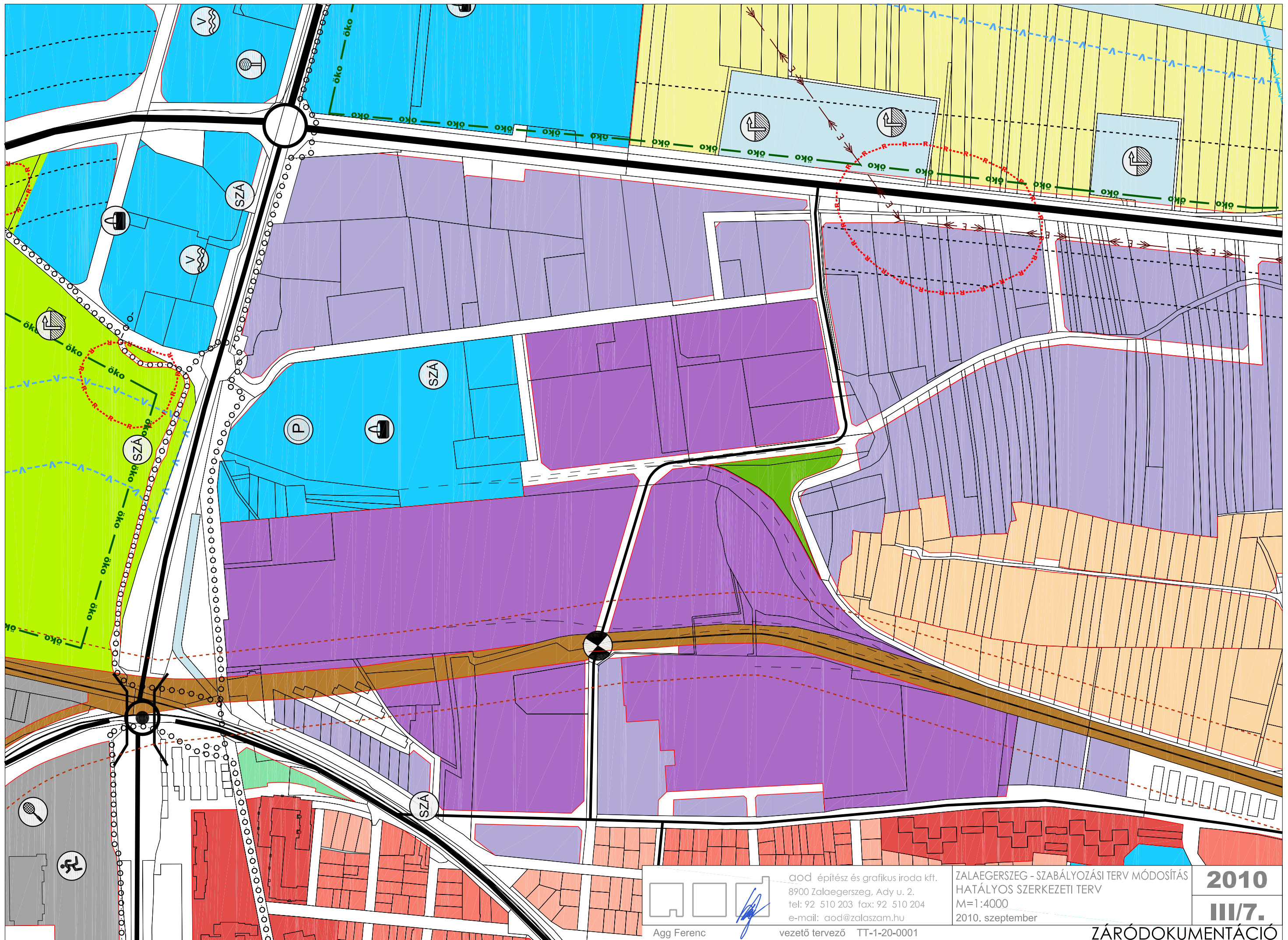
nyomvonal kijelölésével lehetőség szerint figyelembe vettük a Ganz ipartelep jelenlegi használatát, hosszútávú területi igényét, valamint a nyomvonalat oly módon jelöltük ki, hogy az kisebb mértékben érintse az egykori Caola üzemi területén lévő telkeket. Az átkötő-feltárási út szabályozási szélessége a jelenlegi 16 m marad, nyugati végén, az iparvágány keresztezése után a Fenyő utcához csatlakozik.

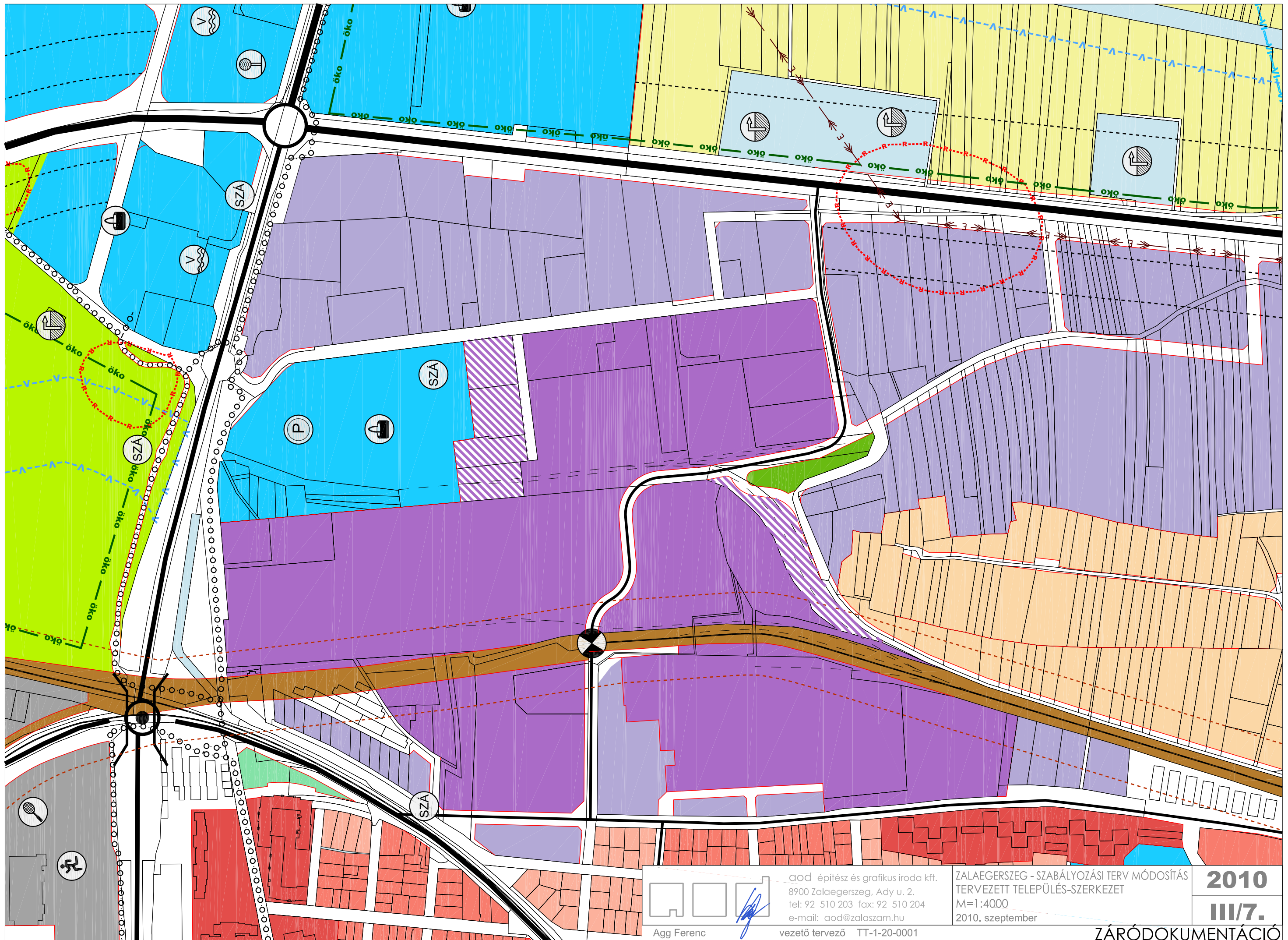
Az iparvágány és a Baross Gábor utca között lévő ipari létesítmények megközelítése a Fenyő utca keleti végéről lehetségessé válik az új úton keresztül, a 74. számú főút felől. Így a páterdombi kiszolgáló utak a teherforgalomtól mentesíthetők.

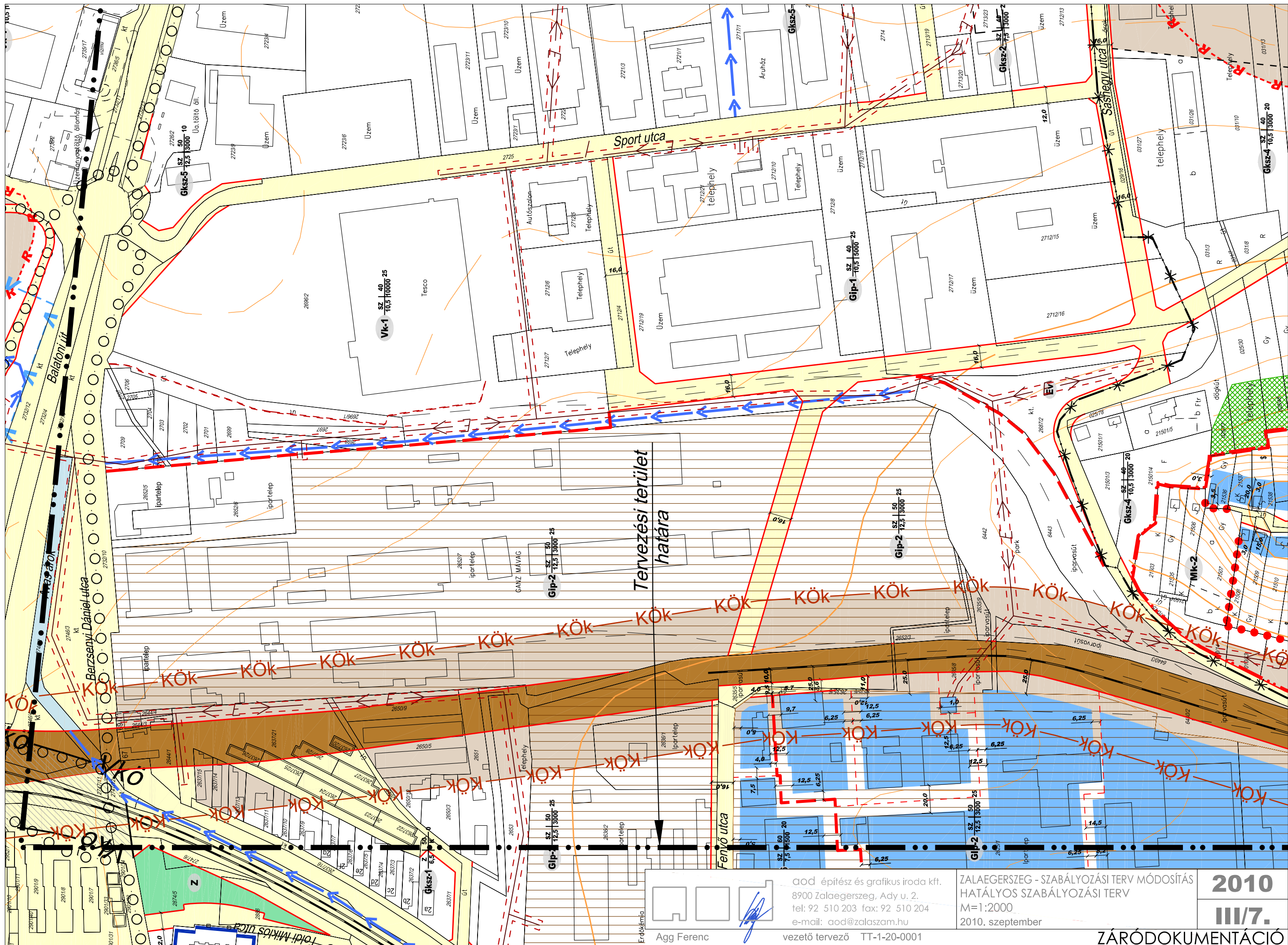
Az egykori Caola terület rendeltetésének változtatását nem tartjuk indokoltnak. A terület jelenlegi hasznosítása ipari jellegű, így a rendeltetés változatlanul Gip jelű ipari gazdasági övezet.

A kérelemben szerepel a beépítettség mértékének növelése. A tömb jelenlegi szabályozása nem veszi figyelembe a közelmúltban létrejött telekaprózódást, így a jelenlegi szabályozás a kialakítható legkisebb telekméretet 5000m²-ben határozza meg. A létrejött telekalakulatok egy része, különösen a Sport utca felőli telephelyek telekterülete, beépítettsége a jelenlegi szabályozástól eltér. Javasoljuk a terület övezetének módosítását a jelenlegi Gip-1 jelű övezet helyett a Gip-2 jelű övezet szerinti szabályozást. Ez a szabályozás a megengedett legnagyobb beépítettséget 50%-ban, a kialakítható legkisebb telek területét 3000m²-ben állapítja meg.

A 2712/4 hrsz-ú úttól északra kialakult 3 telek a Vk-1 jelű központi vegyes rendeltetésű övezetbe sorolt, mely területen helyezkedik el a Tesco áruház nagy területű telke és épülete. Az említett 3 telek rendeltetése, a telkek területe a Vk-1 jelű övezetnek nem felel meg, e terület használata, beépítésének jellege a tőle délre lévő területekével azonos. Javasoljuk ennek megfelelően a 2712/5, /6 és /7 hrsz-ú telkek területének Gip-2 jelű övezetbe sorolását.



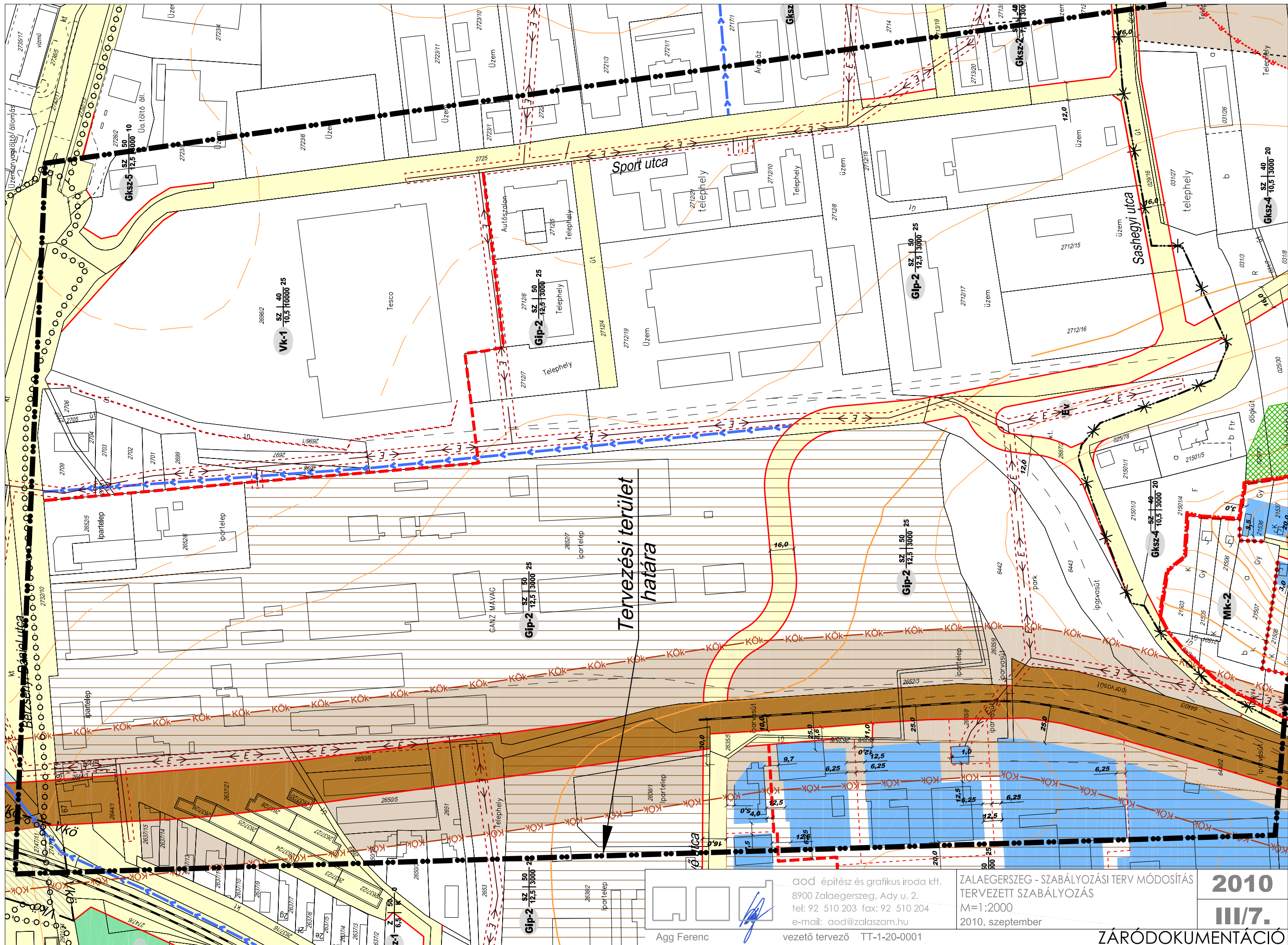




aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu
vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
III/7.
ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu
vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:2000
2010. szeptember

2010
III/7.
ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

III/8. Kaszaházi fennsíkon 0569/13 hrsz-ú ingatlan zöldterületi részének övezeti átsorolása, a terület észak-keleti részének részletes szabályozása

módosítási igény

Lakossági megkeresés érkezett arra vonatkozóan, hogy a 0569/13 hrsz-ú ingatlant érintő, a jelenlegi szabályozási tervben szereplő zöldterületi rendeltetés beépítésre szánt területté módosuljon. A kérelem indokaiban arra hivatkozik, hogy a tervezett szabályozás a fenti ingatlant jelentős mértékben érinti út és zöldterület kialakításával, közterületi funkcióval. Ez az érintettség lényegesen nagyobb a környező telkek érintettségéhez képest, nem jön létre a fejlesztésben részt vevő telkek és tulajdonosai között a közel azonos teherviselés.

Megkeresés érkezett a hivatal részéről arra vonatkozóan, hogy a kaszaházi tető észak-keleti, jelenleg szabályozással nem érintett részére szabályozási terv készüljön annak érdekében, hogy a Kakukkfű utca nyugati folytatásában tervezett úttól északra lévő telkek tulajdonosai a fejlesztésben érdekeltek legyenek és így a kaszaházi tető dél-keleti részén megkezdett területfejlesztés úttal és közművekkel északi irányból, a Ságodi utcáról csatlakozva is feltárható legyen. Ezzel összefüggésben vizsgálni szükséges a jelenleg szabályozott terület észak-keleti tömbjének intenzív Vt-3 jelű szabályozását, mely szabályozás e tömb területén lakóépület elhelyezését, családi házas beépítést nem tesz lehetővé.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A kaszaházi tető építési szabályozással rendelkező területének észak-keleti tömbje településközpont vegyes rendeltetésű, melynek nyugati szélén észak-dél irányú hosszanti zöldterület került kialakításra a tömböt délről határoló lakóutca és az északról határoló, a területet kelet-nyugat irányba feltáró út között. A létrejött telekalakítás során a zöldterület déli része önkormányzati tulajdonban, zöldterületi funkcióval 0567/104 hrsz-ú területen kialakult. E tömb zöldterületen túli része Vt-3 jelű településközpont vegyes övezetbe tartozik, ahol az építésintenzitás a családi házas beépítésű területhez képest nagyobb, a kialakítható telek legkisebb területe 1100 m². E tömb területe a jelenleg hatályos szabályozás értelmében a lakóterületet kiszolgáló intézmények számára tervezett, lakóépület a területen nem helyezhető el.

A kelet-nyugati irányú feltáró úttól északra lévő területek esetében a jelenleg hatályos településrendezési tervek szabályozási terv készítését írják elő. A 2008. évben jóváhagyott tervek e területsávra vonatkozó településrendezési döntéseket későbbi időre halasztották annak érdekében, hogy e városrendezési döntések a fejlődés lehetséges ütemének ismeretében az aktuális igényeknek megfelelő rendeltetésű és intenzitású, fenntartható fejlődést irányozzanak elő.

A kaszaházi tető e módosítással most szabályozott tömbjének északi szélét érinti a Gébárti út, országos mellékút külterületi szakaszának úttengelytől számított 50 m-es védőtávolsága.

közlekedés

jelenlegi közlekedési szabályozás

A Kaszaházi fennsíkon tervezett beépítése úthálózata a Kakukkfű utca vonalától délre lévő területre vonatkozóan jogerős útépitési tervekkel rendelkezik, a jelenlegi szabályozást figyelembe véve. A terület alapvetően két irányból közelíthető meg. A Gólyadombi lakóparkkal szemben tervezett úton keresztül, továbbá délről, a Zala utca irányából. Az északi tömbben részletes szabályozás jelenleg nincs. A területet északról a 7406 jelű összekötő út, keletről a Ságodi út, délről, és nyugatról új szabályozású városi gyűjtőutak határolják, melyek közül az észak-déli tengelyű különösen fontos hálózati funkciójával a belvárosi területek új északi feltáró gyűjtőútként hivatott működni.

közlekedést érintő módosítás

A kérelmezett módosítás tárgyát képező zöldterület megszüntetése közlekedési szempontból indifferens, az úthálózat felépítését nem befolyásolja. A belső tömb beépítése városépítési-építészeti elképzelése megvalósítható, az újonnan szabályozott belső kiszolgáló utak létesítésével. A belső útcsatlakozások a 7406 jelű út csomópontjától 200m-re, a Ságodi úttól 150m-re kiépíthetők. Északi oldalon, a 7406 jelű út és az északi főgyűjtő út csomópontjában körforgalom kiépítésének lehetőségét is indokoltnak tartjuk biztosítani, ami a jelenlegi szabályozási vonalak kis mértékű módosítását igényli.

közmű

A tervezési terület északi részén, valamint a Ságodi utcában víziközművek üzemelnek.

A Kaszaházi fennsík lakó- illetve vegyes övezetbe való átsorolását csak abban az esetben javasoljuk, amennyiben a közműfeltételek biztosítottak.

A tervezési terület jelenleg a Jánkahegyi tárolóról üzemel. Az északi területek biztonságos szociális- és oltóvíz ellátásához a területet a Gógánhegyi tárolóról működő hálózatra át kell kötni. Ehhez szükséges a nekeresdi és déli területek nyomáscsökkentése.

A keletkező szennyvizek befogadója a Zala utcában üzemelő gravitációs szennyvízcsatorna.

Csapadékvizek befogadója a Zala folyó. A tervezési területen zárt rendszerű csapadékcsonatorna hálózat kiépítése javasolt.

tervezett módosítás

A tervezett módosítás két részből áll, két területrésze vonatkozik, melyek a következők:

A jelenleg is szabályozott észak-keleti, településközpont vegyes rendeltetésű tömb rendeltetésének és szabályozásának módosítása.

A terület jelenlegi rendeltetése településközpont vegyes, mely tervezett rendeltetés az akkori városrendezési szándékok a terület Ságod utca felőli feltárási pontjában kereskedelmi és intézményközpont kialakítását irányozták elő családiházak területekhez képest intenzívebb beépítéssel. E központi funkciók nem csak a kaszaházi tető, hanem a vele szemközt Gólyadomb családiházak területeinek kiszolgálását is megvalósították volna. Az eltelt idő során a fejlődés üteme lelassult, léptéke csökkent. Ma már látható, hogy a kaszaházi tető területének nagy része alacsony intenzitású kertvárosias beépítéssel fog kialakulni. Beruházói kereslet csak ilyen jellegű telkek kialakítására, beépítésére van, így a terület fejlődését, a fejlesztéssel már érintett területek északi irányú megközelítését csak kertvárosias lakóterület szabályozásával lehet előmozdítani. Ezen indokok eredményeként javasoljuk e tömb Vt-3 jelű övezetének, a településközpont vegyes rendeltetésnek a módosítását kertvárosias lakóterületnek megfelelő Lke-3 jelű, illetve Lke-6 jelű oldalhatáron, illetve szabadon álló beépítésű övezetek kialakításával. Ezek az övezetek hagyományos családiházak területek, ahol a kialakítható és beépíthető legkisebb telkek területe 720m^2 , megengedett legnagyobb építménymagasság 5m.

E tömb másik kérdése a zöldfelület mértékének felülvizsgálata. A zöldfelület mértékénél lehetőség szerint figyelembe kell venni az önkormányzat eszközeit, a tömb területén önkormányzati tulajdonban lévő terület nagyságát. A 0567/17 és /18 hrsz-ú telkeket érintően a szabályozási tervnek megfelelő útleválasztás van folyamatban, melyet követően a /17 hrsz-ú területből önkormányzati tulajdonban marad 83m^2 , a /18 hrsz-ú területből 681m^2 . Az önkormányzati tulajdonú a 0567/104 hrsz-ú terület nagysága 954m^2 , valamint ugyancsak önkormányzati tulajdonrész van a 0567/103 hrsz-ú területben, melynek nagysága 1232m^2 . Az önkormányzati tulajdon összes területe 2950m^2 . Javasoljuk a zöldfelület területét úgy kialakítani, hogy a tömb területén 1760m^2 zöldfelület és ezen felül 1190m^2 nagyságú 1 db lakótelek jöjjön létre az önkormányzati tulajdonból (beépítési és szabályozási tervi javaslat szerint). A tervezett módosítás során zöldterület kialakítása a 0569/13 hrsz-ú telket nem érinti. A kialakuló zöldterület a tömb telekhatár rendezésének első ütemében, annak déli felében megvalósulhat a 0567/17, /18 és a /103, /104 telkek területéből.

A tömb beépítését szabályozva kötelező építési vonal került kijelölésre a rendezett térfalak kialakulása érdekében. A Ságodi utca felől 10 m mélységű előkert tervezett annak érdekében, hogy az út környezeti hatásaitól az épületek kellő mértékben védettek legyenek. Az északi tömb rész hagyományosan 5 m-es előkerttel tervezett, míg a zöldterület melletti, a tömb déli felén lévő szabadon álló beépítésű terület rész esetében az előkert mértéke 15 m. E méret alkalmassá teszi a telkeket a déli irányú tájolás megfelelő használatára.

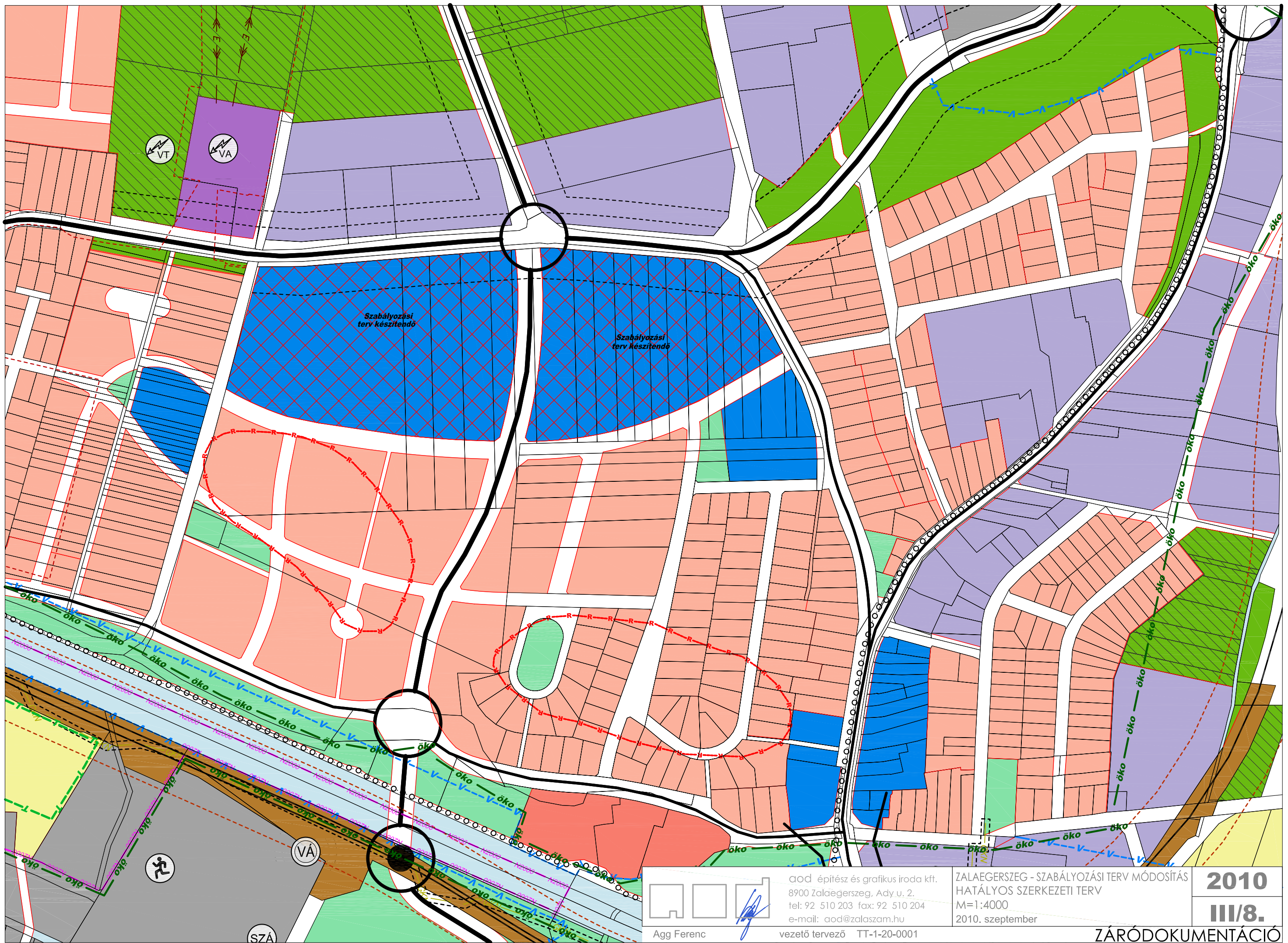
A kaszaházi tető észak-keleti, szabályozással nem rendelkező részének tervezett kialakítása, szabályozása

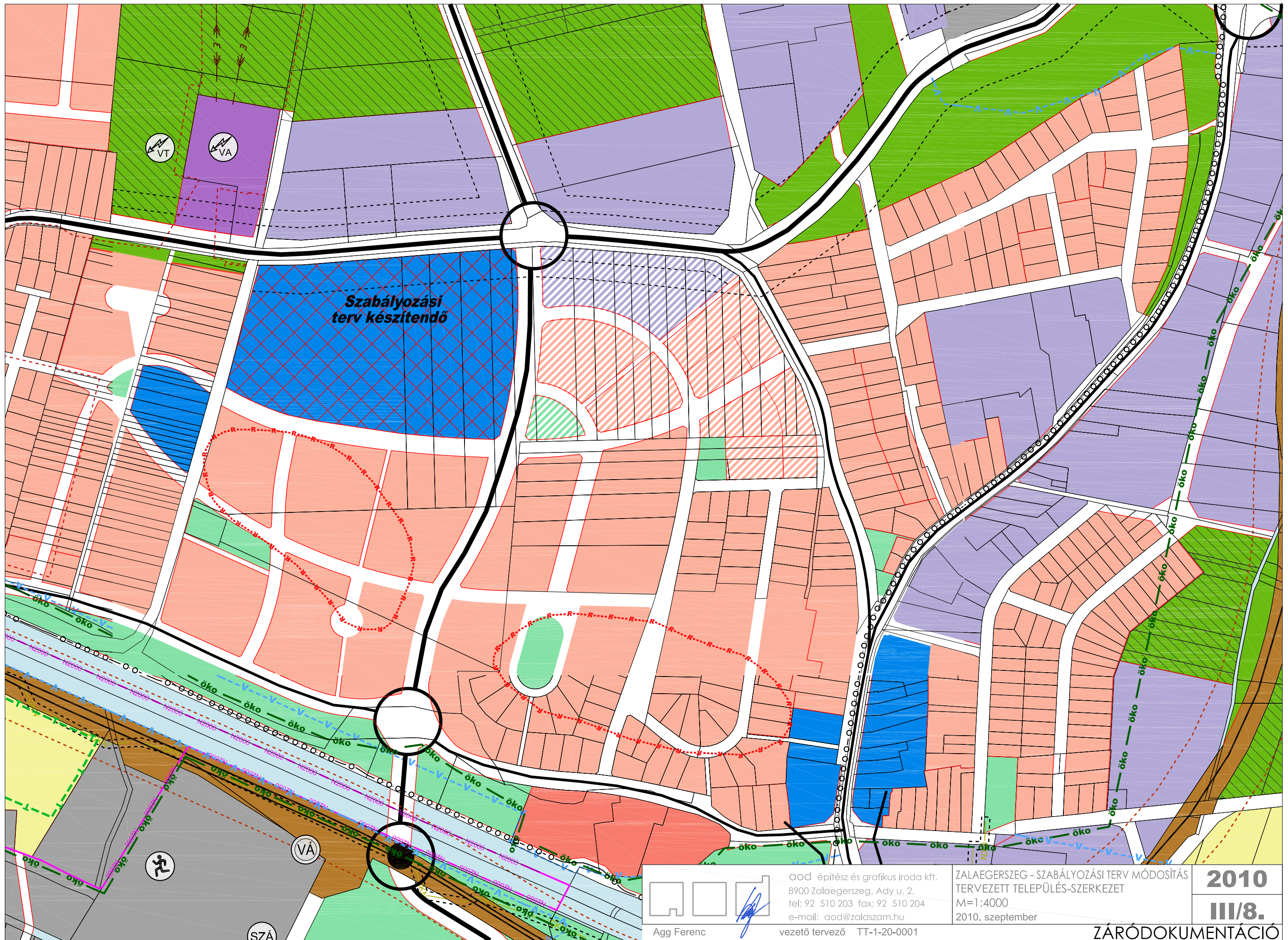
A 2008 előtt hatályban lévő városrendezési tervek e terület rész szabályozását, úthálózatának kialakítását megadták. Az úthálózatot (ezalatt a Ságodi út- Kiserdei út csomóponthoz vezető gyalogutat is beleértve), illetve a tömbök kialakítását e korábbi tervekhez képest nem kívánjuk változtatni, azt e tervbe visszaemljük. A létrejövő tömbök rendeltetése, tervezett építésének intenzitása a korábbi tervekhez képest részben változik, javaslatunk a következő:

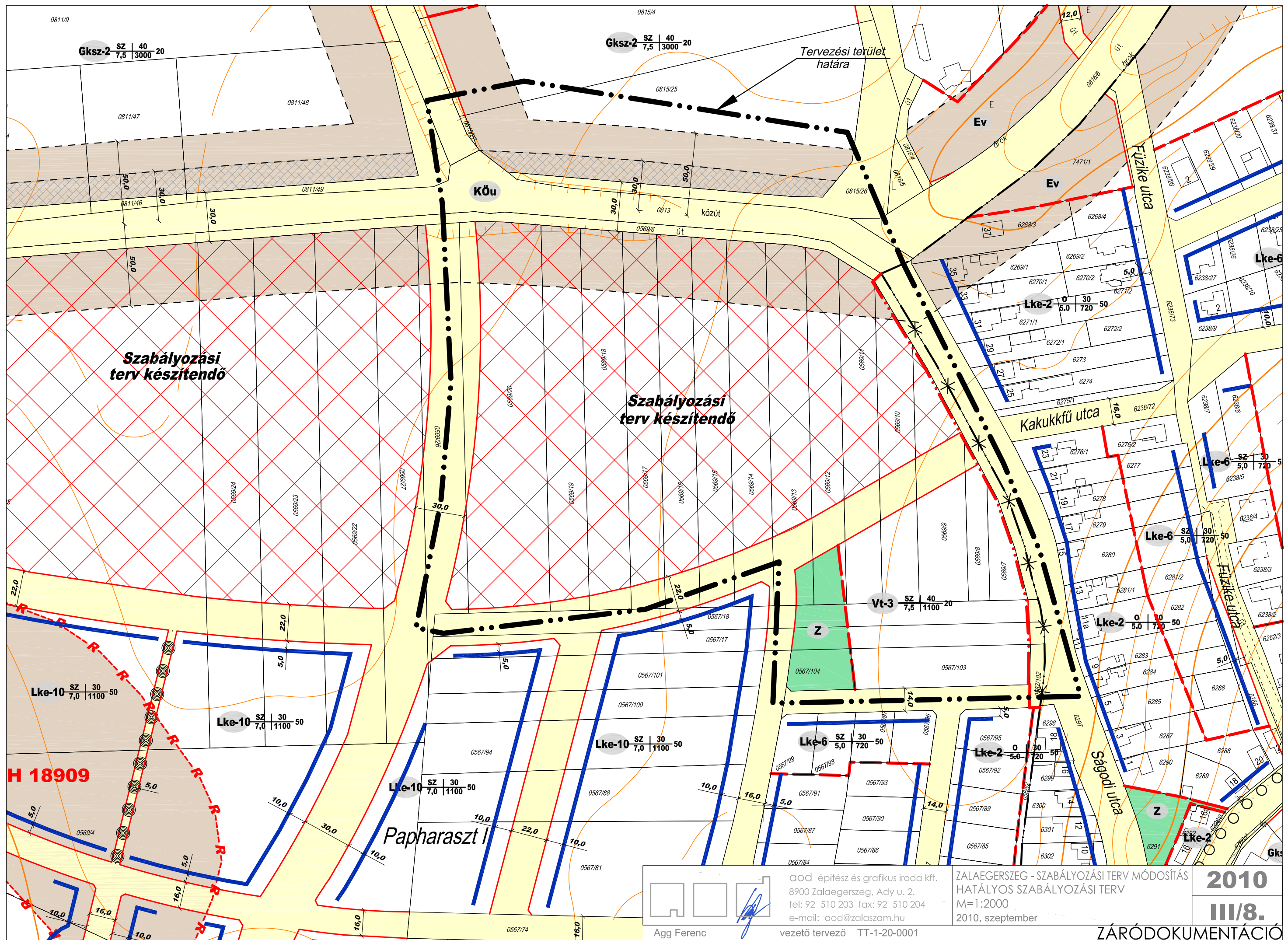
- A terület dél-nyugati sarkában háromszög alakzatban zöldterület kerül kialakításra.
- A zöldterülettől észak-keletre a két íves utca közötti tömb, valamint a terület keleti, Ságodi utca felőli része kertvárosias lakóterületként, hagyományos családi házas területként szabályozott. Az első terület Lke-6 jelű övezetbe, szabadon álló beépítéssel, míg a második terület Lke-3 jelű övezetbe, oldalhatáron álló beépítéssel tervezett. A szabadon álló beépítésű tömböknél a zöldterület irányából az utcafront felé szűkülő telkek esetében a kedvező dél-nyugati tájolást kihasználva 15 m-es előkerttel, míg az észak-keleti utcafronttal rendelkező telkek esetében 5 m-es előkerttel tervezett az épületek elhelyezése. Az észak-keleti oldalhatáros beépítési móddal szabályozott tömb esetében a Ságodi utca felől a közlekedési terhelés csökkentése érdekében 10 m-es előkert, a további részeken pedig 5 m-es előkert elhagyásával kell építkezni.
- A terület északi, Gébárti út melletti tömbjének rendeltetése kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Gksz-2 jelű övezet, melynek területén elhelyezhető építmények a következők:
 - *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,*
 - *meglévő lakóépület átalakítható, bővíthető és felújítható.*

Az övezet területén kialakítható legkisebb telek területe 3000 m², megengedett legnagyobb beépítettség 40 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m. A tömb területét érinti a Gébárti út, országos mellékút külterületi szakaszának úttengelytől számított 50 m-es védőtávolsága. E védőtávolság szabályozása módosításra kerül a beépítésre szánt övezettel határos külterületi utak szabályozásának megfelelően úgy, hogy az úttengelytől számított 30 m-es területen belül épület nem helyezhető el, úttengelytől számított 50 m-es területsávon belül pedig épület az út kezelőjének hozzájárulása szerint lehetséges (ZÉSZ 17.§ (6) bekezdés).

A tömb keleti szélén a gyalogúttal, illetve a lakóterülettel határos oldalon 10 m szélességű telken belüli kötelező fásítás kerül szabályozásra.







Gksz-2 SZ 40
7,5 3000 20

Gksz-2 SZ 40
7,5 3000 20

Tervezési terület
határa

Szabályozási
terv készítendő

Szabályozási
terv készítendő

Lke-10 SZ 30
7,0 1100 50

Lke-10 SZ 30
7,0 1100 50

H 18909

Lke-10 SZ 30
7,0 1100 50

Papharaszt I

Lke-10 SZ 30
7,0 1100 50

Lke-6 SZ 30
5,0 720 50

Lke-2 SZ 30
5,0 720 50

Lke-6 SZ 30
5,0 720 50

Lke-6 SZ 30
5,0 720 50

Lke-2 SZ 30
5,0 720 50

Lke-2 SZ 30
5,0 720 50



AOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu
vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGERSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
III/8.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

Szabályozási terv készítendő

KÖH 18909



AOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

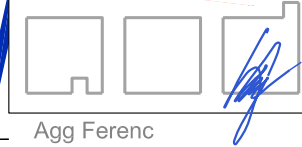
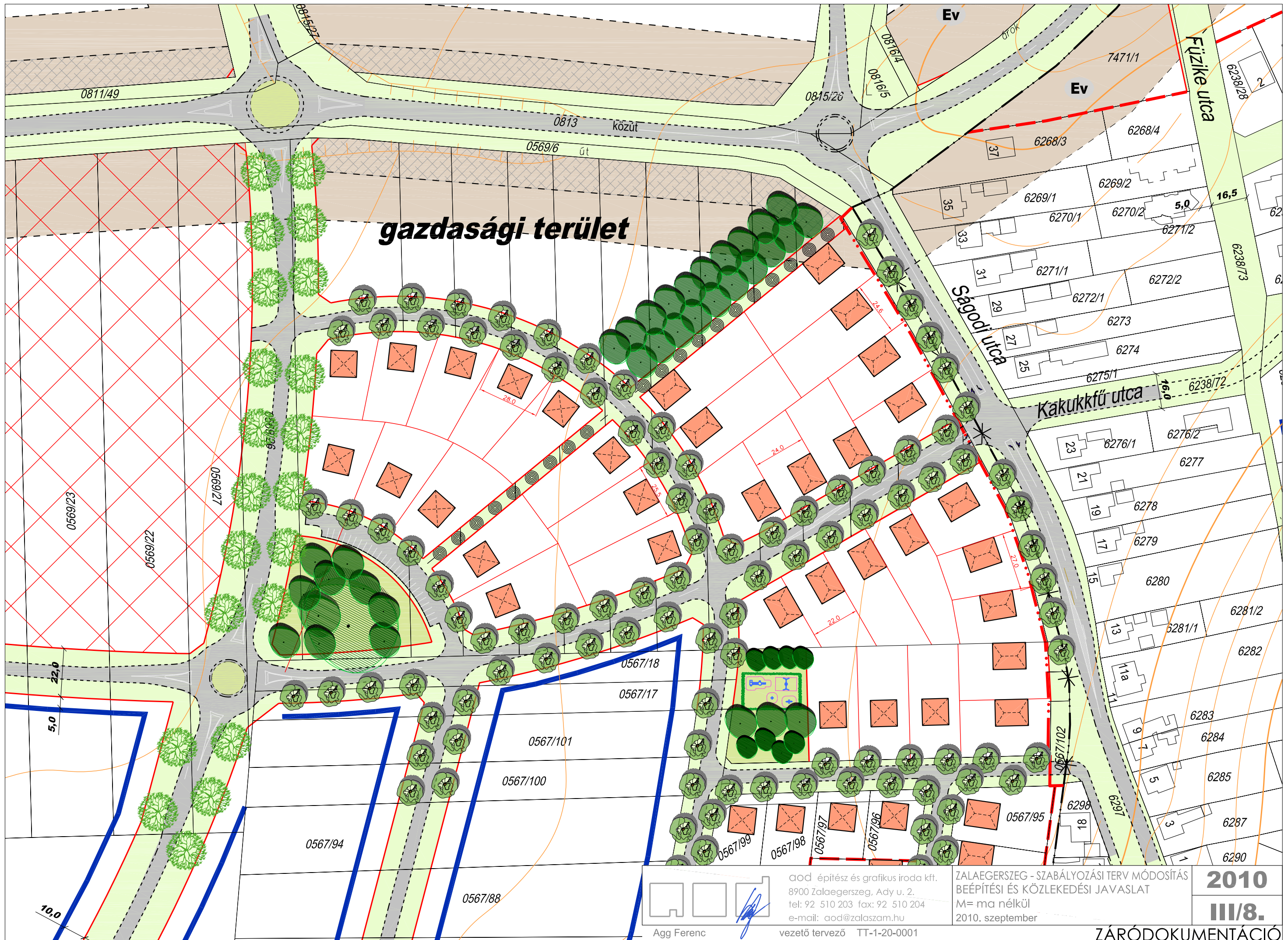
Agg Ferenc

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGERSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:2000
2010. szeptember

2010
III/8.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu
vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
BÉÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT
M= ma nélkül
2010. szeptember

2010
III/8.
ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

III/9. Páterdomb Juhász Gyula utca folytatásában a 6503 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata

módosítási igény

Lakossági megkeresés érkezett arra vonatkozóan, hogy a Juhász Gyula utca Páterdomb és olajfinomító közötti, gazdasági területekkel határos szakaszának 16 m-es szabályozási szélességét a terv nyugati irányba tolja el úgy, hogy a 6503 hrsz-ú ingatlant ne érintse.

közlekedés

jelenlegi közlekedési szabályozás

Az érintett útszakasz szabályozási szélessége az iparvasúttól délre egységesen 16m. Az út Páterdomb városrésze és (közvetetten) a déli Zrínyi utcai iparterület, továbbá a 74. számú főúttal teremt kapcsolatot. Az út melletti területek ezen a szakaszon lazán beépítettek, a szabályozást befolyásoló épített környezet (objektum) nincs. A 16m-es szabályozás szélessége — az út jelenlegi pozícióját figyelembe véve — aszimmetrikusan került elhelyezésre annak érdekében, hogy a meglévő burkolat teljes átépítése nélkül a keleti oldalon lévő magáningatlanok minél kisebb mértékben legyenek érintettek.



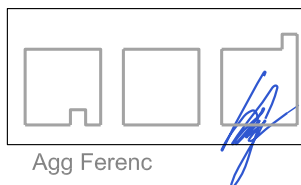
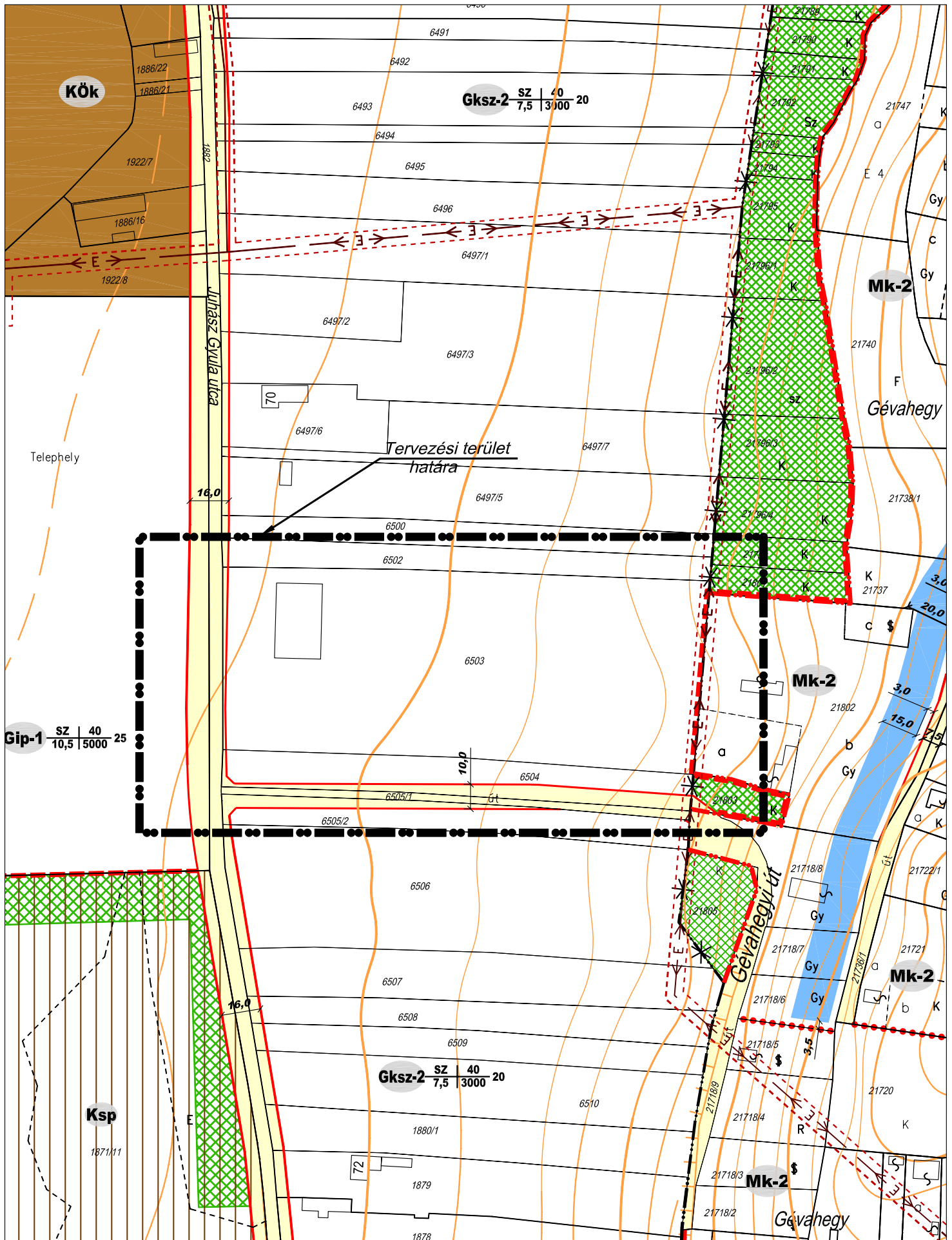
északi irányból



érintett ingatlan

tervezett módosítás

A tervezett szabályozás „nyomvonalának” nyugati irányú elhúzása nem indokolt. Egyrészt olyan mértékű aszimmetriát okozna, mely bővítés esetén (járda, árkok, stb.) a meglévő út teljes átépítését-eltolását vonná maga után, másrészt nincs a keleti oldalon olyan jellegű beépítettség, ami ezt befolyásolhatná.



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
III./9.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

III/10. Kertváros déli részén a 23398/4 hrsz-ú ingatlan és környékén az útszabályozás módosítása, a 23391/5 hrsz-ú ingatlanon az építési hely módosítása

módosítási igény

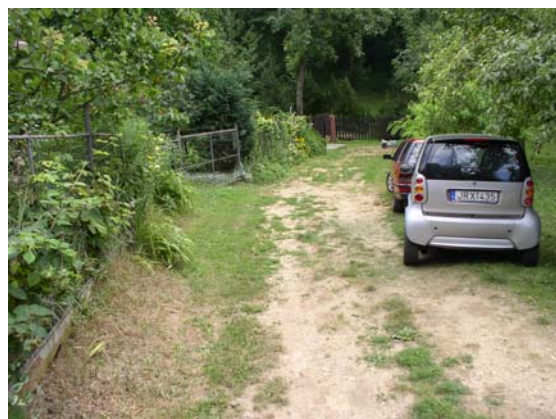
Lakossági kérelem érkezett arra vonatkozóan, hogy a Kertváros déli részén a Bodza utcától délre lévő területen az egykori zártkerti területeket feltáró észak-déli irányú íves út 8 m-re történő szélesítése ne kelet felé a domb irányába, hanem a völgy irányába történjen, és ne érintse a 23398/4 hrsz-ú ingatlant. Kérik továbbá, hogy a 23391/5 hrsz-ú nyeles telek számára tegye lehetővé a szabályozási terv az építést az építési hely módosításával.

jelenlegi szabályozás

A 23391/5 hrsz-ú telket magába foglaló tömb területén a hatályos szabályozás építési sávot határoz meg a tömb területének alsó, kevésbé meredek részén lehetővé téve az építést. Az építési sáv a 23391/5 hrsz-ú nyeles telek szűk, beépítésre nem alkalmas részét fedi le és ugyanitt több telek esetében a telek területén nem jelöl ki építési helyet, ezzel kizárja az ingatlanok beépíthetőségét.

KÖZLEKEDÉS

Az érintett terület Kertváros déli részén, Jányahegyen található, a Nemzetőr utcától délre. A 23401/4 hrsz-ú út zsákutcaként üzemel jelenleg is és a szabályozás szerint is. Az út szabályozási szélessége 8 m, déli végén keleti irányú bővülést előírva. Ez kb. 5 m-rel érinti a rá merőleges szűk lakótelkeket, melynek felülvizsgálatát kérték az érintettek.



érintett terület

közmű

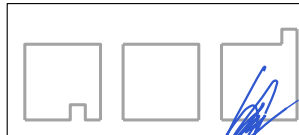
Az közműnyilvántartás szerint sem a víz, sem a szennyvízcsatorna hálózat nem kiépített. A tervezési terület a Bodza utca irányából ellátható.

tervezett módosítás

Elfogadva azt a tényt, hogy a tulajdonviszonyok miatt nincs lehetőség telekcsoport újraosztására, vagy jelentősebb mértékű telekhatár rendezésre, a tömb területéről törlésre javaslom az építési hely kijelölését. E változtatással lehetőség nyílik a 23391/5 hrsz-ú nyeles telek beépíthetőségére.

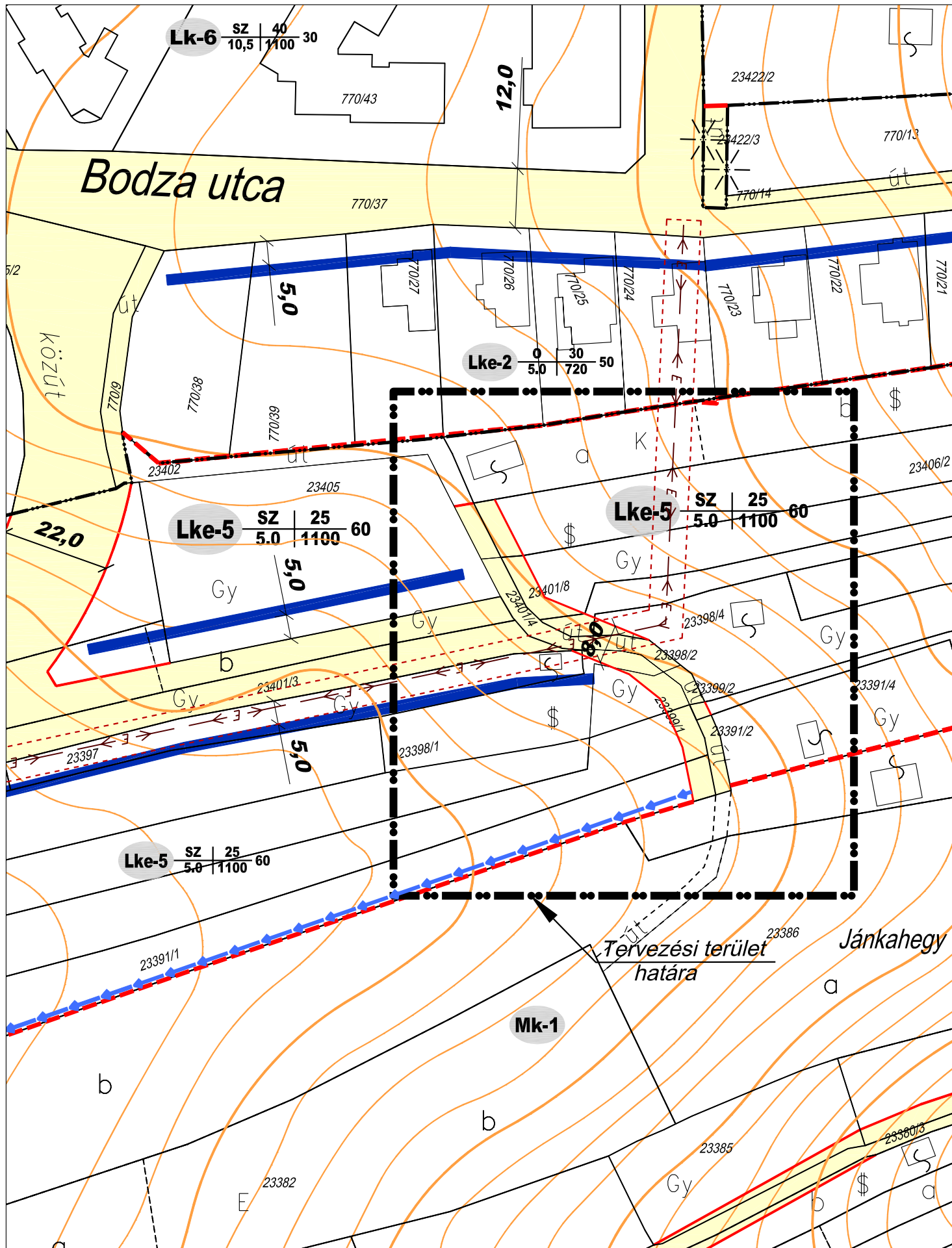
Az út szabályozási szélessége zsákutca jellegére való tekintettel elegendő, azonban a domborzati viszonyok figyelembe vétele mellett tovább nem csökkenthető. Mivel az utca kiépítetlen földút, a nyomvonalának nyugati irányú elhúzása lehetséges építési beavatkozás nélkül. Az új szabályozás ennek értelmében a keleti oldali meglévő telekhatárokhoz igazodik, nyugati oldalon azonban másik három telek területét fogja érinteni.

Csapadékvíz-elvezetés nem megoldott, ezért felszíni vízelvezetéssel javasoljuk a terület mélypontján a csapadékokat elvezetni, ehhez szükséges a 23391/1 hrsz ingatlanra csapadékvíz-elvezetésre szolgalmi jogot kell bejegyezni.



2010
III./10.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



Agg Ferenc

aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:1000
2010. szeptember

2010
III./10.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

III/11. Ságod Orgona utca – Diófa utca közötti átkötés nyomvonalának módosítása

módosítási igény

Lakossági kérelem érkezett arra vonatkozóan, hogy az Orgona utca és Diófa utca között tervezett útkapcsolat kialakítása, ezzel összefüggésben annak szabályozása a 15096 hrsz-ú ingatlant, újonnan beépített telek nyugati oldalkertjét, valamint a 15092/1 hrsz-ú telek nyugati végét kisebb mértékben érintse.

közlekedés

jelenlegi közlekedési szabályozás

Az érintett terület Ságod városrészben található, az Orgona utca és a Diófa utca között. Mindkét utca hosszú szakaszon, szűk keresztmetszetű zsákutcaként üzemel, így észak-déli átkötésük indokolt. A tervezett összekötő út mindkét irányból meglévő zsákút szakaszokkal rendelkezik, csupán egy telek „átvágására” van szükség. A tervezett útszakasz 8 m (illetve az északi meglévő szakaszon 10 m) szabályozási szélességgel szerepel a rendezési tervben.

Az Orgona és Diófa utcákat összekötő tervezett új út déli folytatása szerepel a szabályozási terven, melynek során a Diófa utca és a Vasvári Pál utca szintén összekötésre kerül. Ez a tervezett útkapcsolat a már beépített 15074/1 és /2 hrsz-ú telkek területéből kerülne kialakításra 7,5 m-es szélességgel.



a terület délről



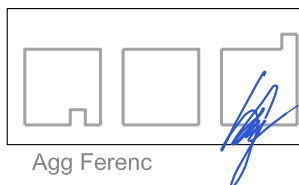
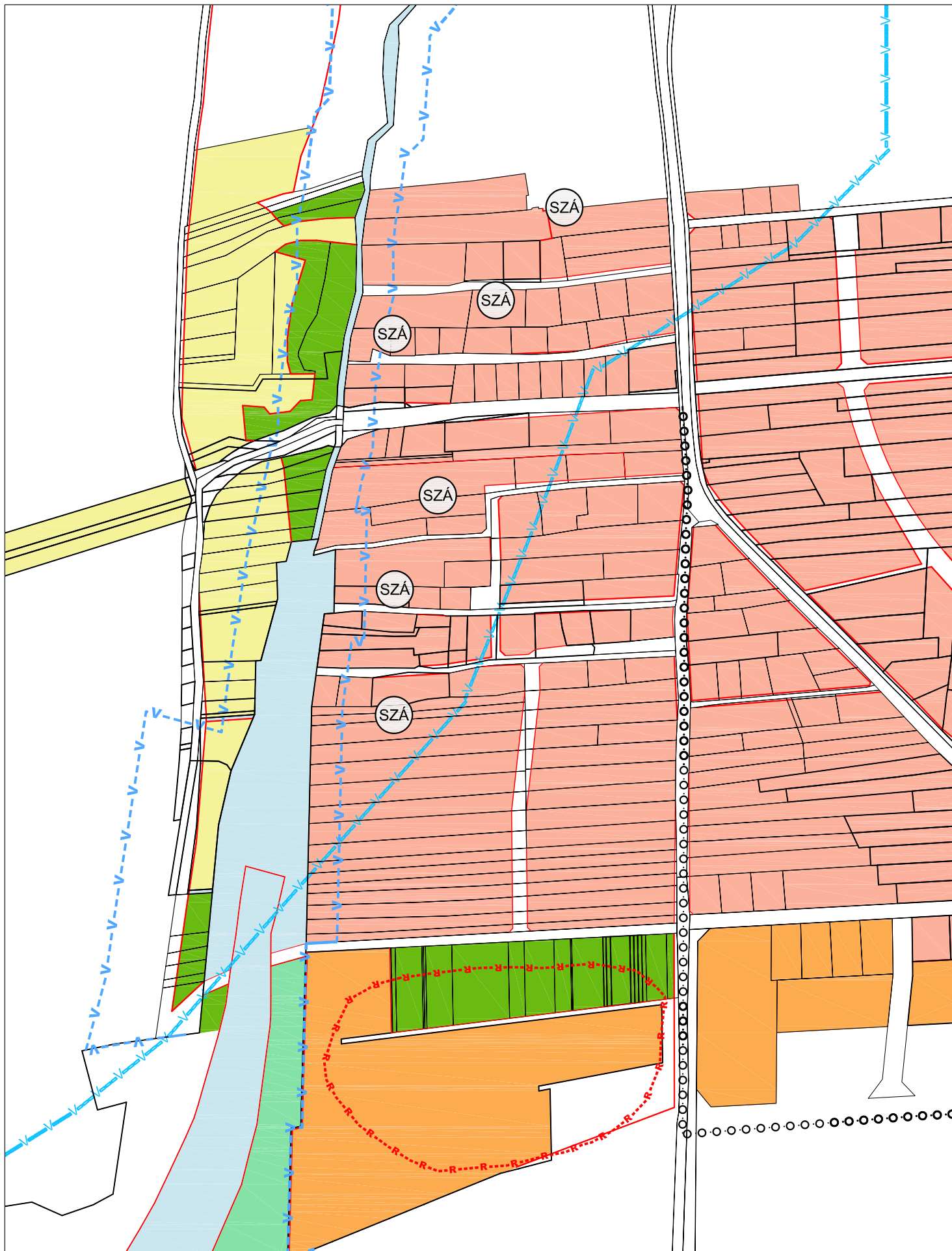
a terület északról

tervezett módosítás

A kérelmező 15096 és 15092/1 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosainak igényeit és a településrendezési szempontokat is figyelembe véve az út szabályozását felülvizsgáltuk. A 8m-es szabályozási szélességet megtartva, az összekötő út északi részét nyugatra húzva a jelenlegi szabályozás szűkítésre került. A 15092/1 hrsz-ú ingatlan nyugati végének érintettsége nem csökkenthető (minimum 8 m), elhúzásra nincs mód.

Az Orgona és Diófa utcák összekötésének déli folytatásában a Vasvári Pál utcára történő átkötés megszüntetését javasoljuk. Ennek az átkötő útszakasznak szabályozási terv szerinti megvalósítását nem tartjuk indokoltnak. A Martinovics, illetve Ságodi utcáktól nyugatra lévő terület keskeny zsákutcából álló úthálózatának közlekedési problémáját a körbejárhatóság kialakítása oldja meg. Az Orgona és Diófa utca összekötése a két utcában a körbejárhatóságot biztosítja. A Vasvári Pál utca zsákutca jellege az utca keleti felében megszűnik a tőle délre lévő tömb tervezett feltáró útjának kialakításával.

Az utak szabályozásának felülvizsgálatával egyidejűleg javasoljuk törölni a kötelező építési vonal jelölését a tömbbelsőben a 15092/2, a 15090/4, a 15082, a 15085, a 15086, a 15070, a 15071, a 15072 és a 15074/1 hrsz-ú telkek területéről. A keskeny utcákkal szabdaltnak tömbbelső előzőekben felsorolt telkein a jelenlegi beépítést is figyelembe véve rendezett térfal kialakítására nincs lehetőség, így a kötelező építési vonalat ezeken a telkeken feleslegesen korlátozóknak tartjuk. A kötelező építési vonallal nem szabályozott telkek esetében az előkert mélysége minimum 5 m.



Agg Ferenc

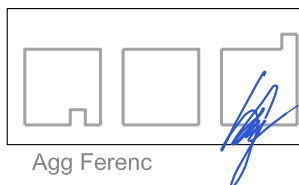
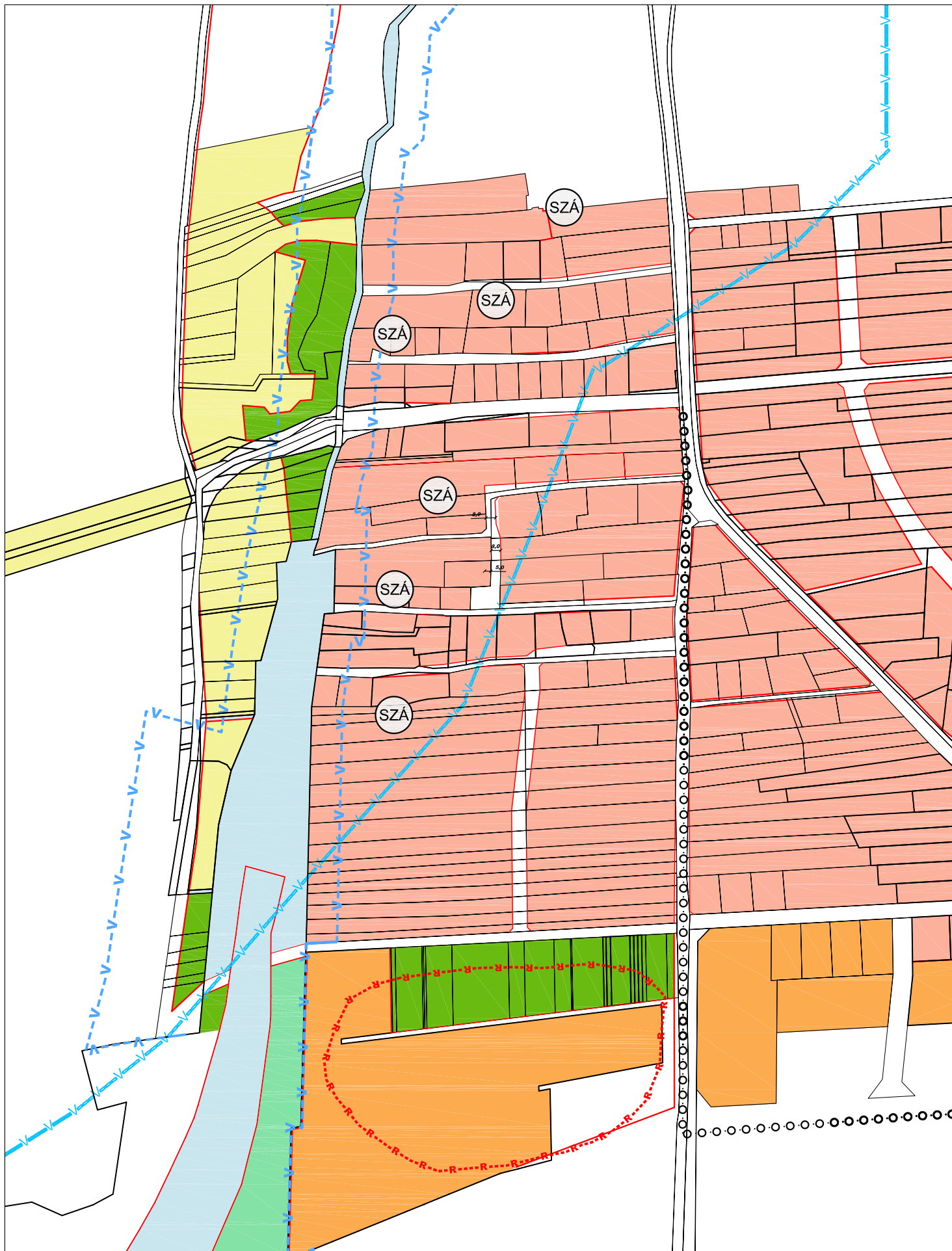
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGERSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZERKEZETI TERV
M=1:4000
2010. szeptember

2010
III./11.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



Agg Ferenc

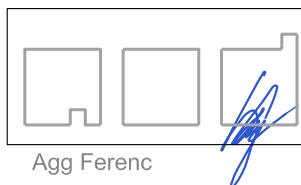
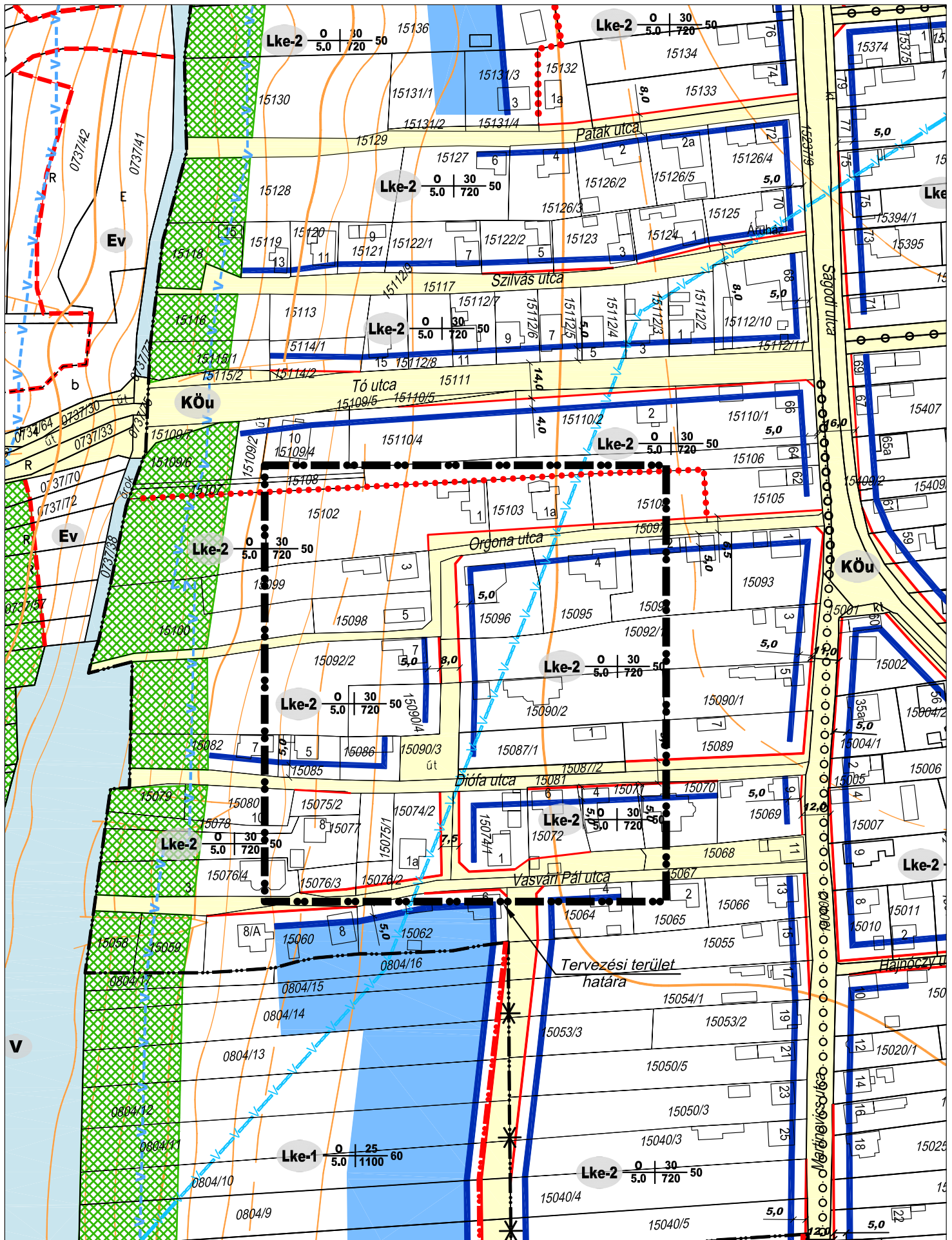
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT TELEPÜLÉS-SZERKEZET
M=1:4000
2010. szeptember

2010
III./11.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

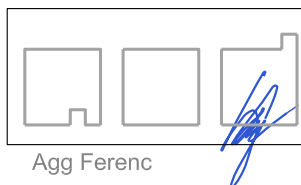
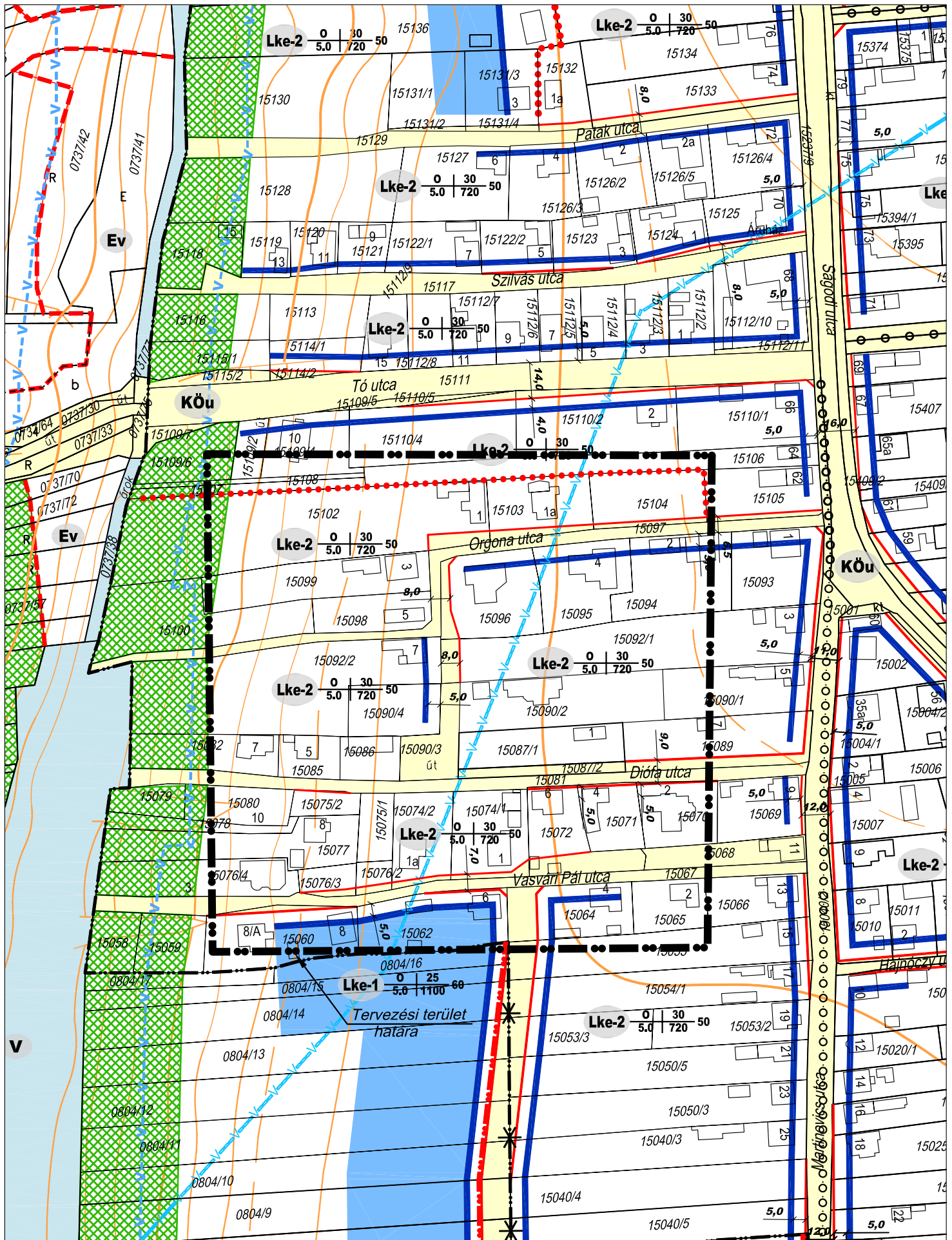


aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu
vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
III./11.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGERSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:2000
2010. szeptember

2010
III./11.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

III/12. Jánkahegy 23520 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás módosítása

módosítási igény

Lakossági kérelem érkezett arra vonatkozóan, hogy a Jánkahegy gerincén, a kertvárosias lakóterület övezetébe sorolt egykori zártkerti területeken a 23520 hrsz-ú ingatlan előtti szakaszon az út szabályozása úgy módosuljon, hogy a jelenlegi szabályozásban szereplő minimális területű útleválasztás elhagyható legyen, mely telekalakítás adminisztratív költségei többre kerülne, mint a leválasztásra kerülő telek értéke.

közlekedés

jelenlegi közlekedési szabályozás

Az érintett ingatlan előtt lévő Jánkahegyi út szabályozási szélessége 8,0 m, a jelenlegi útterülethez való viszonyulását domborzati, és beépíthetőségi körülmények határozták meg. Az útszabályozás az építési telekből 0-0,83 m szélességű, háromszög alakú területet vesz el, melynek nagysága 6,2 m².



Jánkahegyi utca érintett szakasza

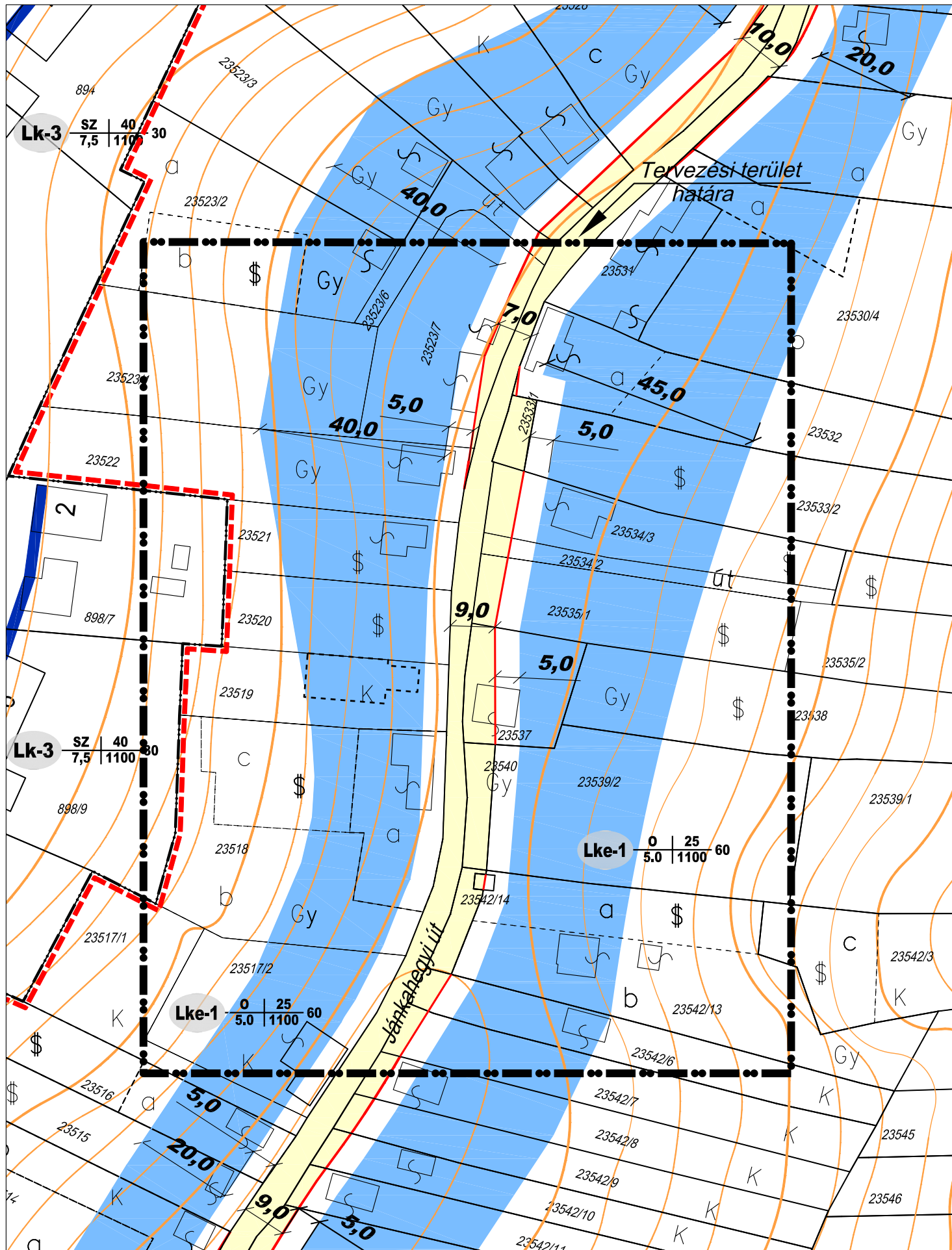


érintett ingatlan

tervezett módosítás

A Jánkahegyi út szabályozása kis mértékben módosításra került keleti oldali bővítéssel. A keleti oldalon a 23540 és 23542/14 hrsz-al útterületek leválasztásra kerültek, mely leválasztás határvonalához illeszkedően, folytonosan került kialakításra a Jánkahegyi út keleti telekhatára. E meglévő leválasztásokhoz történő igazodás következtében az út területe ezen a részen keleti irányba tolódik. E változtatás indokolt, mivel a szűk hegygerinc nyugati oldala az úthoz képest meredeken esik lefelé, míg a keleti oldalon nagyobb platóval rendelkezik. Az út keleti irányú eltolódása következtében a korábbi szabályozás szerinti érintettsége a 23519, 23520, 23518 és a 23517/2 hrsz-ú telkeknek megszűnik. E szakaszon az út szabályozási szélessége 8,5-10 m között változik.

A módosításra, illetve felülvizsgálatra kerülő útszakasztól északra a 23533 hrsz-ú telek esetében /1-es hrsz-mal az útterület leválasztásra került a 2008 évben jóváhagyott szabályozási tervet megelőző útszabályozásnak megfelelően a jelenlegi tervhez képest nagyobb útszélességgel. A Jánkahegyi út keleti oldalának szabályozási vonalát a kialakult útleválasztásokhoz, a jelenlegi ingatlan nyilvántartási állapothoz javasoljuk igazítani. Az út keleti oldalán a 23540 és a 23533/1 hrsz-ú útterületek keleti határvonalának összekötésével javasoljuk kialakítani a módosított szabályozási vonalat, melynek következtében a 23534/3, a 23535/1 és a 23537 hrsz-ú telkek útszabályozással történő érintettsége kis mértékben növekszik.



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:1000
2010. szeptember

2010
III./12.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

III/13. Petőfi utca 3434 és a 3435 hrsz-ú ingatlanokat érintő útszabályozás módosítása, a kötelező építési vonal telekhatárra helyezése

módosítási igény

Lakossági kérelem érkezett arra vonatkozóan, hogy a Petőfi Sándor utca Vizslaparki út és Mártírok útja közötti szakaszán az utca északi oldalán a telkeket érintő útszélesítés, ezzel kapcsolatos szabályozás törlésre kerüljön, kötelező építési vonal a jelenlegi telekhatáron maradjon.

jelenlegi szabályozás

A Petőfi Sándor utca Mártírok útjához csatlakozó szakasza 12m szélességgel került szabályozásra. A Petőfi Sándor utca nagyforgalmú, keskeny belvárosi utca, ezen a szakaszán kapcsolódik a Vizsla-parki úti nagy lélekszámú lakóterület gyalogos és gépjármű forgalma, valamint a Vizsla parktól nyugatra lévő területek gyalogos forgalma a városközponthoz. A jelenlegi szabályozás a Petőfi Sándor utca északi oldalán lévő tömb dél-keleti sarkának, a 3434-3437 hrsz-ú telkek egy ütemben történő átépítésével számolt, mely átépítés e terület használatának intenzitását tovább növeli, az új épület közterületi kapcsolatai (gépkocsi-behajtás, üzletek, lépcsőház bejárat, stb.) a jelenlegihez képest bővülnek. A jelenlegi szabályozás ennek figyelembevételével bővítette a közterületet és a telekhatárhoz képest északabbra helyezte a kötelező építési vonalat.

A most hatályos szabályozási terv nem vette figyelembe, hogy a 3434 hrsz-ú utcafronttól északabbra elhelyezett lakóház pincésinti garázsának lehajtó rámpája az előkertbe süllyesztett, így az előkert területe közlekedési területként nem hasznosítható.

A jelenlegi szabályozás a 3434 és 3435 hrsz-ú telkeket Lk-5 jelű kisvárosias lakóövezetbe sorolja, mely övezet zárt sorúan sűrű beépítésű hasznosítást tesz lehetővé. Ebben az övezetben a beépíthető legkisebb telek mértékét a szabályzat nem határozza meg, azaz ebben a vonatkozásban nem korlátoz. E szabályozás értelmében a 3434 és a 3435 hrsz-ú telkek beépítése a fent említett többi telek nélkül önállóan is megvalósulhat.

Az út szabályozásban szereplő szélesítésének következtében az északi oldalon lévő 3434 hrsz-ú, és a 3435 hrsz-ú ingatlanok önálló beépíthetősége korlátozódik. A kis alapterületű telkek esetében 50%-os megengedett beépítettségénél csökken a beépíthető terület. E két kis telek önállóan történő beépítését, a megengedett intenzitás maximális kihasználását az út szabályozási szélességének bővítésén túl korlátozza a telekhatárhoz képest 2m-el északabbra helyezett kötelező építési vonal is. Zárt sorú 50%-os beépítés esetén e kis telkek mélységének (13-14m) fele beépül, ugyanakkor az OTÉK-ban meghatározott hátsókert mértékét meg kell tartani.

tervezett módosítás

Az út szabályozási szélessége csökkenthető, illetve a jelenlegi telekhatárok megtarthatók. A Petőfi Sándor utca ezen szakaszán, mindkét oldalon 10,5m-es a megengedett legnagyobb építménymagasság, mely beépítés mindkét oldali kialakulása esetén a jelenlegi 10m-es útszélesség és épületek közötti távolság szűk, az így megvalósuló fejlesztést a kialakuló sűrű beépítés leértékeli. A 3434 és 3435 hrsz-ú telkek önállóan történő beépítése továbbra sem javasolt. Annak érdekében, hogy e telkek önállóan, minél intenzívebben be tudjanak épülni, a tervezett térfalak helyének, a kötelező építési vonalnak a módosítása nem indokolt.



vezető tervező TT-1-20-0001

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

2010
III./13.



III/14. Gógánhegy 26259 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás módosítása

módosítási igény

Lakossági kérelem érkezett arra vonatkozóan, hogy az Ebergényi út tervezett szélesítése, 14 m-es szabályozása kisebb mértékben érintse a 26259 hrsz-ú ingatlan területét.

közlekedés

jelenlegi közlekedési szabályozás

Az Ebergényi út a korábban zártkerti (kertes mezőgazdasági területek) ma folyamatosan átépülő kertvárosias lakóterületek gyűjtőútja. Az út szabályozási szélessége egységesen 14 m. A meglévő magassági adottságok szerint az út hosszú szakaszokon mély bevágásban halad, kétoldali rézsűk között. Az út magassági vonalvezetése a telek környezetében 10%-körüli emelkedő. A vízelvezetés nem megoldott, járdák nincsenek, a burkolat közvetlenül a rézsűlábhoz csatlakozik.



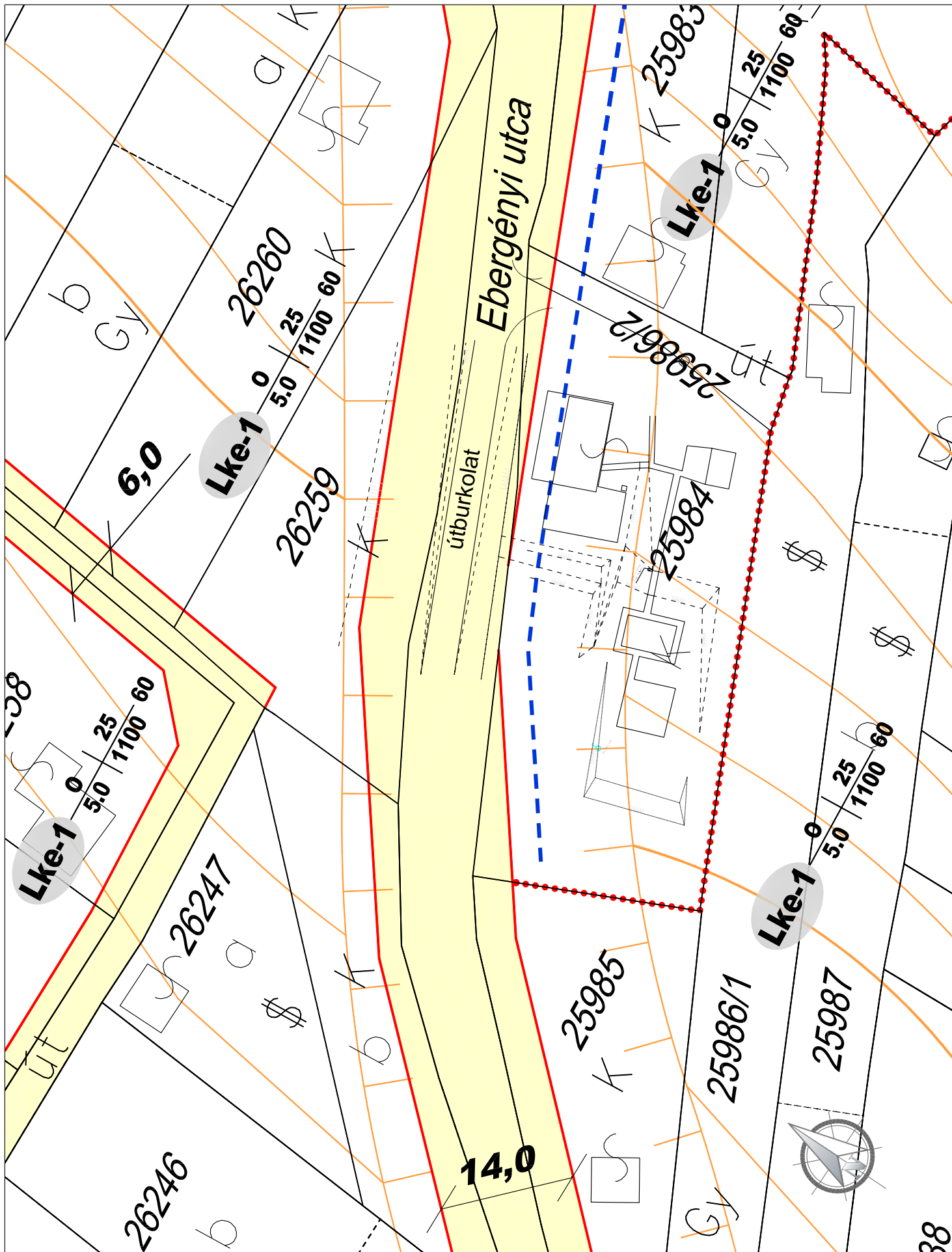
déli irányból



érintett ingatlan északról

tervezett módosítás

Az út szabályozási szélességének csökkentése nem indokolt, hiszen keresztshelvényi bővítés esetén (útburkolat szélesítés, járdaépítés, stb.) a meglévő rézsűk területe nagymértékben érintett lesz a magasságkülönbségek miatt. A szabályozás eltolása a déli oldali beépítési adottságok, illetve a kedvezőtlenebb domborzati körülmények miatt szintén nem célszerű. Az út szabályozásának módosítását nem javasoljuk.



aod építész és grafikus iroda kft.
 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
 tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
 e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
 HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
 M=1:1000
 2010. szeptember

2010
III./14.

Agg Ferenc

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

III/15. Vérmalom területéhez közúti feltárás biztosítása

módosítási igény

Módosítási igény érkezett arra vonatkozóan, hogy a Parkerdő és annak északi szélén a 2741 hrsz-ú területen (Vérmalom) tervezett fejlesztés közlekedési kapcsolata a szabályozási tervben kialakuljon és ezzel egyidejűleg módosuljon a 74-es főúttól keletre lévő 2736/22 hrsz-ú Vk-1 jelű központi vegyes rendeltetésű fejlesztési terület és a 2736/14 hrsz-ú Ksp jelű különleges sportterület útfeltárása.

közmű

2742 hrsz Zala holtág megszüntetése javasolt. A vízvédellel jelölt területet is a vízjárta területnek megfelelően le kell csökkenteni. Az önkormányzat feladata a terület vízjárta terület levétele.

A terület vízellátása a telekhatárig kiépített.

Szennyvízelvezetése csak szennyvízáttemelős rendszerrel valósítható meg.

Csapadékvíz-elvezetés szempontjából a meglévő holtágak, illetve a Zala-folyó vehető figyelembe.

közlekedés

jelenlegi közlekedési szabályozás

A Vérmalom területére tervezett wellness szálloda szabályozási tervben szereplő közúti kapcsolata részben a parkerdei kerékpárút nyomvonalán, részben a terület jelenlegi észak-déli feltáró útján halad. Az út építési engedélyezéséhez, a tervben szereplő műszaki megoldáshoz a közútkezelő nem járult hozzá, ezért a wellness szálló közúti megközelíthetőségét más módon szükséges biztosítani. A területtől délre lévő, 2736/22 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi szabályozás szerint a 2736/21 hrsz-ú újonnan építendő útról biztosított. Ennek az útnak új nyomvonalon történő kijelölése, és meghosszabbítása biztosíthatja a Vérmalom megfelelő közúti kapcsolatát is.

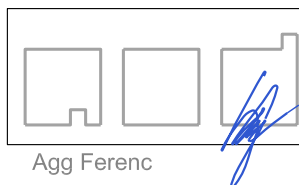
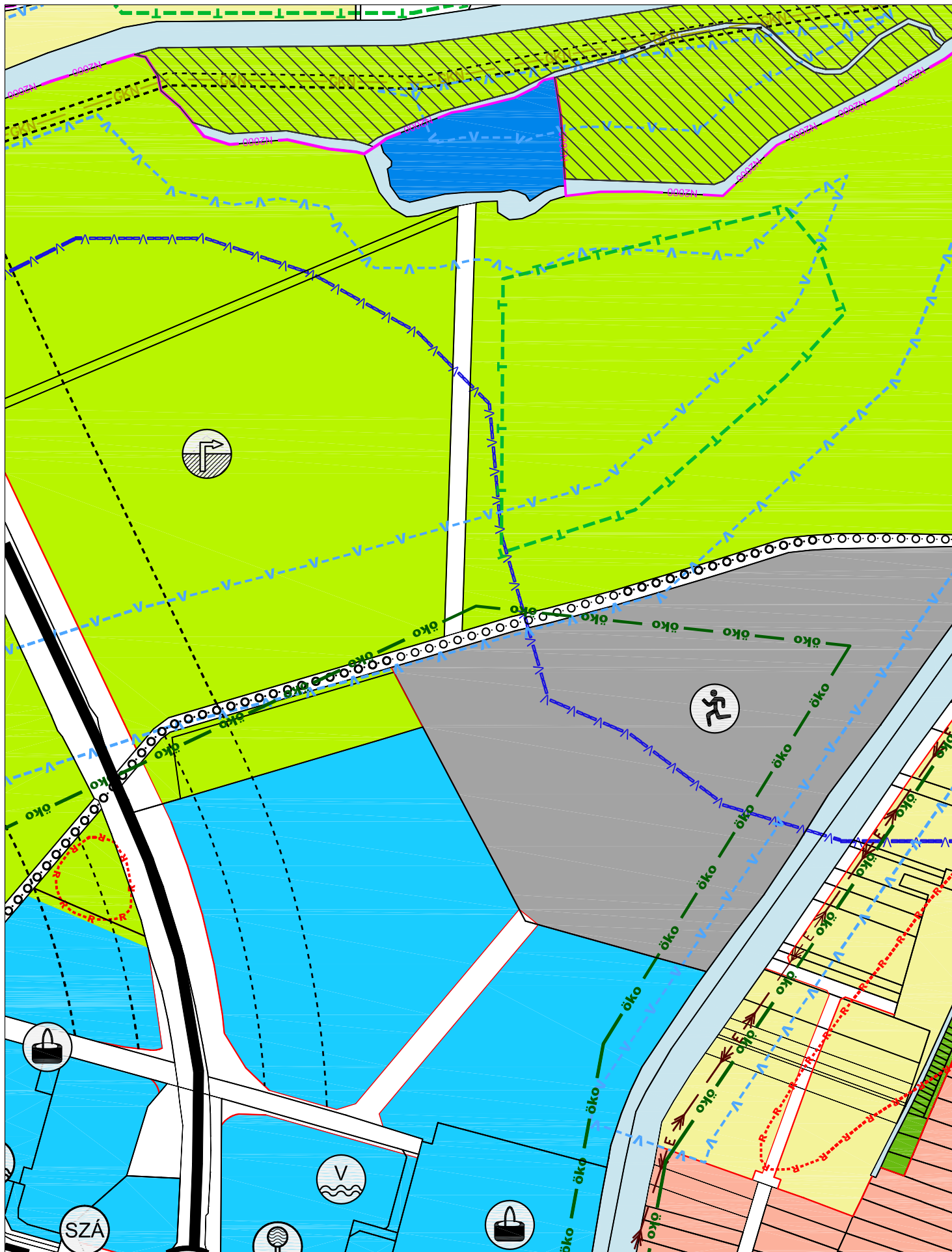
tervezett módosítás

A fent ismertetett útszakasz nyomvonalának áthelyezésével, a 74-es 76-os számú főút közös szakaszán megvalósult öt ágú körforgalom hatodik ággal való kiegészítésével tervezzük a Parkerdő közúti feltárását. A Vérmalom tervezett funkcionális átépítése és bővítése kapcsán a hozzá vezető út szabályozás szélességét 16 m-ben határoztuk meg a 2736/22 hrsz-ú központi vegyes rendeltetésű övezetbe tartozó területen, mely szabályozási szélesség a körforgalmi csomópont környezetében szélesedik a csomóponti építési területbiztosítása, illetve az út és építési terület közötti szintkülönbség rézsűképzésének lehetősége miatt. A Parkerdő belső útjának kereszteződését követően a 2743 hrsz-ú út területe, szélessége a jelenlegi méretében megfelelő.

A 74-76-os számú főutakon üzemelő körforgalom geometriája lehetővé teszi, hogy a tervezett új út teljes értékű hatodik ággént csatlakozzon hozzá. A körforgalom területének szabályozását a jelenlegi tervhez képest kis mértékben módosítani kívánjuk úgy, hogy a jelenleg csak gépjárműforgalommal működő körforgalom gyalogos és kerékpáros útvonallal kiegészíthető legyen, a körforgalom ágainak keresztezése a szabályozási területen belül elhelyezhető legyen. A körforgalom hatodik ágának kialakításával, a központi vegyes rendeltetésű terület, a Parkerdő és a Vérmalom tervezett beruházásához az új feltáró út szabályozásával egyidejűleg módosítani szükséges a vízmű és Praktiker áruház területit feltáró 2736/21 hrsz-ú út szabályozását. Ez az út a jövőben is gazdasági feltáró szereppel fog rendelkezni, területének szélesítése nem szükséges, így a mindkét oldalt érintő útsabályozás törlésre kerül.

A 2742 hrsz-ú belterületi árok, egykori Zala holtág területét javasoljuk a vízrendezési területek övezetéből kivenni és azt a Vt-4 jelű településközpont vegyes övezetbe csatolni lehetőséget adva a 2741 hrsz-ú telek bővítésére.

A Műszaki Bizottság a szabályozás módosítását nem tartotta időszerűnek, ezért annak előterjesztésből történő törlését javasolta.



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZERKEZETI TERV
M=1:4000
2010. szeptember

2010
III./15.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

III/16. Zalaegerszeg, Gálafej 22856/1 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás módosítása

módosítási igény

Módosítási igény érkezett arra vonatkozóan, hogy Gálafejen a Nárcisz utca keleti végén, a 22856/1 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás törlésre kerüljön és a 2005. évben érvényes szabályozás kerüljön visszaállításra, vagy csökkenjen az út szabályozási szélessége.

jelenlegi szabályozás

A Gálafeji telekalakítások létrejöttükkor kertes mezőgazdasági terület számára alakultak ki és e funkciónak megfelelően hoztak létre keskeny úthálózatot. A kérelemben szereplő 22856/1 hrsz-ú telek déli és keleti határán egyaránt 6m-es szélességgel alakultak ki az utcák. 2006 év végén a településrendezési tervek módosítása során Gálafej ezen részeit a korábbi kertes mezőgazdasági rendeltetés helyett kertvárosias lakóterületi övezetbe sorolták. A terület beépítésre szánt övezetbe sorolásával egyidejűleg módosultak az utak szélességei. A meglévő úthálózat jellemzően 10m-es szélességgel került szabályozásra, mely útszélesítés sorából kimaradt a Nárcisz utca. A korabeli terv ezt az utcát kétoldalas beépítéssel, meglévő állapotában változatlanul, 6m szélességgel határozta meg.

2007 őszén a zártkerti területek szabályozását átfogóan módosító tervek során a Nárcisz utca szabályozási szélessége a többi utcával azonos módon 10 m-ben került meghatározásra, mely szabályozás jelentős mértékben érintette a 22856/1 hrsz-ú telek déli oldalát.

A 2008. áprilisában jóváhagyott átfogó városrendezési terv módosítás az út szabályozását nem változtatta meg.

A szabályozási tervek módosítása e területen nem csak az út szabályozását érintette, hanem nagyobb mélységű tömbök esetében építési sávot jelölt ki a meglévő építési gyakorlatot követve. A szóban forgó ingatlan építési engedélye az építési sáv kijelölését megelőzően született, így az épület nem a telek észak-keleti végén, hanem dél-nyugati, magasabban fekvő részén lett elhelyezve. Ennek eredményeként a megvalósult épület nem az építési hely területén található.

közlekedés

jelenlegi közlekedési szabályozás

Az érintett ingatlan déli oldalán lévő Nárcisz utca szabályozási szélessége 10 m, a környező utak meghatározott szabályozási szélességével egyetemben. Az út mellett kétoldali beépítés van, a szabályozás egységesen északi irányban bővíti az út területét, mivel az út északi oldalán lévő telkek nagyobb mélységűek, valamint a déli oldali telkek az út területéhez képest mélyebben helyezkednek el, területük részüvel kapcsolódik az úthoz.



Nárcisz utca érintett szakasza

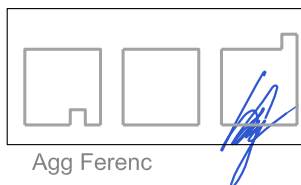
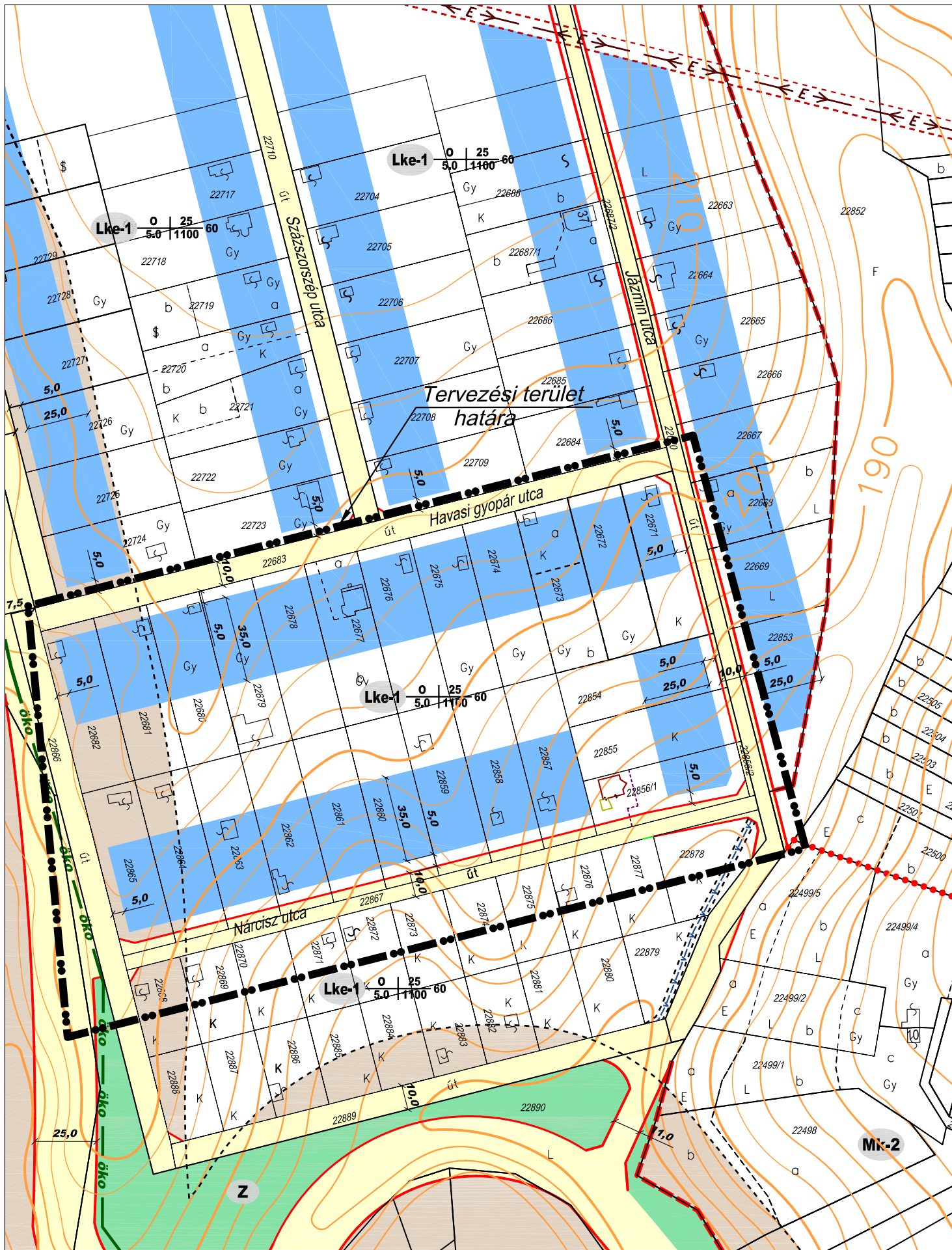


érintett ingatlan

tervezett módosítás

Méltányolva a 22856/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának kérését, az ingatlan hosszoldala mentén az út szabályozási szélessége a jelenlegi 10m-ről 8m-re csökkentésre kerül. E szakasztól nyugatra a Nárcisz utca további 200m-es szakasza az utcára merőleges telekosztással, kétoldalas beépítéssel fog kialakulni. E szakaszon ugyanúgy, ahogy Gálafej többi részén a 10m szabályozási szélességet nem javasoljuk csökkenteni, ugyanis ilyen hosszú útszakasz esetében a keskeny úton kerülési pontokat, várakozóhelyeket kell kialakítani. A terület további, kétoldalas beépítése során e 200m-es szakaszon 18 db családi ház kialakítása várható, mely a jövőben jelentős forgalomművekedést fog eredményezni a mostanihoz képest. Az utca keleti végének 10m-ről 8m-re történő szűkítését elfogadhatónak tartjuk, hiszen a kerülési, várakozási pontok ebben az esetben e szűkülettől keletre kialakíthatók. Az út szabályozási szélességének csökkentése a 22856/1 hrsz-ú telek esetében indokolt, hiszen a jelenlegi szabályozás e telket két irányból érinti. A keleti irányban 2m szélességű sáv már leválasztásra került, míg a jelenlegi tervezett szabályozás déli oldalon 4m szélességű 64m hosszú, 256m² területű telekrész területbe történő leválasztását a telek ilyen mértékű csökkentését írja elő. Ilyen mértékű területcsökkenés a környezetében más telkeket nem érint.

Az építési hely területének korrekciója indokolt a telken megvalósult építés ismeretében. A Nárcisz utca északi oldalán jelölt építési hely és a Jázmin utca felőli sáv összevonásra kerül.



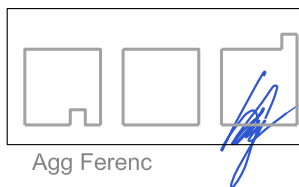
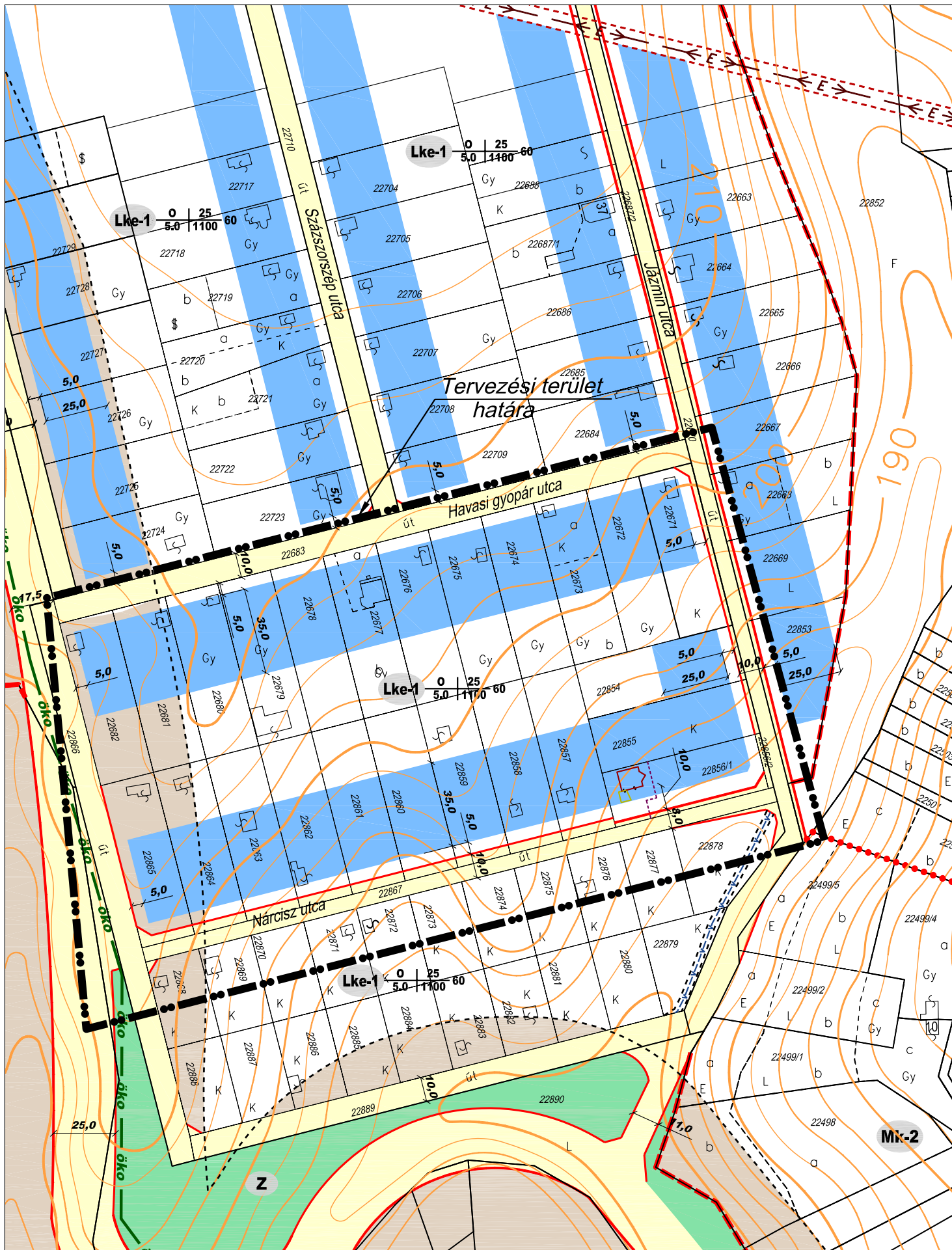
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
III./16.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:2000
2010. szeptember

2010
III./16.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

III/17. Zalaegerszeg, Gógánhegy 26412 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás módosítása

módosítási igény

Lakossági kérelem érkezett arra vonatkozóan, hogy a Gógánvölgy 26412 hrsz-ú telket érintő útszabályozás módosításra kerüljön úgy, hogy az az ingatlant jelentős mértékben ne érintse.

közmű

A 26412 hrsz telek nyugati oldalán (területén belül) szennyvízcsatorna üzemel. 26475 hrsz területen vízvezeték üzemel.

A csapadékvíz-elvezetés jelenleg nem kiépített. A tervezett átkötő út közműellátás szempontjából lényegtelen.

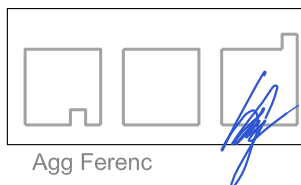
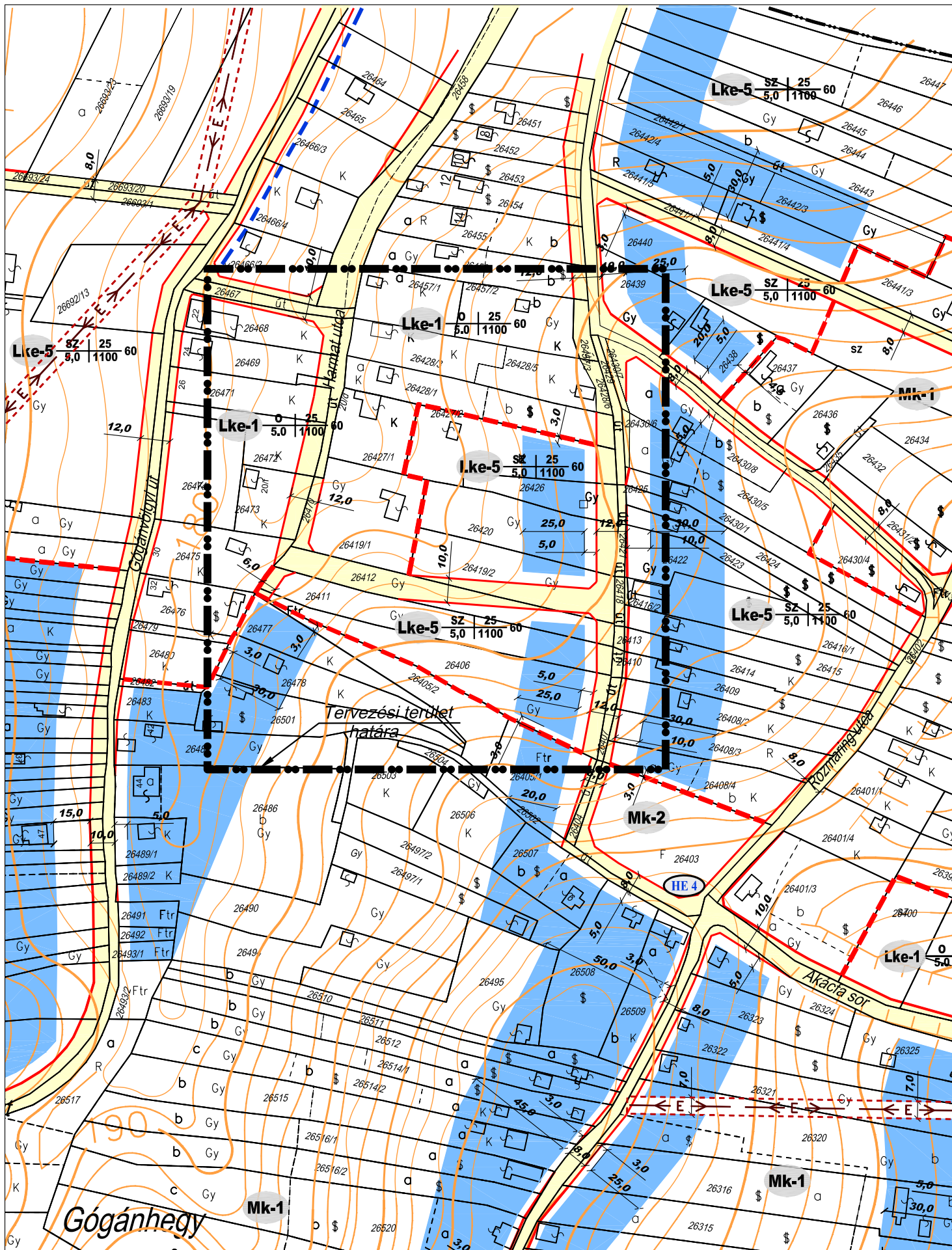
közlekedés

jelenlegi közlekedési szabályozás

A Gógánvölgyi út és a Rozmaring utca között elhelyezkedő — velük párhuzamos — Harmat utca déli vége jelenleg zsákutca. Az utak a terepadottságokhoz igazodva (dombtető, völgy) épültek ki, hosszú szakaszon összeköttetésük nincs, a keresztmetszetük szűk. A szabályozási terv szerint a Harmat utca déli vége a Rozmaring utcával összekötésre kerül, így a tágabb értelemben vett hatásterületen a megfelelő úthálózati kapcsolatok megteremthetők. A területen a domborzat, és a meglévő beépítettség adottságainak függvényében más nyomvonalú „összekötő” út kijelölése nem célszerű (vagy nagy a magasságkülönbség, vagy beépített a terület).

tervezett módosítás

A 26412 hrsz-ú ingatlant érintő út területének szabályozásban történő kijelölése fent felsorolt indokok miatt feltétlen célszerű, nyomvonalának áthelyezése a domborzati viszonyok miatt nem lehetséges. A szabályozási szélessége (szintén a domborzat miatt) nem csökkenthető, ennek értelmében a jelenlegi szabályozás módosításra nem kerül.



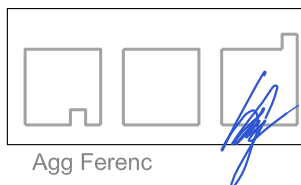
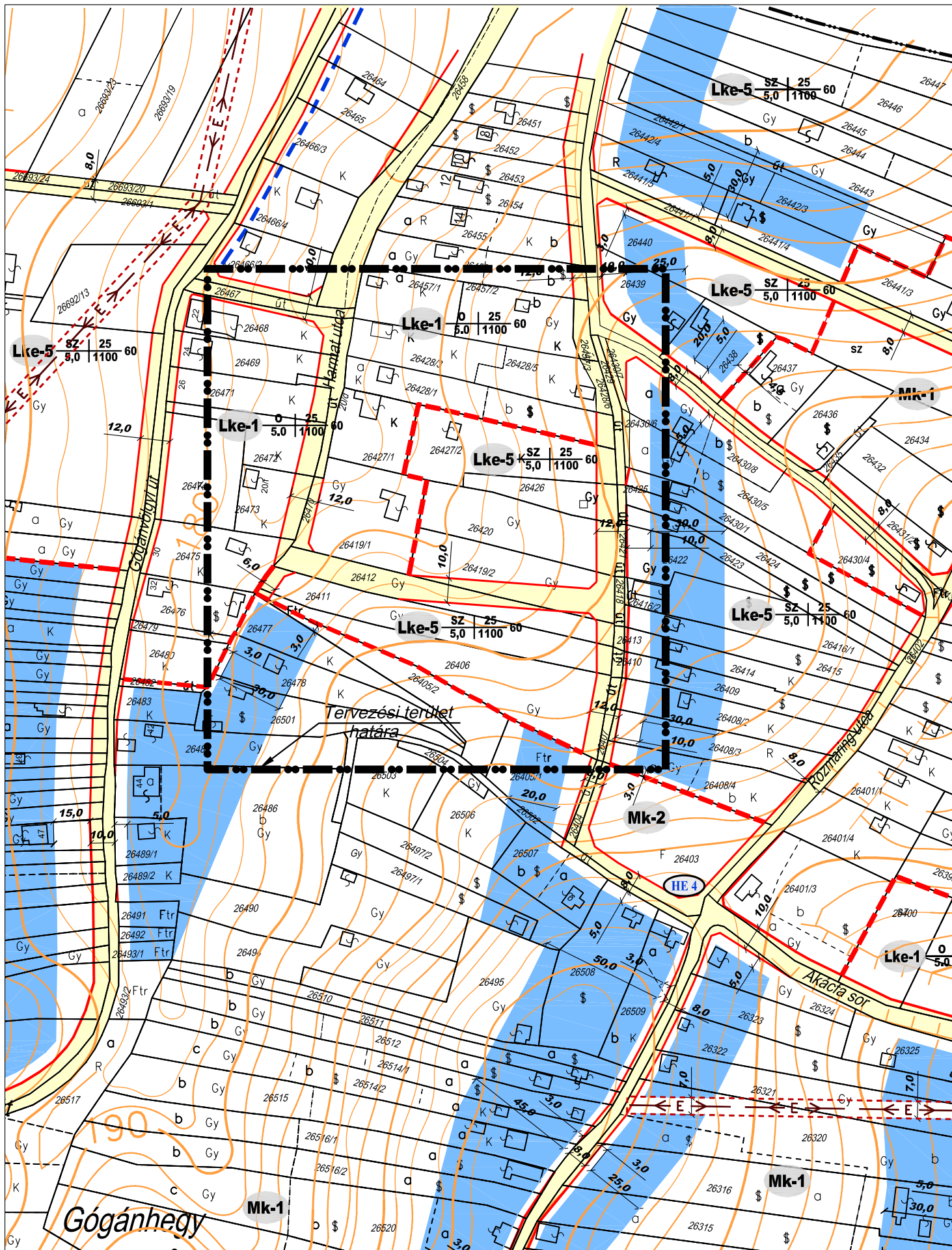
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
III./17.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



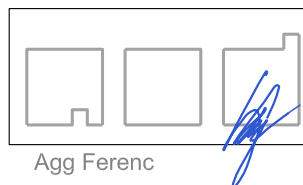
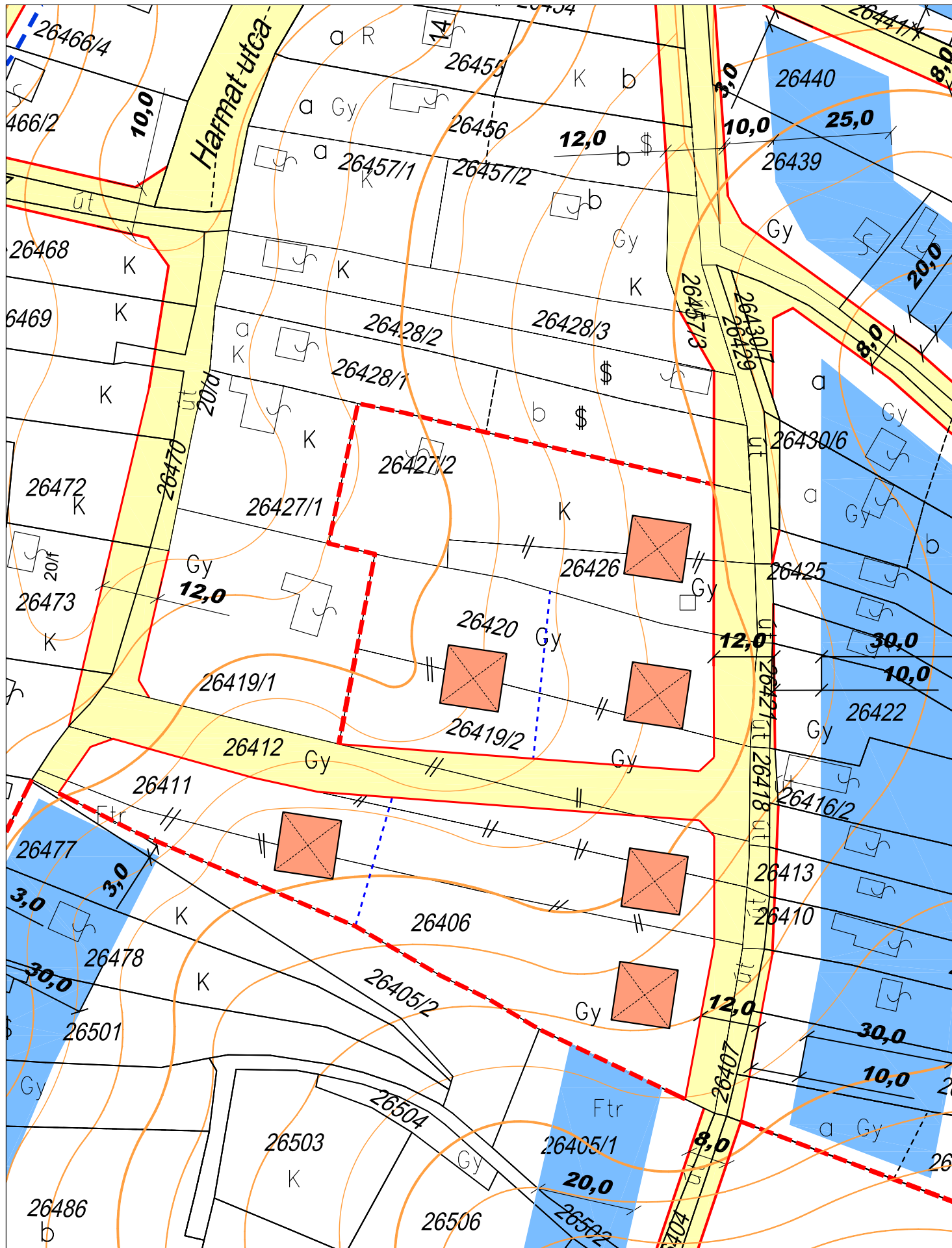
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:2000
2010. szeptember

2010
III./17.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
BÉÉPÍTÉSI-TELEKALKÍTÁSI JAVASLAT
M=1:1000
2010. szeptember

2010
III/17.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

III/18. Városközpont - Piac környezetében az útszabályozások felülvizsgálata a városközpont rehabilitációs tervek ismeretében.

A régészeti védelem alatt lévő területek lehatárolásának pontosítása

módosítási igény

A város történelmi központjának rehabilitációs programjának keretében megvalósításra kerül a felhagyott vasúti nyomvonalon tervezett út, melynek kapcsolata keleti irányba a Járum és Munkácsy utcák területén épül ki. A jelenlegi tervek a Munkácsy utca- vasúti nyomvonalon tervezett út kapcsolatát a Mérleg téren keresztül északi irányba folytatva, az egykori szövő üzem területét érintve javasolta kialakítani. A felhagyott üzem külföldi tulajdonosával az út területéről megállapodni nem sikerült, így az útépitési tervek a Budai Nagy Antal utca – Járum utca nyomvonalat jelölték ki a kapcsolat létrehozására úgy, hogy a korábbi derékszögű kereszteződés helyett íves nyomvonal tervezett. Az így megvalósuló út véglegesnek tekinthető, ezért szükséges felülvizsgálni a jelenlegi területhasználatot, szabályozást.

A Munkácsy utca terveinek ismeretében felül kell vizsgálni az út szabályozási szélességét a Szeglet utca és a Mérleg tér közötti szakaszon abból a szempontból, hogy a vásárcsarnok az elbontásra kerülő épület helyén minél nagyobb mértékben bővíthessen.

A jelenlegi szabályozási terv felülvizsgálata során javaslatot kell tenni a Mérleg tér területének csökkentésére, a börtön északi bejárati útja és a Mérleg tér közötti építési hely növelésére úgy, hogy ez utóbbi működőképes fejlesztési egységet képezzen.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A jelenlegi szabályozás szerint a Munkácsi Mihály utca – városi gyűjtőút - északi irányú továbbvezetése főirányként kijelölt útszakasz, melyhez csatlakozik a Budai Nagy Antal utca, illetve északon a Járum Ferenc utca. A Budai Nagy Antal utca szabályozási szélessége az utca déli felének teljes átépítése, az út területi szélesítésének nagyobb lehetősége miatt 18 m. A Munkácsy Mihály utca szabályozási szélessége a sűrű városszerkezet, a tömbök hasznosíthatósága, beépíthetősége érdekében egy korábbi módosítás során 18 m-ről 16 m-re csökkent.

A Munkácsy utca Mérleg téren, illetve Budai Nagy Antal utcán keresztül tervezett továbbvezetése során a Mérleg tértől észak-keletre a felhagyott vasút területének irányába háromszög alakzatú hosszanti tér kialakítása tervezett zöldfelülettel, parkoló terület elhelyezésének lehetőségével.

A Mérleg tér a jelenleg hatályos szabályozási tervben keleti irányba bővíti a börtön épületének, kerítésének nyugati határáig. A szabályozási terv tartalmaz egy új kis utca létrehozását a Budai Nagy Antal utcáról leágazva a 3633/1 hrsz-ú telekterületen keresztül, mely utca a börtön tervezett északi kapujának megközelítésére szolgál. A tervezett feltáró utca és a Mérleg tér tervezett keleti térfala között nagyon keskeny, 11-13 m szélességű, kis alapterületű építési terület jön létre.

A helyi értékvédelemről szóló önkormányzati rendelet a Mérleg téren, a 3637 hrsz-ú területen található egykori mérlegházat helyi építészeti védelem alá rendeli. A szabályozási terv és építési szabályzat HE1 jelű védelmet ír elő, melyre vonatkozóan a ZÉSZ 27.§-ának (2) bekezdése, valamint a 4. számú melléklet a következőket tartalmazza:

(2) Az épített környezet helyi védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott, e rendelet által helyi védelem alá tartozó épületek, építmények, szakrális emlékek védettségének módjáról a szabályozási terv és e szabályzat 4. számú melléklete rendelkezik.

A védelem alá tartozó épületeket érintő átalakításokat, bővítéseket a védett épülethez, vagy épületrészhez történő illeszkedéssel szabad megvalósítani, az alkalmazott építészeti megoldás nem lehet domináns, nem írhatja át a védett értékeket. A védett épületek közterületre néző homlokzatán a közterületről látható módon nem helyezhetők

*el az épület homlokzatát megváltoztató, zavaró létesítmények – szellőző, klíma és szerelt égéstermék elvezető berendezések, azok szerelvényei, antenna, stb.
A helyi védelem alá tartozó épületeknél az épület köztérről látható homlokzatát és tömegét érintő átalakítások, bővítések esetén a védelem elvárásainak tisztázása érdekében elvi építési engedélyezési eljárás lefolytatása szükséges.*

HE1

Teljes védelemben részesül az épület, így védett annak hagyományos építészeti tömege, eredeti anyaghasználata, eredeti tető formája. Meg kell őrizni, vagy az eredeti megsemmisülése esetén rekonstruálva kell felújítani a homlokzatot, annak felületképzését, a homlokzati díszeket, a homlokzat nyílásrendjét, fa nyílászáró szerkezeteit, az erkélykorlátot és a tető héjálását.

tervezett módosítás

A belváros rehabilitáció keretében tervezett úthálózat az ütemezés miatt, a vasúti nyomvonal Batthyány utcai külön szintű kereszteződésének megvalósításáig a Budai Nagy Antal utcát jelölte meg kelet-nyugat irányú tehermentesítő útszakasznak. A régi vasúti nyomvonalon és a Budai Nagy Antal utcában megvalósuló fejlesztésnek a 76. számú főút átkelési szakaszának részleges kiváltása, a kapacitás növelése a célja. A Budai Nagy Antal utcán keresztül érhető el keleti irányból a felhagyott vasúti területekre tervezett tehermentesítő út. Amíg a vasút nyomvonalán építendő út keleti továbbvezetése (a ZTE stadion mögött a Stadion utcáig közúti aluljáróval a vasút mellett) nem épül ki, ez az alapvető forgalmi rend fenn fog maradni.

A szabályozási terv tervezett módosítása a Linakron Kft. 1872/2010 munkaszámon elkészített út tanulmánytervek figyelembe vételével a következők szerint történik:

Helyszínrajzi kialakítás

a.) Budai Nagy Antal utca

A 0+057 szelvénytől nyugatra keresztmetszeti és nyomvonal-módosítás. A Munkácsy Mihály utcába külön balra kanyarodó sáv építése, illetve főirányként való átépítés északi irányba csatlakozva a Jákm Ferenc utca burkolatához.

b.) Munkácsy Mihály utca

A tervezési szakasz elejétől délre a 0+125 szelvényig keresztmetszeti és nyomvonal-módosítás. A Budai Nagy Antal utcához való csatlakozásnál irányonként külön kanyarodó sávok kerülnek kiépítésre. A Szeglet utcától északra is kétirányú forgalmi rend biztosítása, három forgalmi sávval. A Vásárcsarnok mellett lévő „Virágudvar” átépül külön tervek szerint, melynek kapubejáróját, illetve egy darab akadálymentes parkolóhelyet ki kell építeni. A Várkör utca csatlakozását a megváltozott geometria szerint kell kiépíteni. A Szeglet utca csatlakozásánál az ívlekerekítéseket $R=6$ m-rel biztosítani kell.

c.) Jákm Ferenc utca

A Jákm Ferenc utca 0+110 és 0+173 szelvényei közé eső szakasz tervtől eltérően kell kialakítani, melynek elsősorban forgalomtechnikai okai vannak. A főirány a Budai Nagy Antal utca, melynek északra kanyarodó szakasza a Jákm Ferenc utcához csatlakozik. A Jákm Ferenc utca déli ágának útsatlakozását ki kell építeni a későbbiekben taglalt forgalmi renddel. A 26, 28, és a 30 számú ingatlanok kapubejáróját a Jákm Ferenc utca burkolatának meghagyásával, a déli csatlakozó ágról feltárva kell biztosítani.

d.) Járdák térburkolatok

A módosítással érintett területen az utak mellett járdákat is kell építeni minimum 2 m szélességgel. Ahol a lehetőségek engedik, a járdák és az útburkolat között zóldsávokat kell létesíteni, minimum 1 m szélességgel. A Várkör utca – Munkácsy Mihály utca – Budai Nagy Antal utca által közbezárt teret burkolni kell, a részletes beépítésére vonatkozóan megrendelő későbbiekben dönt.

A 3651 hrsz-ú terület dél-nyugati részén kialakítandó parkolók megközelítése a Budai Nagy Antal utcától északra (vele párhuzamosan) szabályozott kiszolgáló útról történhet.

A Szeglet utca szabályozása módosul a Piac tér és Munkácsy utca közötti szakaszon. A jelenlegi 9,5m-es szabályozási szélesség 11m-re bővül a vásárcsarnok irányába. A Munkácsy Mihály utca szabályozási szélessége 16m, mely a Szeglet utca és Mérleg tér közötti szakaszon a vásárcsarnok tervezett bővítése mellett 15m-re csökken annak érdekében, hogy az

útszélesítéshez a jelenlegi ingatlan igénybevételével kapcsolatos megállapodások realizálhatók legyenek.

Forgalomtechnika

a.) Budai Nagy Antal utca

Kétirányú forgalmi rend főiránynak. Balra kanyarodás a Munkácsy Mihály utcába külön kiépített sávból. A Járum Ferenc utcába balra kanyarodás tiltva.

b.) Munkácsy Mihály utca

Munkácsy Mihály utca teljes szakaszán kétirányú forgalmi renddel. A Budai Nagy Antal utcához való csatlakozásnál mindkét kanyarodó iránynak külön sáv kiépítése.

c.) Járum Ferenc utca

Az út a Szeglet utcától kétirányú forgalmi renddel üzemel (mint jelenleg). A főirányként kialakított Budai Nagy Antal utca burkolatához egyszerű útsatlakozással kapcsolódik, merőleges ráfordítással. Az északról bekanyarodást nagy sugarú ív ($R=20m$) építésével kell segíteni.

d.) Szeglet utca

A tervezett útszakaszon a forgalmi rend az — EREDETI TERVEK SZERINT — változatlan marad.

A Mérleg tértől észak-keletre a felhagyott vasúti nyomvonal irányába háromszög alakú tér kerül kialakításra követve a Budai Nagy Antal utca, Járum utca közlekedési irány íves kialakítását. A tervezett változtatás során bővül a Budai Nagy Antal utca északi oldalán lévő lakótömb fejlesztetősége. A 3655 hrsz-ú társasháztól nyugatra, a Járum utcáig tulajdonba került telkek területén telekcsoport újraosztását követően építési lehetőség jön létre. Az itt kialakuló fejlesztési területek közlekedési feltárása (kapubehajtó) a Munkácsy utca torkolatával szemben, vagy az íves útszakasztól északra a Járum utca felől alakítható ki.

A területtel kapcsolatos vízrendezési tervek a Vizsla-árok nyomvonalának áthelyezését, a 3721 hrsz-ú árok északi irányú egyenes vonal mentén történő továbbépítését tartalmazzák a Zala-folyó felé. Az árok átépítését követően a Járum utca alatt, továbbá a 3717 hrsz-ú telektől északra lévő területsávon az árok (zárt csatorna) és a vízrendezési terület megszűnik. A tervezett változtatások következtében a Batthyány és Járum utcák közötti, az egykori szövőgyár területének déli szélén kialakított összekötő út Járum utcai torkolata kisebb mértékben északra tolódhat, mellyel bővül a Járum utca nyugati oldalán lévő és a Budai Nagy Antal utcától északra lévő tömbök, fejlesztési területek nagysága.

A korábbi tervek a Mérleg tértől észak-keletre tervezett háromszög alakzatú teresedés területén parkoló terület kialakítását tették lehetővé. A tervezett változtatások e területi lehetőséget megszüntették, ugyanakkor a parkoló terület kialakításának igénye továbbra is fennáll, melyet az egykori szövőgyár tömbjének dél-nyugati sarkán, kelet-nyugat irányú feltárási út mellett hosszanti sávban javasolom kialakítani. A parkoló terület megközelítése a kiszolgáló útról történhet.

A Mérleg tér területét a módosítás csökkenteni javasolja. A tér keleti térfalát jelenlegi helyzetéhez képest kb. 12 m-rel nyugati irányba javasolja elmozdítani, mely változtatás révén a börtön kapuját feltárási út és a tér közötti fejlesztési terület 24-26 m szélességűre növekszik, területe kb. 700 m² lesz. E nagyobb terület lehetőséget ad nagyobb volumenű minőségi fejlesztéshez, továbbá a rekonstrukció során kisajátított, vagy még magántulajdonban lévő területek részbeni visszajuttatásához az építési területek közé, csökkentve, optimalizálva a rekonstrukció terület-előkészítési költségeit. A tervezett módosítás nagyobb lehetőséget ad a megállapodáson alapuló fejlesztés, terület-előkészítés létrehozására.

A jelenleg hatályos városrendezési tervek feltűntetik az egykori földvár észak-nyugati cölöpfalainak vonalát. Ez a nyomvonal a meglévő és a hatályos tervben szereplő térszerkezetet nem befolyásolta, a szabályozási terv készítésekor Zámbo Terézia településtervező tervezői elképzelése az volt, hogy az a térburkolatok szintjén rajzolódjon ki, jelölve a vár cölöpfalának egykori helyét. A tervezett módosítás során az egykori észak-nyugati bástya középpontjába kerül a tér keleti oldalán bővítéssel érintett építési terület (tömb) dél-nyugati sarka, mely pozíció indokolhatja a helyszín építészeti megjelölését a leendő új létesítményen.

A Munkácsy utca északi végének kiépítéséhez igénybe kell venni a helyi védelem alatt álló Mérlegház területét. A mellékelt terv szerinti közlekedési csomópont, annak jelentős forgalmat

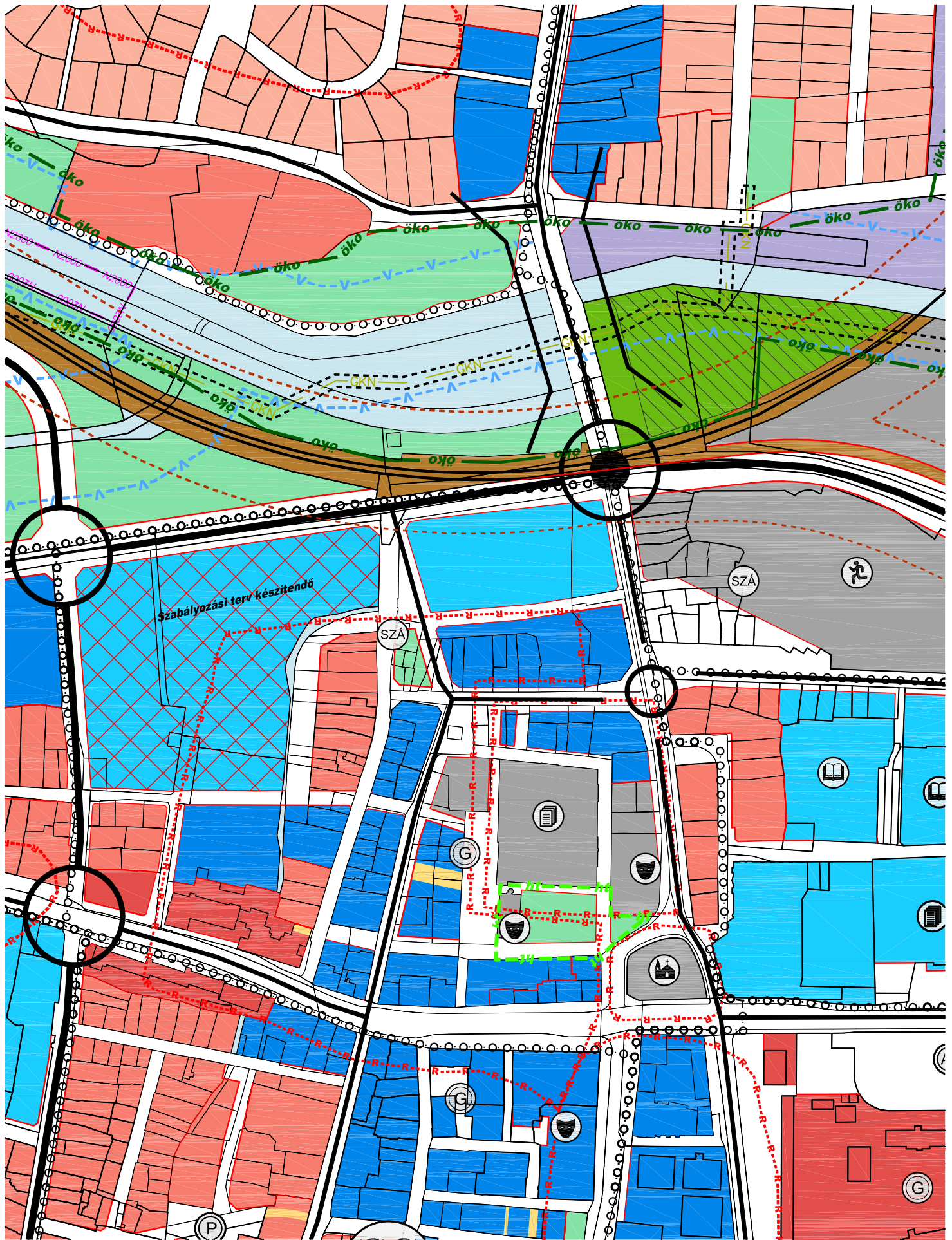
reprezentáló épületet megtartani, annak működőképes funkciót választani. Javasoljuk a Mérlegház átépítését a bővülő Mérleg tér geometriai középpontjában a Vásárcsarnok észak-déli irányú hossz tengelyének és a keleti tervezett tömb kelet-nyugati irányú tengelyének metszéspontjában.

A piac és környéke több nyilvántartással is jegyzett régészeti területet foglal magába. Az egyes nyilvántartási szakaszokhoz tartozó régészeti lelőhelyek lehatárolása, a lehatárolások közötti területek a szabályozás értelmezhetetlenségét eredményezik, javasoljuk az egymás melletti nyilvántartott régészeti lelőhelyeket egy egységben lehatárolni s ezzel megszüntetni az egyes régészeti területek közötti területsávokra vonatkozó bizonytalanságot.

A Budai Nagy Antal utca és a Várkör utca közötti önkormányzati tulajdonú tömbben parkolóház építési lehetőségének biztosítását kezdeményezte az önkormányzat. Az érintett területen Vt-8 jelű településközpont vegyes övezet található, 75 %-os megengedett legnagyobb beépítettséggel. A terület a börtönépülettől északra, tőle a Várkör utcával elválasztva helyezkedik el, emiatt fejlesztése, funkciói korlátozottak. A városközpont rehabilitáció kapcsán a történelmi városközpontban épületben elhelyezett parkoló (felszín alatti garázs, vagy parkolóház) létesítése célszerű és a fejlesztési program részeként tervezett. A börtöntől északra lévő területek önkormányzati tulajdonban vannak, a Piac tér rekonstrukciója miatt ma a piac ideiglenes helyszíne. Javasoljuk a terület Vt-5 jelű övezetbe történő átsorolását, a tőle nyugatra lévő tömbhöz hasonlóan. A Vt-5 jelű övezet területén lehetőség van 100 %-os beépítettségre, mely parkolóház létesítése esetén célszerű. A terület övezeti átsorolásán túl módosítani kell a Vt-5 jelű övezet rendeltetési szabályozását, ki kell egészíteni parkolóház létesítésének lehetőségével a következők szerint:

11. § (6) a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- *igazgatási- és irodaépület,*
- *kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,*
- *egészségügyi épület*
- *parkolóház.*



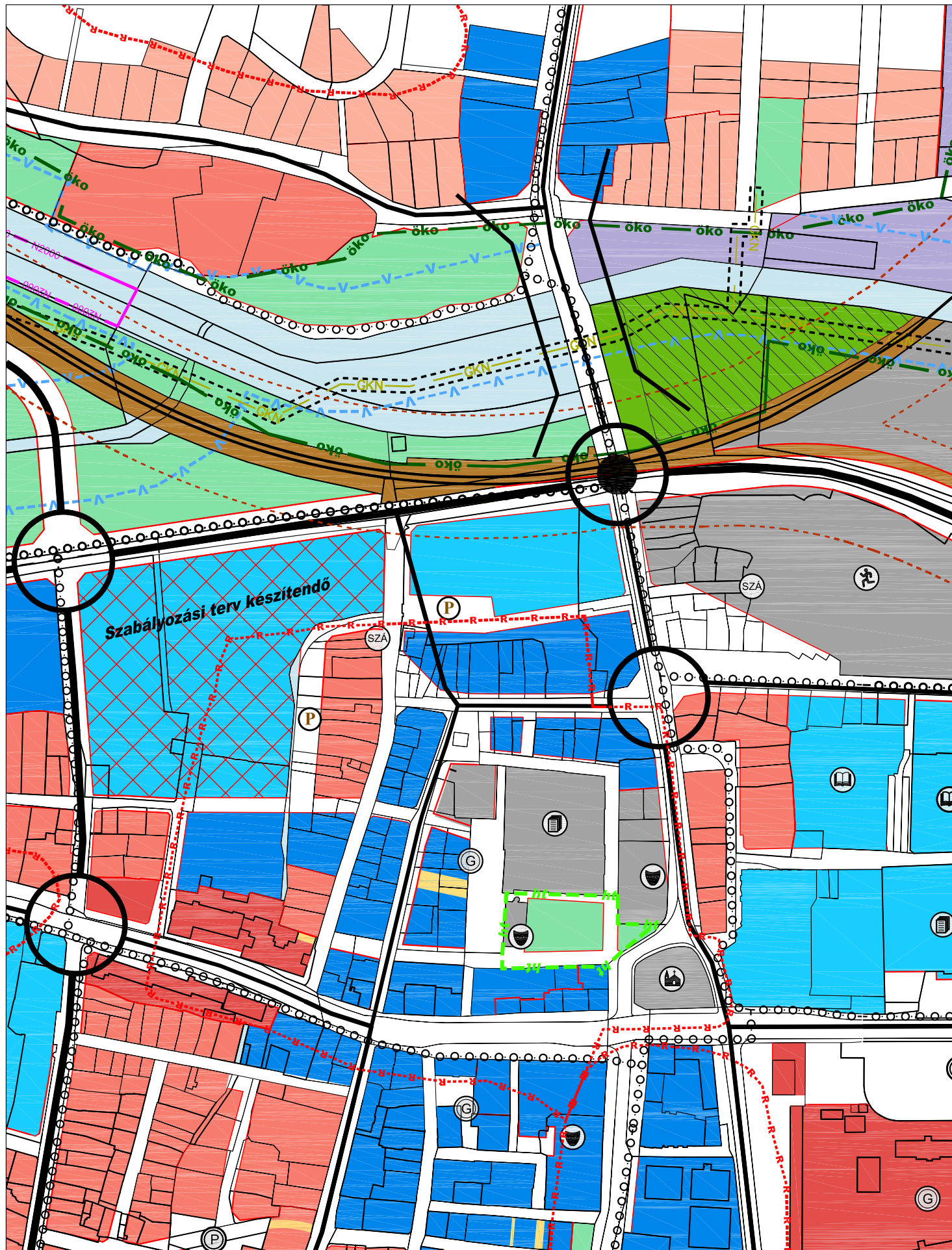
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZERKEZETI TERV
M=1:4000
2010. szeptember

2010
III./18.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



Agg Ferenc

aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT TELEPÜLÉS-SZERKEZET
M=1:4000
2010. szeptember

2010
III./18.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

bályozási terv készítendő



KÖH 18961

19110

19111



Agg Ferenc

aod építész és grafikus iroda kft
8900 Zalaeegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalaszam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:1000
2010. JÚLIUS

2010
II./18.

zási terv készítendő

KÖH
18961
19110
19111
19109
18883

Vk-2

P

Vt-7

Mérlegház új helye

Budai Nagy Antal utca

Vt-0

Vt-5

Vt-5

yt-8

Kv

Kb

aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalaszam.hu

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:1000
2010. szeptember

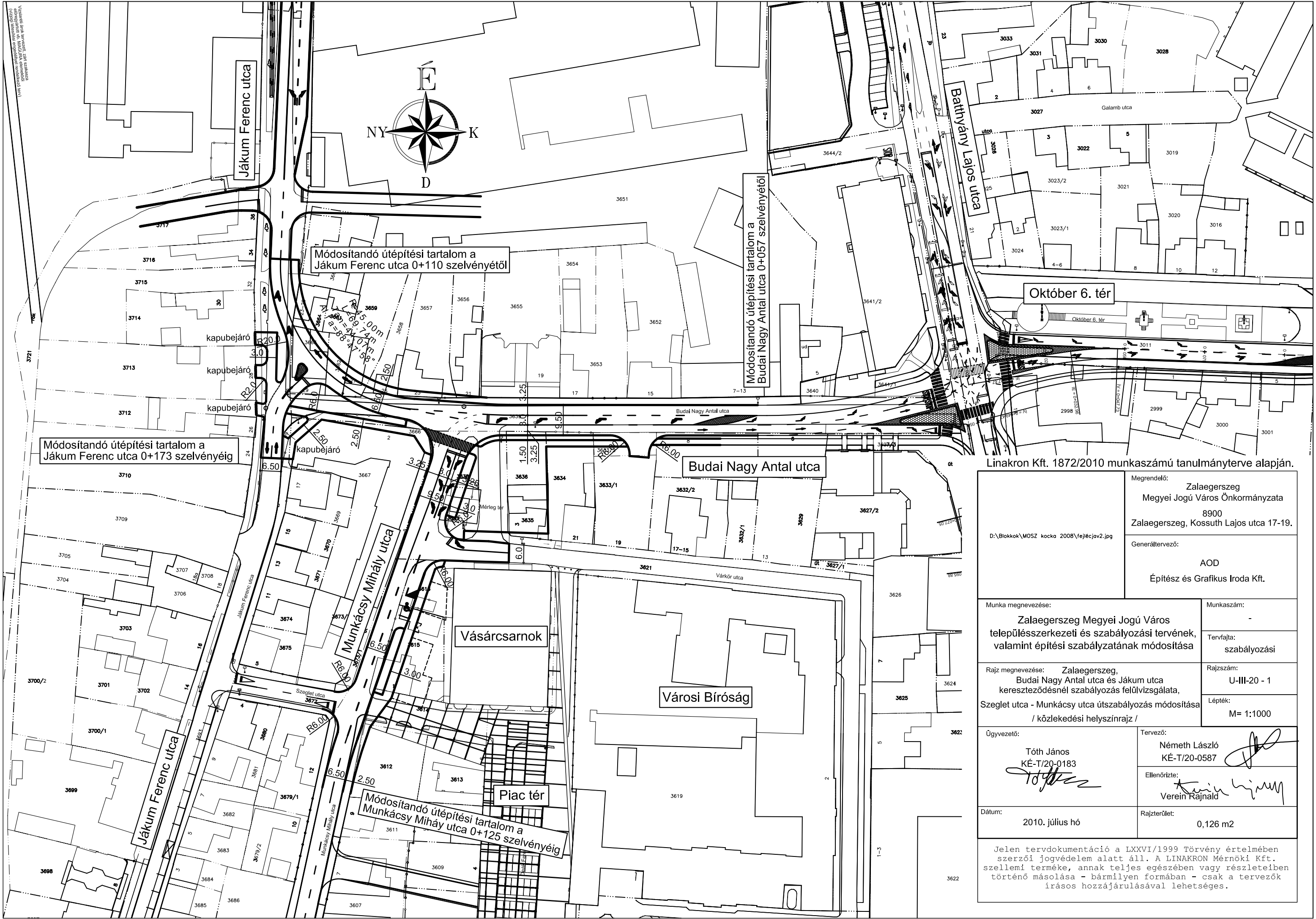
2010

III./18.

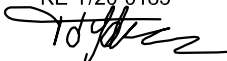
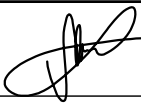
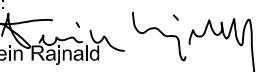
ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

Agg Ferenc

vezető tervező TT-1-20-0001



Linakron Kft. 1872/2010 munkaszámú tanulmányterve alapján.

D:\Blokko\MOSZ kocca 2008\fejlecjav2.jpg		Megrendelő: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 8900 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19.	
		Generáltervező: AOD Építész és Grafikus Iroda Kft.	
Munka megnevezése: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint építési szabályzatának módosítása		Munkaszám: -	
		Tervfajta: szabályozási	
Rajz megnevezése: Zalaegerszeg, Budai Nagy Antal utca és Jákum utca kereszteződésnél szabályozás felülvizsgálata, Szeglet utca - Munkácsy utca útszabályozás módosítása / közlekedési helyszínrajz /		Rajzszám: U-III-20 - 1	
		Lépték: M= 1:1000	
Ügyvezető: Tóth János KÉ-T/20-0183 		Tervező: Németh László KÉ-T/20-0587 	
		Ellenőrizte: Verein Rajnald 	
Dátum: 2010. július hó		Rajzterület: 0,126 m2	
Jelen tervdokumentáció a LXXVI/1999 Törvény értelmében szerzői jogvédelem alatt áll. A LINAKRON Mérnöki Kft. szellemi terméke, annak teljes egészében vagy részleteiben történő másolása - bármilyen formában - csak a tervezők írásos hozzájárulásával lehetséges.			

III/19. Jánkahegy, 23450 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

módosítási igény

Módosítási igény érkezett arra vonatkozóan, hogy a Jánkahegy 23450 hrsz-ú területet érintő három oldali útszabályozás módosuljon, a telek útszabályozás által létrejövő területi vesztesége csökkenjen.

közmű

A területtől délre lévő 23449 hrsz útterületen jelenleg víz- és gázvezeték üzemel. A csapadékvíz-elvezetés jelenleg nem megoldott.

A Jánkahegyi útról, illetve az ingatlanokról lefolyó csapadékvizek elvezetéséhez mindenképpen szükséges az útterület szélesítése, hogy a közművek a szükséges védőtávolság betartásával elhelyezhetőek legyenek.

közlekedés

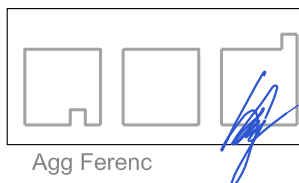
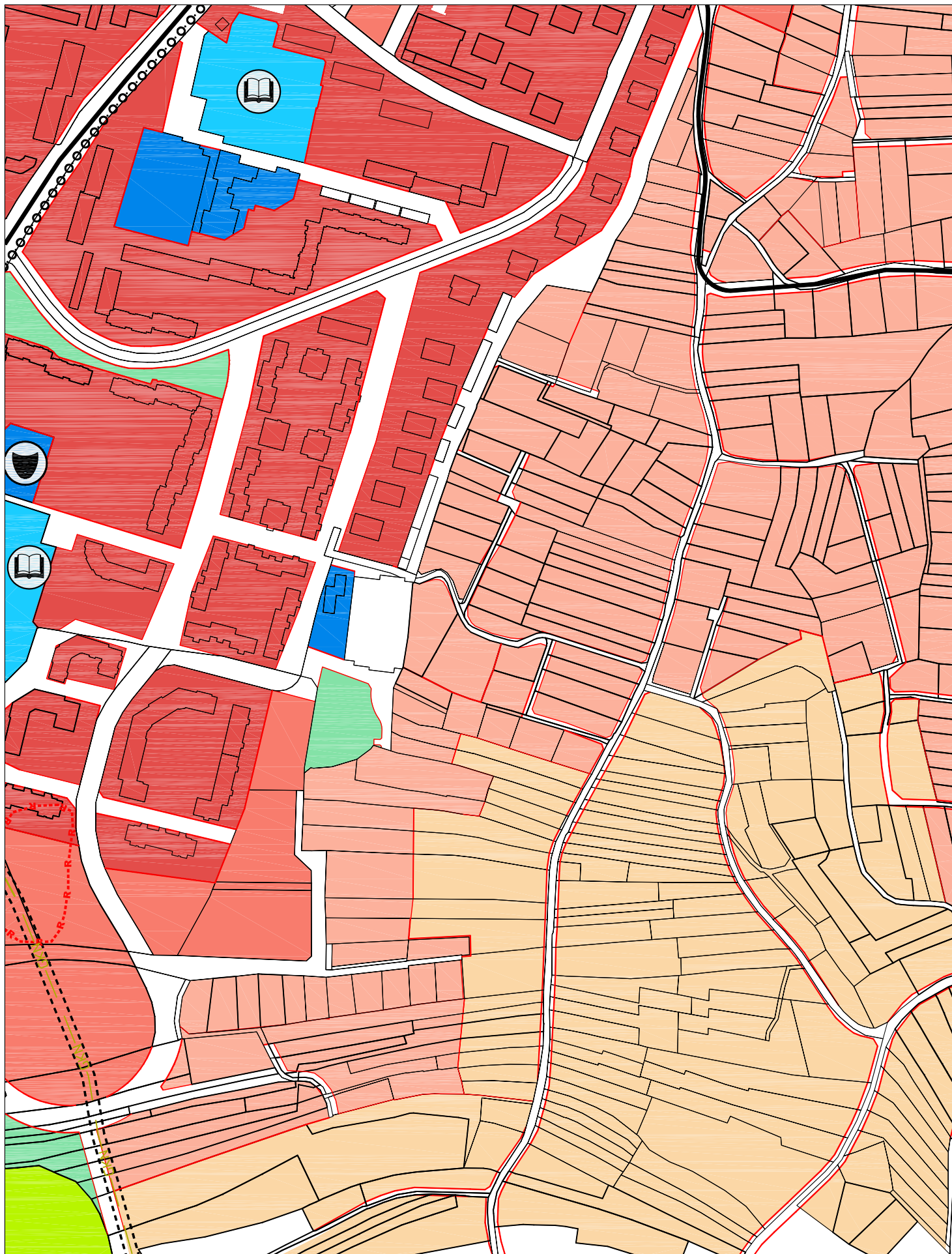
jelenlegi közlekedési szabályozás

Az érintett ingatlan Jánkahegyen található, a Jánkahegyi úttól nyugatra. A 23449 hrsz-ú út jelenleg zsákutcaként üzemel, három telek megközelítését biztosítja. Hossza ~100m, közel 20m magasságkülönbséget áthidalva. A meglévő szabályozás az utat 6m szélességgel jelölte ki, az út járhatósága a domborzati viszonyok miatt meglehetősen nehézkes. A 23448 hrsz-ú „nyeles telek” kapubejárójának szabályozásával, bővítésével a terület közlekedése nagy mértékben javítható, az út zsákutcháoz képest körbejárhatóvá válik. A szabályozás meghatározásánál egyik fontos szempont volt (a feltárás mellett) a tűzoltó, mentő, stb. járművek közlekedésének biztosítása.

tervezett módosítás

A 23449 hrsz-ú út szélesítése, északi irányú ágának kialakítása a 23448 hrsz-ú, a 23450-23453 hrsz-ú telkek területét érintve annak érdekében került a szabályozási tervbe, hogy a 23449 hrsz-ú keskeny magánútra felfűzött 23435-43438 hrsz-ú 4db telek megfelelő közlekedési és közmű kapcsolatokkal rendelkezzen. Az útnak egyéb városszerkezeti funkciója nincs.

Az egykori földbirtok egy keskeny magánútról feltárva 4 telekre történt megosztása (23435-23438 hrsz) a létrejött 4 telek érdekében történt úgy, hogy a kialakult állapot út és közműkapcsolatával nem megfelelő a terület jelenlegi lakóterületi hasznosítása mellett. E hiányosságok a szomszédos telkek területének rovására történő pótlása a szomszédos ingatlanok érdekeit jelentős mértékben sérti, csak az önkormányzat költségvetését terhelően jelentős közpénzből valósítható meg. Nem javasolt az említett 4 telek (különösen az alsó 3) problémáinak más területekre hárítása, ezért a 23449 hrsz-ú magánutat, annak szélesítését, valamint északi irányú kikötését a településszerkezeti és szabályozási tervből törölni javasoljuk. Az említett 4 telek út és közműkapcsolatainak problémáit a telkek területén belül az adott ingatlanoknak együtt kell megoldani.



Agg Ferenc

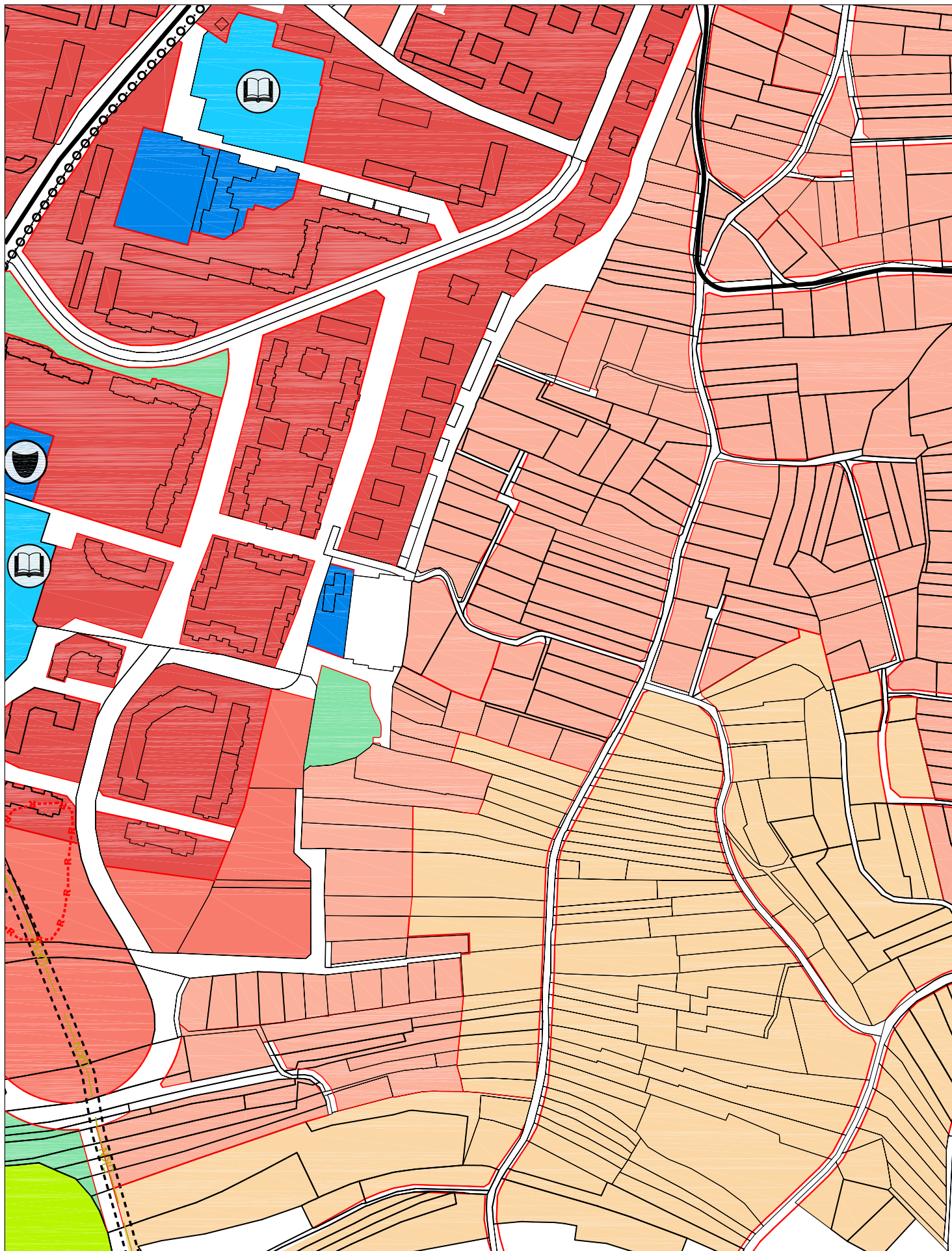
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGERSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZERKEZETI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
III./19.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



Agg Ferenc

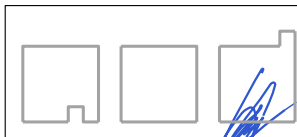
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT TELEPÜLÉS-SZERKEZET
M=1:4000
2010. szeptember

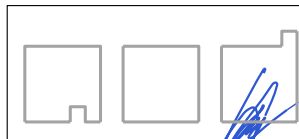
2010
III./19.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



2010
III./19.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalaszam.hu

ZALAEGERSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:1000
2010. szeptember

2010
III./19.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

III/20. Pipahegy, 21535 hrsz-ú út szabályozásának módosítása

módosítási igény

Lakossági kérelem érkezett arra vonatkozóan, hogy a pipahegy gerincén található 21535 hrsz-ú út déli végén a jelenlegi 8 m-es szabályozási szélesség csökkentésre kerüljön úgy, hogy a szabályozás révén a 21529 hrsz-ú telek érintettsége kisebb legyen.

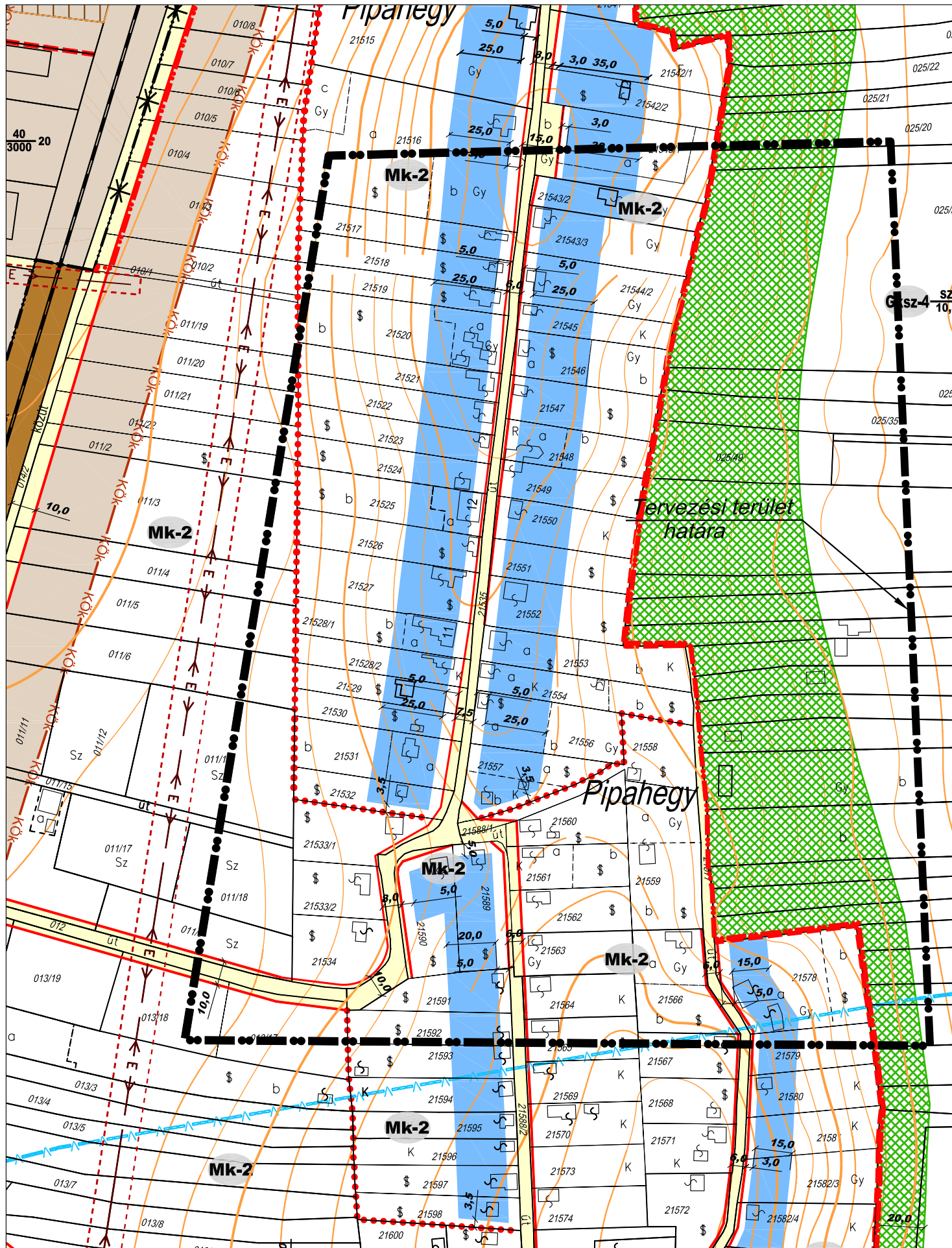
jelenlegi szabályozás ismertetése

A Pipahegy gerincén észak-déli irányban elhelyezkedő 21535 hrsz-ú út szabályozási szélessége az út mentén sűrűn, az úthoz közel elhelyezkedő épületek között, az út hosszának középső szakaszán 6 m. Az út déli végén a szabályozási szélesség kis mértékben, 7,5 m-re növekszik. Az út szabályozási szélességének növelése a 21528/1 és 21553 hrsz-ú telkek északi telekhatárától indul. Az út ezen szakaszán az útterület bővítés egy irányba, nyugati irányba valósul meg, mely 3,2-3,8 m szélességű területsáv leválasztását teszi szükségessé a kérelmező tulajdonában lévő 21529 hrsz-ú telek esetében.

tervezett módosítás

A helyszíni szemle alapján indokolatlannak tartjuk az út déli részén a szabályozási szélesség bővítését, az úthossz középső szakaszában lévő 6 m-es szabályozáshoz képest 7,5 m-re történő kiszélesítést. A szélesítést ezen a szakaszon terepadottságok – bevágás, rézsű, stb. – nem indokolják. A keskeny zsákutcában gépjárművek megfordulása, parkolása a 6 m-es szabályozási szélességen belül nem lehetséges, mely problémát a jelenleg hatályos tervben szereplő déli szakasz szélesítése nem old meg. Az út északi harmad-pontjában tervezett szélesítés kialakításával lehet az említett közlekedési igényt kielégíteni.

Javasoljuk az út déli részén egységesen 6 m-es szabályozási szélesség kialakítását.



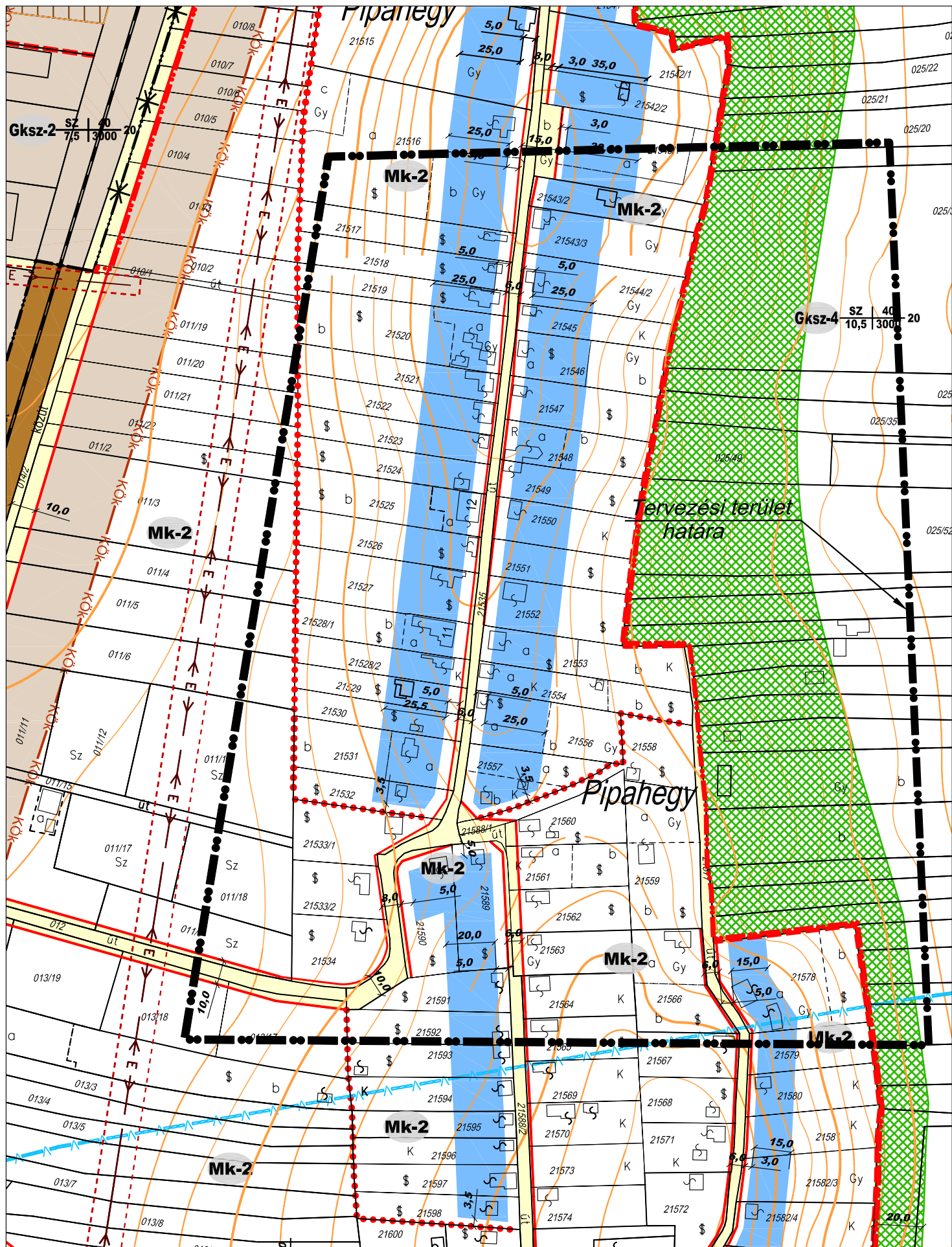
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
III./20.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



aod építész és grafikus iroda kft.
 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
 tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
 e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
 TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
 M=1:2000
 2010. szeptember

2010
III./20.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

IV. Építési övezet területén építési szabály (normatív szabályozás, építési sáv, stb.) módosítása

IV/1. Praktiker áruház mellett a 2735/12 hrsz-ú ingatlan építési lehetőségének biztosítása az övezeti szabályozás módosításával

módosítási igény

Vállalkozói kérelem érkezett arra vonatkozóan, hogy a Balatoni úttól északra a Praktiker áruházat is magába foglaló tömb területén a 2735/12 hrsz-ú meglévő telek beépíthetősége érdekében a szabályozás módosuljon.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A jelenlegi szabályozás a területet Vk-1 jelű központi vegyes övezetként szabályozza, mely övezet területén a kialakítható és beépíthető telek területe egyaránt 10 000 m². A Vk-1 jelű övezet nagy területigényű, nagy alapterületű, nem csak a helyi lakosságot kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató létesítmények, bevásárlóközpontok elhelyezésére szolgál. Vizsgálva ezekben az övezetekben a már kialakult és beépített telkek nagyságát látható, hogy számos esetben a telkek területe 10 000 m² alatti. A jelenlegi szabályozás ennek értelmében a meglévő telkek egy részében nem teszi lehetővé a beépítést, vagy a már meglévő létesítmények bővítését.

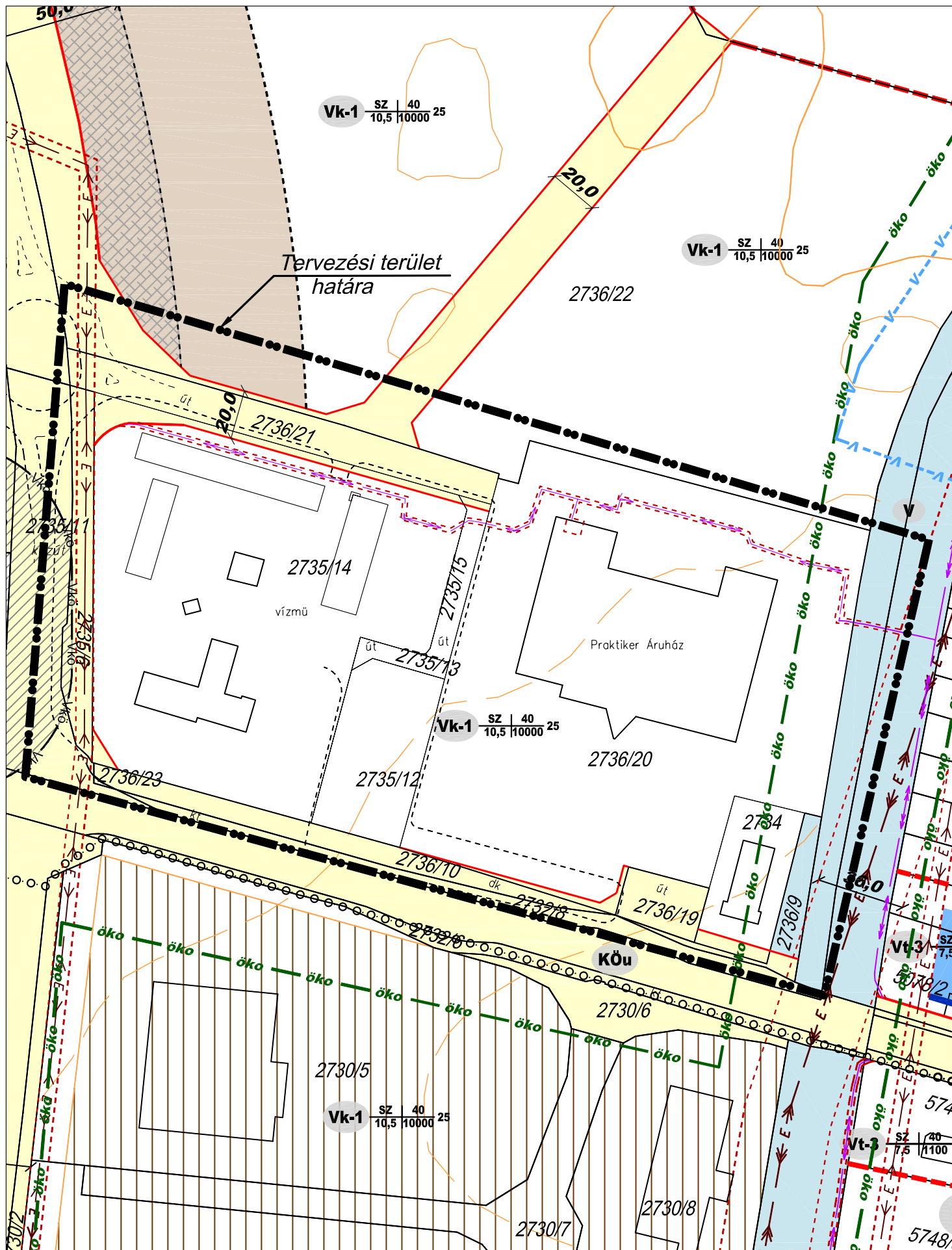
tervezett módosítás

A 2735/12 hrsz-ú ingatlan más övezetbe történő sorolását nem tartjuk indokoltnak, ugyanakkor javasoljuk a Vk-1 jelű övezet normatív szabályozását úgy módosítani, hogy az igazodjon az általában kialakultakhoz és tegye lehetővé a már meglévő, de a területi jellegnek megfelelő nagyságú telkek beépíthetőségét.

A ZÉSZ 12.§ (2) bekezdés b) pontjának javasolt módosítása a következő:

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	40
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-10,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m ²	10 000 5000
Beépíthető legkisebb telek területe	m ²	10 000 2500
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	60
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	60
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	25
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	40



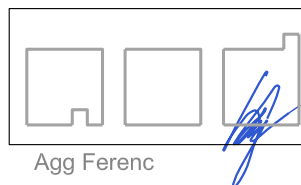
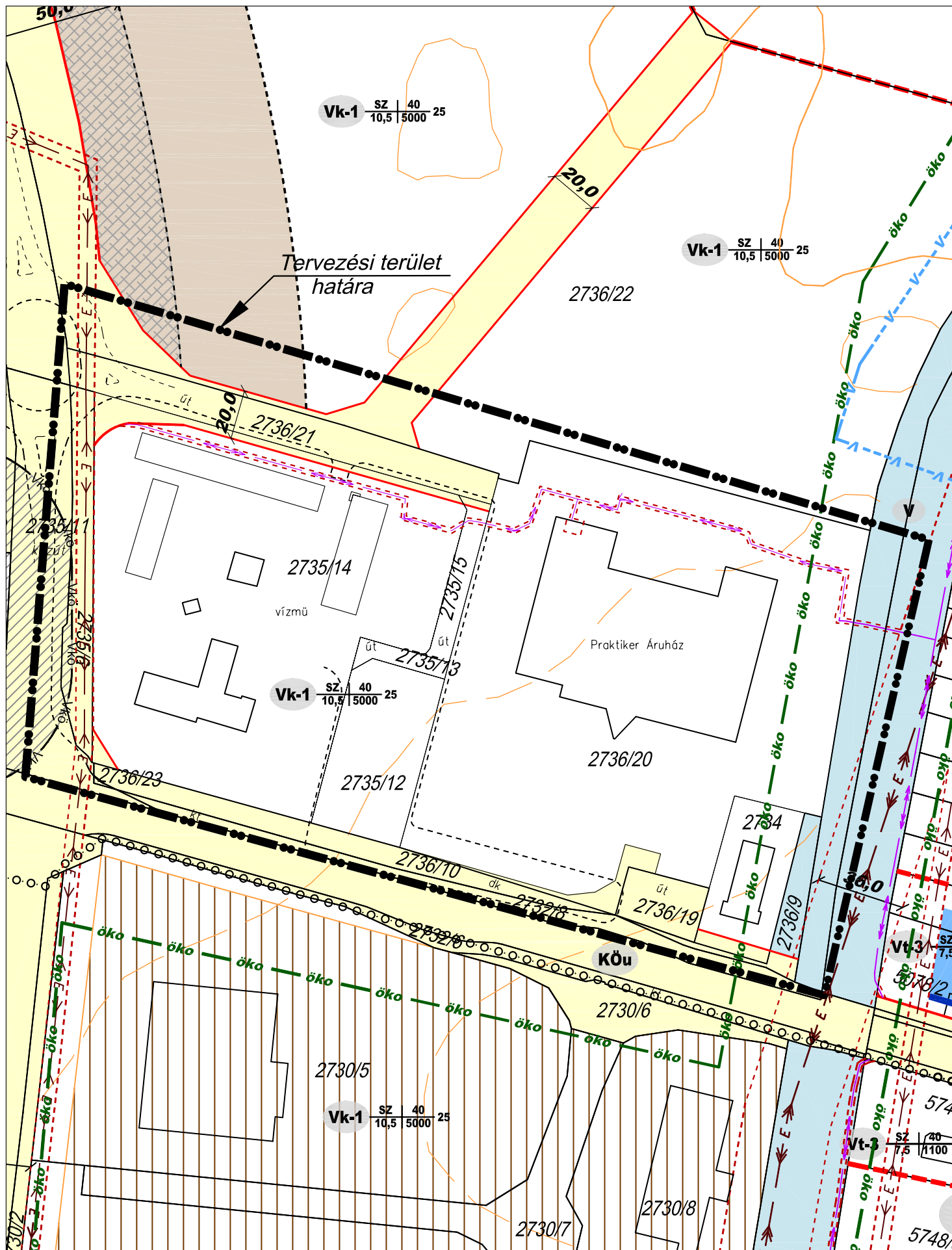
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
IV./1.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:2000
2010. szeptember

2010
IV./1.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

IV/2. Gálafej 22743 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb beépítési mód módosítása

módosítási igény

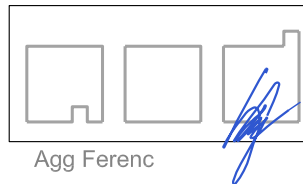
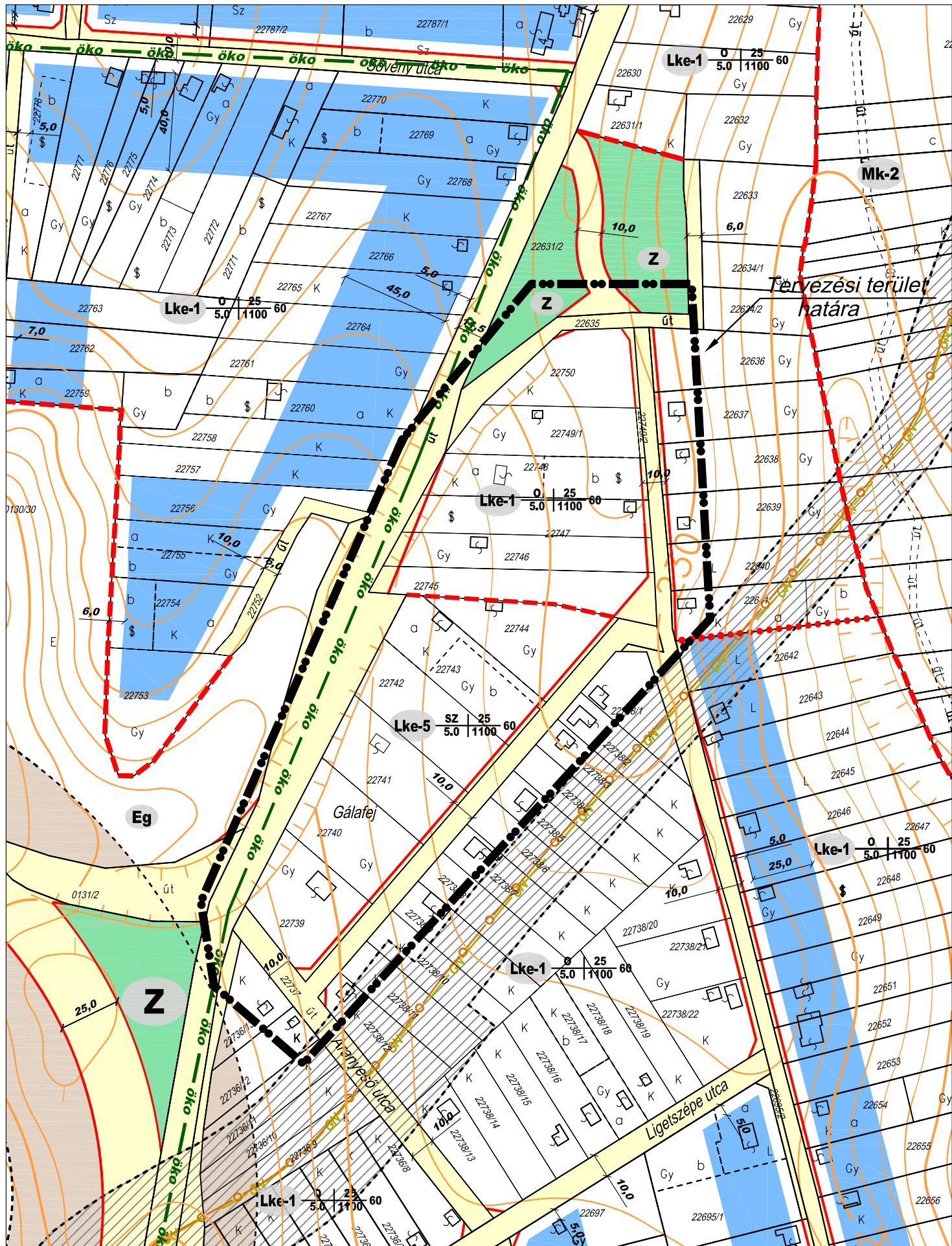
Lakossági megkeresés érkezett arra vonatkozóan, hogy a Gálafej városrészben a 22743 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabadon álló beépítési módja a településrendezési tervekben oldalhatáron álló beépítési módra módosuljon.

jelenlegi szabályozás ismertetése

Gálafej területén a közelmúltban a kertes mezőgazdasági rendeltetés helyett kertvárosias lakóterület rendeltetésre módosultak a városrendezési tervek. A 22743 hrsz-ú telket is magába foglaló, viszonylag kis méretű, 6 telket tartalmazó tömb szabadon álló építési móddal szabályozott. A telkek átlagosnál nagyobb méretűek, szélesebbek, mely lehetővé tette a szabadon álló beépítési mód kijelölését. Ez a döntés ugyanakkor nem vette figyelembe hogy a korábbi kertes mezőgazdasági területen a 22744 és 22743 hrsz-ú telkeken oldalhatáron álló beépítéssel gazdasági épületek helyezkednek el. A szabadon álló beépítés ezeknek az épületeknek a bővítését, átépítését nem teszi lehetővé.

tervezett módosítás

Elfogadva a kérelmet, javasoljuk a terület szabadon álló beépítési módból oldalhatáron álló építési móddal rendelkező övezetbe sorolását, azaz a jelenlegi Lke-5 jelű övezet helyett az Lke-1 jelű övezetbe történő átsorolást. Az érintett terület egy övezetbe kerül a tőle északra lévő területtel. Az oldalhatáron álló építési módot nem csak az említett két telek oldalhatáron álló, már meglévő épületei, hanem az észak-kelet, dél-nyugat irányú utca, az észak-keleti telekhatár mentén történő építés, a dél-nyugat irányú széles oldalkert lehetősége is indokolja.



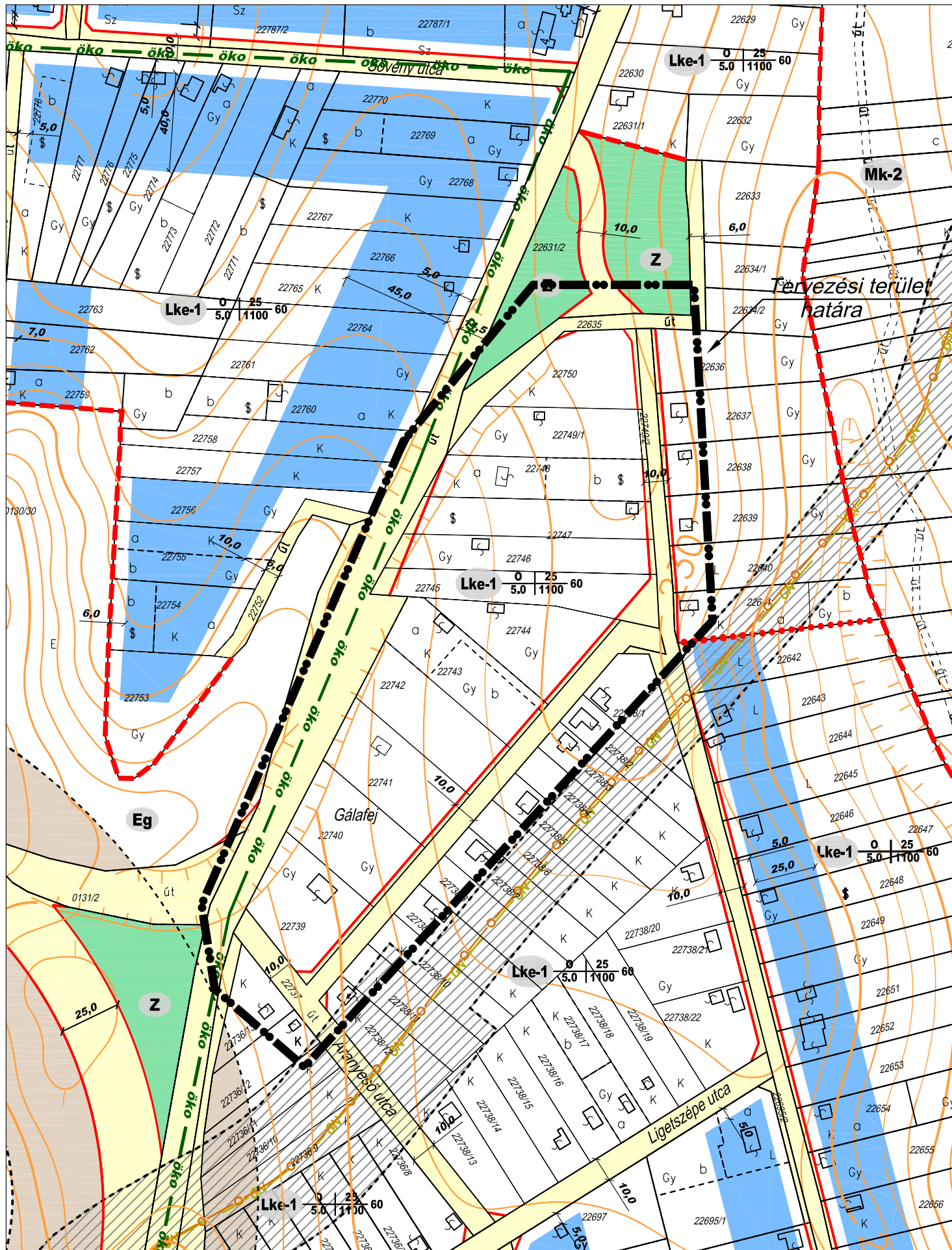
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
IV./2.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:2000
2010. szeptember

2010
IV./2.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

IV/3. Egerszeghegyi út 25707 hrsz-ú ingatlanon építési sáv módosítása, a 25703 hrsz-ú út rendeltetésének felülvizsgálata

módosítási igény

Lakossági kérelem érkezett arra vonatkozóan, hogy az Egerszeghegyi út 25707 hrsz-ú ingatlanon az előkert területe csökkenjen, az építési sáv területe módosuljon.

Hivatali megkeresés érkezett arra vonatkozóan, hogy a 25703 hrsz-ú út területéről, valamint a 25706/10 hrsz-ú telekről a gyalogút rendeltetés törlésre kerüljön és a valós használatnak megfelelően a csapadékvíz árok elhelyezését jelölje a terv, érintve a 25702 hrsz-ú erdő területét.

jelenlegi szabályozás ismertetése

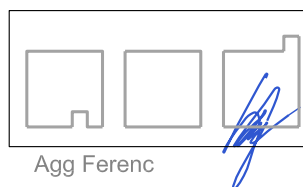
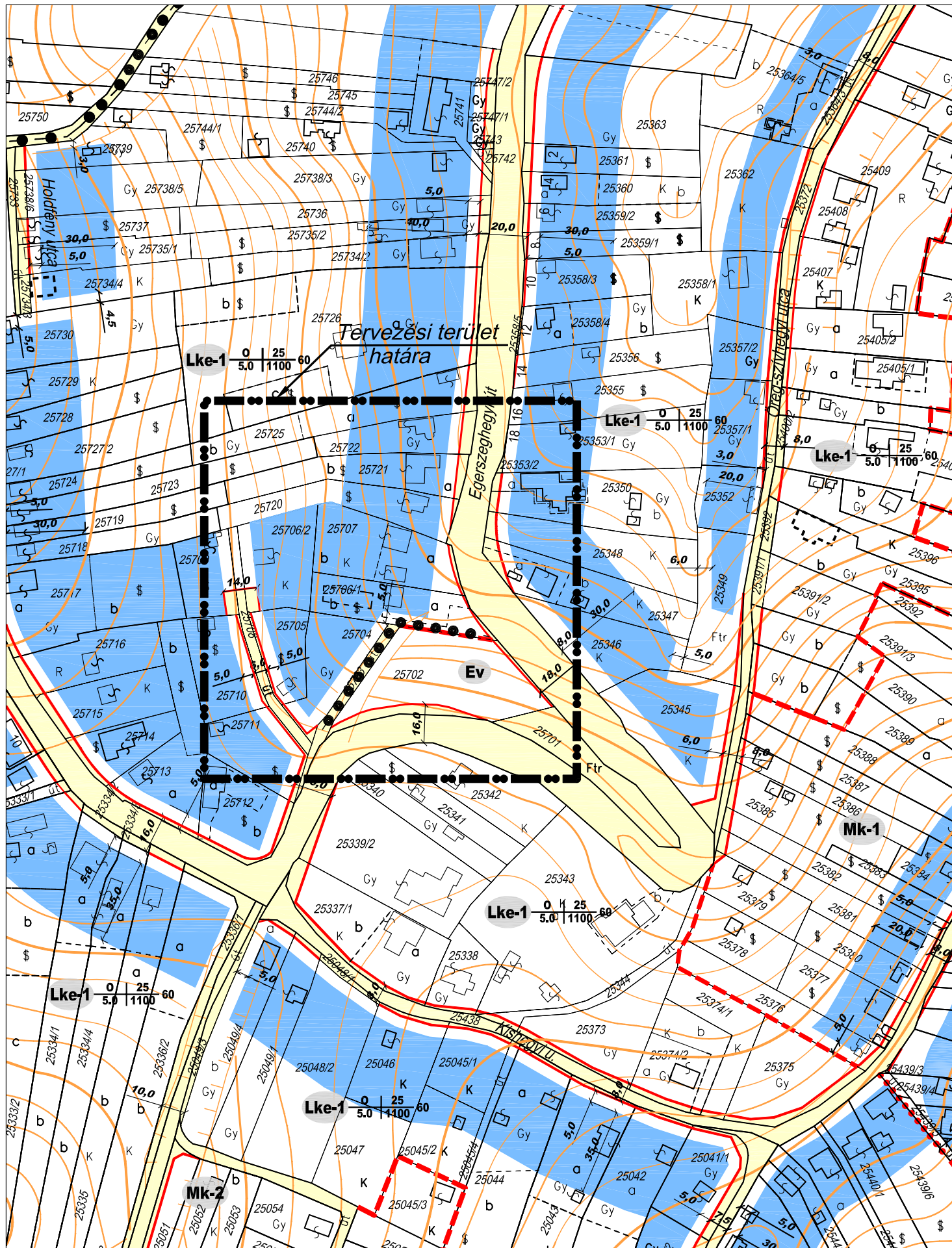
Az Egerszeghegyi út nyugati oldalán az építési hely alsó határa az út szabályozási határához képest 5 m-es előkerttel került meghatározásra. Az építési hely alsó határa dél felé egyenes vonalban halad a 25707 és a 25706/1 hrsz-ú telkek esetében is, nem követve az út kanyarulatát, a domboldal szintvonalát.

A jelenlegi szabályozási terv a 25703 hrsz-ú út területén gyalogút kialakítását tervezi, mely gyalogút az Egerszeghegyi út szerpentes szakaszának gyalogos rövidítésére szolgálna. A terv a gyalogutat a 25706/1 hrsz-ú telek területén tervezi kikötni önálló útterület kialakítása nélkül. A nagy szintkülönbséget áthidaló 25703 hrsz-ú út területén a valóságban nem gyalogút, hanem az utóbbi időben kiépített burkolt csapadékvíz árok található, mely árok a 25702 hrsz-ú erdő területén, annak északi határa mentén vezet le az Egerszeghegyi út melletti csapadékvíz árokba.

tervezett módosítás

A kérelmet elfogadva javaslom az építési hely kiegészítését a 25707 és a 25706/1 hrsz-ú telkek esetében 5 m-es előkerttel, követve az Egerszeghegyi út szabályozását, a telek keleti tervezett telekhatárát.

A valós funkciónak megfelelően a 25703 hrsz-ú út területéről és a 25706/10 hrsz-ú telekről a gyalogút funkció törlésre kerül. A 25702 hrsz-ú erdő területének északi határa mentén a kiépített csapadékvíz árok feltüntetésével, a csapadékvíz elvezetés szolgalmi jogának szabályozásával a terv kiegészül.



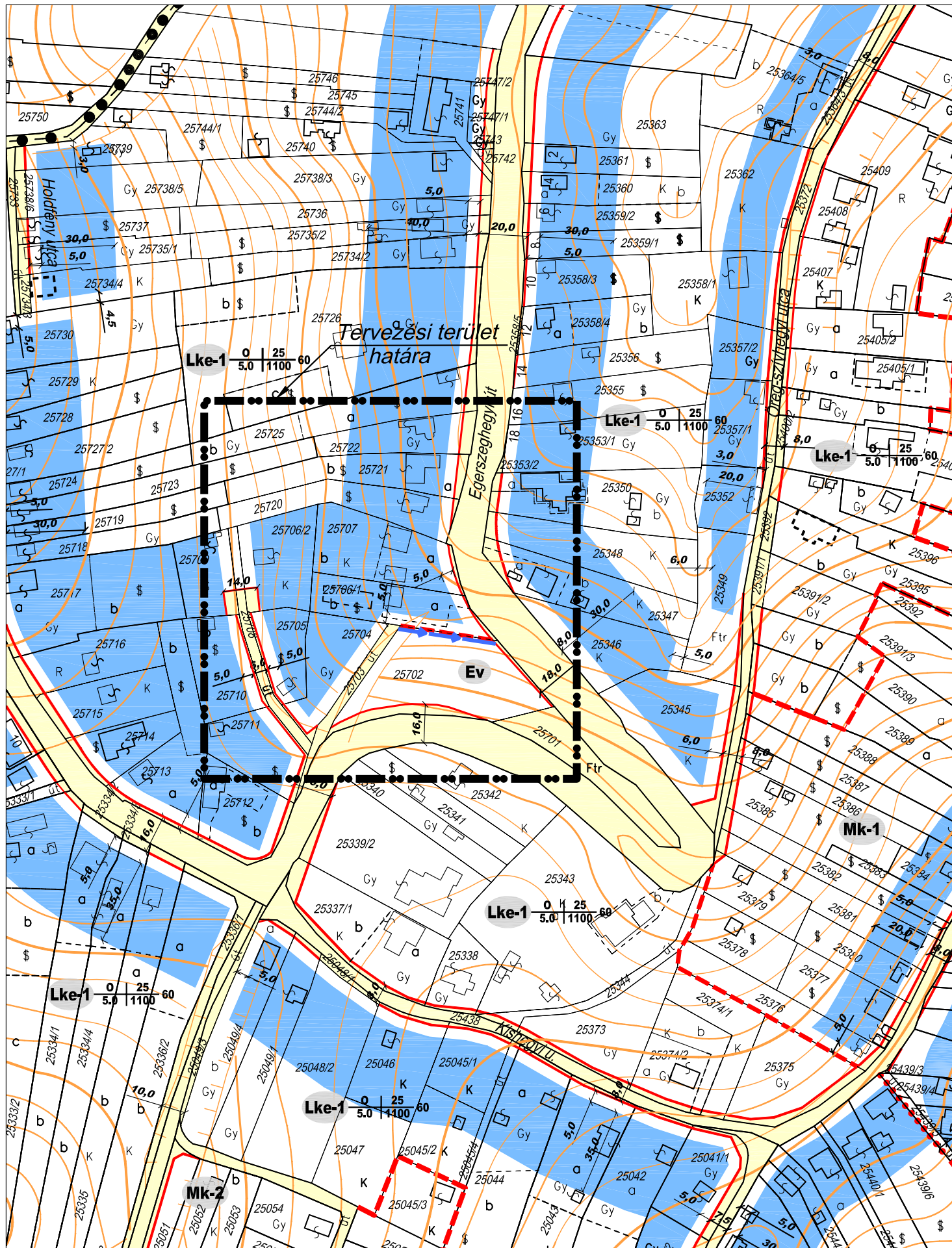
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
IV./3.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:2000
2010. szeptember

2010
IV./3.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

IV/4. Kaszaházi fennsík 0567/38 hrsz-ú területen és a szomszédos ingatlanokon jelölt kötelező építési vonal felülvizsgálata, a 6306/12 hrsz-ú út rendeltetésének felülvizsgálata

módosítási igény

Lakossági kérelem érkezett arra vonatkozóan, hogy a kaszaházi fennsík új telekalakításánál, a Zala utca nyugati folytatása felett a 0567/38 hrsz-ú területen és a szomszédos ingatlanokon a kötelező építési vonal felülvizsgálatra kerüljön.

Hivatali megkeresés érkezett arra vonatkozóan, hogy vizsgáljuk felül a 6306/12 hrsz-ú út szükségességét, esetlegesen az építési telekhez történő csatolásának lehetőségét.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A Zala utca 0567/27 hrsz-ú területe felett meredek domboldalon helyezkednek el az érintett telkek észak-dél irányban. A telkek beépítése során kedvező tájolás a déli, a Zala-völgy irányába néző. E tájolás jó kihasználhatósága, valamint a Zala-völgyre történő jobb rálátás érdekében a kötelező beépítési vonalat 10 m-es előkerttel határozta meg a szabályozási terv, melynek során az új épület az úttól távolabb és magasabbra kerülhet a szokásos 5 m-es előkert kialakításával történő épület-elhelyezéshez képest.

A kaszaházi tető déli részén a szabályozási tervnek megfelelően a telekalakítások megtörténtek, melynek során a 6306/12 hrsz-ú gyalogút az alsó Zala utca és a felső 6306/1 hrsz-ú lakóút között kialakításra került. Az időközben elkészített közmű és útépitési tervek során tisztázódott, hogy ennek a gyalogútnak közmű-elhelyezési, csapadékvíz-elvezetési szerepe nincs. A két utca között gyalogos összeköttetést biztosít, mely kapcsolat a nagy szintkülönbség, valamint a területet kettévágó, bevágásból visszamaradt magas partfal miatt csak nagy ráfordítással, tereprendezéssel, lépcsősor kiépítésével lenne lehetséges.

KÖZLEKEDÉS

Az érintett ingatlanok környezetében a telkek feltárását biztosítandó közlekedési létesítmények (utak) jogerős építési engedéllyel rendelkeznek a Linakron Kft. 1369/2007 munkaszámú tervei szerint. A közvetlenül érintett Zala utca nyugati irányú meghosszabbítása jelentős földmunkával építendő ki, mely az északi oldalán bevágás részsű építését irányozta elő. Az épített részsű benyúlásának mértéke a telekhatárokon túl 10-20 m, illetve a terepalakulatok északi irányba is részsűs jellegűek. Az épített részsűk meredeksége 1:2 (30°), a meglévő északi területek valamivel lankásabbak.

tervezett módosítás

A szabályozási terv hatályba lépését követően elkészültek az itteni utcák, így a Zala utca tervei is. Ezek a tervek tisztázzák a Zala utca, illetve a tőle északra lévő 0567/35-/38 hrsz-ú telkek viszonyát, valamint a telkeket érintő durva tereprendezés, részsű kialakítás módját. A mellékelt - a szóban forgó területeket érintő - kereszttszelvényeken jelöljük az épület-elhelyezés általunk javasolt módját. Az 1:2-es részsűvel kialakított déli telekrészekén javasoljuk különálló támfalgarázsok elhelyezését és magasabban, az úttól távolabb a lakóépületek elhelyezését 15 m-es előkert kialakításával. Az épületek nagyobb előkerttel történő elhelyezése az úttól távolabb és magasabbra helyezi a lakóépületeket jobb kilátás biztosítása érdekében. Az előkertben részsűkkel, támfalakkal teraszozó terep alakítható ki, terasz és kert kapcsolható a kedvező tájolású oldalhoz a Zala-völgyére néző kilátás lehetőségével.

A nagy szintkülönbséggel, nagy földmunkával és nagy költséggel lépcsősorként megépíthető 6306/12 hrsz-ú gyalogút megszüntetését javaslom, a tervezett útnak közmű elhelyezési és vízrendezési szempontból nincs funkciója. A Kaszaházi út, a városközpontba vezető Zala híd a megszüntetésre kerülő úttól észak-keletre a 6306/1 hrsz-ú felső útról gyalogosan keleti irányú gyalogúton megközelíthető, melynek meredeksége, kialakíthatósága kedvezőbb. A


6306/12 hrsz-ú gyalogút elhagyásával lehetőség nyílik a beépítés szempontjából kedvezőtlen 6306/12 hrsz-ú telek keleti irányú bővítésére, ezzel a partél felett nagyobb építési terület biztosítására. (a partél helyzetét a mellékelt tervek ábrázolják)



8900 Zalaegerszeg, Petőfi Sándor utca 9.
Telefon:(92) 598-846 Fax:(92) 598-847

Megrendelő:
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala
8900
Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19.

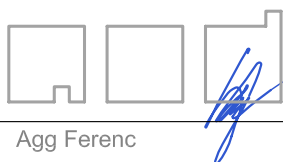
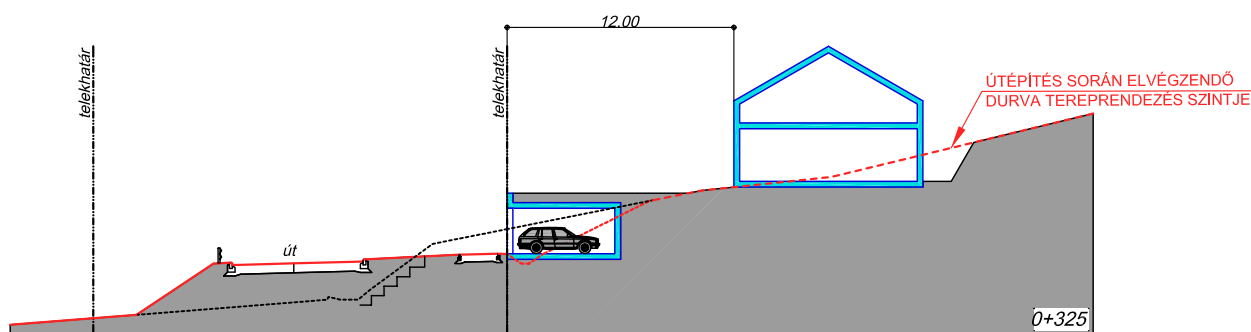
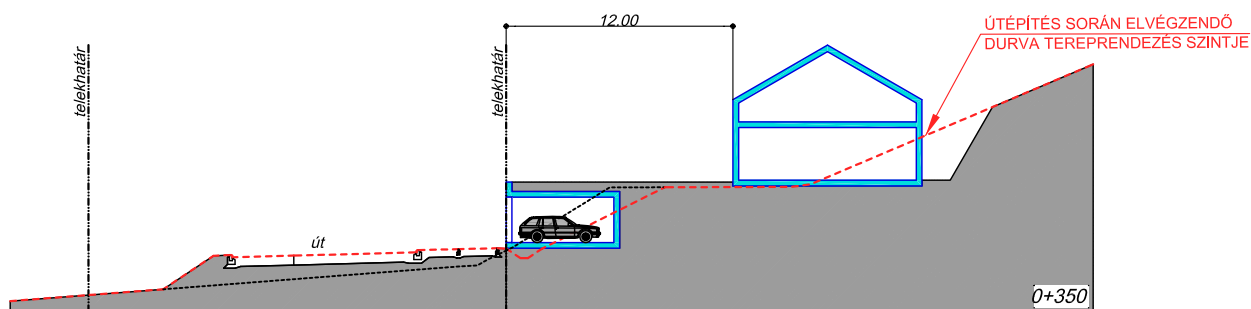
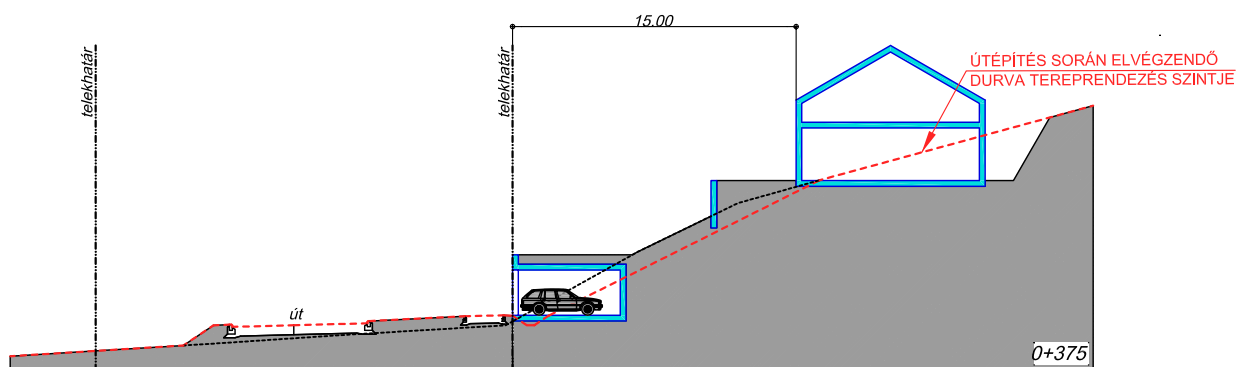
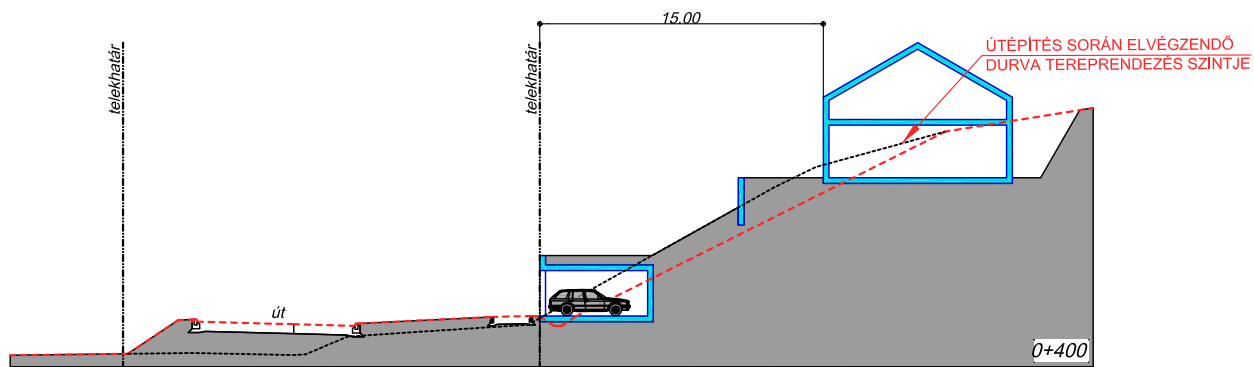
Létesítmény: Zalaegerszeg, Zala utcai régi malomtól északra lévő terület útépítési munkái

Ügyvezető:  Tóth János
 Rajz megnevezése: **Útépítési helyszínrajz I.**

Tervező: Németh László Tervfajta: eng. és kiviteli Dátum: 2007. szeptember hó
K2-2/20-0587

Munkaszám:	Rajzsám:	Lépték:	Rajzterület:
1369/2007	U-03	M=1:500	0.504 m2

Megjegyzés:
Az útcsafakozások ívlekerakításait kiemelt szegéllyel kell lezárni, a padka épségének megóvása érdekében.



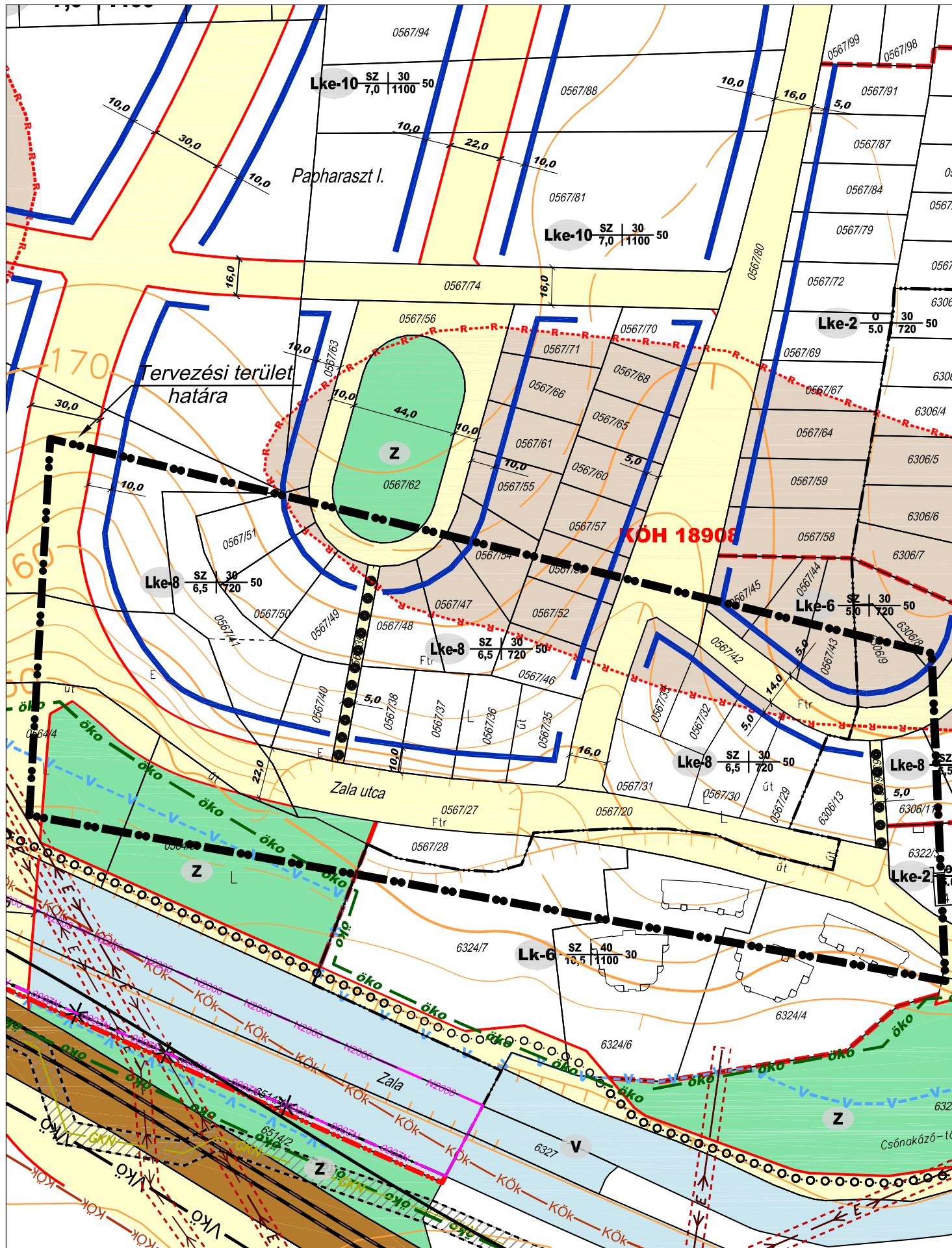
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGERSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
ZALA UTCA TERVEZETT FOLYTATÁSÁNAK
KERESZTSZELVÉNYEI BEÉPÍTÉSI JAVASLATTAL
2010. szeptember

2010
IV./4.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



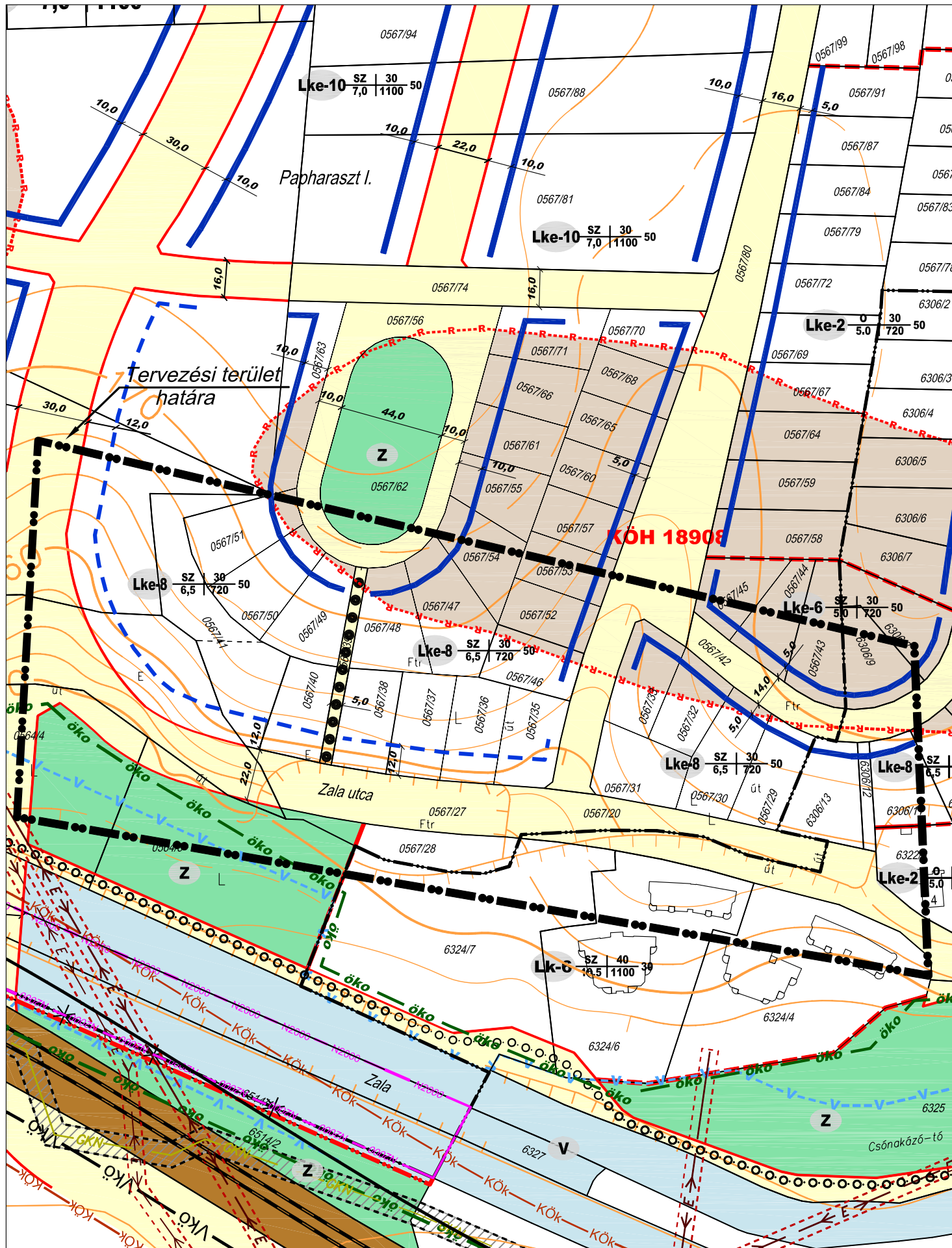
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
IV./4.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:2000
2010. szeptember

2010
IV./4.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

IV/5. Ságod 15131/1 hrsz-ú ingatlanon az építési sáv módosítása

módosítási igény

Lakossági megkeresés érkezett arra vonatkozóan, hogy Ságod városrészben a Ságodi úttól nyugatra lévő keskeny kis utcákkal szabdaltnak lakóterületen, a Fácános utca és a Patak utca között a tömb nyugati, völgy felőli részén az építési hely és kötelező építési vonal törlésre kerüljön, a 15131/1 hrsz-ú ingatlanon az építés helye ne korlátozódjon a telek felső keskeny sávjára.

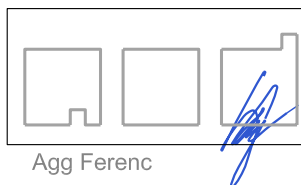
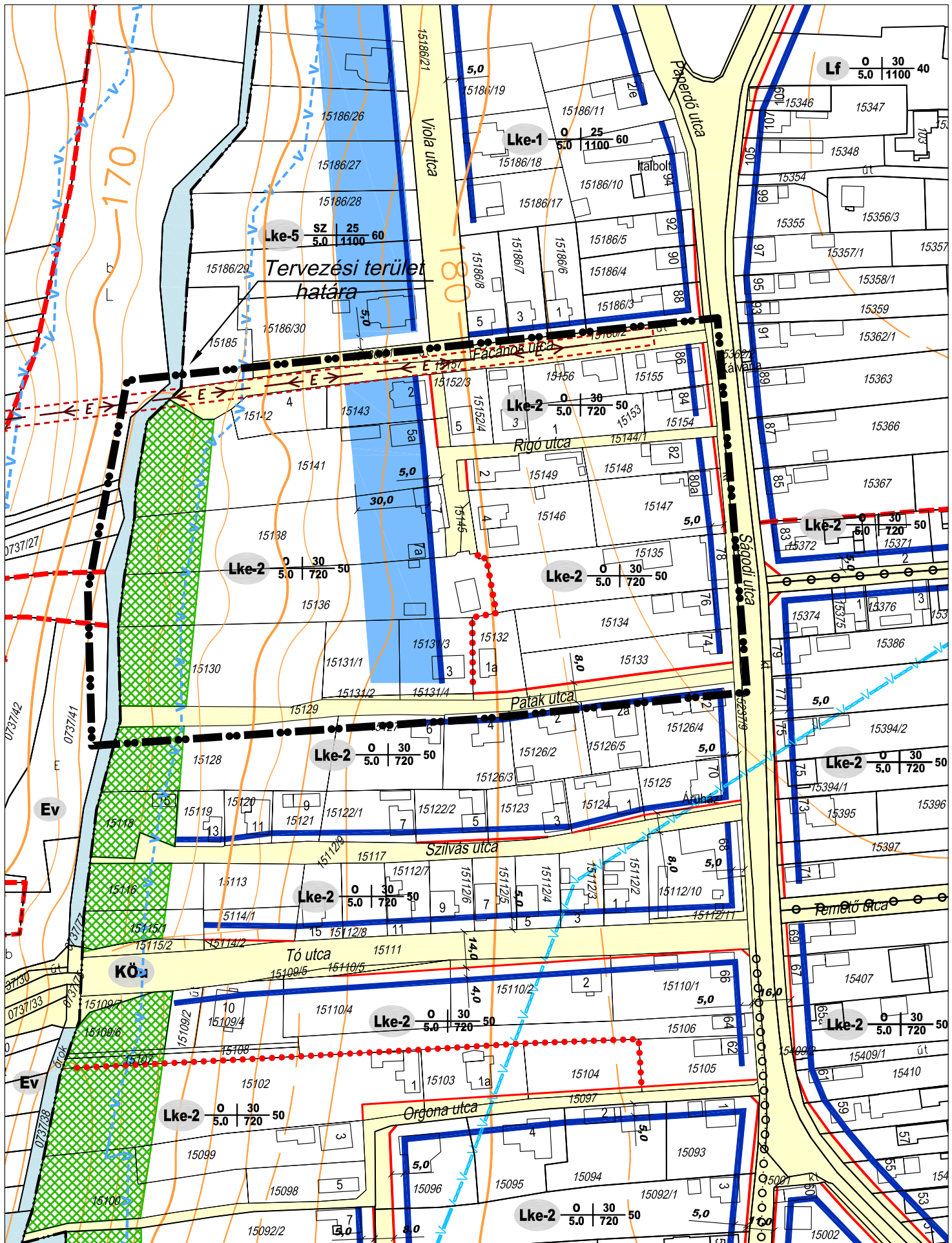
jelenlegi szabályozás ismertetése

A Fácános és Patak utcák közötti tömb nyugati felében kötelező építési vonal és építési sáv szabályozza az építés lehetőségét. E szabályozás célja az volt, hogy megakadályozza a Rigó utca észak-déli irányú szakaszának déli irányú folytatásában a területek beépítését és lehetővé tegye a későbbiekben a Patak utcára történő kinyitását. A jelenlegi szabályozás a tömb nyugati felében egy rendezett utcaszakasz kialakítását tervezte a Viola utca déli folytatásában, ugyanakkor az út területének szabályozását a terv nem tartalmazta.

Az építési hely és kötelező építési vonal kijelölése korlátozza néhány meglévő telek beépíthetőségét, így a kérelemben szereplő 15131/1 hrsz-ú telket, a 15142 és a 15130 hrsz-ú területeket.

tervezett módosítás

Elfogadva a kérelmet javasoljuk törölni az övezet területéről az építési helyet és kötelező építési vonalat. E módosítás következtében mindegyik telken egyéb szabályok betartása mellett, továbbá a telken belül fásítási kötelezettséggel érintett területen kívül lehet épületet elhelyezni. Az előkert méretére az általános szabályozás vonatkozik melynek értelmében annak mélysége minimum 5 m.



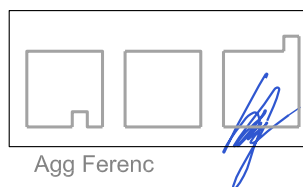
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
IV./5.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



vezető tervező TT-1-20-0001

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

2010
IV./5.

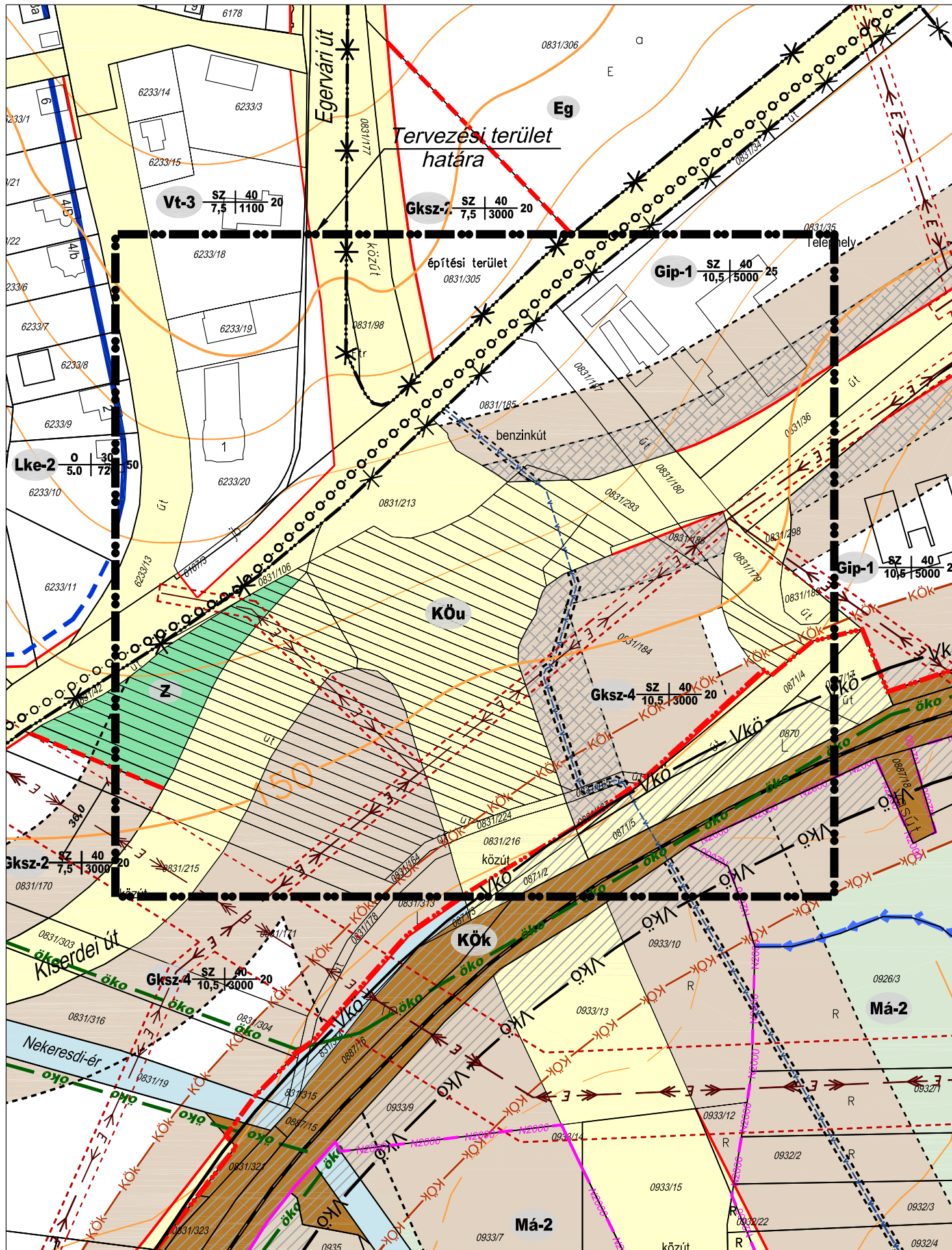
IV/6. 74-76-os főút nekeresdi körforgalmának útszabályozása – korrekció, hibajavítás

módosítási igény

A 74-76-os országos főközlekedési útvonalak nekeresdi csomópontjának környezetében a közlekedési területek telkének rendezetlensége, a védőtávolságok, a vízrendezési területek és azok védőtávolságai miatt a szabályozási tervet hibajavítás keretében felül kell vizsgálni és módosítani kell annak könnyebb áttekinthetősége érdekében.

tervezett módosítás

A csomópont környezetében a meglévő szabályozás – közlekedési területek, vízrendezési területek védőtávolsága, stb. – felülvizsgálatra, korrigálásra kerül a kialakult használatnak megfelelően.



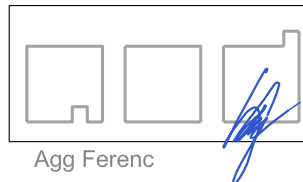
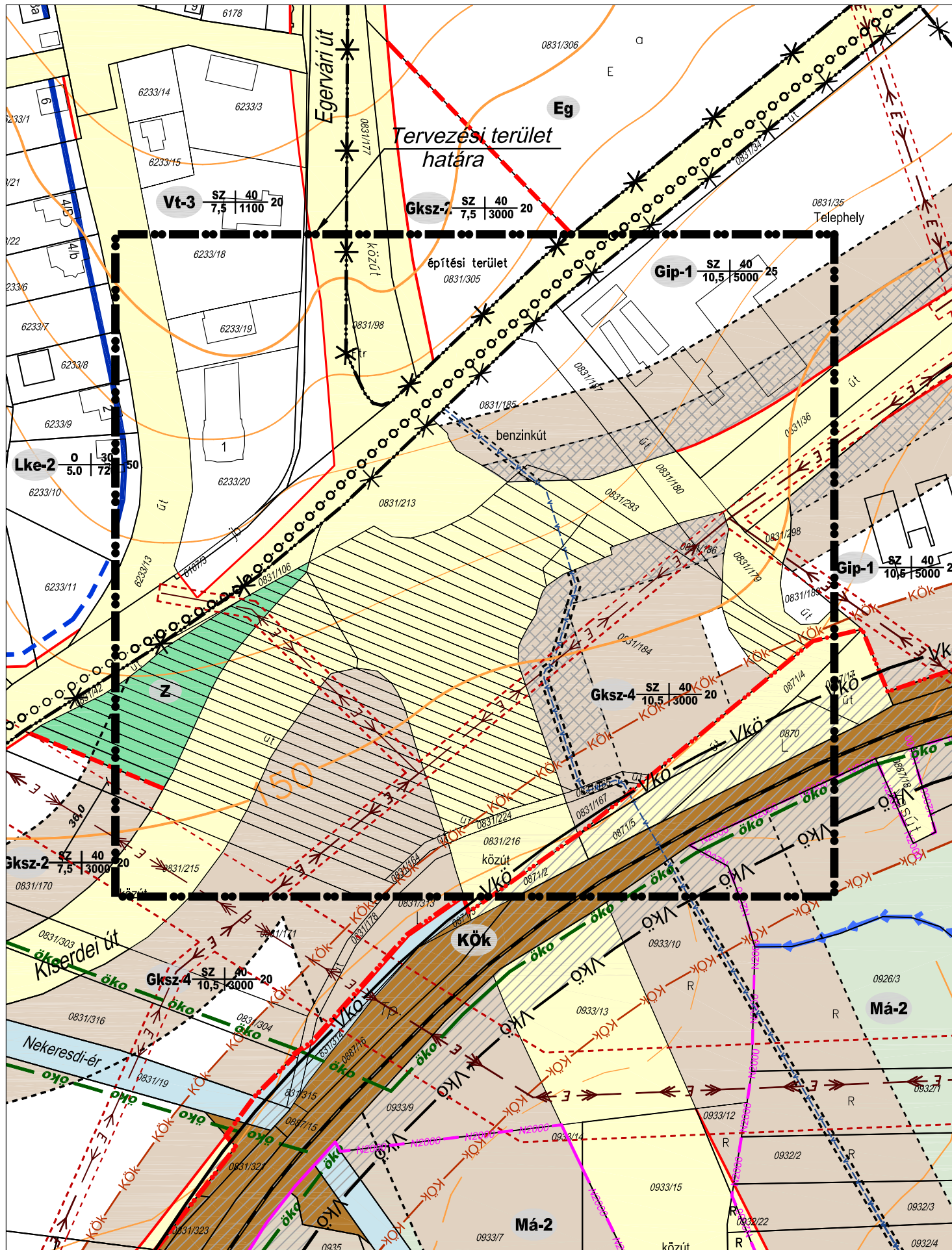
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
IV./06.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:2000
2010. szeptember

2010
IV./06.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

IV/7. Déli Ipari Park övezet módosítása

módosítási igény

Megkeresés érkezett a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. részéről arra vonatkozóan, hogy a Déli Ipari Parkban a transzformátor állomást tartalmazó tömb területére olyan szabályozás vonatkozzon, mely lehetővé teszi a 2000 m²-es ingatlan kialakítását.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A kérelemben szereplő tömb Gip-2 jelű egyéb ipari terület övezet, mely területen a kialakítható legkisebb telek területe 3000 m². A 2008-ban jóváhagyott városrendezési tervek ipari területek esetében viszonylag nagyobb méretű, minimum 5000 m² nagyságú telkek kialakítását tették lehetővé annak érdekében, hogy a Sport utcához hasonlóan a gazdasági területek az idő múlásával ne sűrűsödjének be, ne jöjjön létre olyan szituáció, hogy egy működő gazdasági tevékenység a telek mérete és ezzel szinkronban a beépíthetőség mértéke miatt ne tudjon fejlődni. A gyakorlat a 2008-ban jóváhagyott szigorú előírást felülírta és az építési szabályzat 22/2009. (VI.30.) számú rendelettel történő módosítása a kialakítható legkisebb telek területét 3000 m²-ben állapította meg. Ezzel egyidejűleg nem korlátozta a beépíthetőséget a meglévő telekalakulatoknál a telek területének függvényében.

tervezett módosítás

A jelenlegi szabályozás ismertetésében indokoltam a korábbi, nagyobb telkek kialakítását kötelezővé tevő városrendezési elvet, melyet ma is indokoltnak tartok, ezért a 3000 m² küszöbérték további csökkentését nem javaslom. El kell ugyanakkor fogadnom, hogy a gazdasági területek előkészítésével foglalkozó cég helyzetértékelése a mai gazdasági környezethez igazodó és azt, hogy indokolt kis alapterületű telkek kialakítása. Nem javaslom az övezet szabályozásának általános módosítását, ezzel az összes Gip-2 jelű övezet területén a kialakítható legkisebb telek területének 2000 m²-re történő csökkentését. A kért változtatásnak eleget téve új övezet, Gip-4 jelű egyéb ipari terület szabályozásával javaslom kiegészíteni a helyi építési szabályzatot, mely övezetbe a kérelemben szereplő tömb területét átsoroljuk.

A Gip-4 jelű övezet szabályozásával a ZÉSZ 14.§-a kiegészül az alábbiak szerint:

(5) Gip-4 jelű övezet, egyéb ipari terület

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági építmények,
- ipari-, energiaszolgáltató- és településgazdálkodási építmények,
- gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos-, a használó- és a személyzet számára szolgáló lakások az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével kivételesen.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	50
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-10,5*
Kialakítható legkisebb telek területe	m ²	2000
Beépíthető legkisebb telek területe	m ²	2000
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	30
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	30
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	25**
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. Többszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke csökkenthető. Meglévő beépítéshez igazodó telekalakítás során az előírt legkisebb zöldfelület mértéke a kialakult állapot.*

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

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

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

IV/8. Zalaegerszeg, Vakaroshegy 22948 hrsz-ú ingatlan és környéke szabályozásnak módosítása

módosítási igény

Lakossági kérelem érkezett arra vonatkozóan, hogy a Vakaroshegy észak-keleti lábánál a völgy felőli 22971 hrsz-ú út mentén a 22945-22950 hrsz-ú telkek alsó részén is kerüljön kijelölésre építési hely, lehetővé téve a telkek alsó részének beépítését.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A hatályos városrendezési tervek a Vakaroshegyet kertvárosias lakóterületként Lke-1 jelű övezetbe szabályozta. A szabályozási terv a Vakaroshegy gerince mentén, a zártkerti gazdasági épületekkel beépített sávban adott lehetőséget az épületek elhelyezésére. Ettől eltérő a hegy északi vége, ahol a völgy felé félkörben lefutó domboldal telkeinek alsó részén szabályozott az építési hely. A kérelem a 22945-22950 hrsz-ú telkek esetében a telkek kétoldali beépítési lehetőségét kéri, mely kérelem elfogadása esetén az úttal alulról is rendelkező telkek két oldalról is beépülhetnek, megfelelő telekméret vagy több telket érintő telekhatár rendezés esetén alsó és felső telkek alakíthatók ki.

Az említett telkek a völgyben elhelyezkedő 22971 hrsz-ú úthoz csatlakoznak. Ez az út tárja fel a ma még beépítetlen, de kertvárosias lakóövezetben lévő, az út végén és keleti oldalán elhelyezkedő három darab telket a 22976/1, a 22972 és a 22970 hrsz-ú területeket.

Az út szabályozási szélessége, mely jelenleg három darab potenciálisan beépülő lakótelket tár fel 6 m.

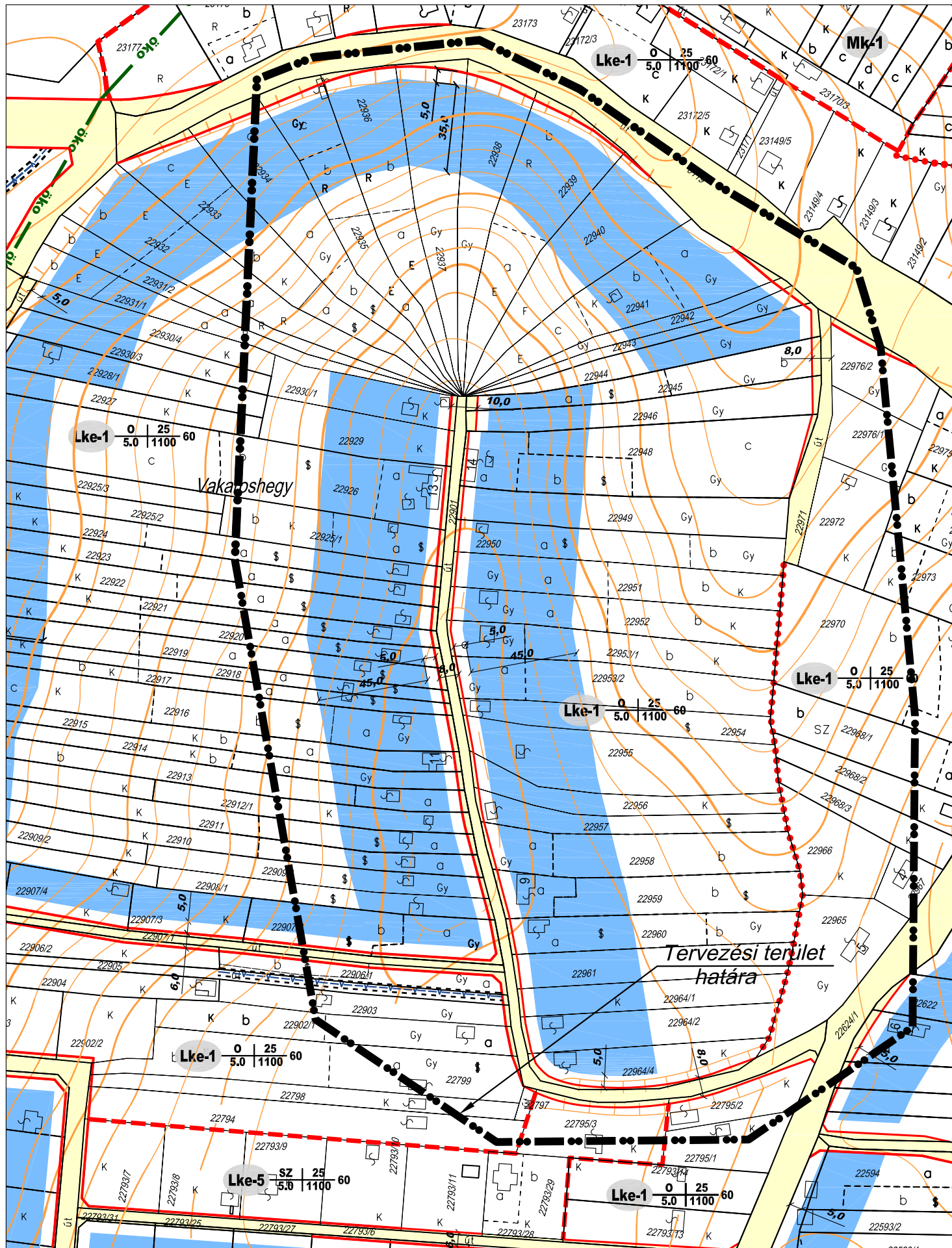
előzetes államigazgatási vélemény

A Zala Megyei Földhivatal C/26. pont alatt a tervezett módosítást a termőföld védelméről szóló törvény szellemében véleményezte, mivel e területek a városrendezési tervekben szereplő rendeltetése ellenére jelenleg mezőgazdasági területek, gyümölcsösök. A vélemény elfogadta az építési hely kiterjesztését, mivel a terület átlagosnál gyengébb minőségű termőföld.

tervezett módosítás

A kérelmet elfogadva az építési helyet a Vakaroshegy észak-keleti lábánál a 22971 hrsz-ú út keleti oldalán kiegészítésre javasoljuk. A kiegészítés eredményeként a telkek alsó és felső fele beépíthetővé válik, illetve telekhatár-rendezéssel a területileg elegendő nagyságú, de telekszélesség miatt beépíthetetlen négy telkek esetében (22945, 22946, 22949, 22950 hrsz) négy beépíthető telek alakítható ki.

A 22971 hrsz-ú út a szabályozási terv jelenlegi szituációjában három darab lakótelket tár fel egyoldalas beépítéssel. Az út kétoldalas beépítése esetén további három lakótelek kialakítása során a jelenleg 6 m szélességű út a terület feltárására, útburkolat, közművek, zöldfelület, vízelvezető árok elhelyezésére nem elégséges, javasoljuk az út nyugati irányú szélesítésével 10 m-re történő bővítését.



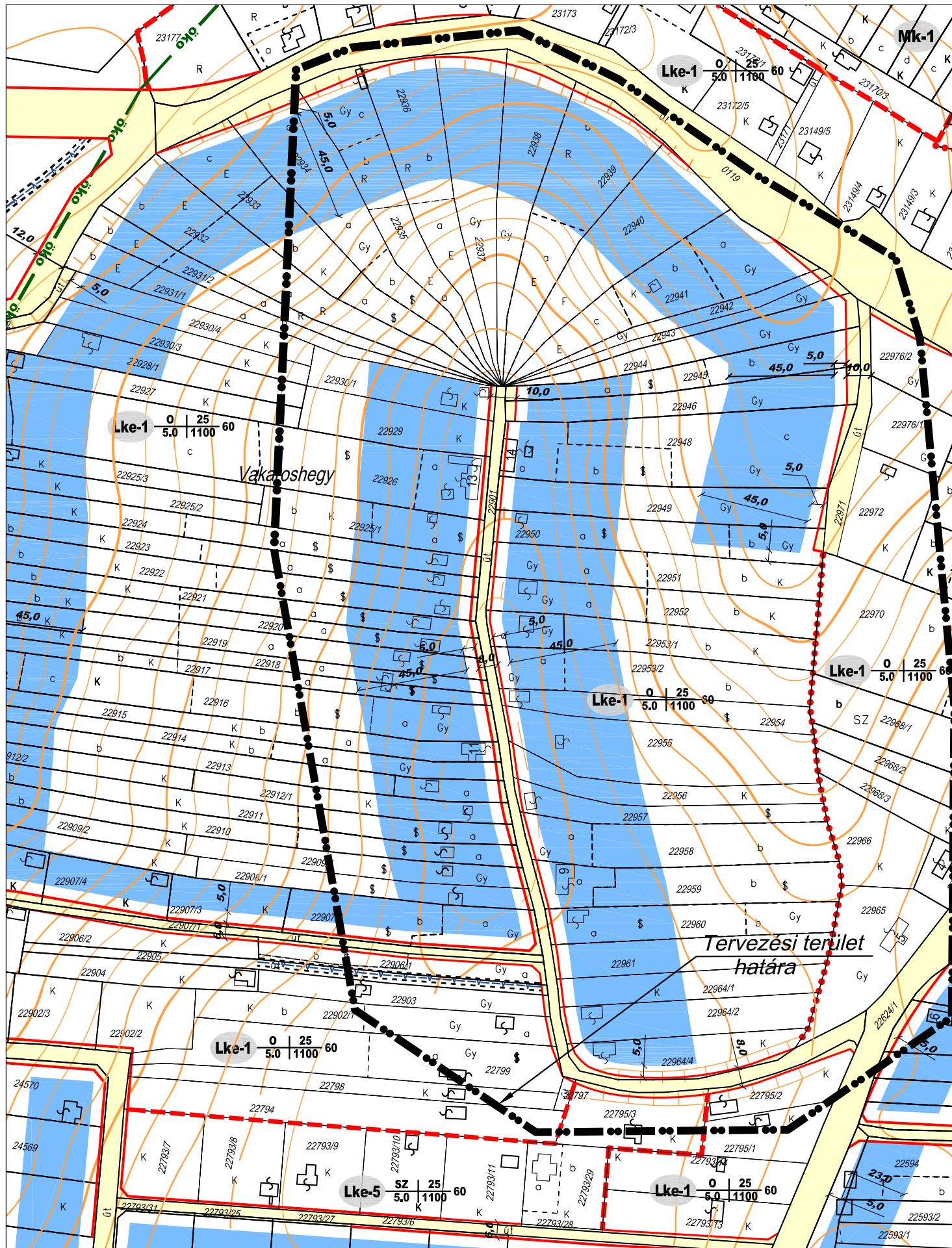
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
IV./8.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:2000
2010. szeptember

2010
IV./8.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

IV/9. Zalaegerszeg, Jánkahegy 23434/2 hrsz-ú ingatlan területén övezeti határ módosítása

módosítási igény

Lakossági kérelem érkezett arra vonatkozóan, hogy a 23434/2 hrsz-ú ingatlanon a meglévő gazdasági épületet nyugati irányba bővíteni szeretnék, melyet a jelenlegi szabályozási terven szereplő övezethatár meggátol.

jelenlegi szabályozás ismertetése

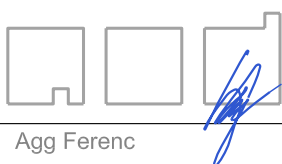
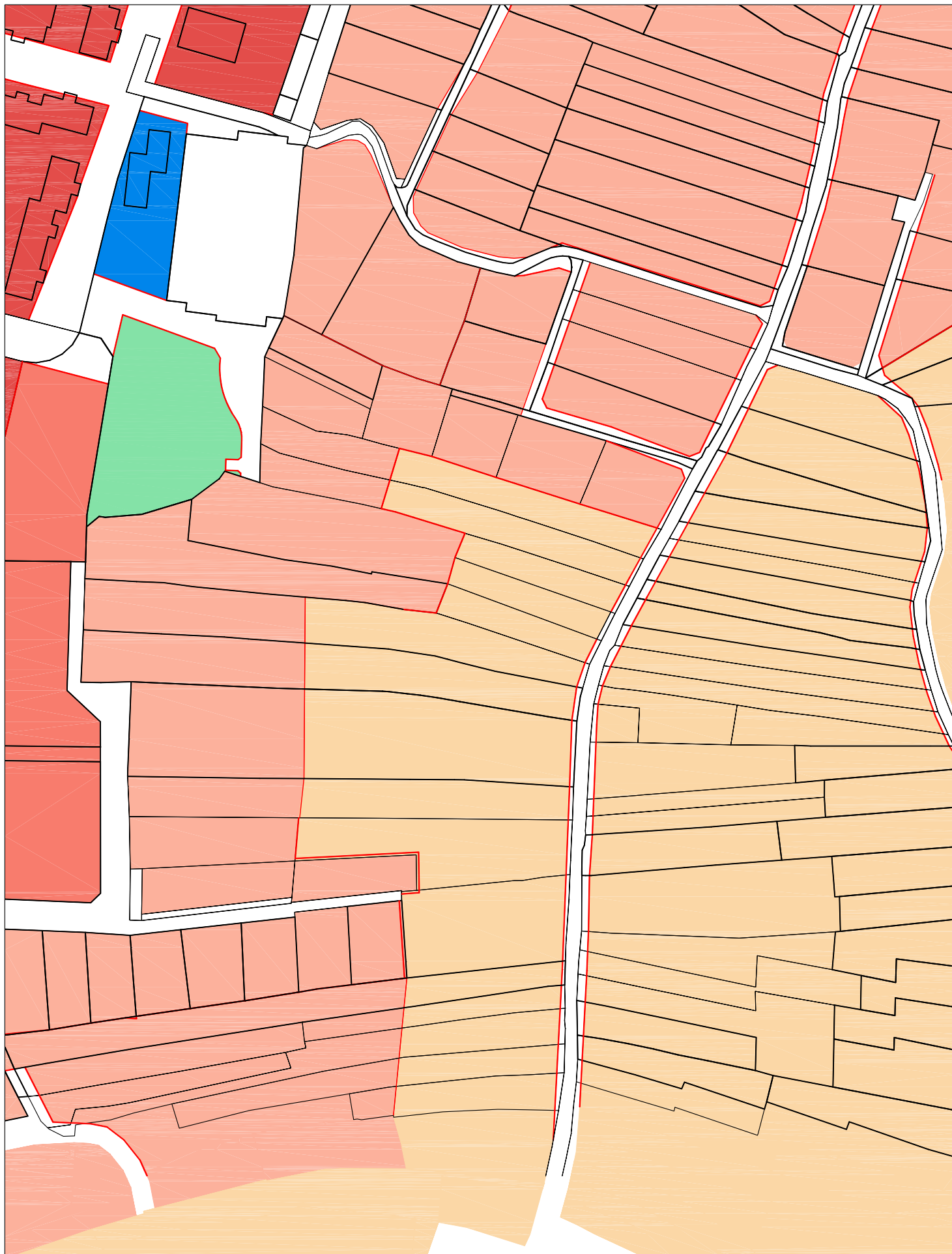
A jelenlegi szabályozási terv a 23434/2 és a 23433 hrsz-ú telkeket megosztva két eltérő övezetbe sorolja. A telkek nyugati harmada és ezzel együtt a bővíteni kívánt épület kertvárosias lakóterületi övezetbe, az Lke-1 jelű övezetbe tartozik, míg a keleti része kertes mezőgazdasági terület. A tervezett övezethatár a két telek között megvalósuló telekhatár-rendezéssel számolt, melynek során a két keskeny zártkerti telekből megfelelő szélességgel és megfelelő területtel egy lakótelek és egy zártkerti telek jönne létre. A kertes mezőgazdasági terület és a lakóterület közötti övezethatár a 2008-ban jóváhagyott szabályozási tervben keletebbre, a 23438 hrsz-ú telek keleti telekhatárának folytatásában helyezkedett el. Az eltelt idő során a szabályozási terv módosult a déli 23433 hrsz-ú telek tulajdonosának kérésére és az övezet határ nyugatabbra tolódott.

előzetes államigazgatási vélemény

A Zala Megyei Földhivatal előzetes véleményében a C/27. pont alatt megfogalmazott kérelemre vonatkozóan közölte, hogy *„a hivatkozott övezethatár változás csak abban az esetben fogadható el, ha ténylegesen épületbővítést szolgál, s így helyhez kötött beruházásnak tekinthető. Egyéb esetben, amennyiben a későbbi földvédelmi eljárásban ettől a céltől eltérnének, úgy a földvédelmi engedély iránti kérelem elutasítása valószínűsíthető.”* A vélemény a kertes mezőgazdasági övezetbe tartozó, átlagosnál jobb minőségű termőföld beépítésre szánt övezetbe sorolását kifogásolta, illetve feltételhez kötötte a földvédelmi törvény értelmében, ugyanakkor az épület bővítésének céljából a tervezett változtatást elfogadhatónak tartotta.

tervezett módosítás

A kérelem elfogadása mellett javasoljuk az övezethatár módosítását úgy, hogy a 23434/2 hrsz-ú területen az a meglévő épület keleti szélétől 16 m-re kerüljön kialakításra.



Agg Ferenc

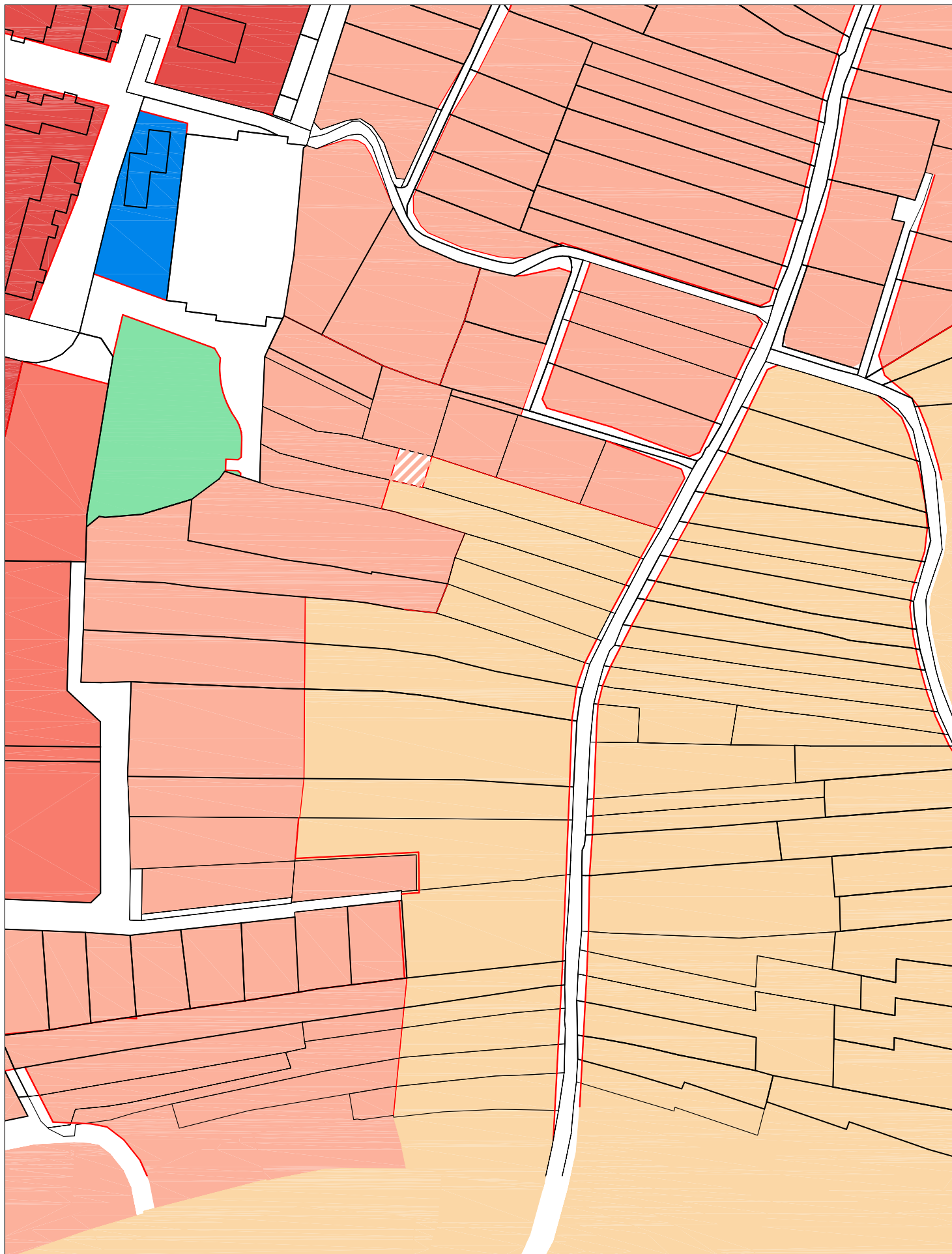
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZERKEZETI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
IV./9.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



Agg Ferenc

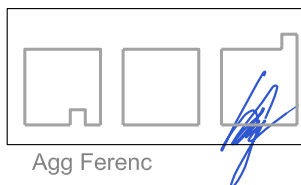
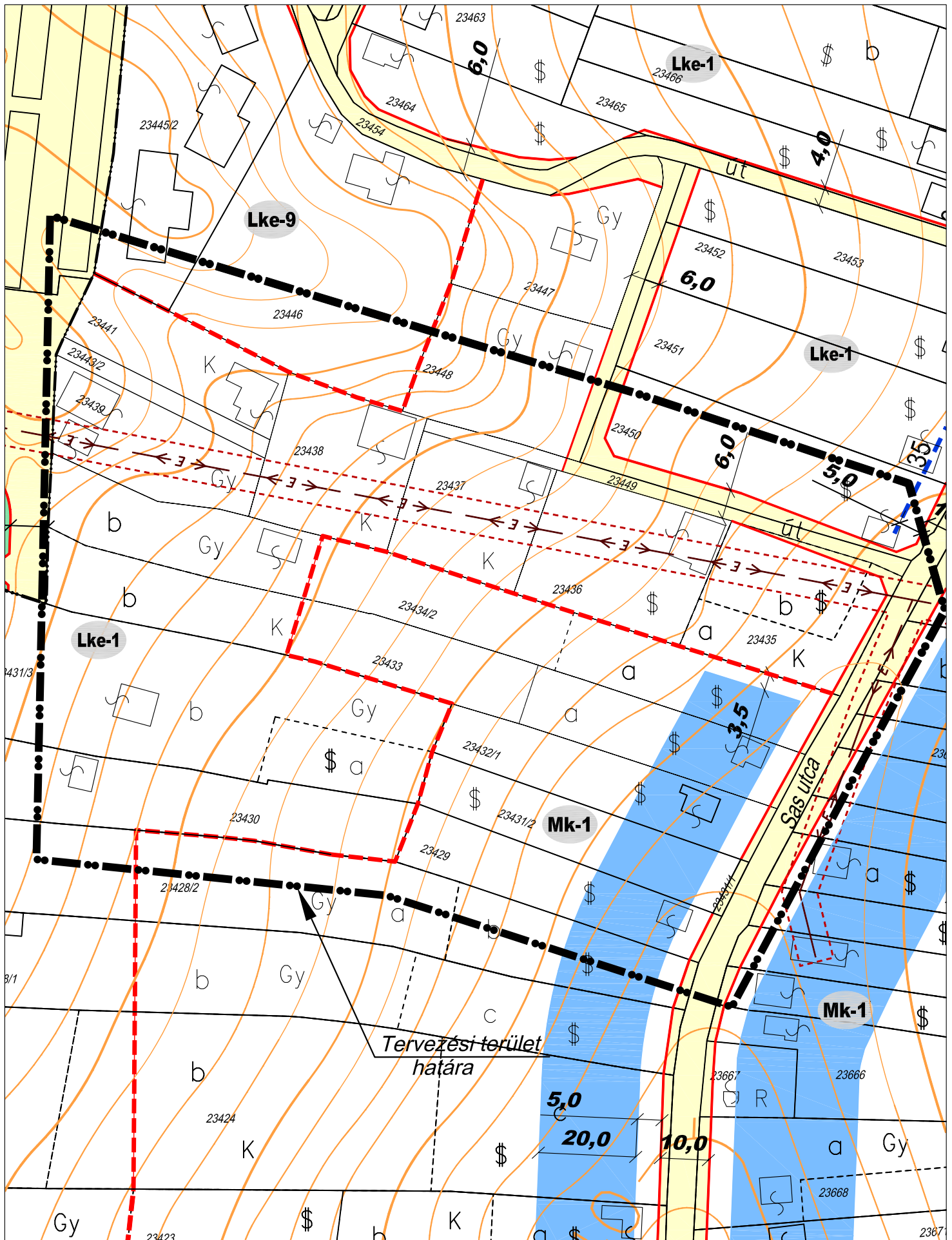
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGERSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT TELEPÜLÉS-SZERKEZET
M=1:2000
2010. szeptember

2010
IV./9.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



aod építész és grafikus iroda kft.
 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
 tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
 e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
 HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
 M=1:1000
 2010. szeptember

2010
IV./9.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

IV/10. Zalaegerszeg, Neszele városrészben a 6409/1 hrsz-ú telek szabályozásának módosítása

módosítási igény

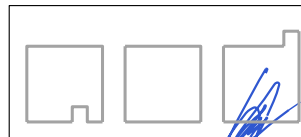
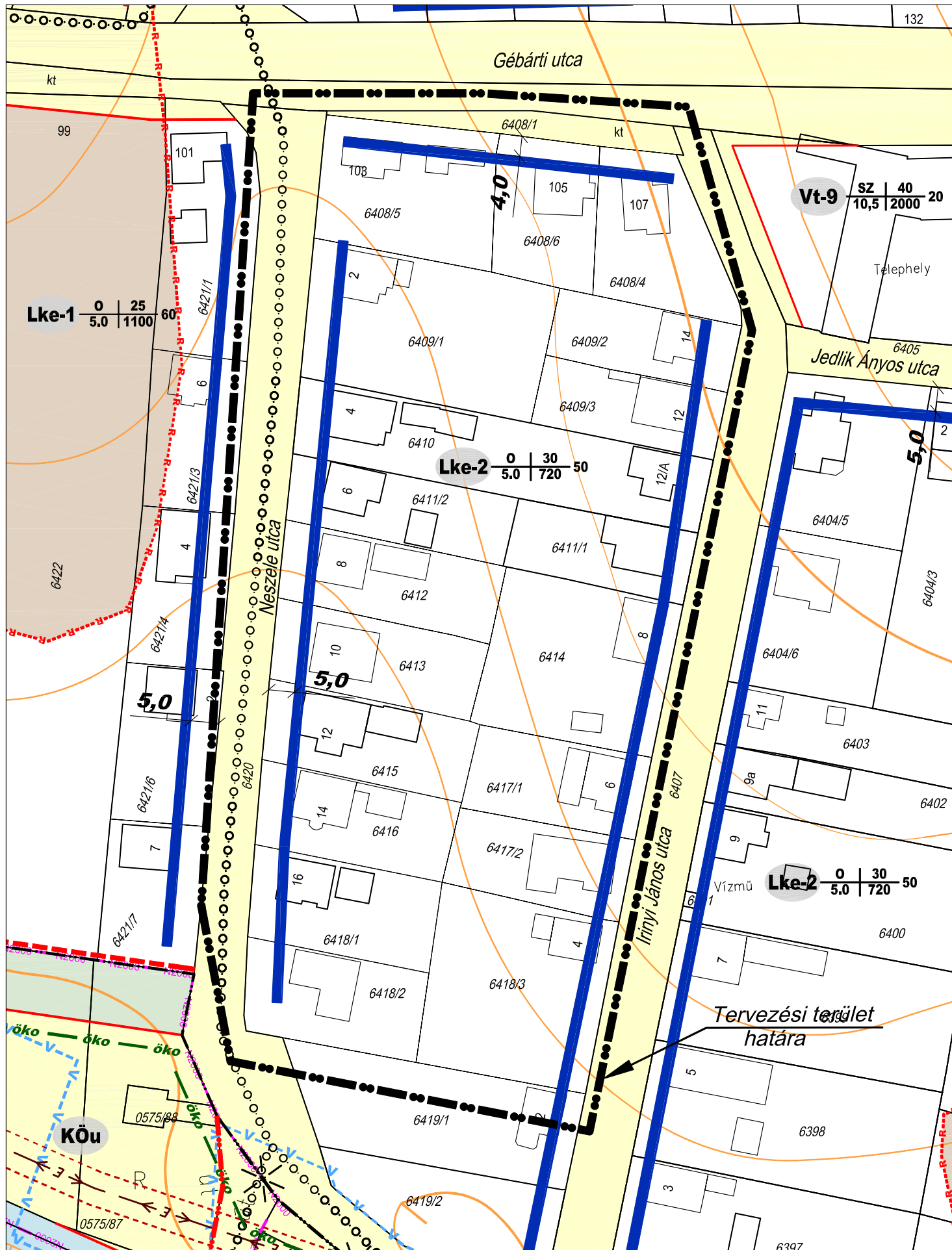
Lakossági megkeresés érkezett arra vonatkozóan, hogy Neszele városrészben a Neszele utca 6409/1 hrsz-ú telek megoszthatósága érdekében a kialakítható legkisebb telek terület és a kialakítható legkisebb telekszélesség vonatkozásában módosuljon.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A fenti terület az Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület övezetébe tartozik. Ez az övezet jellemzően a város azon területeit foglalja magába, mely korábban kialakított és beépített családiházas telkeket tartalmaznak. E területek telekközzetételére nagyon vegyes, helyenként a kertvárosias lakóterület övezetével, a laza beépítésű, összefüggő, nagy kertes lakóterülettel ellentétesen telekaprózódások találhatók sűrű beépítéssel. Az így kialakult telekszerkezetek beépíthetőségét a szabályozás megengedi, 400 m²-nél kisebb telekterületek esetében nagyobb beépíthetőséget biztosít, ugyanakkor a kialakítható legkisebb telek méretkorlátaival meg kívánja akadályozni a telkek további aprózódását.

tervezett módosítás

Az Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület övezetének szabályozását nem javasoljuk módosítani és e telek megoszthatósága érdekében a telek vagy a tömb más övezetbe történő átsorolását sem javasoljuk. Indokunk a kérelem elutasítására az előzőekben ismertetett szabályozás városrendezési szándékaiban fogalmazódik meg. A jelenlegi telek szélessége 28 m, melynek megosztásával 2 db 14 m-es telek lenne kialakítható. Az övezet területén a kialakítható legkisebb telekszélesség új telekosztás esetén 20 m.



Agg Ferenc

aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:1000
2010. szeptember

2010
IV./10.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

IV/11. Zalaegerszeg, Egerszeghegy 25402 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása

módosítási igény

Lakossági megkeresés érkezett arra vonatkozóan, hogy az Egerszeghegy területén az Öregszívhegyi utca és a Kishegyi út közötti tömb területén a kertvárosias lakóterület és a kertés mezőgazdasági terület övezetébe is tartozó 25402 hrsz-ú területet meg lehessen osztani az övezet határa mentén.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A telek felső része a kertés mezőgazdasági övezetbe Mk-1 jelű övezetbe tartozik, mely övezet területén a kialakítható legkisebb telek területe 1100 m^2 , beépíthető legkisebb telek területe 720 m^2 , kialakítható legkisebb telekszélesség 12 m , beépíthető legkisebb telek szélesség 9 m . A telek alsó része kertvárosias lakóterület, az Lke-1 jelű övezet része, mely övezet területén a kialakítható legkisebb telek területe 1100 m^2 , beépíthető legkisebb telek területe 700 m^2 , a kialakítható legkisebb telek szélessége 20 m és a beépíthető legkisebb telekszélesség 14 m . A két rendeltetés között a tervezett övezethatár és egyúttal telekhatár a művelési határ mentén helyezkedik el. A 25402 hrsz-ú telek területe 1533 m^2 , szélessége a Kishegyi út mentén $9,9 \text{ m}$, az Öregszívhegyi út mentén $14,2 \text{ m}$.

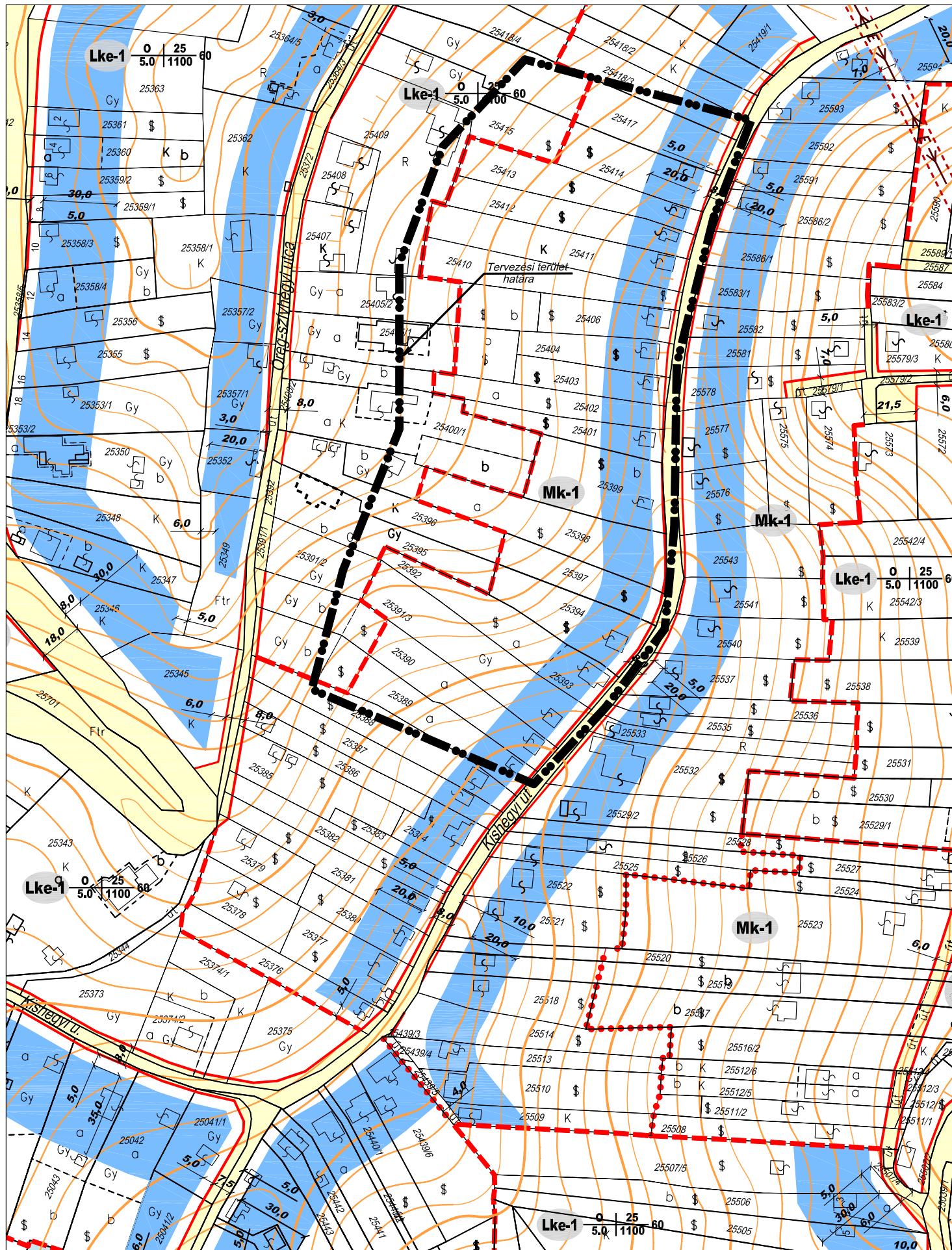
A telekalakítás általános szabályairól a ZÉSZ 3.§-a, konkrétan ehhez a szituációhoz kapcsolódóan annak (2) bekezdése fogalmaz meg rendelkezéseket az alábbiak szerint:

„... Az övezetek és építési övezetek területén meglévő, két szemközti oldalán úttal határolt, a kialakítható legkisebb telekszélesség méreténél keskenyebb telek saroktelek kivételével keresztirányban megosztható egyéb szabályok betartása mellett, ha a beépíthető legkisebb telekszélességnek a telek szélességi mérete megfelel, a megosztás során annak szélességi mérete nem csökken.”

tervezett módosítás

Az övezeti előírásokhoz, az abban meghatározott telekalakítási szabályokhoz képest ilyen esetekben a ZÉSZ általános telekalakításra vonatkozó szabályozása, a 3.§ (2) bekezdése könnyítő szabályokat fogalmaz meg, mely szabályozással az építési szabályzat a 29/2009. (VI. 30.) számú rendeletalkotáskor egészült ki. A kérelemben szereplő telek szélessége a kertvárosias lakóterület övezetében nem éri el a beépíthető minimális mértéket, 14 m -t, így a jelenlegi övezeti szabályozás és a telekalakítás általános szabályai szerint sem osztható meg. A telek jelenlegi tulajdonosának kérelmében szerepel ugyan, hogy a megosztással létrejövő területeket nem építési szándékkal tervezik kialakítani. A jelenlegi tulajdonos ilyen irányú nyilatkozata a telekalakítási eljárás során nem vehető figyelembe, építési övezet területén beépítésre nem alkalmas telket létrehozni nem lehet. A 2009-ben megfogalmazott könnyítés további engedményekkel történő módosítása nem indokolt, hiszen a terület kertvárosias övezetbe sorolásával laza beépítésű kertvárosias lakóterület kialakításának szándéka fogalmazódott meg. A kérelemben szereplő telekaprózódás e városrendezési szándékkal ellentétes.

A telek megosztására lehetőség más, szomszédos telkeket is magába foglaló telekhatár-rendezés keretében van lehetőség, melynek során valamelyik szomszédos telek területének a telekhatár-rendezésbe történő bevonásával beépítésre alkalmas telkek jönnek létre.



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
IV./11.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

IV/12. Csács városrészben az 5528/57-64 hrsz-ú telkek keleti oldalán a belterülethatár módosítása

módosítási igény

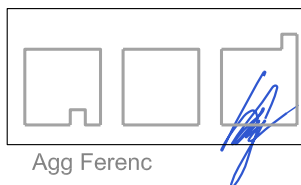
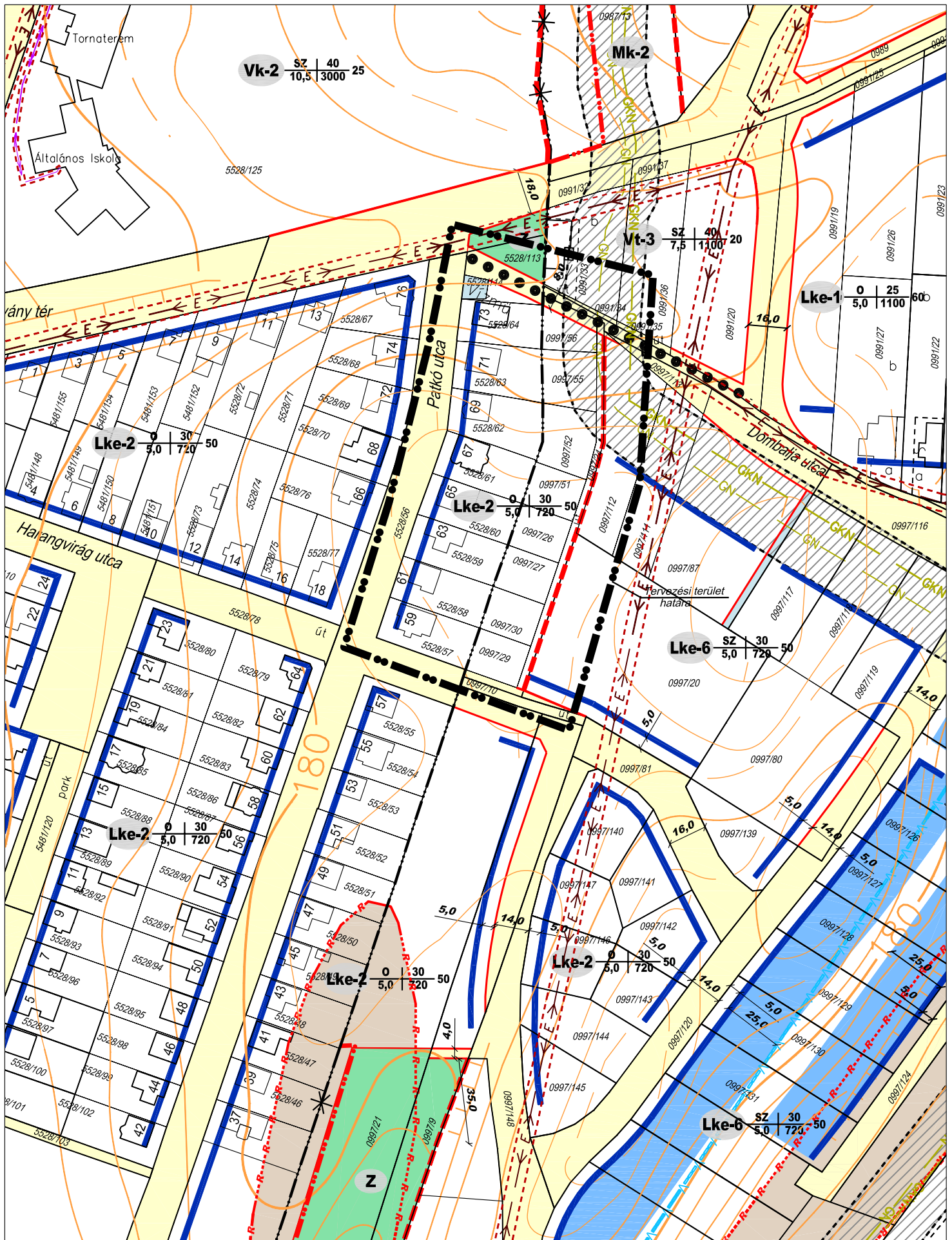
A Patkó utca keleti oldalán az 5528/57-67 hrsz-ú telkek keleti folytatásában külterületi földrészlet felosztásával létrejött a telkek keleti irányú kiegészítése. E telkek a tőlük nyugatra lévő lakóterülettel azonos tulajdonban és használatban vannak, megközelítésüket a 0997/24 hrsz-ú keskeny földút biztosítja a külterületi telkek keleti végében. A tulajdonosok a lakótelkek és külterületi kiegészítésük ingatlan-nyilvántartásban történő összevonását szeretnék végrehajtani.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A szabályozási tervben a lakótelkek és azok külterületi kiegészítése egy övezetbe, az Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület övezetébe tartoznak. Az övezeti szabályozás a telkek összevonását lehetővé teszi, ugyanakkor módosítani szükséges a szabályozási tervben a belterület határát, ugyanis a tervezett belterületi határ a szabályozási tervben a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási állapotnak megfelelően került meghatározásra.

tervezett módosítás

Támogatva a kérelmet, javasoljuk a belterületi határ keleti irányba történő áthelyezését a 0997/24 hrsz-ú út keleti határára. Ez a módosítás lehetővé teszi a lakótelkek és a külterületi, a lakótelkekkel együtt használt területek összevonását és a telektulajdonosok döntésétől függően a 0997/24 hrsz-ú út területe megszüntethető, a telkek területéhez hozzákapcsolható, vagy a telkek hátsó kiszolgáló útként megtartható.



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
IV./12.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

IV/13. Neszele városrészben a Jégmadár utca északi végén a beépítés módjának módosítása

módosítási igény

Megkeresés érkezett arra vonatkozóan, hogy a Jégmadár utca északi végén, a 6389/1, a 6388/1, a 6387/2 és a 7508/1 hrsz-ú telkek építési módja nem tisztázott, az előkert mérete nincs meghatározva.

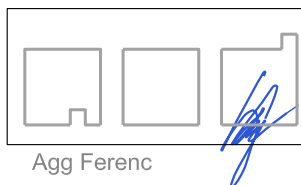
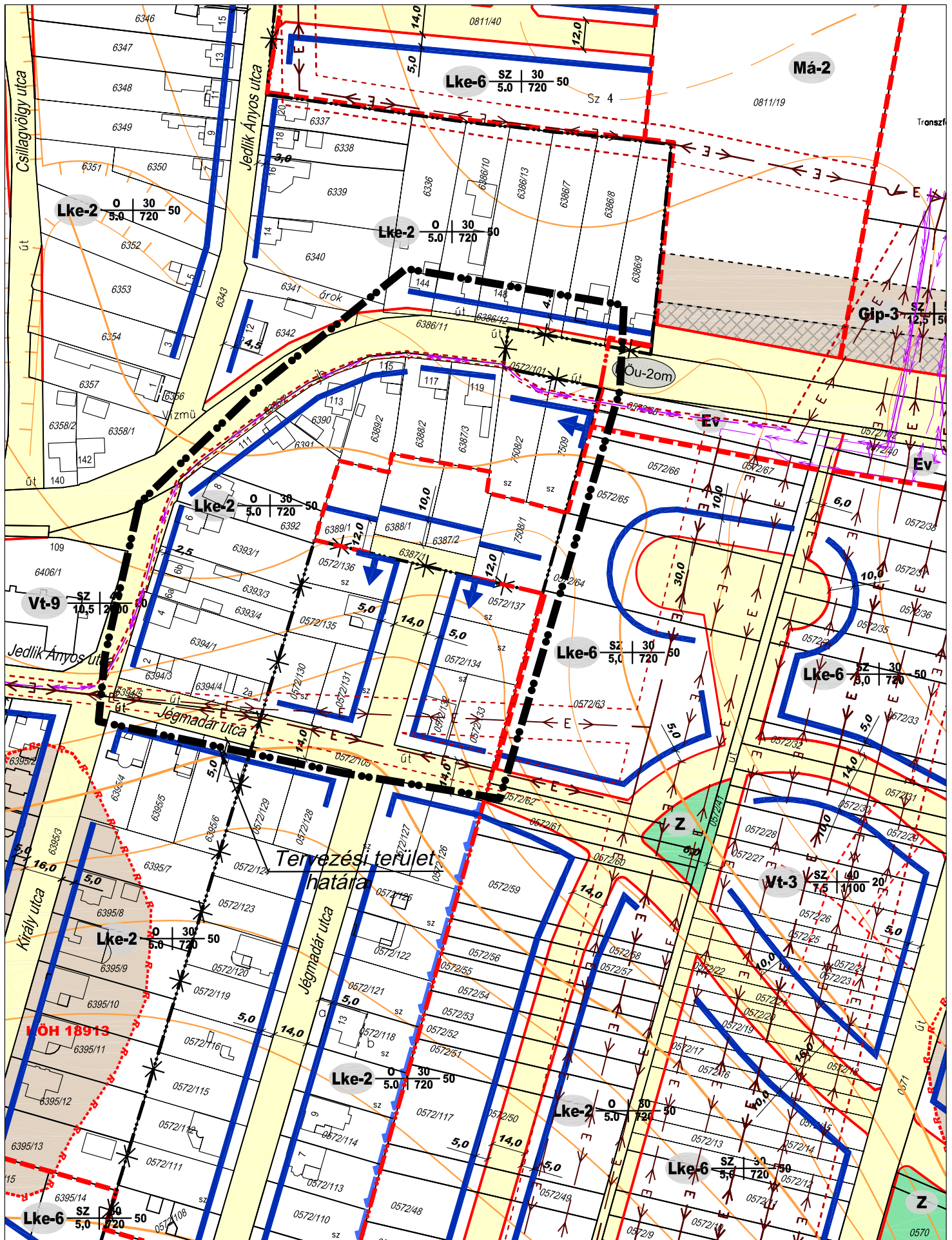
jelenlegi szabályozás ismertetése

A Jégmadár utca északi végén 4 telekből kialakított telekcsoport az utca déli részéhez képest elfordított irányú, nem az utca építési struktúrájába tartozik, hanem egy önálló kis csoportot képez a keresztirányú 6387/1 hrsz-ú feltárási útra felfűzve. E terület kertvárosias lakóterület övezetbe Lke-2 jelű övezetbe tartozik oldalhatáron álló beépítési mód szabályozással ugyanúgy, mint a környezete, jóllehet a telekalakítás struktúrája attól eltérő. Az építési hely a két középső telek esetében északabbra, a két középső telek esetében lejjebb, délebbre került meghatározásra úgy, hogy a négy épület bokorszerűen vegye körbe az utca végét.

tervezett módosítás

A városrendezési szándék e telekcsoport kialakításakor az volt, hogy a déli irányú lejtős területen az észak-dél irányú hosszanti, viszonylag széles telkeken az épületek szabadon állóan legyenek elhelyezve, mely telepítés előnyét kihasználva a keleti és nyugati tájolás egyaránt hasznosítható. Hibajavításként módosítani kell az övezeti határt úgy, hogy ez a négy telek szabadon álló beépítési módba, a tőle keletre lévő Lke-6 jelű övezethez tartozzon, mely övezet normatív szabályozásai a Lke-2 jelű övezetével megegyezők, eltérés csak az építési módban van.

Kiegészítésre kerül a szabályozási terv a kötelező építési hely kótázásával. A 6388/1 és 6387/2 hrsz-ú középső telkek esetében a déli irányú előkert mérete 10 m, míg a két szélső, a 6389/1 és a 7508/1 hrsz-ú telkek esetében a déli előkert, a 0572/136 és /137 hrsz-ú telkek északi telekhatárától, az oldalhatáros építés építési vonalától 12 m.



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:2000
2010. szeptember

2010
IV./13.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

IV/14. Egerszeghegyi út északi oldalán az 5017/20-/22 hrsz-ú ingatlanokon kötelező építési vonal felülvizsgálata

módosítási igény

Lakossági kérelem érkezett arra vonatkozóan, hogy az Egerszeghegyi út északi oldalán, az 5017/20-/22 hrsz-ú ingatlanok kötelező építési vonala, az így szabályozott előkert mérete felülvizsgálatra kerüljön annak érdekében, hogy a meglévő lakóépületek a nagymélységű előkert területén bővíthetők legyenek.

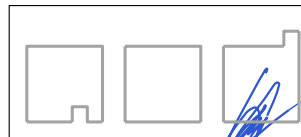
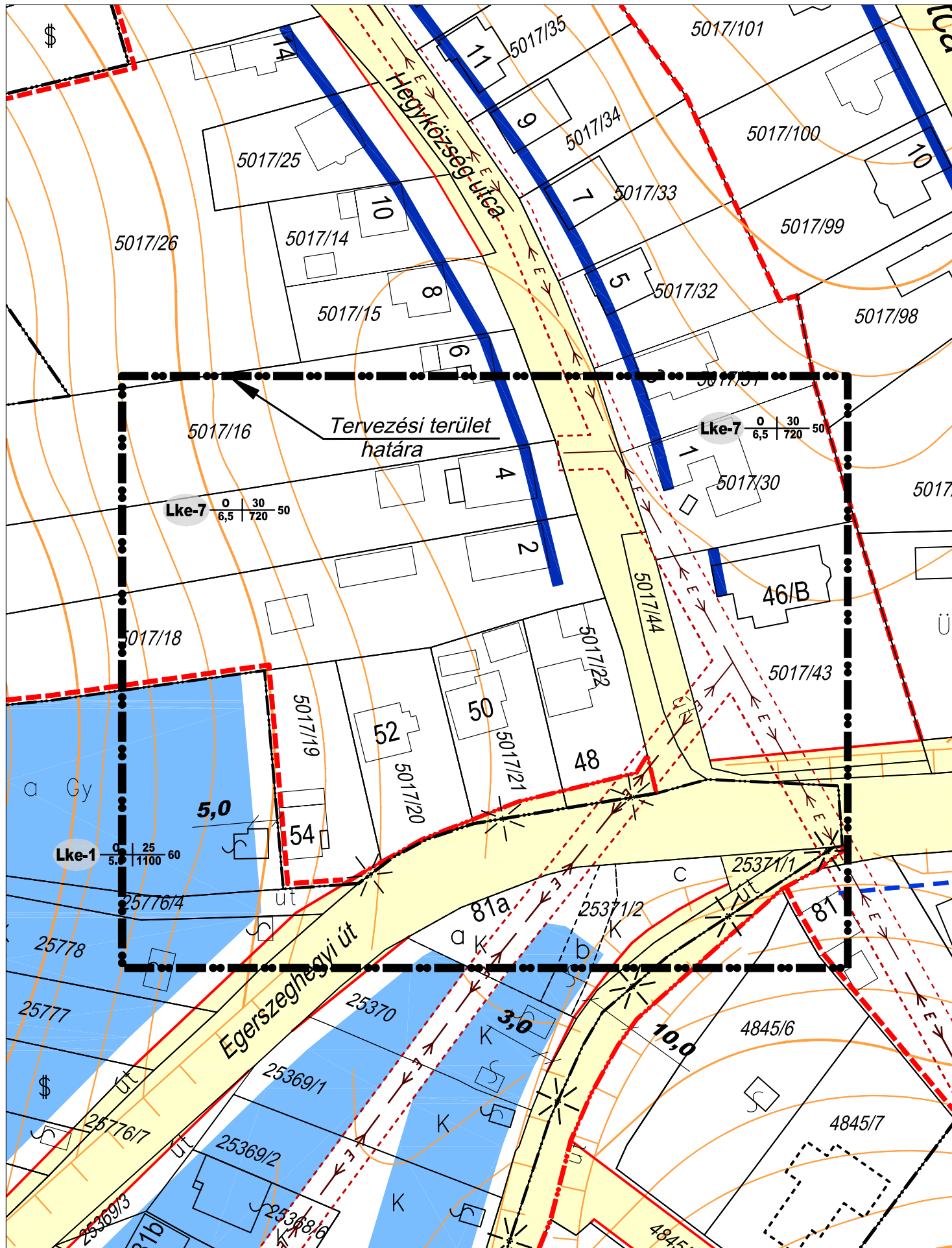
jelenlegi szabályozás ismertetése

A fenti három telek, valamint nyugati szomszédja az 5017/19 hrsz-ú telek esetében a szabályozási terv a kötelező építési vonalat a meglévő épület elhelyezés mentén jelöli, ezzel kizárja az épületek déli irányú bővítését, a jelenlegi előkert csökkentését. A /20-/22 hrsz-ú telkeken az épületek egyvonalban helyezkednek el a telek felső részén kisméretű hátsókert elhagyásával, 15,5 m-es előkerttel. Kötelező építési vonal jelölését e három telek rendezett egyvonalban történő elhelyezése indokolta.

tervezett módosítás

A kérelemben lévő három épület rendezetten egy vonalban helyezkedik el, míg a tőlük nyugatra lévő /19-es hrsz-ú telken lévő épület 5m-es előkerttel, a szomszédjához képest jelentősen délebbre került. A kötelező építési vonal városrendezési eszköz annak érdekében, hogy az utcák, terek mentén rendezett térfalak alakuljanak ki. Az Egerszeghegyi út északi oldalán a terepviszonyok, a kialakult beépítés az 5017/46 hrsz-ú üzem területétől nyugatra már nem hoz létre zárt és rendezett térfalat, ezért elfogadható, hogy e három épület esetében kialakult építési rend megváltozzon az előkertek mérete az épületek déli irányú bővítésével eltérő legyen. Javasoljuk a szabályozási terv módosítását úgy, hogy a 5017/19-/22 hrsz-ú telkek esetében a kötelező építési vonal törlésre kerüljön. E módosítás lehetővé teszi az épületek déli irányú bővítését és a kialakítandó legkisebb mértékét pedig 5m-ben határozza meg.





Agg Ferenc

aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:1000
2010. szeptember

2010
IV./14.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ

IV/15. A villamos vezetékhálózat nyomvonalának korrekciója

módosítási igény

A Magyar Kereskedelmi, Engedélyezési Hivatal Győri Mérésügyi és Műszaki, Biztonsági Hatóság részéről megkeresés érkezett az önkormányzat felé, hogy a városrendezési tervekben az elektromos hálózat és annak védőtávolsága feltüntetésre kerüljön. A város területén a 20kV-os elektromos hálózat (légvezeték és földkábel) elhelyezése, üzemeltetése céljából az érintett területekre vezetékjogot jegyeztet be a tulajdonos. E hálózat és annak védőtávolsága terhelést jelent az egyes területeken, ezért azt a szabályozási tervben azt fel kell tüntetni.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A jelenlegi szabályozási terv az Építési törvény 11.§ (2) bekezdésének megfelelően tartalmazza az elektromos közműhálózat gerincvezetéseit, 20 és 120kV-os hálózatát. Az elektromos vezetékeken túl a szabályozási terv feltünteti azok védőtávolságát, mely védőtávolsággal kapcsolatban a helyi építési szabályzat 38.§-a a következőket tartalmazza:

(1) A meglévő és létesítendő villamos közművek részére a szabályozási terv és e rendelet további szakaszai védősávot (biztonsági sávot) állapít meg.

A villamosmű biztonsági övezetéről szóló 122/2004. (X. 15.) GKM rendelet határozza meg a különböző feszültségű berendezések biztonsági övezetének nagyságát, illetve azzal kapcsolatos előírásokat.

Középfeszültségű szabadvezeték létesítésekor az MSZ 151. szabvány előírásait kell alkalmazni.

(2) A 120 kV-os országos villamos főelosztóhálózat nyomvonala mentén, a biztonsági védőtávolság a kül- és belterületen egyaránt a két szélső fázisvezetőtől számított 13-13 m, összességében a tartószerkezet szélességét figyelembe véve 34 m.

(3) Az iparterületre vagy külterületre telepített 120/20 kV-os transzformátor állomás biztonsági övezete a létesítmény kerítésétől mért 15 m.

(4) A település villamosenergia-ellátását szolgáló 20 kV-os középfeszültségű szabadvezeték mentén a biztonsági övezet:

- külterületen a szélső fázisvezetőktől számított 5-5 m, a biztonsági övezet maximális szélessége 14m,*
- belterületen a szélső fázisvezetőktől számított 2,5 -2,5 m, a biztonsági övezet maximális szélessége 8 m.*

tervezett módosítás

A hivattól kapott adatszolgáltatás alapján módosításra kerül a város elektromos gerinchálózatának és védősávjának (biztonsági sáv) jelölése.

IV/16. Oldalhatáron álló új beépítés esetén az épület elhelyezésére kiválasztott oldalhatár jelölése

módosítási igény

Hivatali megkeresés érkezett arra vonatkozóan, hogy az oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott új lakóterületek esetében nem mindig egyértelmű az épületek elhelyezésére vonatkozó szabály. Kialakult építés ilyen területek esetében nincs és az észak-dél irányban hosszanti telkek esetében bizonytalan annak megítélése hogy a telkek keleti, vagy nyugati oldalhatára mentén kell elhelyezni az épületet. Kéri a területek esetében a szabályozási terven jelölni a beépítésre kijelölt oldalhatárt.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A jelenleg hatályos szabályozási terv az oldalhatáros beépítési móddal rendelkező övezetek területén nem jelöli a beépítésre kijelölt oldalhatárt. Az épületek elhelyezésére érvényben lévő szabályozás ilyenkor az építési általános szabályaiban a ZÉSZ 4.§ (3) bekezdésében megfogalmazott illeszkedési szabály a mérvadó.

tervezett módosítás

A kérelemben szereplő szabályozási igényt elfogadjuk és javasoljuk kiegészíteni a szabályozási terv jelmagyarázatát és a szabályozási tervet az oldalhatáron álló építési móddal rendelkező övezetek területén a beépítésre kijelölt oldalhatár meghatározásával.

IV/17. Előkert méretének szabályozása

módosítási igény

Az Építéshatósági osztály kéri, az OTÉK 35.§ (2) bekezdésére hivatkozva az előkert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzatban és a szabályozási tervben megállapítani. Az általános módosítási igényen túl kéri az előkert mértékét a Hock János utca Karácsony Sándor és Helikon utcák közötti szakaszán megállapítani.

jelenlegi szabályozás ismertetése

A jelenleg hatályos építési szabályzat az előkert mértékét a ZÉSZ 4.§-nak (4) és (5) bekezdésében és ezzel összefüggésben a szabályozási terveken egyértelműen megállapítja a következők szerint:

„(4) Az övezetek és építési övezetek területén terepszint feletti épületet elhelyezni

- a szabályozási tervben jelölt építési hely esetén ennek területén belül az oldal és hátsókert általános szabályainak megtartásával,
- építési hely jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében pedig az elő-, oldal és hátsókert általános szabályainak megtartásával lehet.”

Az előkert általános szabályozásáról az OTÉK 35.§ (2) bekezdése rendelkezik a következők szerint: „(2) Az előkert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat, szabályozási terv állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.”

„(5) Az övezetek és építési övezetek területén az adott telek rendeltetését meghatározó épületet elhelyezni

- kötelező építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az épület domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan, környezetbe illeszkedően e vonal mentén helyezkedjen el,
- irányadó építési vonallal szabályozott telkek esetében a környező beépítésnek megfelelően e vonal mentén, vagy tőle legfeljebb 3 m-re a telek belseje felé,
- térfalat kötelező vagy irányadó építési vonallal nem szabályozott területek esetében, illeszkedve a környezet beépítéséhez, illetve minimum 5 m-es előkerttel, építési határ jelölése esetén e határ figyelembe vételével lehet.

Az építési vonal fogalmát az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 1. számú melléklete határozza meg.

Az építési hely fogalmát az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 1. számú melléklete határozza meg.”

A Gyár utca, Karácsony Sándor utca, Hock János utca és Helikon utca által határolt tömb esetében a szabályozási terv a Hock János utca felőli oldalon kötelező építési vonalat állapít meg a telekhatár mentén, mellyel az előkert mértékét egyértelműen 0m-ben szabályozta. A tömb a Gyár utca felőli oldalán sem építési helyet, sem kötelező építési vonalat nem határoz meg, így a fent idézett általános szabályozás van érvényben, azaz a Gyár utca felől az előkert minimális mértéke 5m.

tervezett módosítás

Az építési szabályzatot és a szabályozási tervet nem javasoljuk módosítani, a jelenleg hatályos szabályozás véleményünk szerint egyértelmű.

IV/18. Ebergényi utca déli oldalán a Béke utcától keletre lévő tömb kötelező építési vonalának módosítása

módosítási igény

Lakossági megkeresés érkezett arra vonatkozóan, hogy a 4831 hrsz-ú telken tervezett új épület az utcában e telektől keletre két helyen kialakult előkerttel (2,3-2,7 m) legyen elhelyezhető a jelenlegi szabályozási tervben megadott, telekhatárra helyezett kötelező építési vonal ellenében.

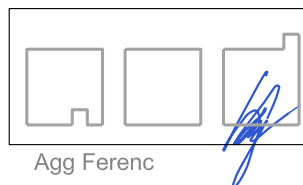
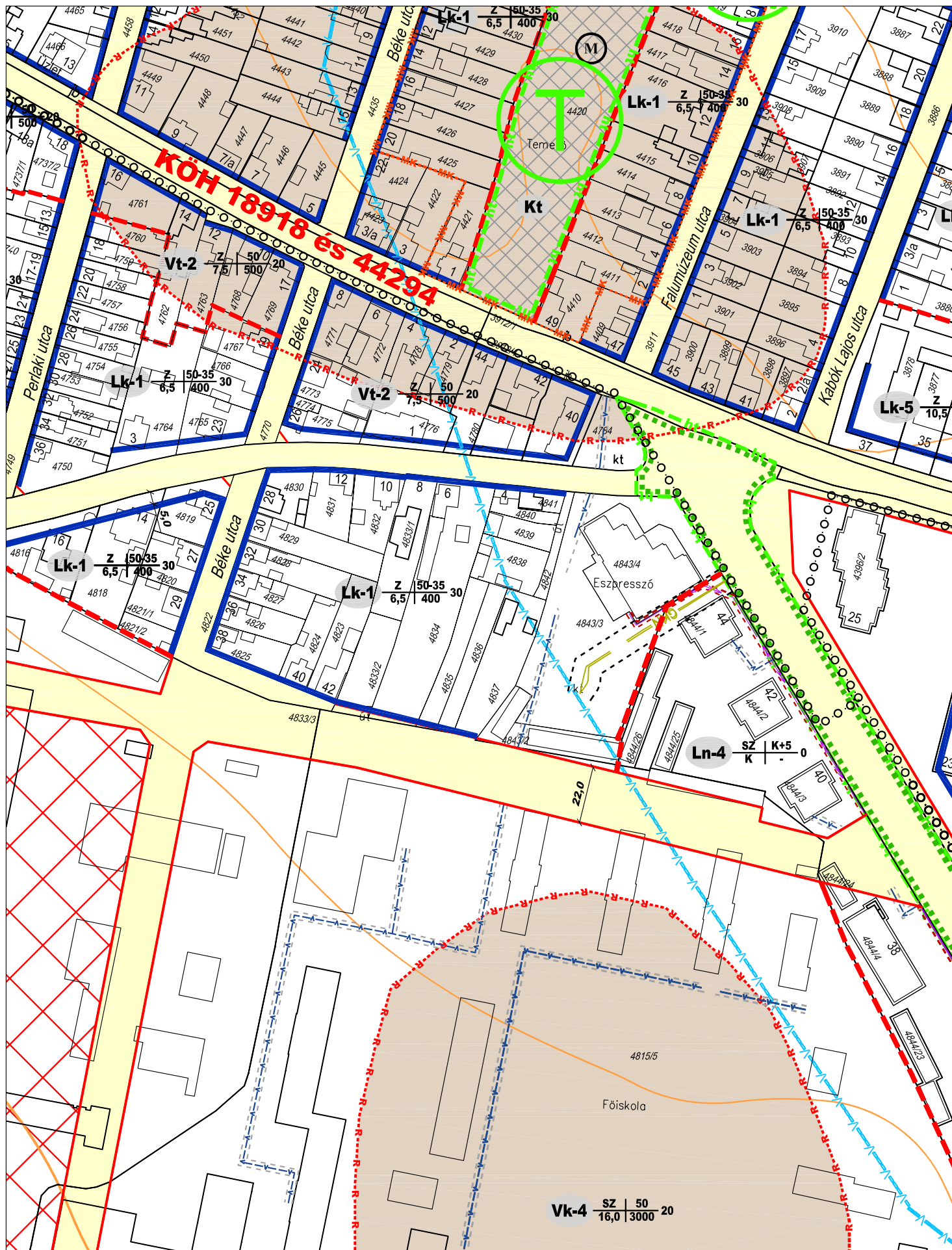
jelenlegi szabályozás ismertetése

A jelenlegi szabályozás az Ebergényi utca déli oldalán a Béke utcától keletre lévő tömbben a kötelező építési vonalat a telkek utcafrontján előkert nélkül határozta meg. A jelenlegi beépítés a tömb keleti szélén lévő 4840 és 4841 hrsz-ú telkek esetében, valamint a kérelmező tulajdonában lévő 4831 hrsz-ú telek esetében a meglévő épület a szabályozási tervnek megfelelően utcafronton elhelyezett. Ezen épületek közül a 4841 hrsz-ú telken lévő épület felújított, átépített, a 4831 hrsz-ú telken lévő épület a tervezett új építés során lebontásra kerül.

A 4832 és 4834 hrsz-ú telkeken a meglévő beépítés 2-3 m mélységű előkert elhagyásával valósult meg, míg a 4833/1 hrsz-ú telek esetében az épület jelentősen beljebb helyezkedik el.

tervezett módosítás

Elfogadva a kérelmet javasoljuk a kötelező építési vonalat a 4832 és 4834 hrsz-ú telkek esetében kialakult előkerttel megállapítani a 4840 és 4841 hrsz-ú telkek kivételével. A tömb észak-keleti sarkában a telkek keresztbeosztással, az Ebergényi utcával párhuzamosan jöttek létre, a meglévő beépítés utcafronton helyezkedik el. Ezekre a telkekre vonatkozóan a szabályozás nem módosul. A tervezett szabályozásmódosítás következtében a viszonylag keskeny Ebergényi utca térfalai a korábbi tervhez képest beljebb kerülnek.



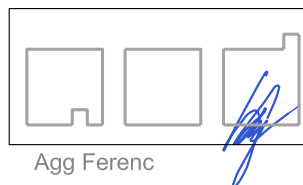
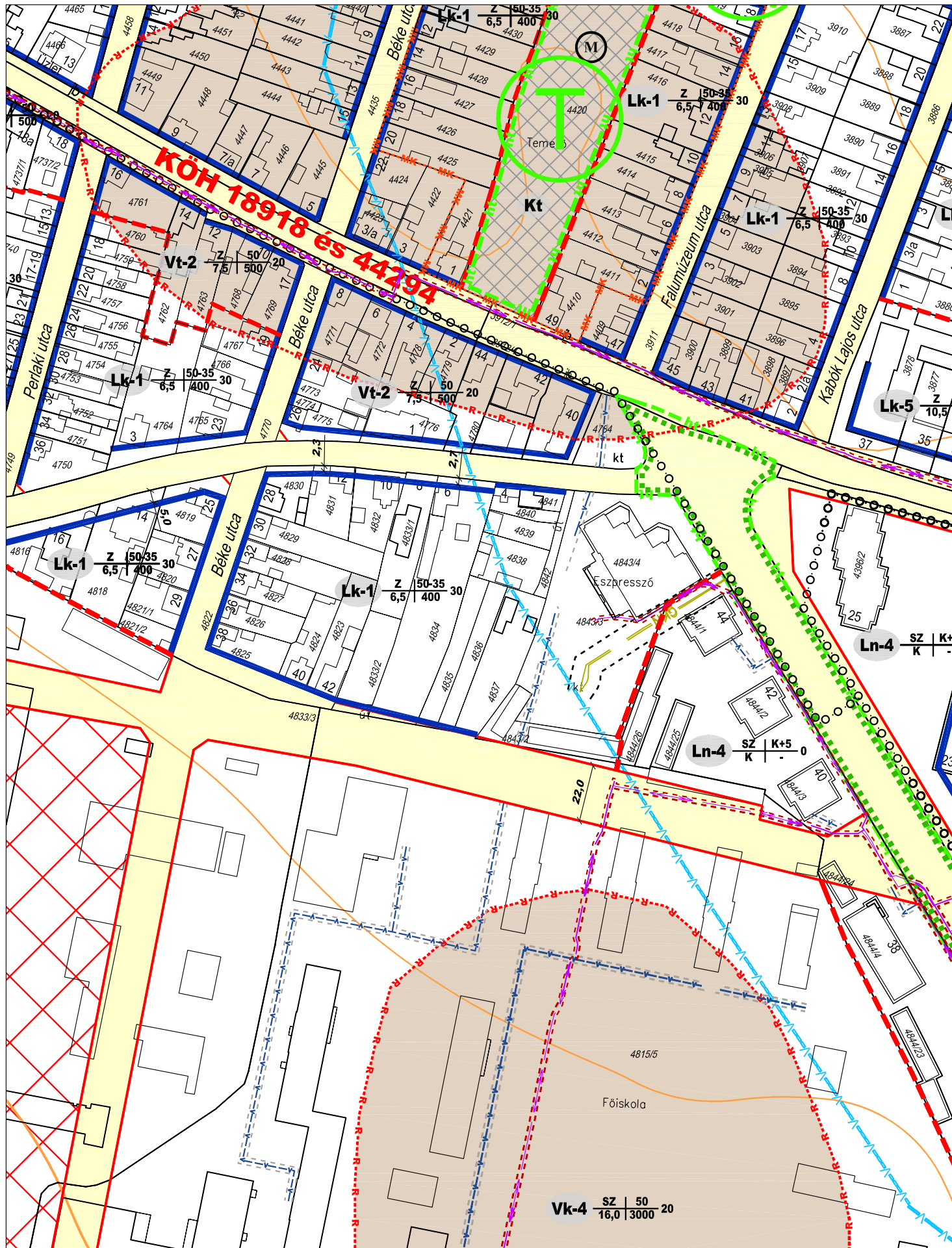
aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2000
2010. szeptember

2010
IV./18.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ



aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@zalasam.hu

vezető tervező TT-1-20-0001

ZALAEGRSZEG - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS
M=1:2000
2010. szeptember

2010
IV./18.

ZÁRÓDOKUMENTÁCIÓ