

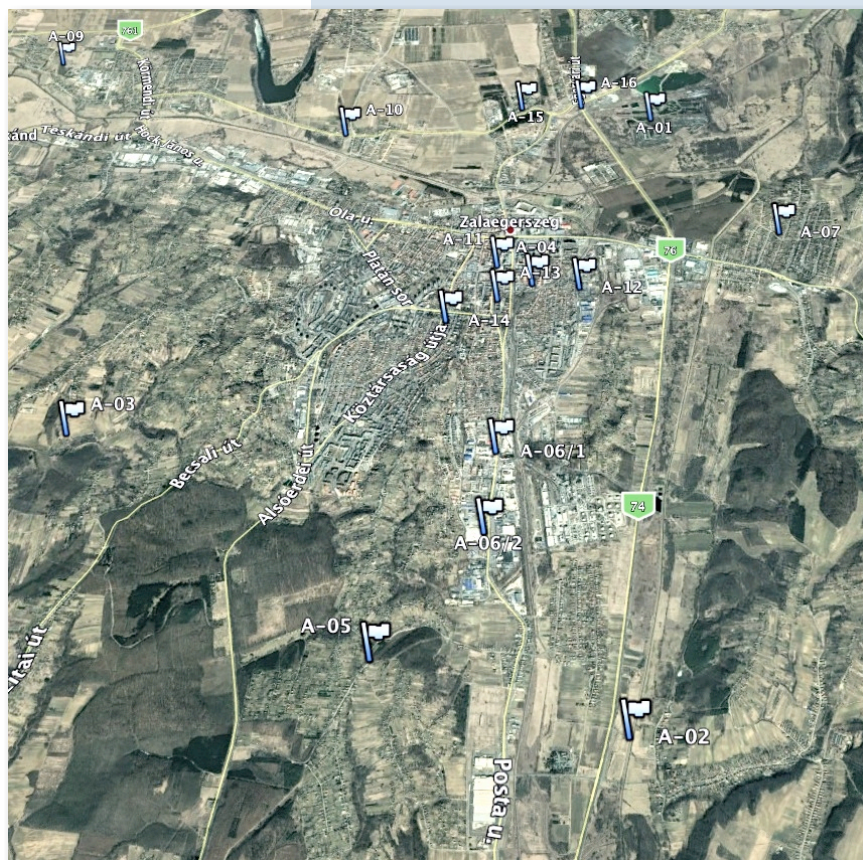
ZALAEGERSZEG

VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



KÓDEX 41.§(2) SZERINTI
VÉLEMÉNYEZÉSI
DOKUMENTÁCIÓ



Altus
ALTUS SAVARIA TERVIZŐIRODA KFT.

2013. MÁRCIUS HÓ

I. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS TERVEZÉSI PROGRAM

1. ELŐZMÉNYEK

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a város teljes közigazgatási területére kiterjedően elkészített szabályozási tervet és építési szabályzatot a **ZMJVK 13/2008.(IV.25.)** önkormányzati rendeletével jóváhagyta. Azóta több ízben módosította a közgyűlés a rendezési tervet. Jelenleg 14 ponton - többségében Önkormányzati beruházás megvalósításához - szükséges a szabályozás módosítása.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) írja elő a településrendezés általános szabályait. Ennek értelmében a szabályozási tervnek a településszerkezeti tervvel összhangban kell lennie, eltérés esetén a településszerkezeti tervet előzetesen módosítani kell. A Étv. 10.§ (4) bekezdése értelmében a településszerkezeti terv módosítása érdekében az azt szükségessé tévő településfejlesztési döntést az önkormányzatnak meghozta. Zalaegerszeg MJV Közgyűlése a **ZMJVK 203/2012.(XI. 22.)** számú határozatával¹ hozott településpolitikai döntése alapján módosítani kívánja a város településrendezési eszközeit. A tervezett beavatkozások az alábbi pontban kerülnek kifejtésre.

2. TERVEZÉSI PROGRAM, TERVEZŐI JAVASLATOK

A01. Pózvai-tavak területén rendeltetési övezet és szabályozás módosítása

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2011. szeptember 15-én fogadta el a Pózvai-tavak területére vonatkozó rendezési tervet. A Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala által lefolytatott egyeztetésen az alábbiakban egyeztek meg:

1. A ZÉSZ 24/B. § (1) bekezdése kiegészül azzal, hogy huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló épületet nem lehet elhelyezni a különleges beépítésre nem szánt övezetben.
2. A rendezési tervben az előntési terület feltüntetésre kerül, amennyiben a Nyugat-Dunántúli Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság előntési térképet bocsát rendelkezésünkre.

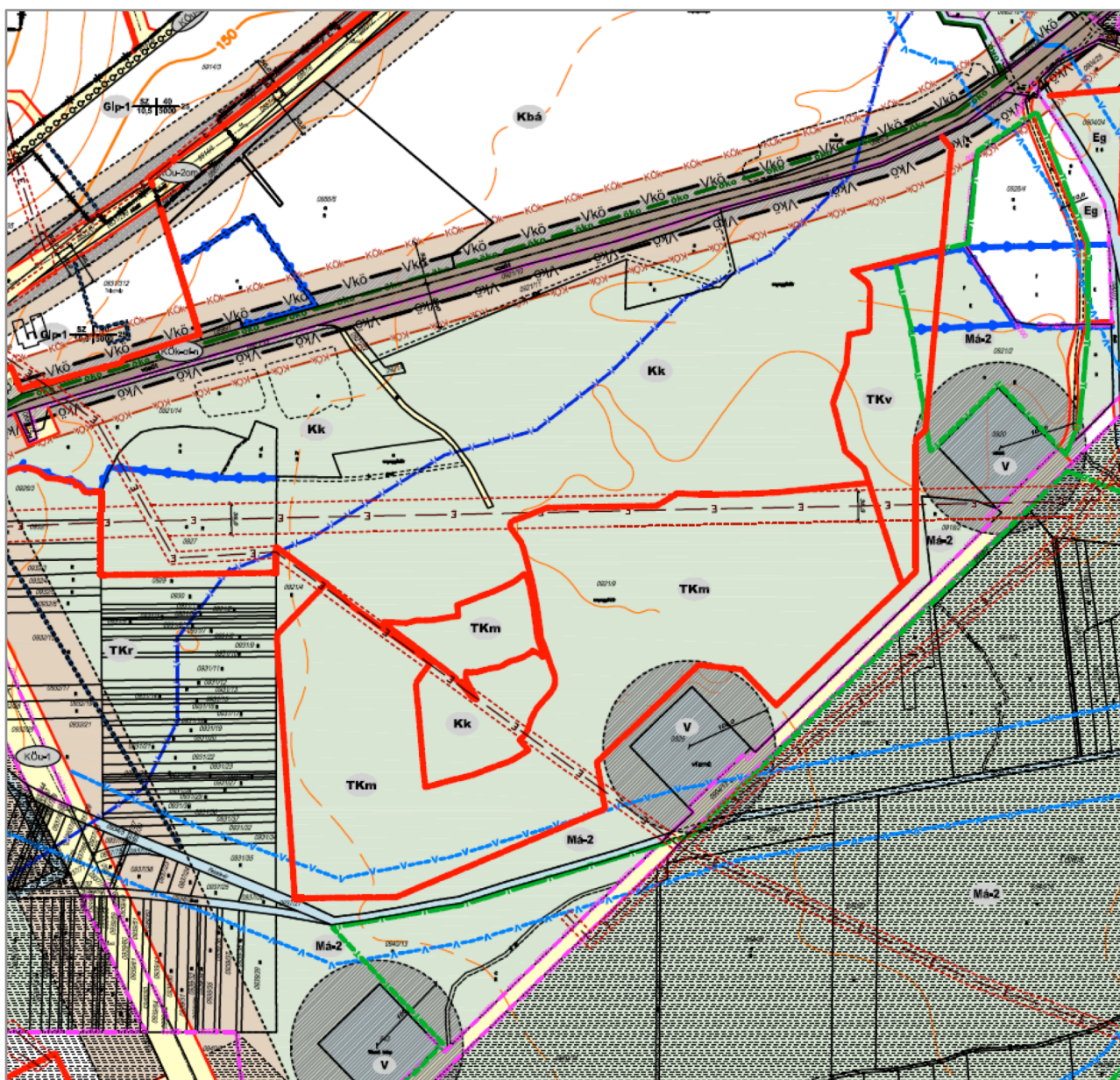


¹ lásd. III/1. számú függelék



A 0921/9 hrsz-ú ingatlan egyik tulajdonosa kérte a Pózvai-tavak területének középső részén lévő, jelenleg **Tkm** (természetközeli terület) övezetbe tartozó terület átsorolását a szomszédos **Kk** jelű (különleges beépítésre nem szánt terület) rendeltetésű övezetbe.

Hatályos szabályozási terv részlet:



A Pózvai-tavak szabályozásának előzményei

A Pózvai-tavak területe jelenleg a város természeti környezetének egyik neuralgikus pontját képezi. Az egykori árvizes rét megbontásával több évtizedes bányászati tevékenység következett. A bányászat felhagyását követő rekultivációról nincs információnk, de az tény, hogy a terület jelentős része humusz nélküli homokos-kavicsos meddők és a közöttük sávosan megjelenő, mocsarasodásnak, feltöltődésnek indult vízfelületekből áll.

Időközben a terület magántulajdonba került és az új tulajdonosi kör - jelentős fejlesztéseket végezve - nyílt vizű horgásztavak kialakításával, magán pihenő övezetet hozott létre. A terület fenntartáshoz szükséges épületek, csónakházak is épültek, kerítések létesültek. Az osztatlan közös tulajdonon megegyezéssel fenntartott közös területhasználatot nem sikerült még hathatósabb jogintézményekkel biztosítani, nem került sor az út-telkek kialakítására sem.



Ellentmondásoktól sem mentes jogszabályi környezet:

A terület időközben *NATURA 2000* védettség alá került. A védelem célja nem egyértelműen ismert, nem lehet tudni ugyanis, hogy az egykori láprét visszaállítása vagy a bányászás során kialakult mocsarasodó terület potenciális élőhelyei keltették fel a hatóság érdeklődését. Mindenesetre a területen folytatott tevékenység természetvédelmi szempontból nem kívánatos, sőt szabálytalanná vált. Több, súlyos szankciókat kilátásba helyező hatósági eljárás is folyamatban van. A város a közelmúltban módosította a rendezési tervét és valós természeti állapotoknak megfelelő, természetközeli övezetekbe sorolta a korábban általános mezőgazdasági területbe tartozó telkeket.

Újabb konfliktus helyzetet jelent, hogy a területen a *NATURA 2000* értelmében védendő vidrák károkozásai ellen a fenntartó tulajdonosok kerítésekkel kívánják védeni a telepített halastavaikat. Bár a korábbi módosítás során egyértelműen szabályozva lett a kerítés építés, több államigazgatási szerv - árvíz védelmi szempontokra is hivatkozva - kéri a kerítés létesítésének teljes tiltását.



Konfliktusok summázata:

Az alátámasztó szakági munkarészek vizsgálati és javaslattevési fejezeteit nem megismételve, néhány alapvetés rögzítését fontosnak tartjuk, a problémakör holisztikus kezelése érdekében:

- Emberi beavatkozás nélkül az erősen sérült területek természetes regenerálódása belátható időn belül (50-80 év) nem következne be. Ennek oka a bányászat közeli felszín erős szabdaltsága. Sávos struktúrája minden szerves fejlődési modelltől eltérő jelleget mutat, melyet az élő szervezetek csak a földtörténeti átalakulás eróziós lépéseit követően tudnának teljes körűen birtokba venni. Ehhez a problematikához tartozik az elhordott termőréteg hiánya is. Sem a klasszikus kaszálórét növénytársulásai, sem vízparti populációk nem vegetálhatnak kavicsos meddőhányón.
- Korunk természetvédelmi anomáliáit jól tükrözi, hogy a nagytáblás szántóföldi művelés, a fatömeg-gazdálkodásra koncentráló erdőművelési gyakorlat és a Kártpát-medence negatív vízmérlegét okozó árvízi szabályozás káros összehatásának eredményeként ma már minden posványos, mocsaras élőhelynek örülnünk kell, akárhog is alakultak ki azok. Hiszen a területen spontán kialakuló disztróf hínarasok sem természetes képződmények, de legalább élőhelyet biztosíthatnak, sok-sok eltűnőfélben lévő társulásnak.
- A Pózvai-tavak Zalaegerszeg városias határán fekszik. Miközben a Szala-Zala folyó fegyelmezett mederben, kaszált töltések között kanyarog (az utolsó pillanatban revitalizált) Kis-Balatonig, a város gyűrűjén belül extenzív elvek szerint magára hagyott területet kellene dédélni, magán emberek tulajdonán, pénzügyi források rendelkezésre bocsátása nélkül.

Sajnálatos, hogy az érintett államigazgatási szervek az előzetes egyeztetési eljárás során a NATURA 2000 terület fenntartására vonatkozó, kidolgozott kezelési tervekről nem adtak információt. Nincs tudomásunk a természetvédelmi hatóság gesztorsága alatt kezdeményezett akciókról sem.

Zalaegerszeg MJV Önkormányzatának a terület hasznosítással kapcsolatos jövőképe:

A kialakult helyzetet értékelve a Város a településrendezési eszközök szintjén normalizálni kívánja a helyzetet. Ennek egyik sarkalatos elemeként a tulajdonosi kör áldozatos munkájának eredményeként, a meddőhányók "megszelídítésével" kialakított jóléti pihenőövezet legalizálását és fenntartását céljául tűzte ki. Ezen "különleges beépítésre nem szánt, helyi sajátosságokat hordozó" övezetekben a terület fenntartásának módját a jelenleg kialakult módon, pihenő-horgász tavak, kaszálók és a terület feltárásához elengedhetetlenül szükséges murvás földutak szabályozásával kívánja meghatározni. A rendelet a jelenlegi alkalmazott műszaki megoldásoknál szigorúbb tájba illesztést ír elő.

A természetvédelmi tervfejezetben regenerációra alkalmasnak ítélt területek természetközeli, beépítésre nem szánt területként szerepelnek. Ezen övezetekben emberi beavatkozás - a kezelési tervben előírtakon túl - a továbbiakban nem lehetséges. A szabályozási előírások között a természetközeli területeknek egy olyan változata is megjelenik, amely az imént ismertetett szigorításoktól annyiban megengedőbb, hogy nyílt vízfelület fenntartását is engedélyezi.

A Pózvai-tavak területe hosszú távon sem válhat fejlesztési területté. A magántulajdonosi szerkezet kedvező is e tekintetben, mivel a nagyobb látogatottságot igénylő funkciók megjelenése ellen hat.

Megoldást jelenthetne, ha a vidrák élettere - a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően - az arra a célra kialakított, állami finanszírozással fenntartott élővízes területrészen lenne biztosítva, elválasztva a magán fenntartású területektől. Az ehhez szükséges tervezési, területbiztosítási, valamint kártalanítási feladatok messze meghaladják azonban a rendezési terv készítésének kereteit, az önkormányzat hatáskörét és pénzügyi lehetőségeit egyaránt.

Előterjesztés szerinti javaslat:

A ZÉSZ 24/B. § (1) bekezdés módosítása és az elöntési terület feltüntetés, valamint az ár-és belvízzel veszélyeztetett területek egész városra kiterjedő felülvizsgálata javasolt.

A középső Tkm jelű terület Kk jelű rendeltetési területbe történő módosításának vizsgálata javasolt.

Tervezői javaslat:

A Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala között létrejött megállapodás szerinti módosításokat a szabályozási eszközökbe átvezetjük. Az elöntési terület feltüntetése azonban csak akkor lehetséges, ha az információkat elektronikus formában, a forrás megjelölésével és az alkalmazás hierarchia-szintjének jogszabályi helyre történő megjelölésével biztosítják.

Ugyanez az eljárás vonatkozik az ár- és belvízzel veszélyeztetett területekre is: mivel a magasabb szintű területrendezési tervek ilyen korlátozást nem jelölnek Zalaegerszeg közigazgatási területére, ezért megfelelő adatszolgáltatás esetén az érintett területek tájékoztató jellegű ábrázolását javasoljuk. Az Országos Vízügyi Főigazgatóság 00267-00101/2013 ügyiratszámú levelében az alábbi nyilatkozatot tette:

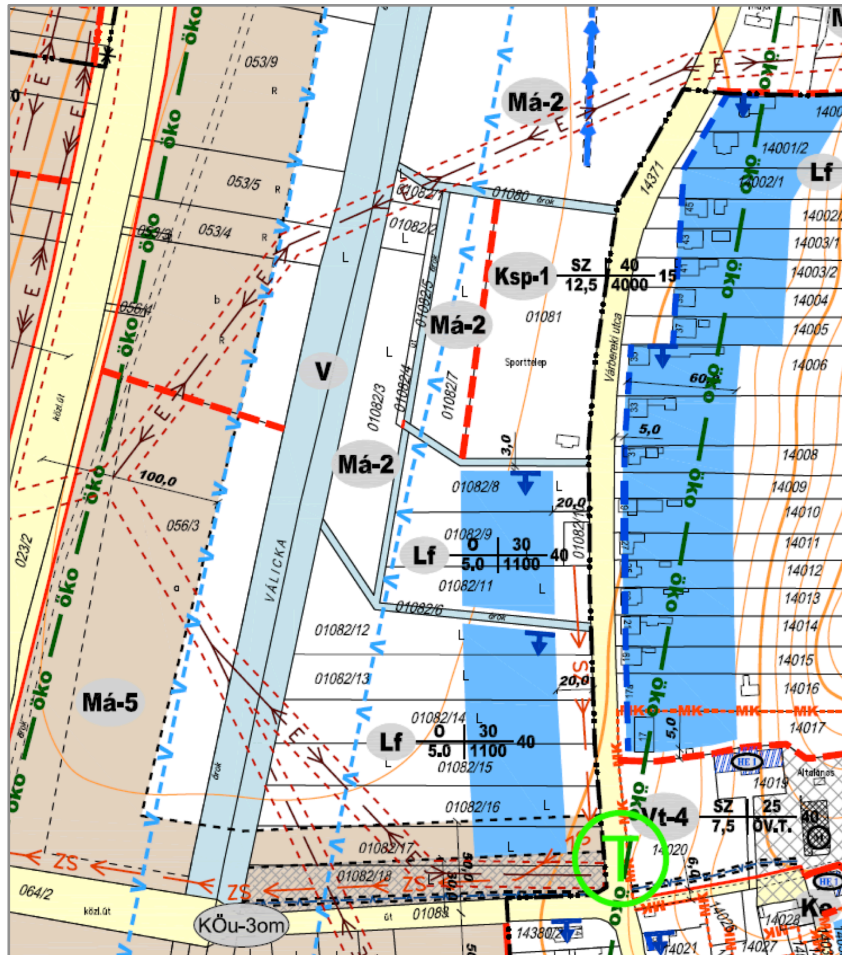
A 201/2013 ügyiratszámú levelében jelzett adatszolgáltatási kérelmét megvizsgáltam, az Önök települése nem érintett sem nagyvízi mederrel, sem rendszeresen belvízjárta területtel, ezért térképi mellékletet nem küldök.

A Tkm természetközeli terület átsorolásához az érintett államigazgatási szervek - magasabb szintű jogszabályra hivatkozva - nem járultak hozzá.

A02. A botfai sportpálya bővítése

A botfai sportpálya bővítése érdekében a meglévő futballpálya (01081 hrsz.) mellett további pálya kialakítása szükséges. A Botfai LSC és a tulajdonosok közötti egyeztetések folyamatban vannak, a rendezési terv módosítása szükséges a terület tulajdonviszonyainak rendezéséhez, illetve a terület kialakításához.

Jelenleg a 01081 hrsz-ú ingatlan melletti 01082/7 hrsz-ú ingatlant edzőpálya részére igénybe veszik, de a 01082/1, 01082/2, 01082/3, 01082/4 és a 01082/5 hrsz-ú ingatlanok területe is szükséges a további fejlesztéshez.

Hatályos szabályozási terv részlet

Előterjesztés szerinti javaslat:

A telekalakítások lefolytatásához a területek általános mezőgazdasági, valamint vízgazdálkodási rendeltetésű, beépítésre nem szánt területből különleges sportterület rendeltetésű beépítésre szánt területté sorolása javasolt.

Tervezői javaslat:

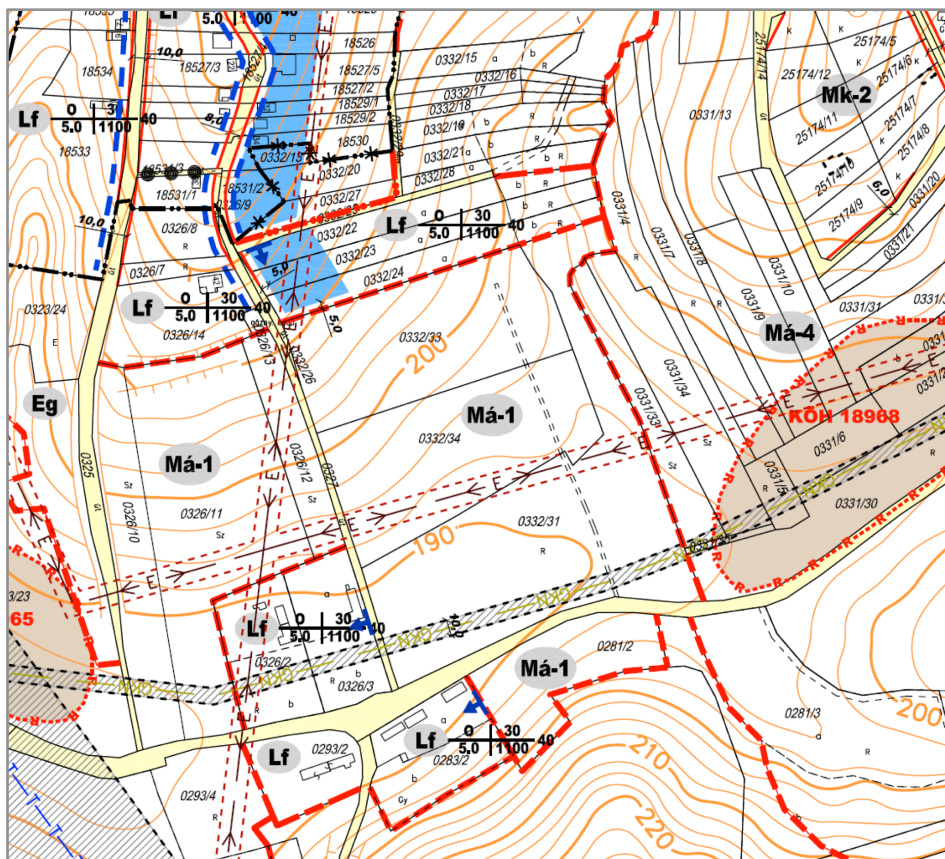
A sportterület bővítésére szánt terület úgy az OTTrT, mint a Zala Megyei TrT által korlátozás alá esik: *ökológiai folyosó*, valamint *kiváló termőhelyi adottságú szántóterület* övezetbe tartozik. Ez utóbbi kapcsán a Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatala a Tftv. 11.§(3) bekezdése alapján, miszerint a meglévő létesítmény bővítése helyhez kötött beruházásnak minősül, hozzájárulását adta. *Az ökológiai folyosó területének beépítésre szánt területté minősítése viszont az OTTrT 19.§-a értelmében kizárólag területrendezési hatósági eljárás alapján történhet. Ez igen költséges és lassú eljárás, amely által a jelenlegi rendezési terv módosítás is elhúzódna - ezért nem javasoljuk a terület beépítésre szánt övezetbe sorolását. Mivel a területen épület elhelyezését nem tervezik és az tájképi szempontból nem is lenne kívánatos a Válicka-patak parti sávjában, a kívánt cél szerintünk beépítésre nem szánt Természetközeli terület (Tkr) besorolással is elérhető. Javasoljuk a Tkr-2 övezet definiálását úgy, hogy az egyértelműen lehetővé tegye a megfogalmazott települési célok elérését. Javasolt továbbá a botfai sportpálya Ksp-1 övezetből Ksp-2 különleges sportterület övezetbe sorolása. Ennek oka a sportpályákat érintő, ZÉSZ-ben korábban megkezdett differenciálás következetes végig vitele.*

A03. Az ebergényi sportpálya kialakítása

Az Ebergény Településrészi Önkormányzat a Táncoslapi út végén található 0332/31 hrsz-ú ingatlanon közösségi pihenő és szabadidő-park kialakítását tervezi. A 20.091 m² nagyságú, rét művelési águ ingatlan a ZÉSZ szerint **Má-1** jelű általános mezőgazdasági rendeltetésű, beépítésre nem szánt terület.

A tulajdonosokkal a terület megvásárlására vonatkozó egyeztetések folyamatban vannak. Elkészült továbbá a közösségi pihenő terület-igényére vonatkozó tanulmányterv, mely alapján az övezeti határ kijelölhetővé vált.

Hatályos szabályozási terv részlet



Előterjesztés szerinti javaslat:

A terület egy részének **Ksp-2** jelű különleges sportterület rendeltetésű övezetbe sorolása javasolt.

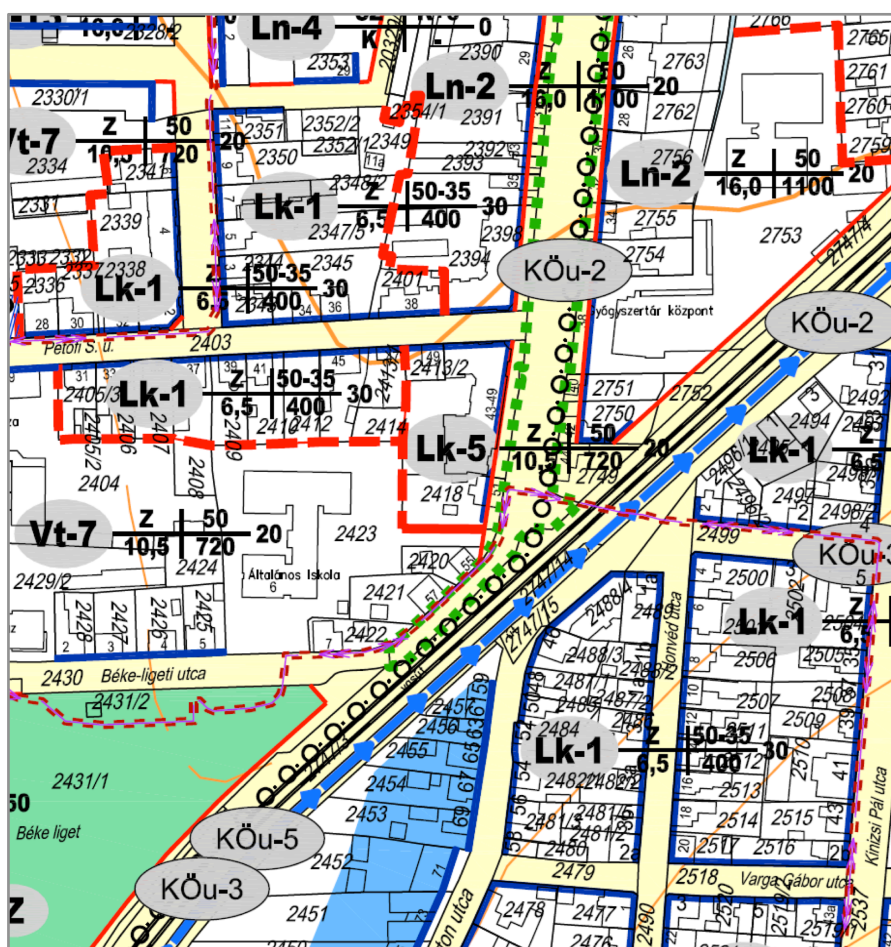
Tervezői javaslat:

A sportterület bővítésére szánt terület úgy az OTrT, mint a Zala Megyei TrT által korlátozás alá esik: *erdőtelepítésre alkalmas terület* övezetébe tartozik.

*A botfai sportpálya bővítéséhez hasonlóan, mivel a területen épület elhelyezését nem tervezik, a kívánt cél szerintünk beépítésre nem szánt Természetközeli terület (Tkr) besorolással is elérhető. Javasoljuk a **Tkr-2** övezet definiálását úgy, hogy az egyértelműen lehetővé tegye a megfogalmazott települési célok elérését.*

A04. A Béke Ligeti Általános Iskola (2423 hrsz.) Bíró Márton út felőli részének rendeltetés-módosítása

A Bíró Márton út 51. számú (2418 hrsz.) ingatlan tulajdonosa a 2423 hrsz-ú ingatlan Bíró Márton útra benyúló, ~242 m²-es részét megvásárolná Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatától. A ZÉSZ szerint a 2418 hrsz-ú ingatlan kisvárosias lakóterület, a 2423 hrsz-ú ingatlan településközpont vegyes rendeltetésű terület, tehát a telekalakításhoz a rendezési terv módosítása szükséges. A terület értékesítésekor a szabályozási vonal által jelölt útterület leválasztása szükséges, így értékesítésre ~212 m² területnagyság kerül.



Hatályos szabályozási terv részlet

Előterjesztés szerinti javaslat:

A 2423 hrsz-ú ingatlan keleti részének kisvárosias lakóterületbe sorolása javasolt.

Tervezői javaslat:

A javaslat a hely ismeretében támogatható. Az iskola területe ugyan csökken, de a teleknyúlvány rész valójában nem volt hasznosítható közlekedési kapcsolatként sem. *Megfontolandónak tartjuk ugyanakkor, a 2420-2422 hrsz-ú ingatlanok Lk-5 övezetbe sorolását a hasonló adottságok, az egységes utcakép és a tömbön belüli telekhatár-rendezések, -összevonások elősegítése érdekében.*

A05. Gálafej 22618 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt területbe sorolása

A 22618 hrsz-ú ingatlan kertes mezőgazdasági rendeltetésű, beépítésre nem szánt övezet. Az ingatlantól délre lévő terület kertvárosias lakó-terület rendeltetésű, beépítésre szánt terület.

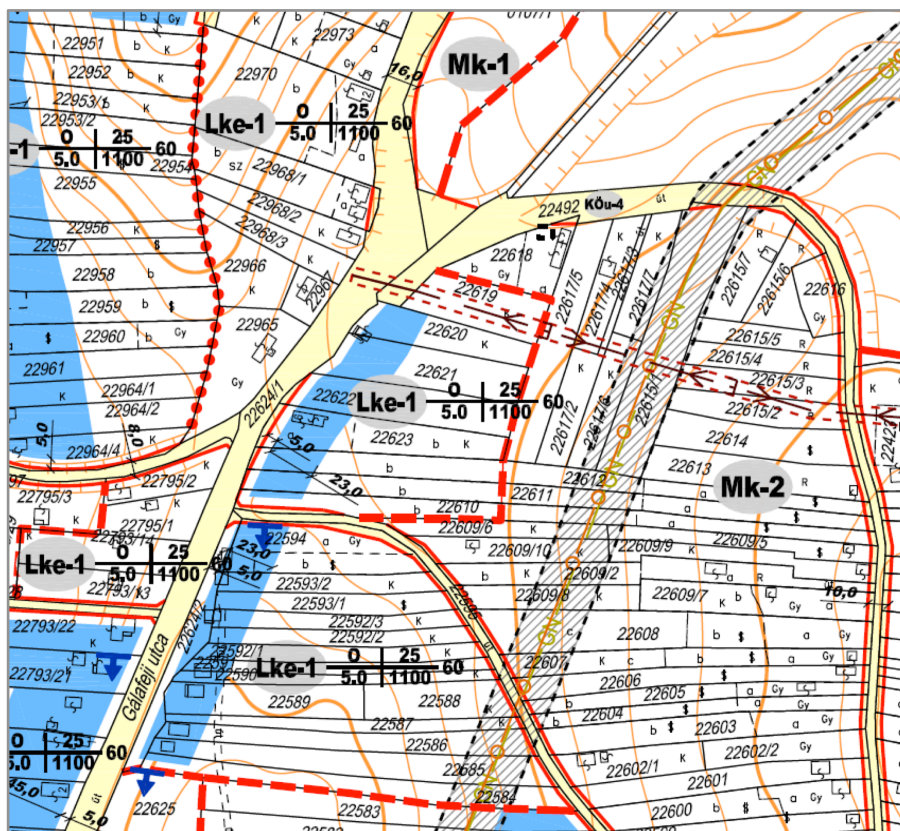
**Hatályos szabályozási
terv részlet**

**Előterjesztés szerinti
javaslat:**

A 22618 és a tőle délre eső ingatlanok egyforma szabályozása indokolt a telekalakulatok figyelembe vételével és az építési sáv kiterjesztésével.

Tervezői javaslat:

A javaslat a hely ismeretében támogatható. A beépítésre tervezett új terület nem áll országos vagy megyei szintű korlátozás alatt sem.



A06. Zrínyi út 10-38. számú ingatlanok szabályozás-módosítása

Zrínyi út 10-38. szám között gyalog- és kerékpárút építésének engedélyezési terve alapján a szabályozás módosítása szükséges a kisajátítási eljárások lefolytatásához.

Előterjesztés szerinti javaslat:

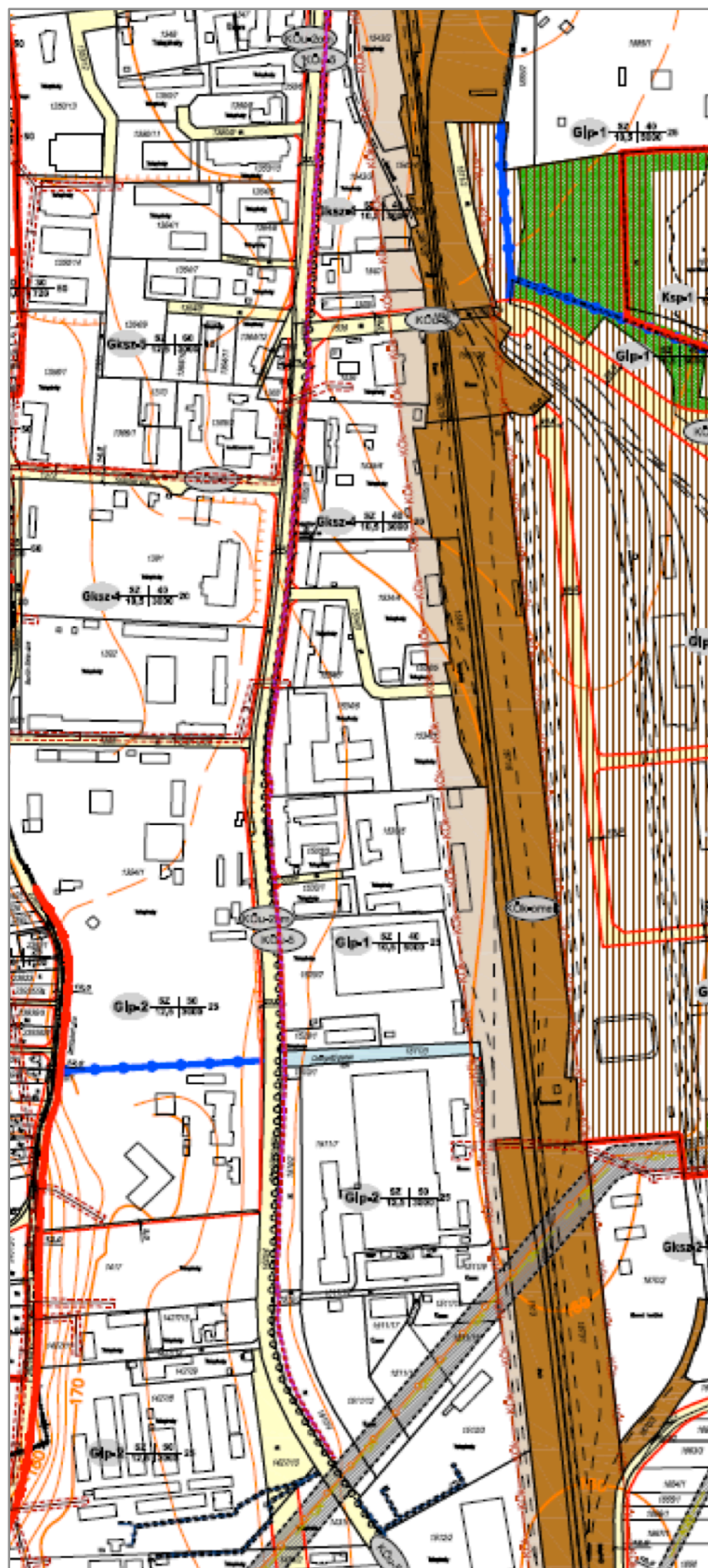
A Zrínyi út 10-38. számú ingatlanok szabályozás-módosítása javasolt.

Tervezői javaslat:

A javaslat támogatandó. A szabályozási vonal pontosításakor biztosítani kell a közlekedési területet, de annak nyomvonalát úgy kell kialakítani, hogy az a kerítések, térfalak, burkolat váltások tekintetében esetében is rendezett utcaképet eredményezzenek. Kerülni kell ezért az íves szabályozási vonalak, a telken homlokvonalán belüli szögtörések és ferde levágások alkalmazását.

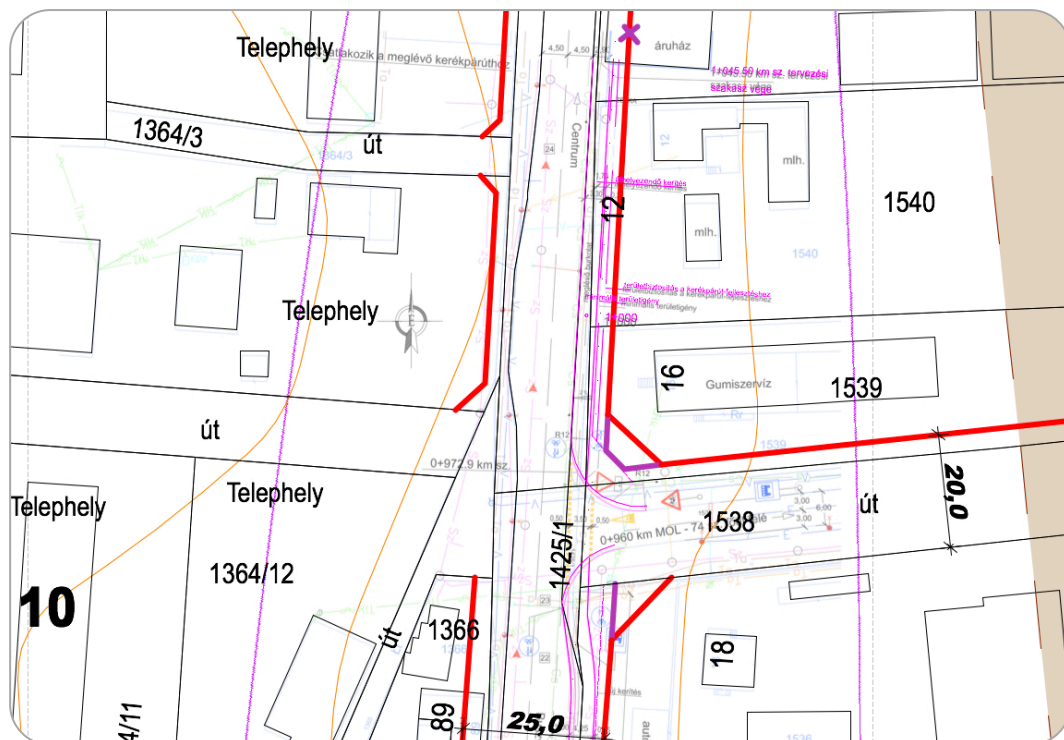
Az alátámasztó munkarészként az Önkormányzattól megkapott útépítési engedélyezési terv alapján, annak igazolt keresztmetszeti igényét figyelembe véve, több épület szanálása elkerülhető. Ezek környezetében a szabályozási vonal törlését javasoljuk, az alábbi kivonatolt szabályozási részletek alapján (Piros vonal az eredeti, lila a javasolt szabályozás.)

Hatályos szabályozási terv részlet

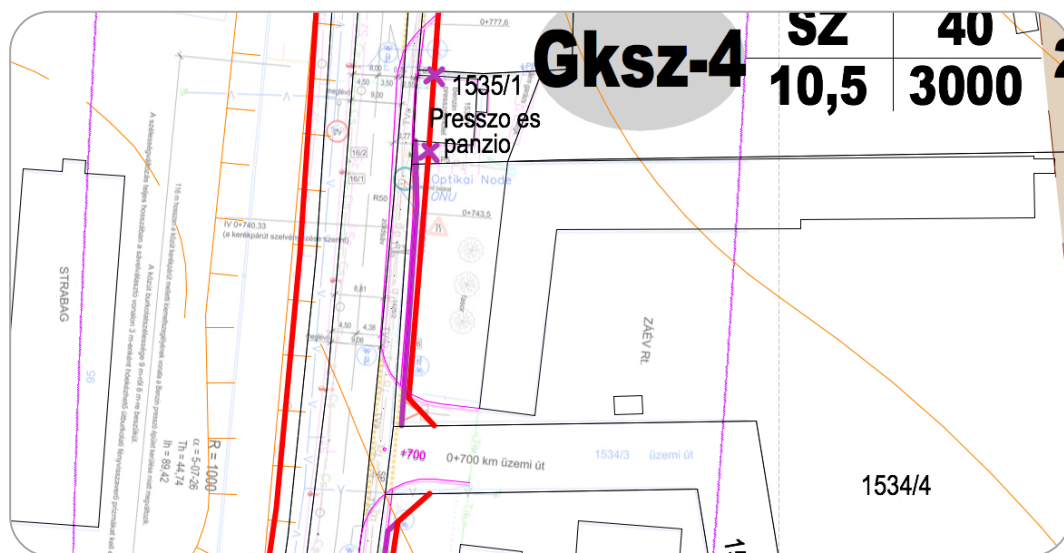


Szabályozási vonal javasolt korrekciója

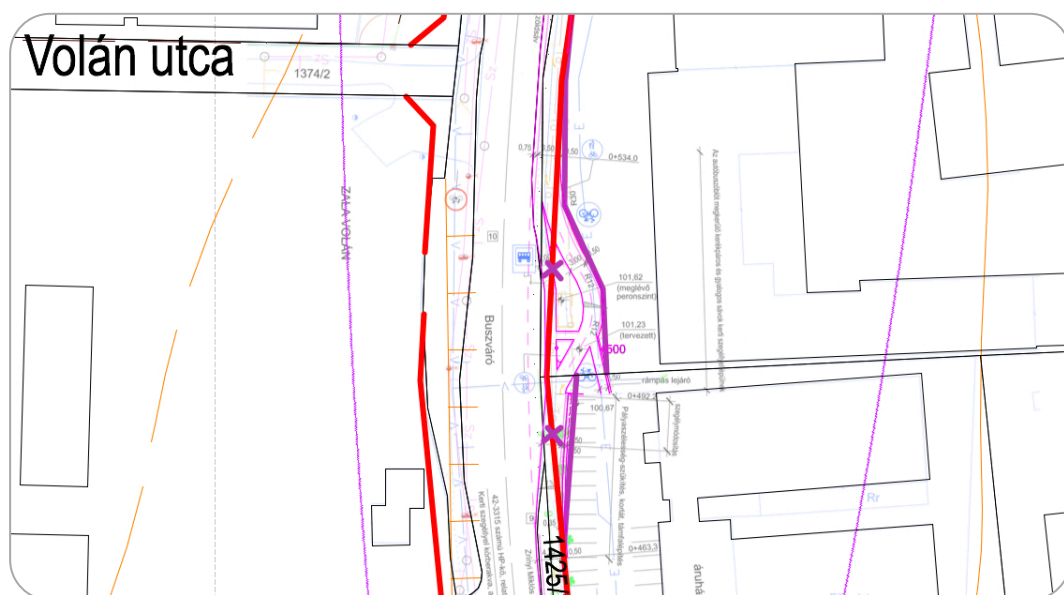
Zrínyi 16.
környéke
korábban
szanalásra
tervezett
épülettel

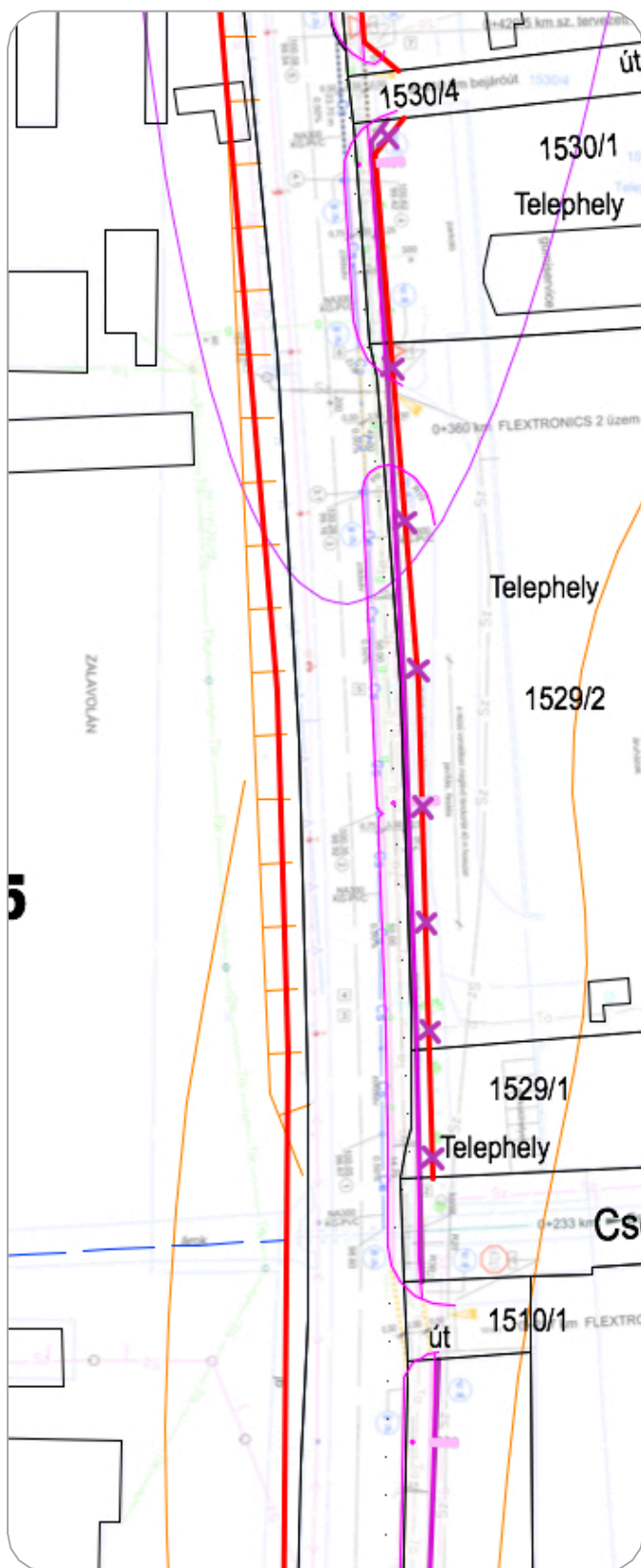


Korábban
szanalásra
tervezett
presszó

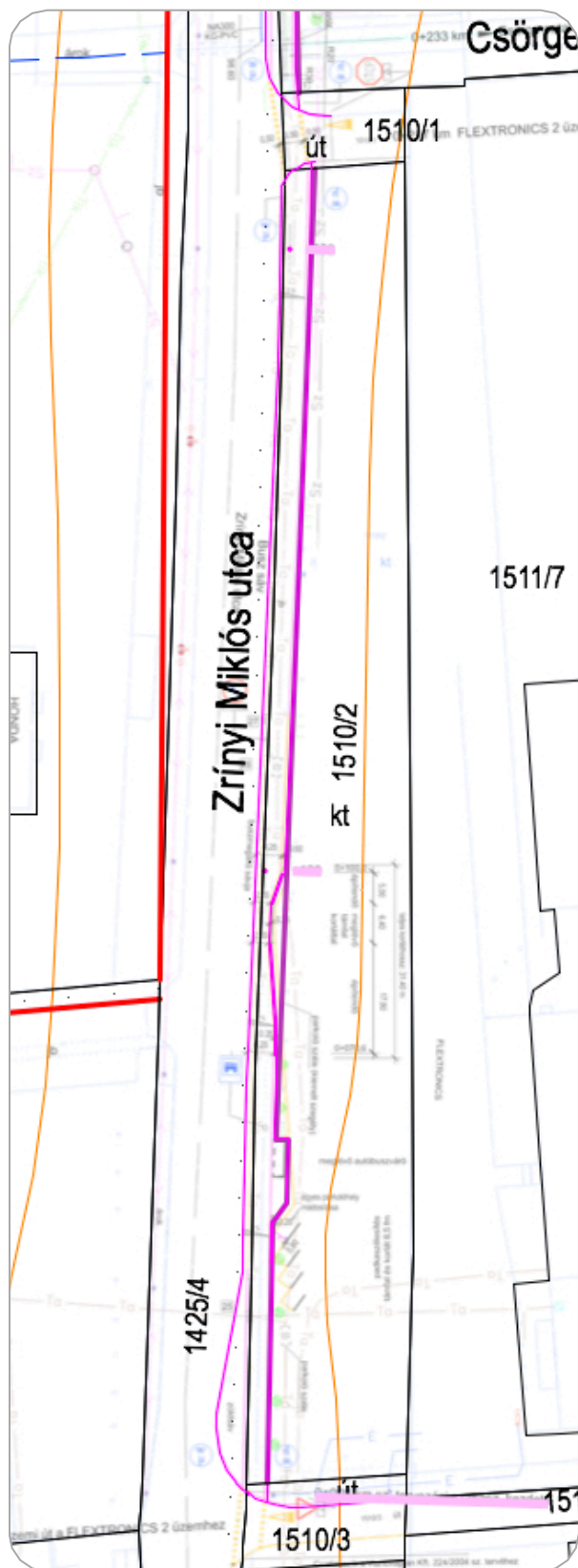


Buszváró I.





Telephely igénybevétele



Buszváró II.

A07. Csácsi utca 5288-5294 hrsz-ú ingatlanok szabályozás-módosítása

A falusias lakóterület rendeltetésű ingatlanok kétszintű úton közelíthetők meg, az irányadó építési vonal az utcafronton húzódik. A domborzat miatt az ingatlanok előnyösebb beépíthetőségét segíti elő az irányadó építési vonal a telkek belseje felé húzása.

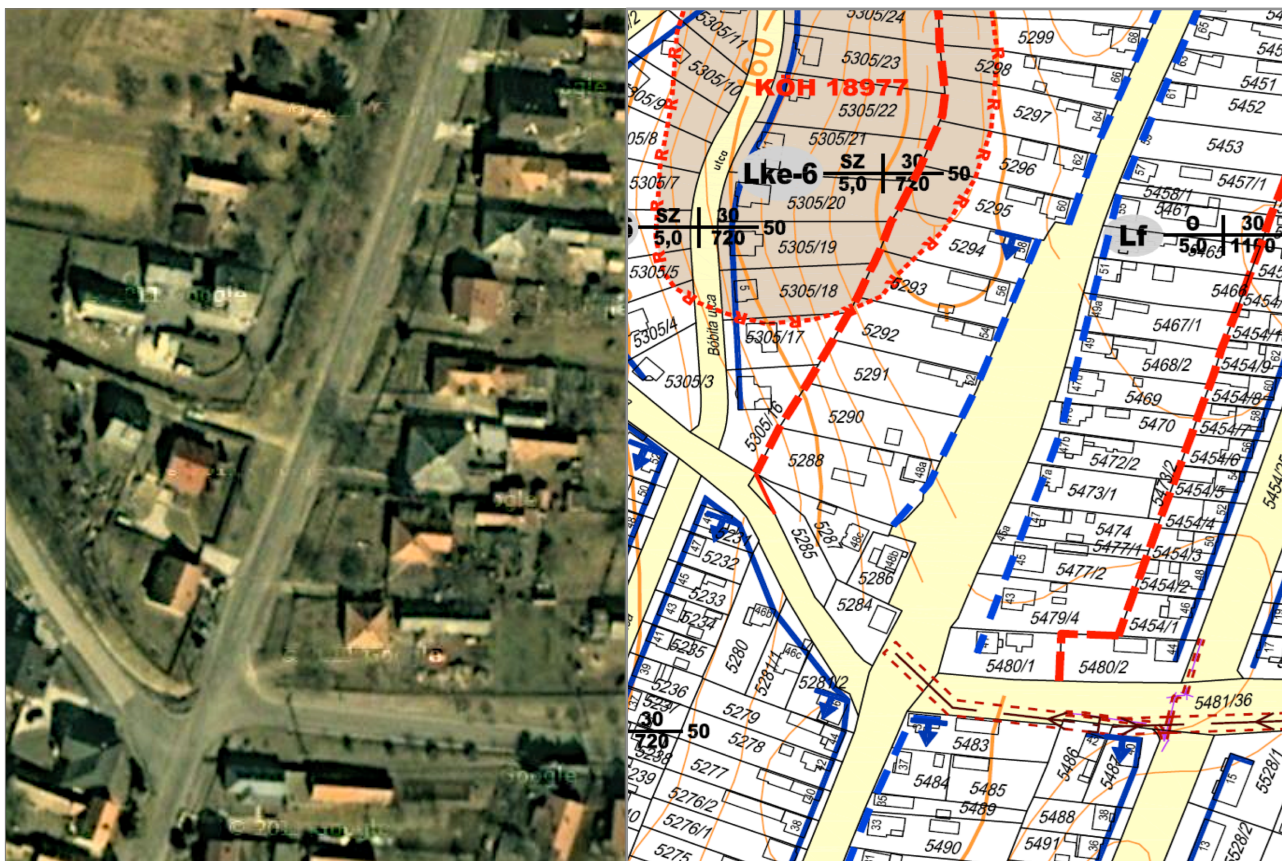
Előterjesztés szerinti javaslat:

Csácsi utca 5288-5294 hrsz-ú ingatlanokon az irányadó építési vonal módosítása javasolt.

Tervezői javaslat:

Míg a szabályozási terv alaptérképén alig, addig a légi fotón jól érzékelhető, hogy a Csácsi utca esetében az útterület szintben is ketté oszlik: az 5284-5294 hrsz-ú ingatlanok egy szűk, magas vezetőségű szervízúton közelíthetők csak meg. Személygépkocsival is nehézkes megfordulni a lakóingatlanok előkertjének igénybevétele nélkül. Ugyanakkor az épületek építési vonalának túlzott mértékű hátraszorítása sem kívánatos, mivel az első 20-25 métert követően ezen telkek domborzata erősen lejt nyugati irányba.

A fennálló probléma orvoslására - a ZÉSZ sajátos szabályozási eszközeire is tekintettel - az irányadó építési vonal törlését javasoljuk a Csácsi utca nyugati oldalának 5294 hrsz-tól délre fekvő szakaszán.



Légi fotó és hatályos szabályozási terv részlet

A08. ZÉS 9. § (7) és (8) bekezdésének felülvizsgálata

Az Lke-6 és a Lke-7 jelű kertvárosias lakóövezet övezeti előírásaiban a 22,0 méter kialakítható legkisebb telekszélesség esetén 5,0 m-es megengedett legnagyobb építménymagasságú szabadon álló beépítésű, míg a 20,0 méter kialakítható legkisebb telekszélesség esetén 6,5 m-es megengedett legnagyobb építménymagasságú oldalhatáron álló beépítésű épület elhelyezése megengedett. Az építménymagassághoz és az építési mód által meghatározott oldalkerthez igazodó kialakítható legkisebb telekszélesség felülvizsgálata szükséges.

Előterjesztés szerinti javaslat:

A ZÉS 9. § (7) és (8) bekezdésének felülvizsgálata javasolt.

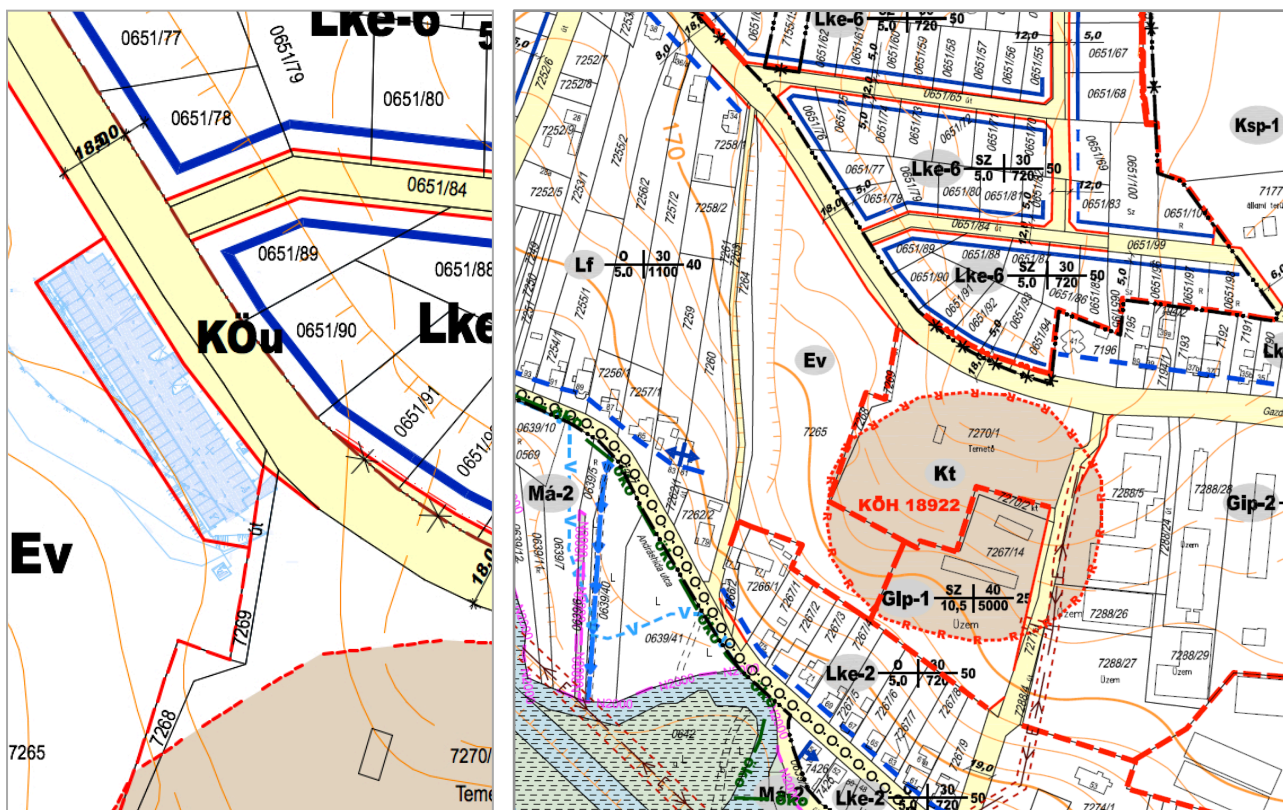
Tervezői javaslat: Egyetértünk a javaslattal.

A09. Andrászhidai temető melletti 7265 hrsz-ú ingatlan rendeltetés-módosítása

Az andrászhidai temetőtől nyugatra lévő 7265 hrsz-ú ingatlan a rendezési terven véderdő rendeltetésű. A területen lévő illegálisan feltöltött hulladék helyben történő hasznosítása érdekében a Nyugat-Dunántúli Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 57-2/4/2012. számú határozatban parkoló létesítését hagyta jóvá. A terület rendezéséhez, a telekalakításhoz az ingatlan rendeltetés-módosítása szükséges.

Előterjesztés szerinti javaslat:

A Gazdaság út 7265 hrsz-ú ingatlan beruházással érintett részének rendeltetés-módosítása a területre készült engedélyezési és kiviteli terv alapján javasolt.

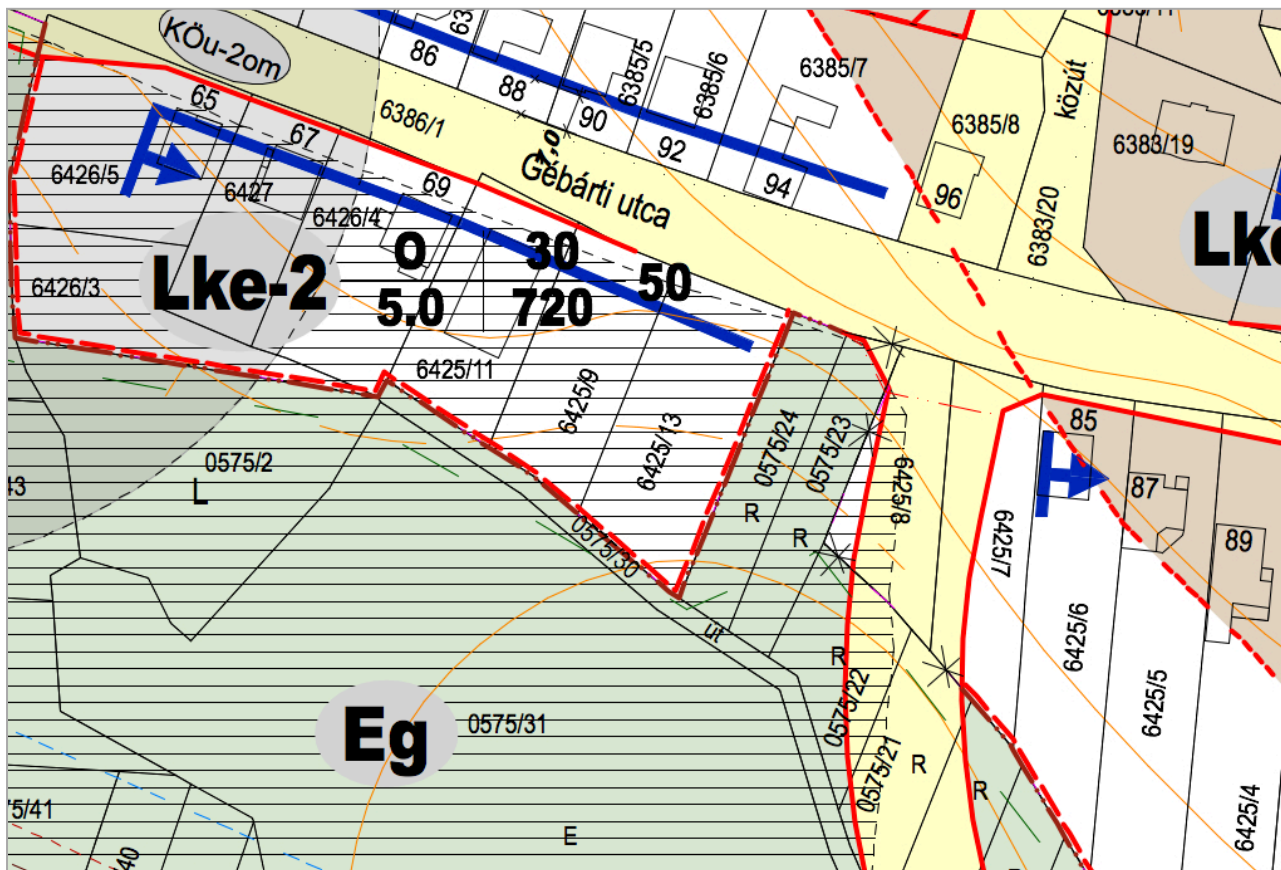


Tervezői javaslat:

Javasoljuk a kiviteli tervek alapján a védelmi erdő úthoz közteső, természetileg sérült területét közlekedési területbe átsorolni.

A10. Gébárti út, 0575/23, 0575/24 és 0575/22 hrsz-ú ingatlanok beépítésre szánt övezetbe sorolása

A fenti ingatlanok 2007-től Natura 2000 védőterületébe tartoznak, annak ellenére, hogy egészen a rendezési terv 2008-as módosításáig azok lakóterületbe voltak sorolva. 2008-tól az érintett ingatlanok gazdasági erdőterület rendeltetési területként szerepelnek. Az ingatlanoktól keletre és nyugatra is kertvárosias lakóterület található. Az ingatlan tulajdonosok kéri a lakóterülettől történő átsorolást.



Előterjesztés szerinti javaslat:

Mivel a kérelem eredetileg lakóterületbe sorolt telkek státuszának visszaállítására vonatkozik és az Önkormányzat helyi érdekből nem kívánta korlátozni ezen magánérdekhez fűződő jogokat, javasolt a kérelem vizsgálata.

Tervezői javaslat:

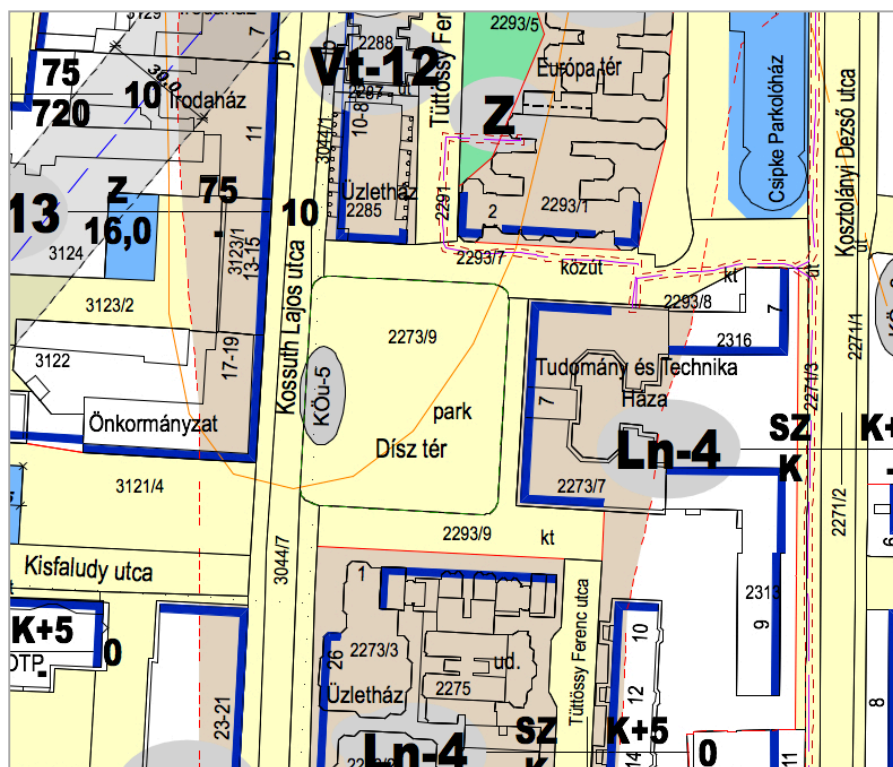
A 0575/23 és 0575/24 hrsz-ú telkek beépítésbe szánt területbe visszasorolása jól illeszkedik a környező kertvárosias övezetek telekszerkezetébe. *Ugyanez nem mondható el viszont a 0575/22 hrsz-ú telekről, melynek területe és alakja az út-szabályozást követően lakóház építésére alkalmatlanná válik. Ennek átsorolását nem javasoljuk.*

A11. Dísz-tér (2273/9 hrsz.) építési hely jelölése

A Belváros-rehabilitáció II. ütem keretében megvalósuló Dísz tér felújításhoz a téren elhelyezendő vendéglátó egység telepítéséhez építési sáv jelölése szükséges a jelenleg közlekedési és közmű területen, mivel a hatályos szabályozás szerint épületet elhelyezni nem lehet.

Előterjesztés szerinti javaslat:

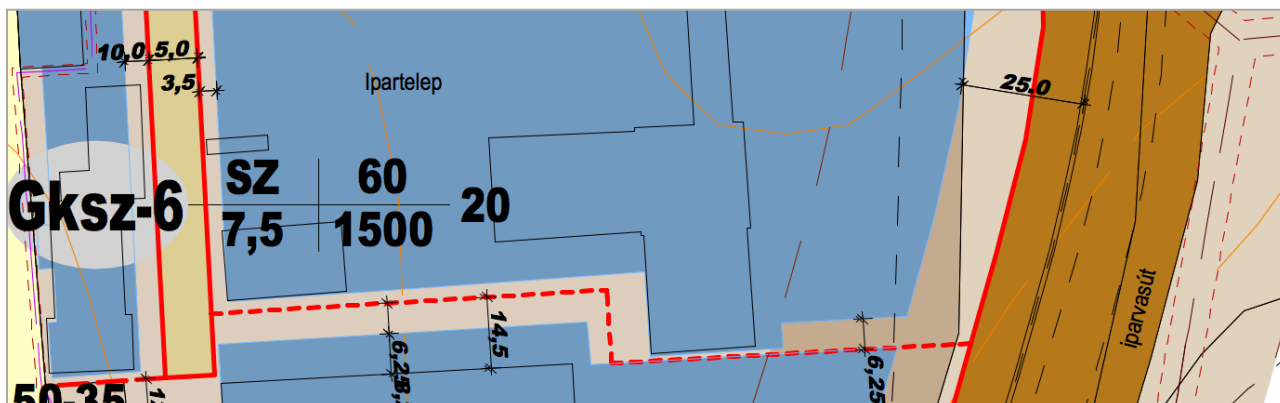
A fejlesztés önkormányzati célkitűzés, ezért a módosítás automatikusan támogatás élvez.



Tervezői javaslat: Egyetértünk a javaslattal.

A12. Baross G. út 2625/1 hrsz-ú ingatlanon építési sáv szélesítése

A 3B HUNGÁRIA Kft. fejlesztési, bővítési szándéka miatt az építési sáv kiterjesztését kérte.

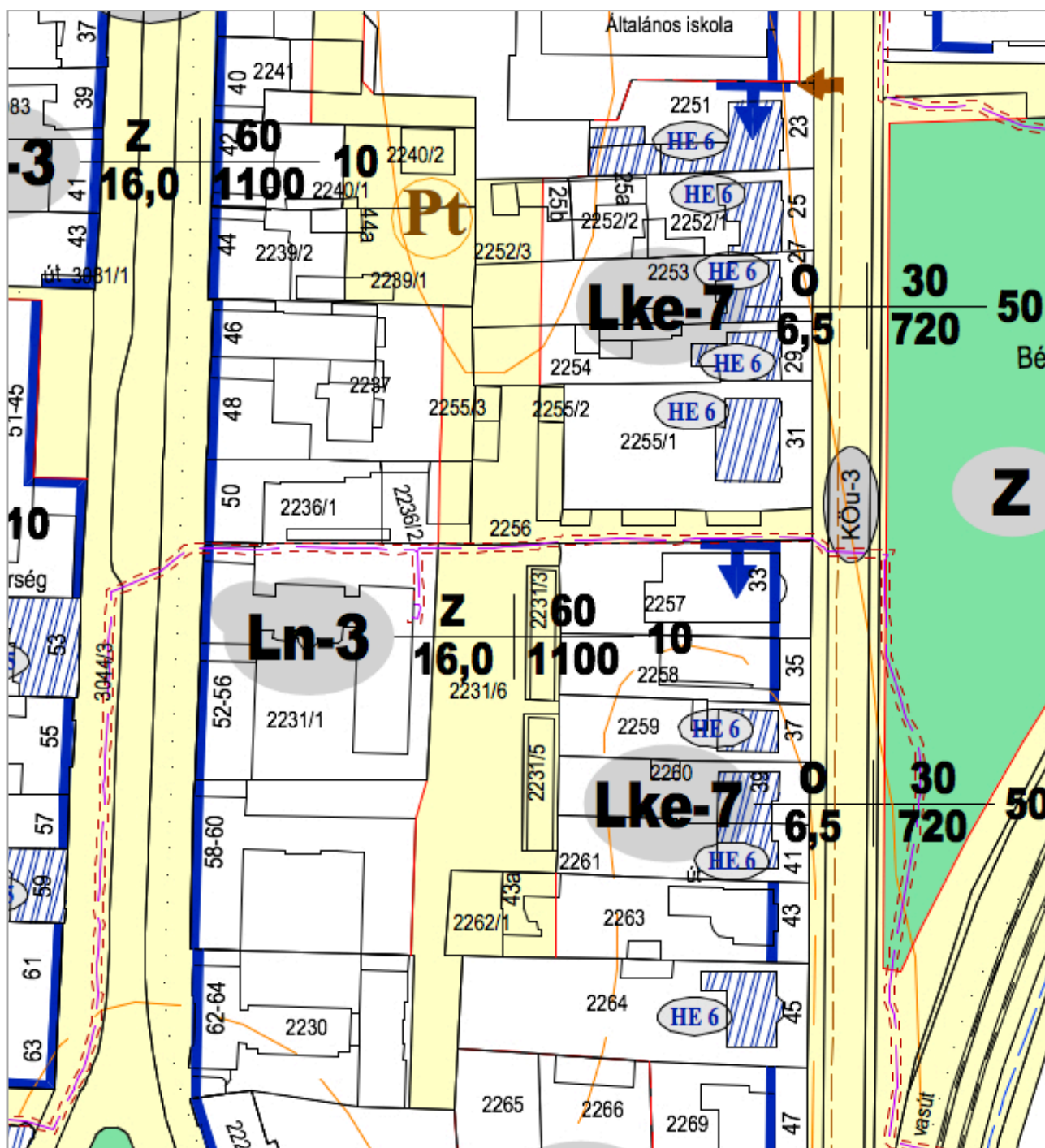


Előterjesztés szerinti javaslat: A kérelem támogatása.

Tervezői javaslat: A kérelem támogatása.

A13. Kosztolányi – Kossuth út tömbbelső szabályozásának módosítása

A szociális városrehabilitáció keretében átépülő tömbbelsőben több helyen a szabályozási eszközök módosítása szükséges a tervezett fejlesztések megvalósítása érdekében.



Előterjesztés szerinti javaslat:

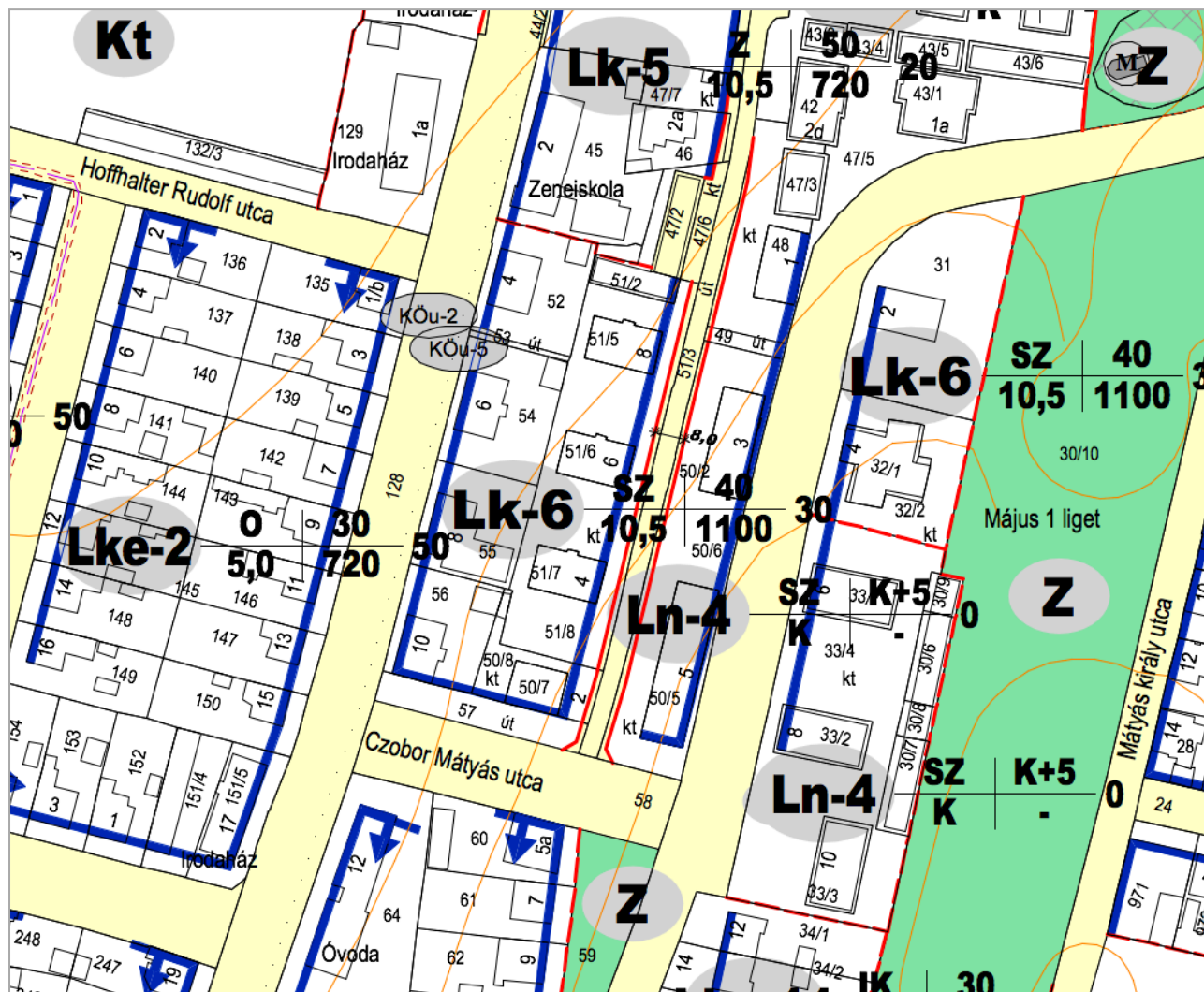
A tömbbelső közterületi határvonalainak kiigazítása szükséges, több helyen a magánterület korlátozásával járó szabályozási vonal törlésével.

Tervezői javaslat:

Egyetértünk a javaslattal.

A14. Czobor M. u. 50/7 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának módosítása

Jelenleg a tömb Lk-6 jelű kisvárosias lakóterületi rendeltetésű, melyben a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,5 méter. A lapostetős épület felújítása során magastető építést tervezik, melyben 2 új lakás kaphatna helyet. A térdfalas kialakítást azonban nem teszi lehetővé a jelenlegi szabályozás. Az építménymagasság növelését kérik.



Előterjesztés szerinti javaslat: A kérelem támogatása javasolt.

Tervezői javaslat:

A kérelemben kezdeményezett magastetős átépítés városképi szempontból támogatható. *A kért szabályozási módszer, azaz az Lk-6 övezet építményének magasságának növelése azonban további 12 övezet szabályozását érinti. Ez olyan mértékű intenzitás növekedést jelentene, amelyről csak egy sor alátámasztó munkarész birtokában lehetne felelős döntést hozni.* Fentiek alapján, javasoljuk az érintett övezet Ln-4 jelű övezetbe sorolását.

3. A KÓDEX 41.§(1) SZERINTI ADATSZOLGÁLTATÁSI SZAKASZ MEGÁLLAPÍTÁSAI

A előzetes egyeztetési eljárás során a véleményezőök általánosságban támogatták a rendezési terv módosítási szándékot. Az érintett szervek főleg a természetközeli területekhez kapcsolódóan tettek észrevételeket:

VÉLEMÉNYEZŐ SZERVEZET	MÓDOSÍTÁS JELE	ÉSZREVÉTEL ÖSSZEGZÉSE
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	A01	Natura 2000 védettség miatt csak a természetközeli művelés és használat fogadható el, kizárólag az extenzív gazdálkodással kapcsolatos építmények helyezhetők el
	A03	a tervezett bővítés jó természetességű gyept érintene, javasolják a szomszédos szántó igénybevételét
Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatala	A03	az átlagosnál jobb minőségű termőföld igénybevétele a meglévő helyhez kötött létesítmény bővítése miatt nem kifogásolható - lásd. Tfv. 11.§(3)
Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	A01	Ár- és belvíz veszélyeztetettség problémája nem tekinthető maradéktalanul megoldottnak, javasolják az 1987-es árvízi elöntési térkép felülvizsgálatát.
Országos Vízügyi Főigazgatóság	A01	Zalaegerszeg nem érintett nagyvízi mederrel, sem rendszeresen belvízjárta területtel.
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítész	A08	Az andráshidai temető melletti parkoló fásított kialakítása javasolt

4. SZABÁLYOZÁS-TECHNIKAI ÉS KODIFIKÁCIÓS KÉRDÉSEK

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

Szombathely, 2013. március 7.

Rápli Pál

vezető településrendezési tervező
TT1 18-0047

III/A. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

1. MŰSZAKI LEÍRÁS ÉS MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A02. A botfai sportpálya bővítése

A botfai sportpálya bővítése érdekében a meglévő futballpálya (01081 hrsz.) mellett további pályák kialakítása szükséges. A Botfai LSC és a tulajdonosok közötti egyeztetések folyamatban vannak, a rendezési terv módosítása szükséges a terület tulajdon-viszonyainak rendezéséhez, illetve a terület kialakításához.

Jelenleg a 01081 hrsz-ú ingatlan melletti 01082/7 hrsz-ú ingatlant edzőpálya részére igénybe veszik, de a 01082/1, 01082/2, 01802/3, 018082/4 és a 018082/5 hrsz-ú ingatlanok területe is szükséges a további fejlesztéshez. Tervjavítás keretében a 018082/4 hrsz-ú telekből megmaradó rész árok helyett útként kell feltüntetni.

A sportterület bővítésére szánt terület úgy az OTTrT, mint a Zala Megyei TrT által korlátozás alá esik: *ökológiai folyosó*, valamint *kiváló termőhelyi adottságú szántóterület* övezetébe tartozik.

Ez utóbbi kapcsán a Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatala a Tftv. 11.§(3) bekezdése alapján, miszerint a meglévő létesítmény bővítése helyhez kötött beruházásnak minősül, hozzájárulását adta. Az ökológiai folyosó területének beépítésre szánt területté minősítése viszont az OTTrT 19.§-a értelmében kizárólag területrendezési hatósági eljárás alapján történhet. Ez igen költséges és lassú eljárás, amely által a jelenlegi rendezési terv módosítás is elhúzódna - ezért nem javasoljuk a terület beépítésre szánt övezetbe sorolását. Mivel a területen épület elhelyezését nem tervezik és az tájképi szempontból nem is lenne kívánatos a Válicka-patak parti sávjában, a kívánt cél szerintünk beépítésre nem szánt *Természetközeli terület (Tkr)* besorolással is elérhető. Az egyértelmű jogszabály alkalmazás érdekében új, **Tkr-2** jelű övezetet definiáltunk. A sportpályákat érintő, ZÉSZ-ben korábban megkezdett differenciálás következetes végig vitele érdekében a botfai sportpálya **Ksp-1** övezetből **Ksp-2 különleges sportterület** övezetbe kerül.

A03. Az ebergényi sportpálya kialakítása

Az Ebergény Településrészi Önkormányzat a Táncoslapi út végén található 0332/31 hrsz-ú ingatlanon közösségi pihenő és szabadidő-park kialakítását tervezi. A 20.091 m² nagyságú, rét művelési ágú ingatlan a ZÉSZ szerint **Má-1** jelű általános mezőgazdasági rendeltetésű, beépítésre nem szánt terület.

A tulajdonosokkal a terület megvásárlására vonatkozó egyeztetések folyamatban vannak. Elkészült továbbá a közösségi pihenő terület igényére vonatkozó tanulmányterv, mely alapján az övezeti határ kijelölhetővé vált.

A sportterület bővítésére szánt terület úgy az OTTrT, mint a Zala Megyei TrT által korlátozás alá esik: erdőtelepítésre alkalmas terület övezetébe tartozik.

A botfai sportpálya bővítéséhez hasonlóan, mivel a területen épület elhelyezését nem tervezik, a kívánt cél beépítésre nem szánt *Természetközeli terület (Tkr)* besorolással is elérhető. Az egyértelmű jogszabály alkalmazás érdekében új, **Tkr-2** jelű övezetet definiáltunk. A sportpályákat érintő, ZÉSZ-ben korábban megkezdett differenciálás következetes végig vitele érdekében a botfai sportpálya **Ksp-1** övezetből **Ksp-2 különleges sportterület** övezetbe kerül.

A04. A Béke Ligeti Általános Iskola (2423 hrsz.) Bíró Márton út felőli részének rendeltetés-módosítása

A Bíró Márton út 51. számú (2418 hrsz.) ingatlan tulajdonosa a 2423 hrsz-ú ingatlan Bíró Márton útra benyúló, ~242 m²-es részét megvásárolná Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatától. A ZÉSZ szerint a 2418 hrsz-ú ingatlan kisvárosias lakóterület, a 2423 hrsz-ú ingatlan településközpont vegyes rendeltetésű terület, tehát a telekalakításhoz a rendezési terv módosítása szükséges. A terület értékesítésekor a szabályozási vonal által jelölt útterület leválasztása szükséges, így értékesítésre ~212 m² területnagyság kerül.

A módosítás településszerkezetet érintő vonatkozása csekély, csupán adminisztratív jellegű.

A05. Gálafej 22618 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt területbe sorolása

A 22618 hrsz-ú ingatlan kertes mezőgazdasági rendeltetésű, beépítésre nem szánt övezet. Az ingatlantól délre lévő terület kertvárosias lakóterület rendeltetésű, beépítésre szánt terület.

A 22618 és a tőle délre eső ingatlanok azonos szabályozása indokolt a telek-alakulatok figyelembe vételével és az építési sáv kiterjesztésével.

A beépítésre szánt terület kiegészítése illeszkedik a településszerkezet kialakult struktúrájába. A terület út- és közmű infrastruktúrával ellátott, nem esik országos vagy megyei szintű korlátozás alá sem.

A09. Andrászhidai temető melletti 7265 hrsz-ú ingatlan rendeltetés-módosítása

Az andrászhidai temetőtől nyugatra lévő 7265 hrsz-ú ingatlan a rendezési terven véderdő rendeltetésű. A területen lévő illegálisan feltöltött hulladék helyben történő hasznosítása érdekében a Nyugat-Dunántúli Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 57-2/4/2012. számú határozatban parkoló létesítését hagyta jóvá. A terület rendezéséhez, a telekalakításhoz az ingatlan rendeltetés-módosítása szükséges.

A Gazdaság út 7265 hrsz-ú ingatlan beruházással érintett részének rendeltetés-módosítása a területre készült engedélyezési és kiviteli terv alapján javasolt.

A védelmi erdő úthoz közeleső, természetileg sérült területe a kiviteli tervek alapján közlekedési területbe kerül. Javasolt a kialakítandó parkoló fokozott fásítása az összefüggő zöldfelület vizuális egységének megtartása érdekében.

A10. Gébárti út, 0575/23, 0575/24 és 0575/22 hrsz-ú ingatlanok beépítésre szánt övezetbe sorolása

A fenti ingatlanok 2007-től Natura 2000 védőterületébe tartoznak, annak ellenére, hogy egészen a rendezési terv 2008-as módosításáig azok lakóterületbe voltak sorolva. 2008-tól az érintett ingatlanok gazdasági erdőterület rendeltetési területként szerepelnek. Az ingatlanoktól keletre és nyugatra is kertvárosias lakóterület található. Az ingatlan tulajdonosok kérték a lakóterületté történő átsorolást.

A 0575/23 és 0575/24 hrsz-ú telkek beépítésbe szánt területbe visszasorolása jól illeszkedik a környező kertvárosias övezetek telekszerkezetébe. Ugyanez nem mondható el viszont a 0575/22 hrsz-ú telekről, melynek területe és alakja az út-szabályozást követően lakóház építésére alkalmatlanná válik. Ennek átsorolását nem javasoljuk.

A Natura 2000 terület beépítésre szánt területté minősítése alapesetben jogszabályi akadályba ütközik. Jelen esetben ugyanakkor azt a kérdést is meg kell vizsgálni, hogy figyelembe kell-e venni egy lakóterület természeti területbe sorolását, hiszen ez szintén jogszabállyal ellentétes, téves döntés. Több AB-határozat is kimondja, hogy ellentétes vagy ellentmondásos joggyakorlat nem válhat a laikus tulajdonos kárára.

A14. Czobor M. u. 50/7 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának módosítása

Jelenleg a tömb Lk-6 jelű kisvárosias lakóterületi rendeltetésű, melyben a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,5 méter. A lapostetős épület felújítása során magastető építést tervezik, melyben 2 új lakás kaphatna helyet. A térdfalas kialakítást azonban nem teszi lehetővé a jelenlegi szabályozás. Az építménymagasság növelését kéri.

A kérelemben kezdeményezett magastetős átépítés városképi szempontból támogatható. A kért szabályozási módszer, azaz az Lk-6 övezet építményének magasságának növelése azonban további 12 övezet szabályozását érinti. Ez olyan mértékű intenzitás növekedést jelentene, amelyről csak egy sor alátámasztó munkarész birtokában lehetne felelős döntést hozni.

Fentiek alapján, a megoldást az érintett övezet Ln-4 jelű övezetbe sorolása jelentheti. Mivel az utca szemközti oldalán szintén ez a besorolás érvényes, a módosítással az utcakép egységesebbé válhat.

A településszerkezeti terv módosítása az eltérő övezetek ábrázolása miatt szükséges, intenzitást növelő hatása elhanyagolható.

A16. MÁV – BIGIMP-telephely melletti terület szabályozásának módosítása

A Zalalövő-Zalaegerszeg-Delta megvalósult vasútvonalat érintő ingatlanok rendezése az Európai Unió projekt lezárásához elengedhetetlen. A telekalakításhoz a szabályozási terv és a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

A kérelmező pontos alaptérképi adatszolgáltatása alapján a közlekedési területen belüli közlekedési övezeti határok pontosíthatóvá váltak.

A szerkezeti terv módosítása a szabályozási terv jogszabályi háttérének megalapozását szolgálja.

1.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS-ÉRTÉK SZÁMÍTÁS

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

Terület jele, megnevezése	Besorolás (jelenlegi, tervezett)	Terület (m ²)	Értékmutató	Terület értéke
A2 Botfai sportpálya, hrsz.: 01082/1-01082/5	Má	10355	3,7	38313,5
	V	488	6	2928
	Tkr	10843	6	65058
			Különbözet:	23816,5
A3 Ebergényi sportpálya, hrsz.: 0332/31	Má	11862	3,7	43889,4
	Kö	1201	0,6	720,6
	Tkr	10661	6	63966
			Különbözet:	19356
A4 Béke Ligeti Általános Iskola, hrsz.:2418, 2423	Vt-7	212	0,5	106
	Lk-5	212	1,2	254,4
			Különbözet:	148,4
A5 Gálafej utca, hrsz.:22618	Mk-2	1265	5	6325
	Lke-1	1265	2,7	3415,5
			Különbözet:	-2909,5
A9 Andráshidai temető melletti terület, hrsz.:7265	Ev	1646	9	14814
	Kö	1646	0,6	987,6
			Különbözet:	-13826,4
A10 Gébárti út, hrsz.: 0575/24, 0575/24	Ev	1240	9	11160
	Lke-2	1240	2,7	3348
			Különbözet:	-7812
A14 Czobor M. u. hrsz.: 50/7	Lk-6	3366	1,2	4039,2
	Ln-4	3366	0,6	2019,6
			Különbözet:	-2019,6
			Összesen:	16753,4

Megjegyzés:

A fenti számítások alapján a településszerkezeti terv módosítása a biológiai aktivitás-érték szempontjából pozitív mérleget mutat.

2. KÖZGYŰLÉSI HATÁROZAT-TERVEZET

K I V O N A T

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2013.-i ülésének
jegyzőkönyvéből

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településszerkezeti tervének módosítása

ZMJVK/2013. (...) számú határozata:

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

Felelős: Gyutai Csaba polgármester
Dr. Kovács Gábor jegyző

Határidő: folyamatos

K.m.f.

.....
Dr. Kovács Gábor
jegyző

.....
Gyutai Csaba
polgármester

A kivonat hiteles:

Zalaegerszeg, 2013.

II/B. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS ZÉSZ MÓDOSÍTÁS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének/2013.(.....) önkormányzati rendelete a város építési szabályzatának megállapításáról szóló 13/2008.(IV.25.) Önk. rendelet módosításáról

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

I. ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

Természetközeli területek szabályozásának módosítása

1. §

- (1) Zalaegerszeg Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 13/2008. (IV.25.) önk. rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ. R.) 9. §. (6) bekezdésében az övezet területének normatív előírása módosul az alábbiak szerint:

(7) Lke-6 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- telkenként legfeljebb két lakás,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó épület,
- egészségügyi épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- a fenti rendeltetést kiszolgáló tárolóépület, garázs.

b)² Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	30
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-5,0
Kialakítható legkisebb telek területe	m ²	720
Beépíthető legkisebb telek területe	m ²	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	20

² Módosította a 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (4) bek.

Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	50
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	45

- (2) A ZÉSZ. R. 9. §. (8) bekezdésében az övezet területének normatív előírása módosul az alábbiak szerint:

(8) Lke-7 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- legfeljebb két lakás,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- egészségügyi épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- a fenti rendeltetést kiszolgáló tárolóépület, garázs.

b)³ Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	30
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-6,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m ²	720
Beépíthető legkisebb telek területe	m ²	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	22
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	50
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	45

- (3) A ZÉSZ. R. 24/A. §. (2) bekezdésében az övezet jelölése módosul az alábbiak szerint:

(2) Tkr-1 jelű övezet, természetközeli rét terület

- a) Az övezet regenerációra alkalmas *lápréttel vegyes ártéri ligeterdő* helyreállítására és fenntartására szolgál.
- b) Az övezetben épület, építmény, műtárgy, kerítés, burkolt terület, pormentesített útburkolat nem létesíthető. Napkollektorok, szélkerekek és más tájképet zavaró műszaki létesítmények építése tilos..
- c) Zavaró lég-, zaj- és fényszennyező tevékenység a területen nem folytatható.

- (4) A ZÉSZ. R. 24/A. §. szakasza kiegészül az alábbi terület-felhasználási egységgel:

(2) Tkr-2 jelű övezet

- a) Az övezet *jó természetességű gyepterület, láprét* helyreállítására és fenntartására szolgál.
- b) Az övezetben épület, építmény, műtárgy, kerítés **nem létesíthető**, burkolt terület, pormentesített útburkolat **a sportpályák és játszóeszközök területének kivételével**

³ Módosította a 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (4) bek.

nem létesíthető. Napkollektorok, szélkerekek és más tájképet zavaró műszaki létesítmények építése tilos..

- c) Zavaró lég-, zaj- és fényszennyező tevékenység a területen nem folytatható.

(5) A ZÉSZ. R. 24/B. §. (1) szakasz f) pontja kiegészül:

(1) Kk jelű övezet

- a) Az egykori kavicsbánya roncsolt területeinek helyreállítására és extenzív-természetközeli fenntartására szolgáló, helyi sajátosságokat hordozó terület.
- b) A vízfelületek geometrikus formáit lágyítani, harmonizálni, a vízfolyások lágy, meanderező formáit újra ki kell alakítani. A harmonikus formák és a tájra jellemző évezredek terepviszonyok helyreállításával törekedni kell a terület természetes önfenntartó egyensúlyának előmozdítására. Az egyensúly tartós létrejöttét követően tilos a tavakon meszezés és kotrási munkálatok végzése.
- c) A tájidegen növényfajok ültetése a területen tilos. A meglévő egyedeket a fenntartási terv szerint, ütemezetten le kell váltani. A bolygatott területek tájidegen gyomosodását kezelni szükséges.
- d) Telekalakításra kizárólag a teljes építési övezet összes ingatlanára vonatkozó eljárás során, együttesen kerülhet sor. Minimális telekméret - az út-közmű területek kivételével - min. 1 ha. A telekalakítás során a feltáró utak kialakítását - geodéziai felméréssel igazolt meglévő kerítések környezetének kivételével - a minta-keresztszelvények figyelembevételével kell megvalósítani.
- e) Az ingatlanok lehatárolása a kerítés mentén tájban honos cserjefajok csoportokba ültetésével történhet. A területen a burkolatok csak természetes anyagokból készülhetnek (mészkőzúzalékból, fából stb.) beton alépitmény nélkül.
- f) **Az övezetben huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület nem helyezhető el.** A fenntartáshoz szükséges, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló létesítmények - gazdasági épület, tároló, kezelési létesítmény stb. - ~~közül elhelyezhetők.~~ **Telkenként legfeljebb egy ilyen épület helyezhető el, maximum 90 m² hasznos alapterülettel, maximum 4,0 m építménymagassággal.** Az épület vagy építmény kizárólag a természeti környezettel harmonizáló tömegaránnal, anyaghasználattal és felületképzéssel készülhet.
- g) Pince, verem és más terepszint alatti építmény - a közműaknáknak kivételével - önállóan sem alakítható ki.
- h) Az övezetben felszín alatti épületrész nem létesíthető. Napkollektorok, szélkerekek és más tájképet zavaró műszaki létesítmények építése 4 méter teljes magasságot meghaladó mérettel tilos.
- i) Zavaró lég-, zaj- és fényszennyező tevékenység a területen nem folytatható.
- j) A területen a fenti szabályozás hatályba lépése előtt létesített kerítéseket fenn lehet tartani, de azokat kertészeti eszközökkel takarni kell. Tájban honos cserjecsoportok vegyes ültetése szükséges a kerítésen belül és lehetőség szerint kívül is.

(6) A ZÉSZ. R. 39. §. (2) bekezdése módosul:

(2)⁴ Az építési engedély köteles távközlési célú adótornyok (a 6,0 m-t meghaladó méretű műtárgynak minősülő antennatartó szerkezetek) az Má-1, Má-3, Má-4 jelű mezőgazdasági területen, a védett természeti területek – **beépítésre nem szánt területen** Natura 2000, ökológiai hálózat, helyi jelentőségű természetvédelmi területek – kivételével az Má-2 jelű mezőgazdasági területen és kivételes esetben az erdészeti hatóság engedélye alapján a Eg jelű gazdasági erdőövezetben létesíthetők. ~~Más övezetekben~~ **Beépítésre szánt területen** a meglevő építmények felhasználásával alakíthatók ki, helyezhetők el építési engedély köteles távközlési építmények úgy, hogy azok műemléki, városképi vagy tájvédelmi szempontból a szakmai kívánalmaknak megfeleljenek, a kialakult állapotot meghatározóan ne változtassák meg. **Szagrális épületeken, és épületekben, valamint védett szobrok, kulturális emlékek és természeti értékek közvetlen környezetében építési engedély köteles távközlési célú adótornyok nem helyezhetők el.**

Az építésügyi hatósági engedélyhez kötött elektronikus hírközlési építményeket az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 31. pontja az ~~Építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti~~ műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 1. számú melléklet 7. pontja tartalmazza.

⁴ A 45/2009. (XI.27.) sz. rendelet 7. §-a mód.

II. ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

2. §

- (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépés napjától a jogerősen el nem bírált, illetve a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (2) Jelen rendelet helyben szokásos módon történő kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Zalaegerszeg, 2013. napján.

.....
Dr. Kovács Gábor
jegyző

.....
Gyutai Csaba
polgármester

A kihirdetés napja: Zalaegerszeg, 2013.

/: Dr. Kovács Gábor :/
jegyző

Melléklet: Jelen R. 1. számú mellékletét képező, az Altus Savaria Tervező Iroda által Rv31 törzsszámú szabályozási terve

III/1. FÜGGELÉK - TELEPÜLÉSPOLITIKAI DÖNTÉS

KIVONAT

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2012. november 22-i
ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: A településrendezési tervek módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

ZMJVK 203/2012. (XI.22.) sz. határozata

- I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során az alábbi vizsgálatokat, illetve módosításokat rendeli el:
1. Pózvai tavak területén rendeltetési övezet és a szabályozás módosításának vizsgálata
 2. Botfai sportpályától nyugatra lévő ingatlanok rendeltetés-módosítása
 3. Ebergény 0332/31 hrsz-ú ingatlan szabályozás-módosítása
 4. A Béke Ligeti Általános Iskola (2423 hrsz.) Bíró Márton út felőli részének rendeltetés-módosítása
 5. Gálafej 22618 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt övezetbe sorolása
 6. Zrínyi út 10-38. számú ingatlanok szabályozás-módosítása
 7. Csácsi utca 5288-5294 hrsz-ú ingatlanok szabályozás-módosítása
 8. Andrászhidai temető mellett lévő 7265 hrsz-ú ingatlan északi részének rendeltetés-módosítása
 9. A Mozi köz szabályozás-módosítása
 10. ZÉSZ 9. § (7) és (8) bekezdésének felülvizsgálata
- II. A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a rendezési terv és a ZÉSZ módosítás előkészítése során az I. pontban foglalt határozatokat vegye figyelembe és az így kidolgozott rendezési tervet és építési szabályzatot terjessze a közgyűlés elé.

Határidő: 2013. áprilisi közgyűlés
Felelős: Gyutai Csaba polgármester

K. m. f.

Dr. Kovács Gábor sk.
jegyző

Gyutai Csaba sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Zalaegerszeg, 2012. november 26



III/2. FÜGGELÉK - EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS DOKUMENTUMAI