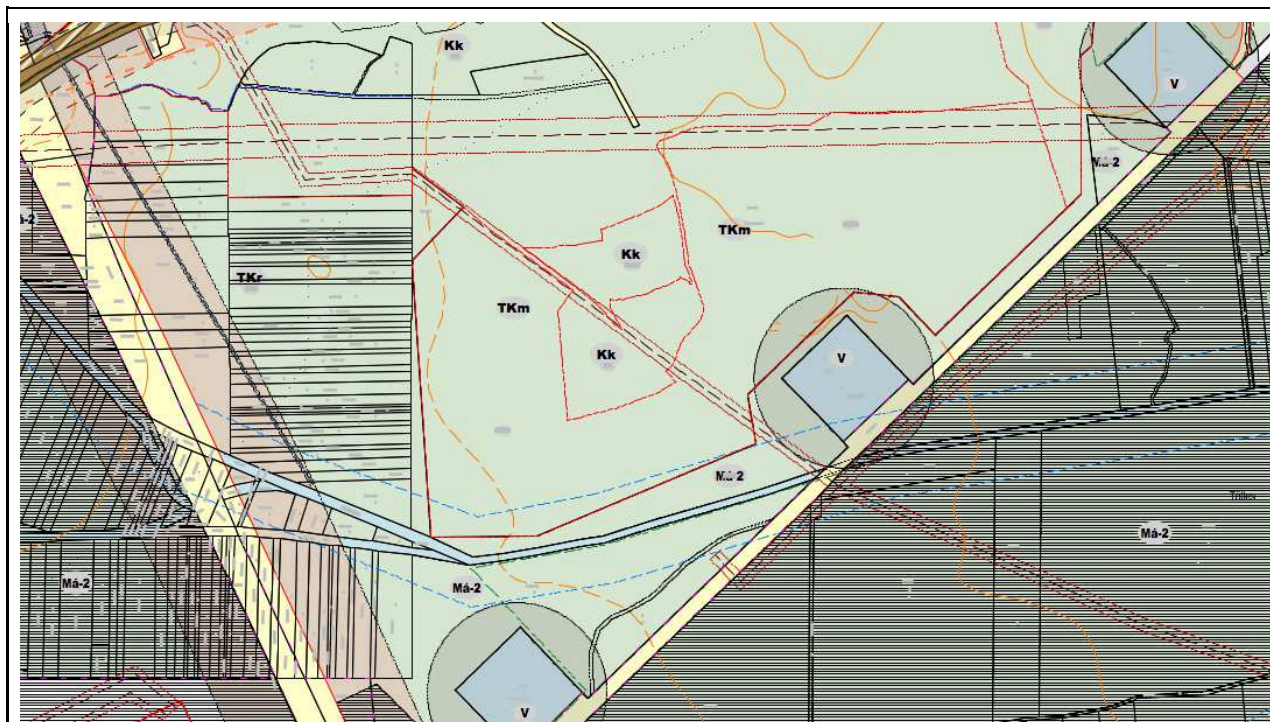


5.1. TÁMOGATOTT KÉRELMEK

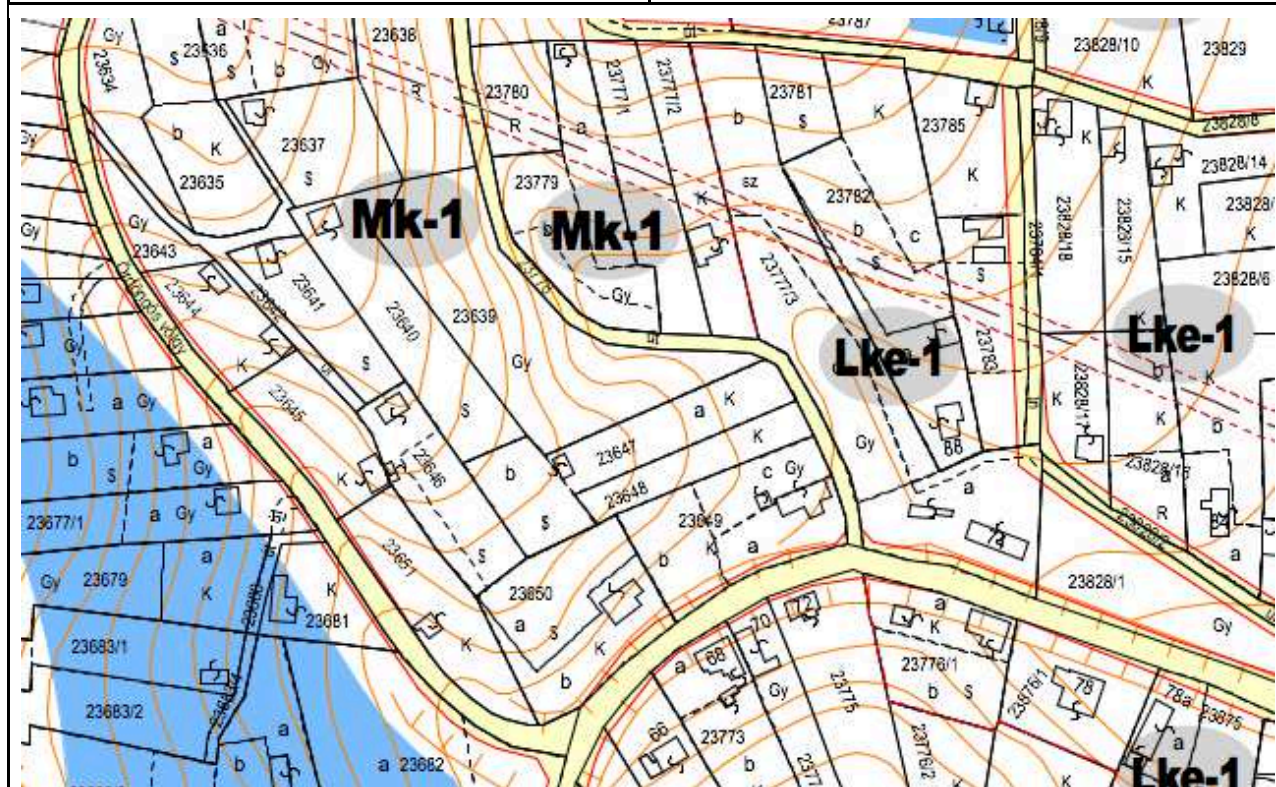
A01 - Pózvai tavak, 0921/9 - Tkm övezet Kk övezetbe sorolása



A Pózvai-tavak Natura2000 védelem alatt álló természetközeli területe 2010-2012. között a város településrendezési problémáinak legfontosabb feladatát képezte. Szakmai tanulmányok és szakmai egyeztetések sora kellett ahhoz, hogy a természetvédelem és a terület fenntartási kötelezettségével szemben elvárható tulajdonosi érdekek kényes egyensúlya kialakuljon. A NyuDuköTe Felügyelőség előzetes szakvéleményében támogatja a kérdéses terület Kk övezetbe sorolását, mert annak sajátosságait tükrözi a jelenlegi állapot.



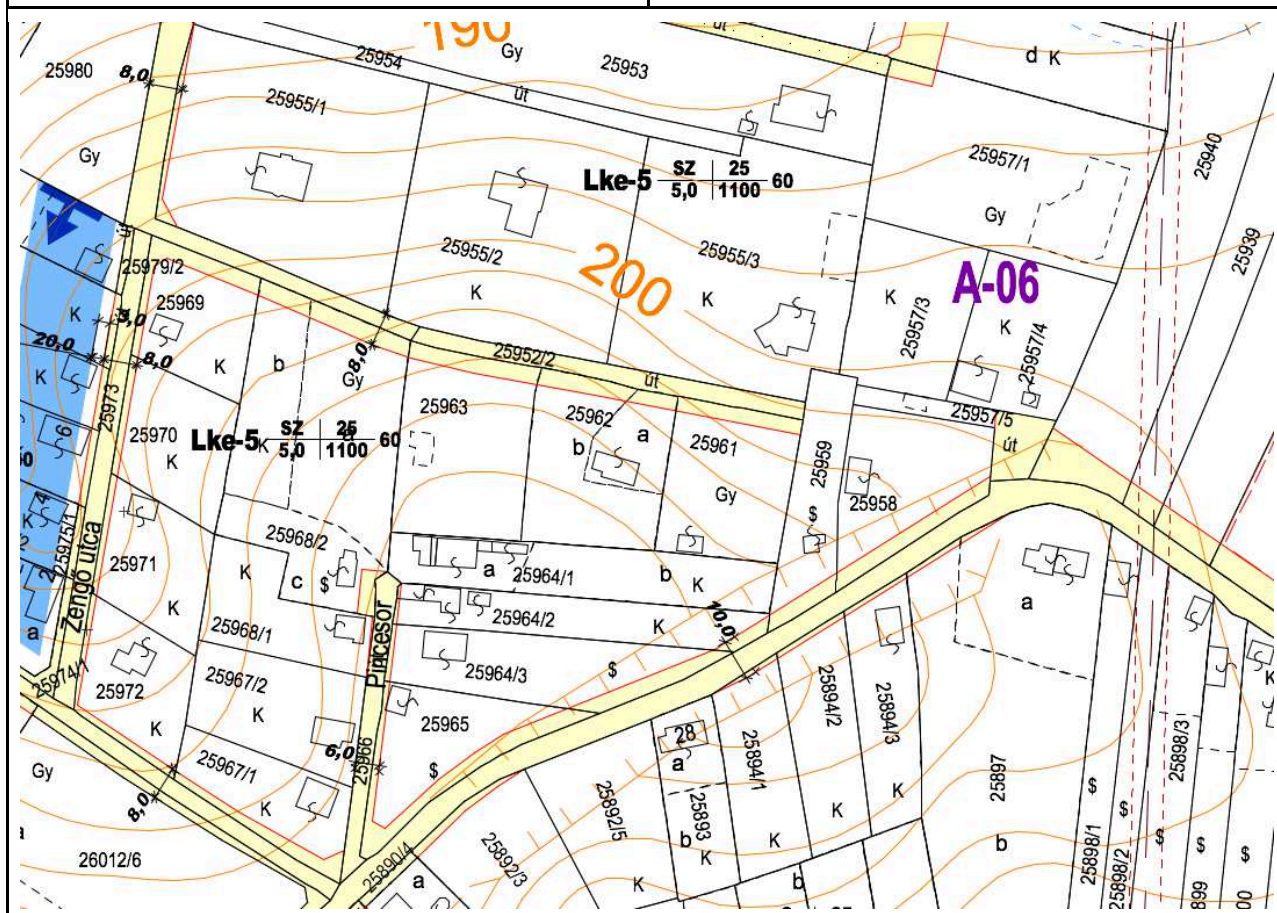
A05 - Jánkahegy, - Mk-1 övezet egyes telkeinek építési övezetbe sorolása



A kérelemmel érintett ingatlanok egy része évtizedekkel ezelőtt már beépítésre került. A lakófunkció legalizálása indokolt. A építési övezetbe sorolás révén a beépítettség intenzitásának jelentős növekedése - a domborzati viszonyok és a telekadottságok miatt - nem várható. A útszabályozás megtartása mellett az Lke-1 lakóterület kiterjesztése indokolt.



A06 - Hegybíró utca - Útterület visszaszabályozásából megmaradt terület építési övezetbe sorolása

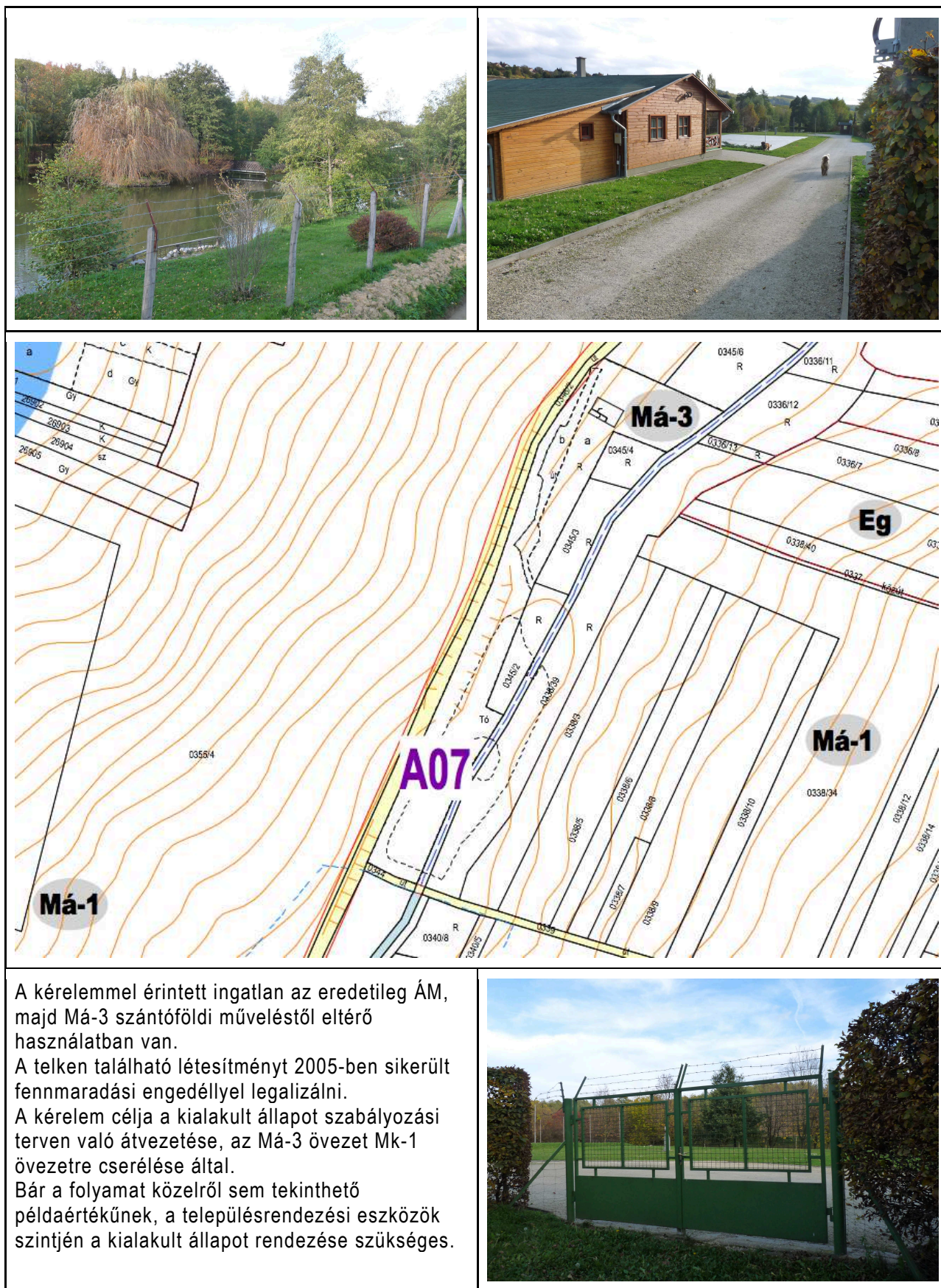


A kérelemmel érintett ingatlanok azonos tulajdonban vannak jelenleg, melyeket a 25957/5 hrsz-ú magánút tár fel. A korábbi módosítások révén a 25952/2 hrsz-ú út folytatását a szabályozási tervből törölték. A kapu és kerítés elhelyezése jelenleg szabálytalan, a kapu a 25940 hrsz-ú magánterületre nyílik.

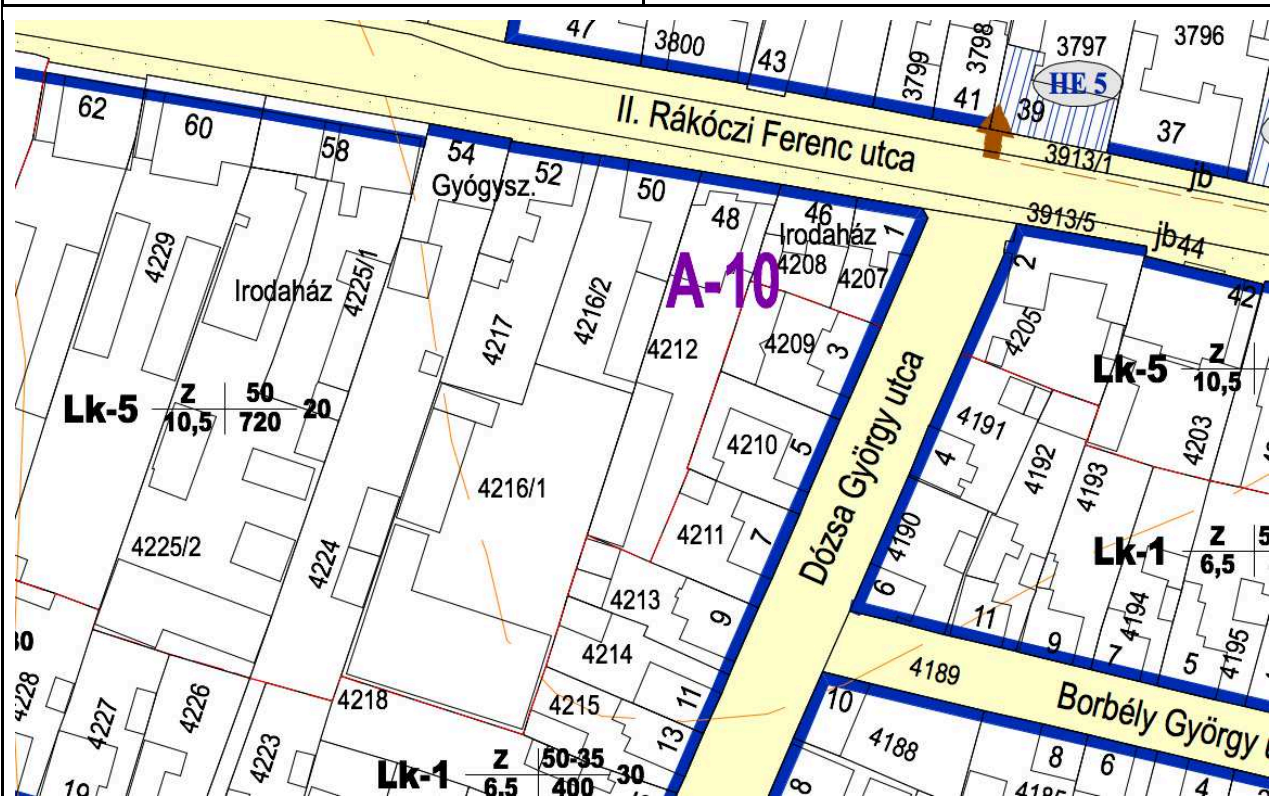
A kérelem részben támogatható, de oly módon, hogy a 25890/4 hrsz-ú út szabályozási szélességének folytonossága elsőbbséget élvez.



A07 - Majori utca - Mezőgazdasági övezeten belüli átsorolási kérelem



A10 - Rákóczi utca - Dózsa utca sarok - Építési övezeti határ módosítása

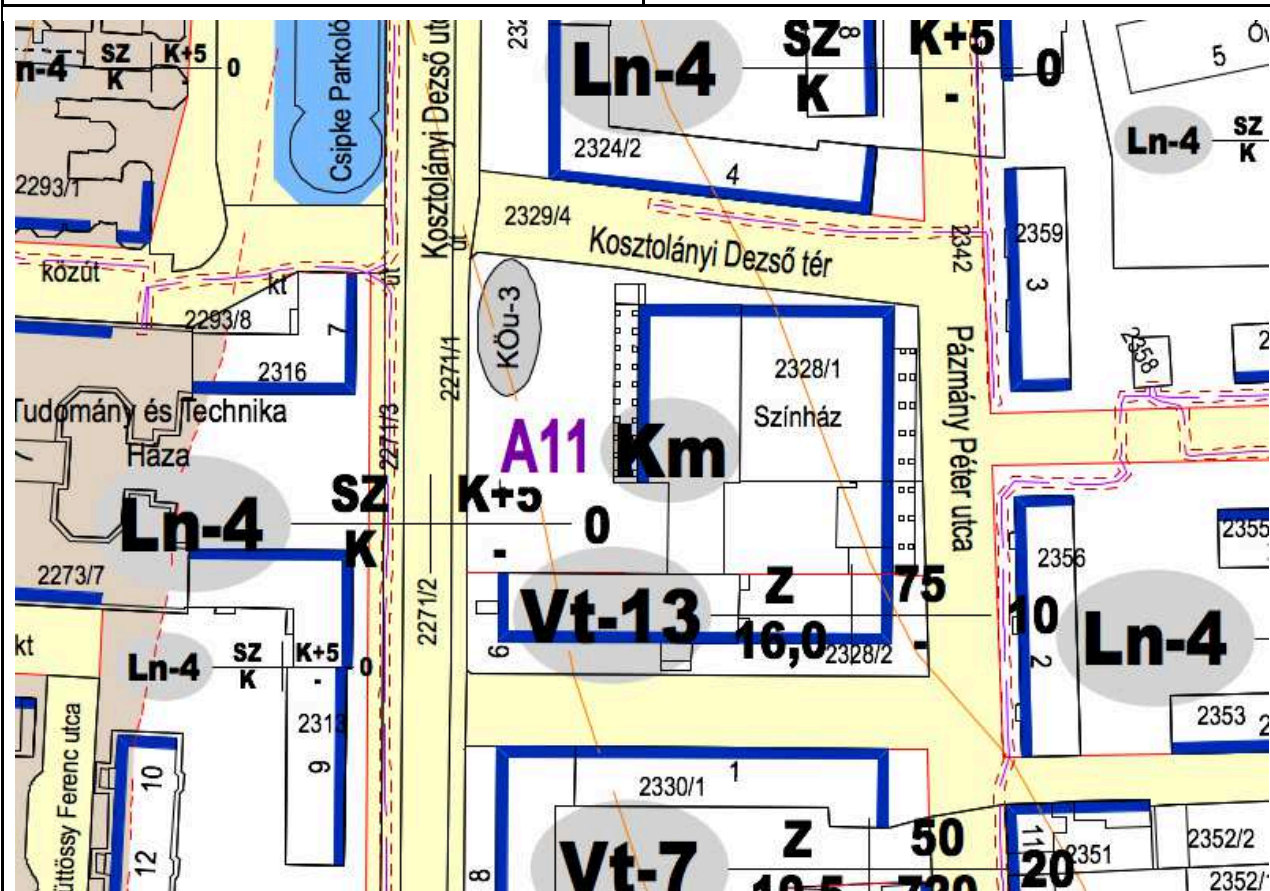


A két utca sarkát képező telkek tulajdonviszonyai a közelmúltban átrendeződtek. Az övezeti határ vonalának módosítása az azonos érdekeltségű ingatlanok egységes hasznosítását segíti elő.

A kialakult beépítettség alapján, az övezeti átsorolásnak kedvezőtlen városképi vonzata vagy túlzott intenzitás növekedése nem várható.



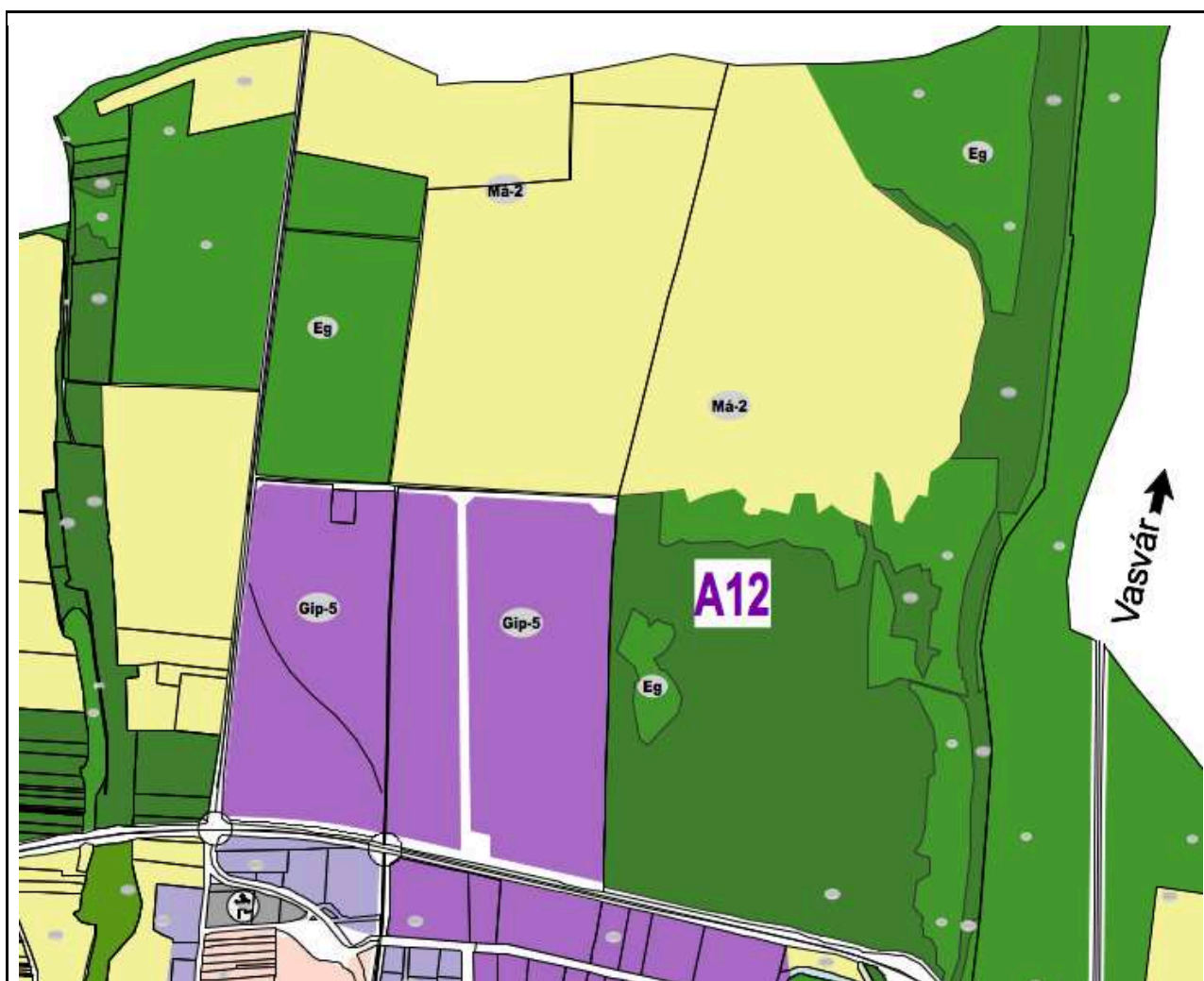
A11 - Ruszt József tér - A Hevesi Sándor Színház előtti tér kialakítása



A Hevesi Sándor Színház előtti tér elnevezéséhez a telek megosztása által, közterület kialakítás szükséges. A telek leválasztásának a színház telkére vonatkozó építési övezet előírásai nem szabnak határt (min. telekméret, beépítettség mutatók, zöldterület). A közterület lehatárolását kertészeti terv támasztja alá. Az ismertetett módosításokról a Város Közgyűlése a ZMJVK 163/2013. (IX.19.) sz. határozattal döntött.



A12 - Északi Ipari park - Mezőgazdasági terület Gip ipari területbe sorolása

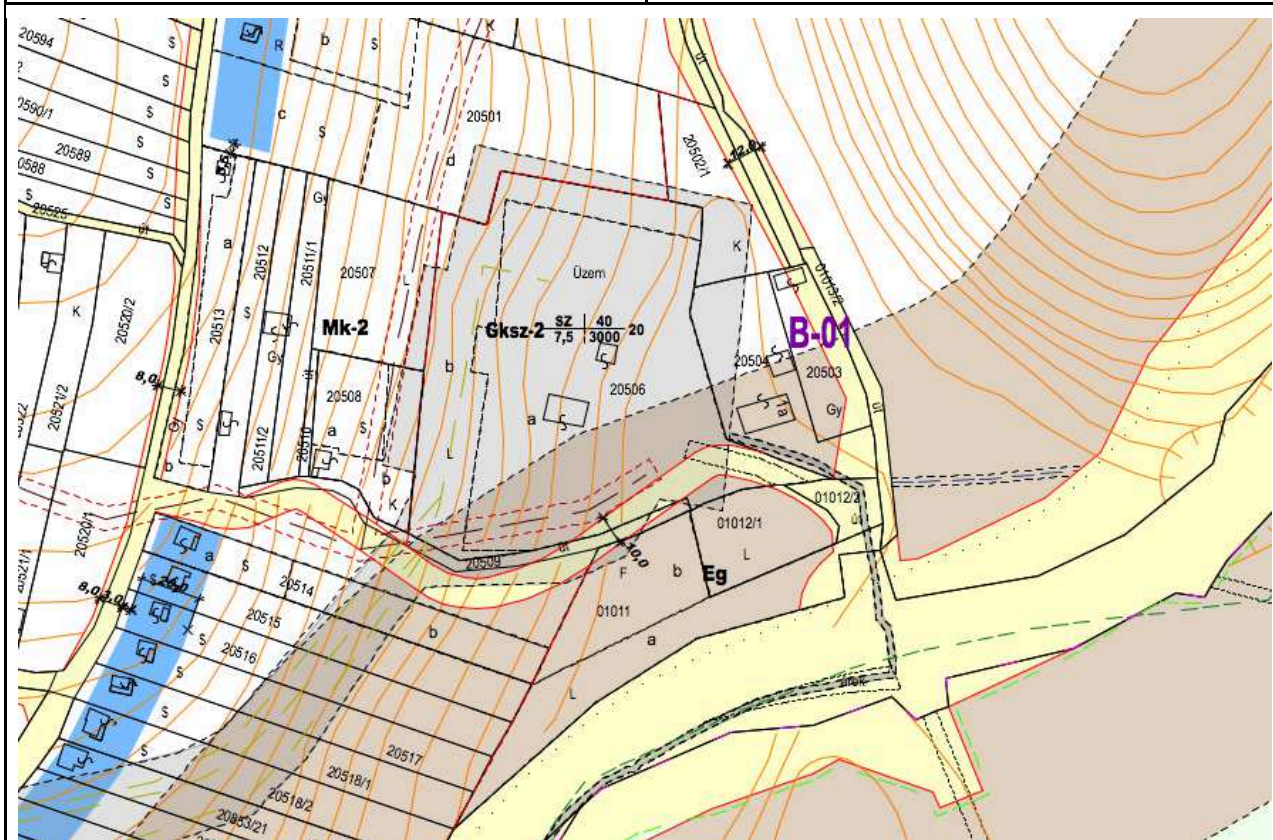


A város északi elterülő gyűrűjétől északra 2012-ben ipari terület került kialakításra a város településszerkezeti tervének és a szabályozási tervének módosítása által. A Közgyűlés újabb határozata további területek bevonásáról intézkedik, melynek alapjául a 1667/2012.(XII.20. Korm. határozat Nyugat-Pannon Járműipari és Mechatronikai Központ kiemelt járműipari központtá fejlesztéséről, valamint a Zala Megyei Településfejlesztési Konceptiója (Javaslattevő fázis) Észak-Zala gazdaság- ipar- és vidékfejlesztéséről szolgál.

Az ismertetett módosításokról a Város Közgyűlése a ZMJVK 103/2013. (VI.20.) sz. határozattal döntött. A határozatban szereplő telkek bevonása differenciáltan történhet csak, mivel az illetékes államigazgatási szerv az erdőterületek más célú hasznosítását nem támogatta. Az átlagosnál jobb minőségű szántóterület igénybevétele a nagy kiterjedésű beruházás helyhez kötött volta miatt indokolható.



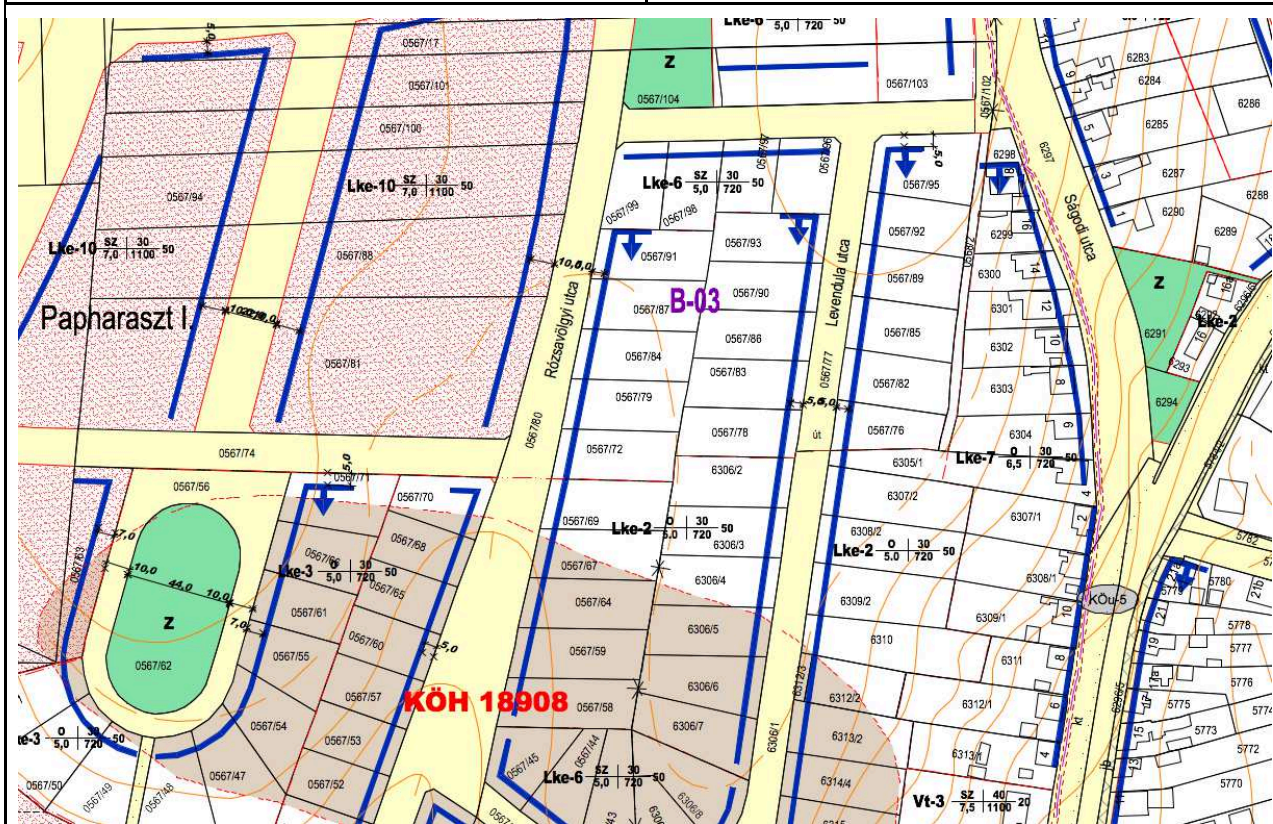
B01 - Peteli hegy - Gksz-2 területet érintő útszabályozás törlése



A Balatoni-úthoz északról csatlakozó helyi kiszolgáló út a Gksz-2 övezet elérve valójában mezőgazdasági szerepkörrel bír csupán. Az építési övezettől keletre erdőterület fekszik, és bár az út északi folytatása nyugatról Mk területek mellett halad, azok építési sávját nem tárja fel. Megállapítható, hogy a hatályos szabályozási terv a magasabb szintű jogszabályoknál korlátozóbb intézkedéseket tartalmaz, melyek törlése - megfelelően a kérelemnek - indokolt.



B03 - Kaszaházi fennsík - Kijelölt lakóterületek belterületbe vonása



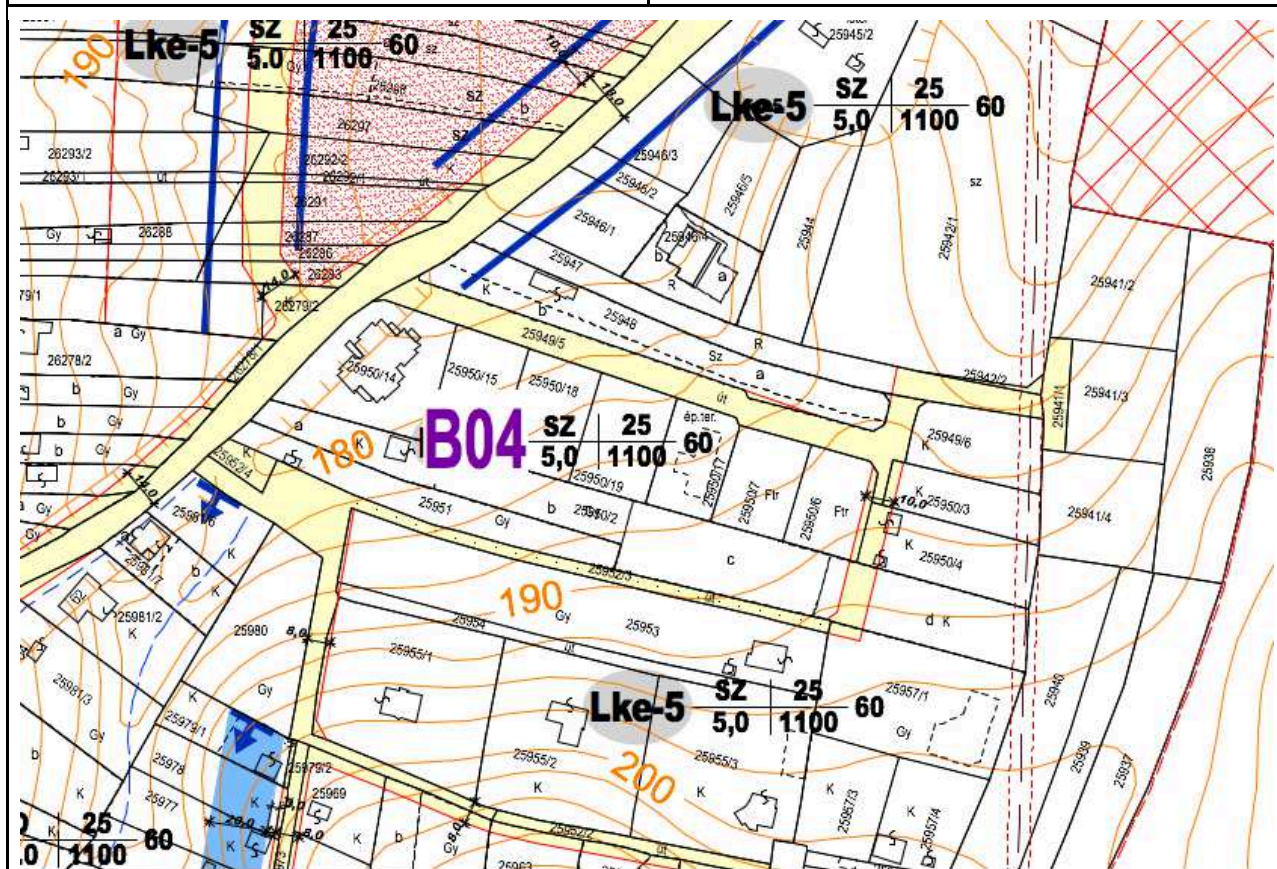
A kérelmezők a szabályozási tervben kialakított lakóövezet (Lke-2), valamint azok kiszolgáló útjainak belterületbe vonását kezdeményezték.

Sajnos az építésjogtól némileg eltérő földhivatali gyakorlat miatt szükséges a településrendezési tervben a belterületi határvonal tájékoztató jellegű feltüntetése is, melyet - a jogszabályi anomáliák ismeretében - az állami főépítész úr is elfogadott előzetes véleményében.

A lakóterület-fejlesztés szükséges lépéseit ZMJV Közgyűlése 2001-2009. években rendre határozatokkal támogatta.



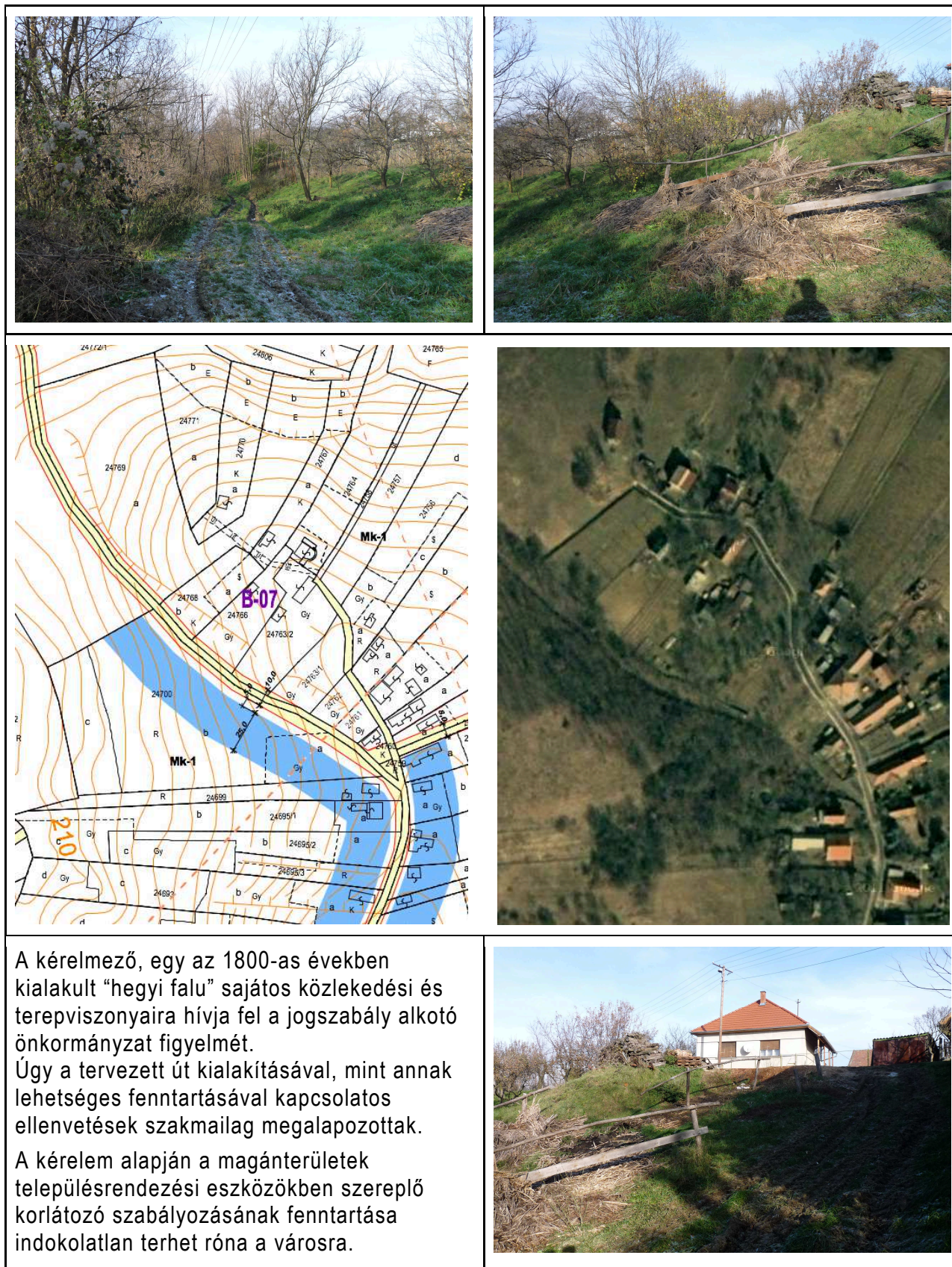
B04 - Ebergényi út - A 25950/2 hrsz-ú ingatlant kettészelő útszabályozás módosítása



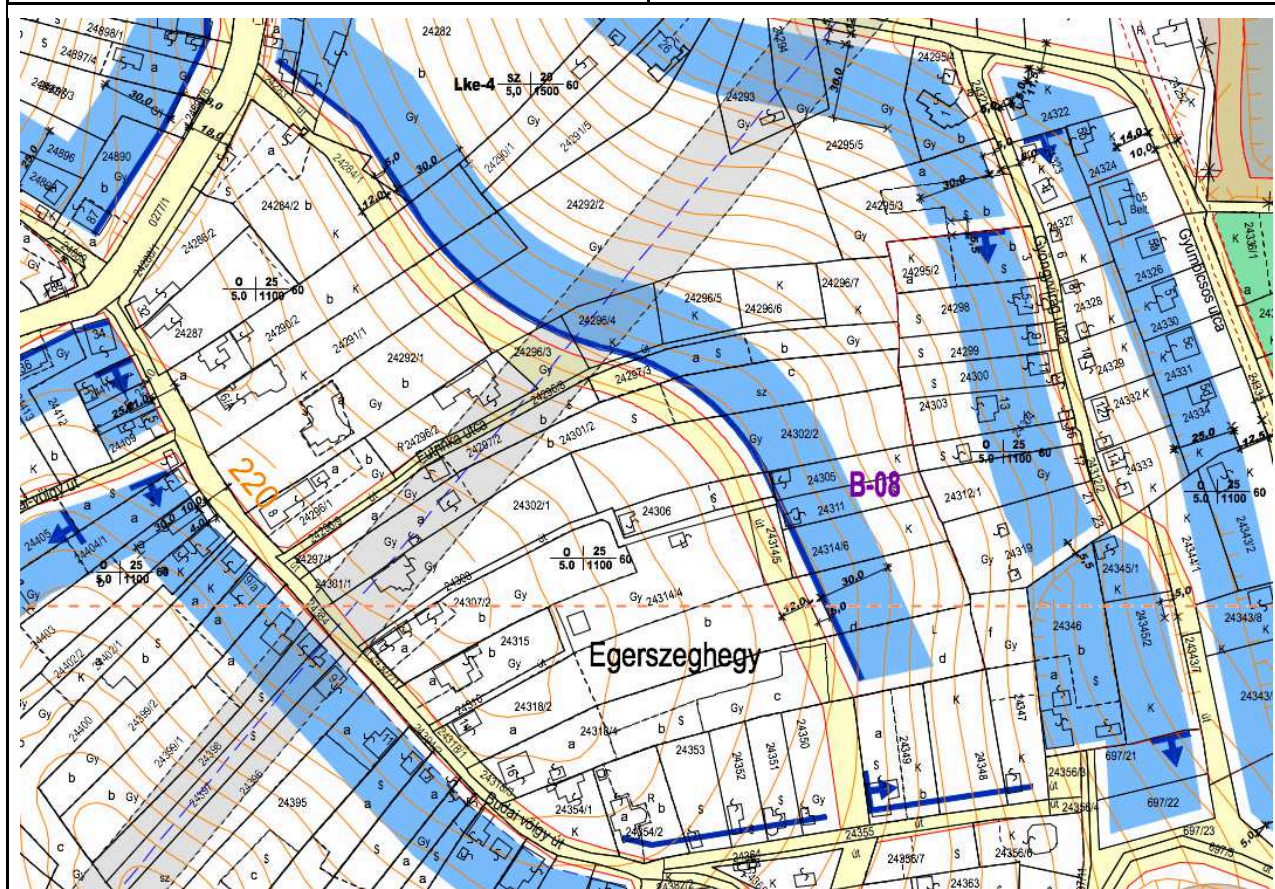
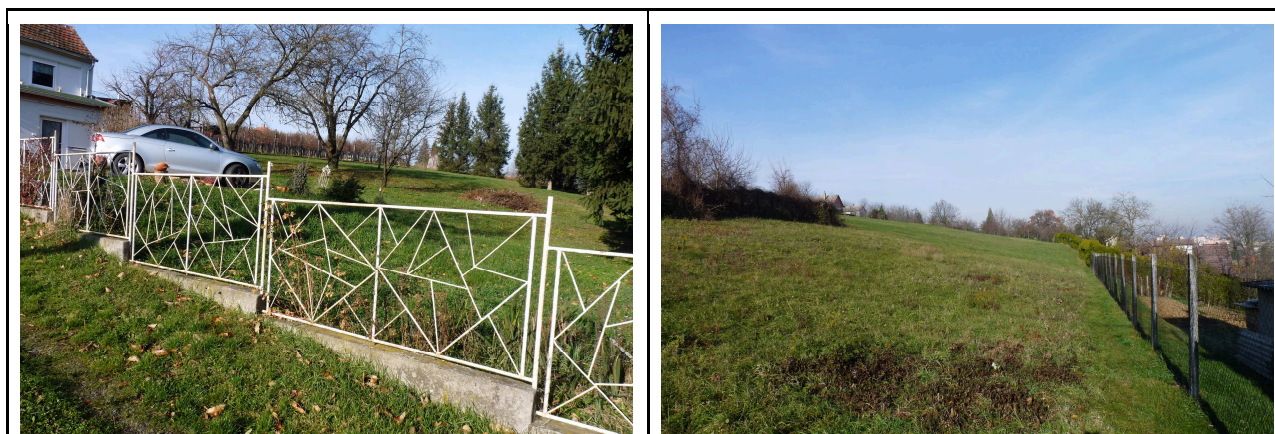
A kialakult, kertvárosi karaktert hordozó környezetben az útszabályozás pontosítása - megegyezően a benyújtott kérelemmel - a magántulajdon védelmét szolgálja, miközben a szükséges közterület fenntartása továbbra is biztosítható marad.



B07 - Csáfordi forduló - A Bazita felé tervezett útszabályozás törlése



B08 - Becsali környéke - Útszabályozás igazítása korábbi szabályozási vonalhoz

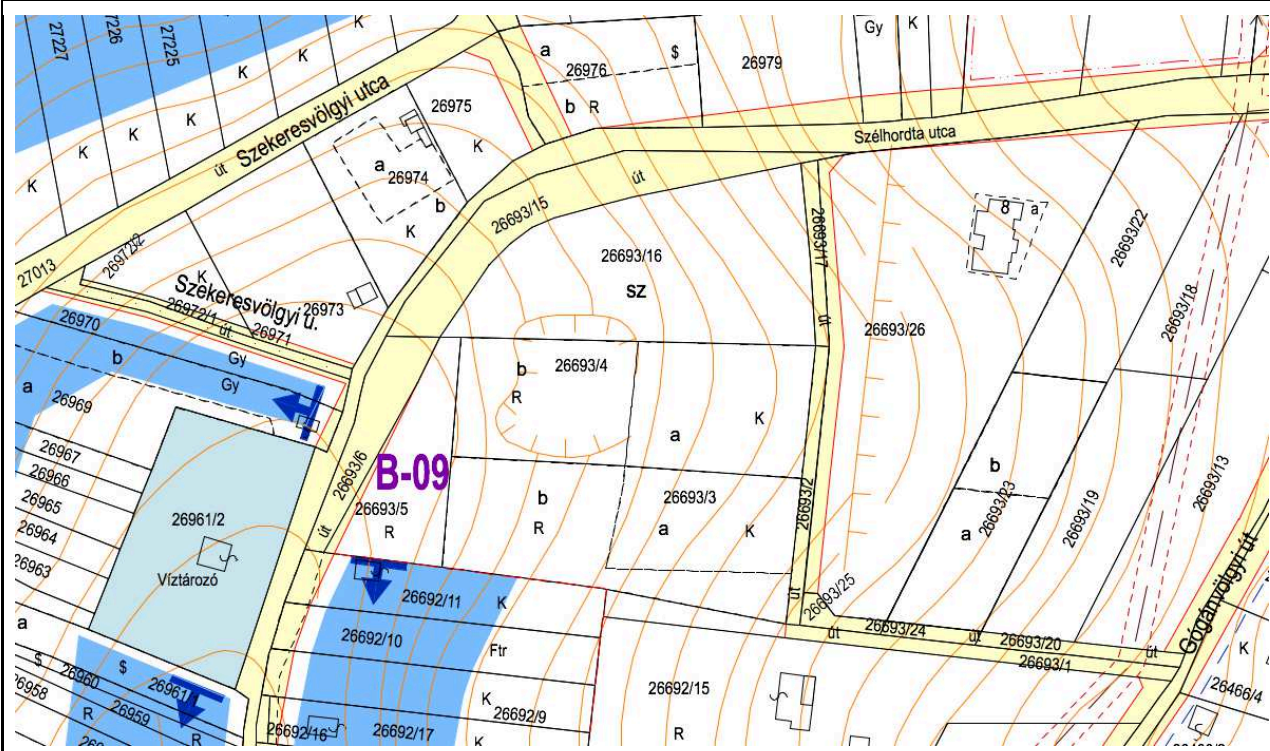


Az Egerszeg hegyen, a rétegvonal mentén tervezett feltáró út szabályozása jelenleg eltér a korábbi állapotétól. Mivel történtek már telekalakítások a terület feltárására, indokolt a szabályozási eszközök és a kialakult állapot összehangolása.

Ugyanakkor a környező utcahálózat keresztmetszete és kiépítettsége, valamint a feltárandó terület domborzati viszonyai kétségeket ébresztettek a kiszolgáló út teljes szakaszának indokoltóságát illetően. A javasolt szabályozás - a szerzett jogok tiszteletben tartása mellett - a terület intenzitásának növelését nem támogatja.

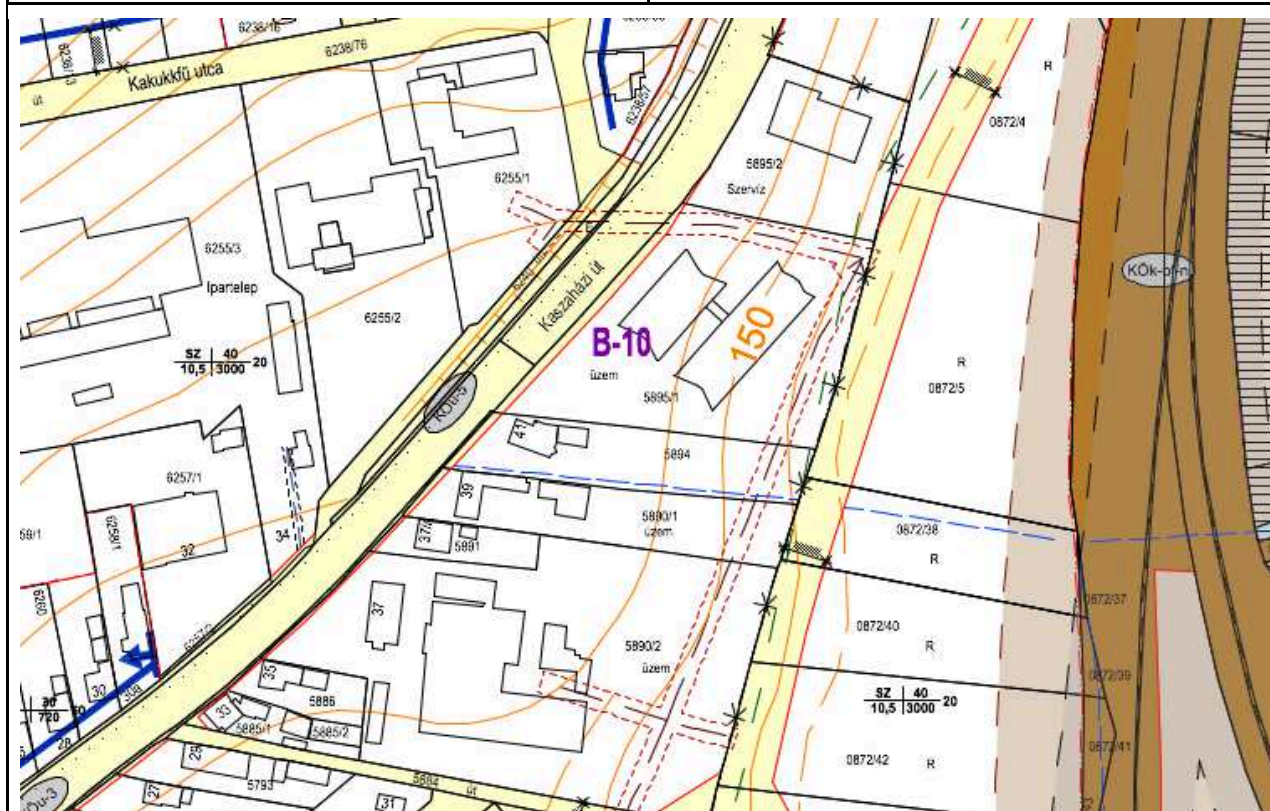


B09 - Gógánhegyi utca - Útszabályozás igazítása korábbi szabályozási vonalhoz



A Gógánhegyi utca szabályozása jelenleg eltér a korábbi szabályozási állapottól. Mivel történtek már telekalakítások korábban, indokolt a jelenlegi szabályozási eszközök és a kialakult állapot összehangolása.

B10 - Kaszaházi út - Útszabályozás igazítása a tényleges tulajdonviszonyokhoz

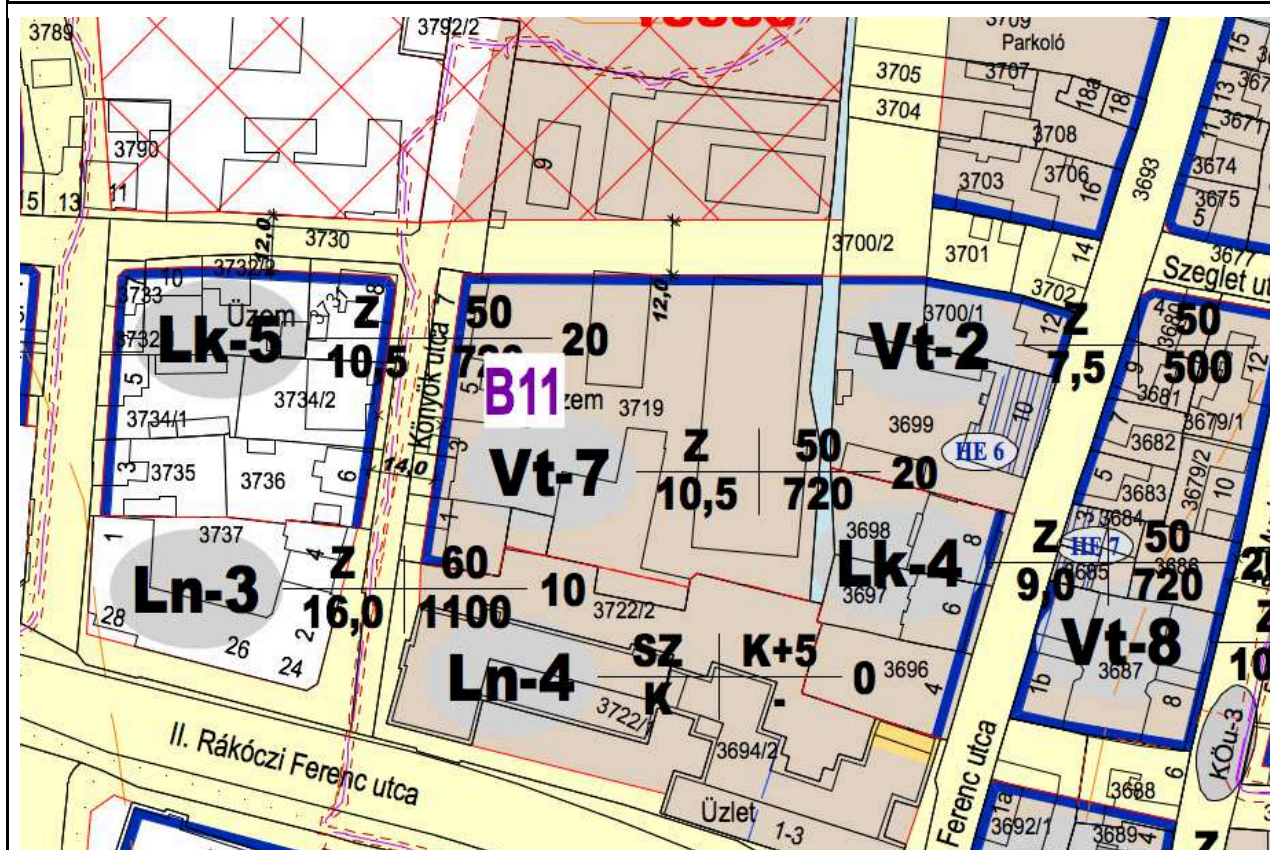


A Kaszaházi út kérelemmel érintett szakasza mára kialakult, sajátos terepviszonyai rendezettek. A közlekedési keresztmetszet a jövőbeli differenciált igényeket biztosítani képes.

A hatályos szabályozási terven szereplő, magántulajdont érintő I. rendű szabályozási elem (szabályozási vonal) fenntartása a rendezési tervben nem indokolt, közérdekkel nem támasztható alá kellőképpen.



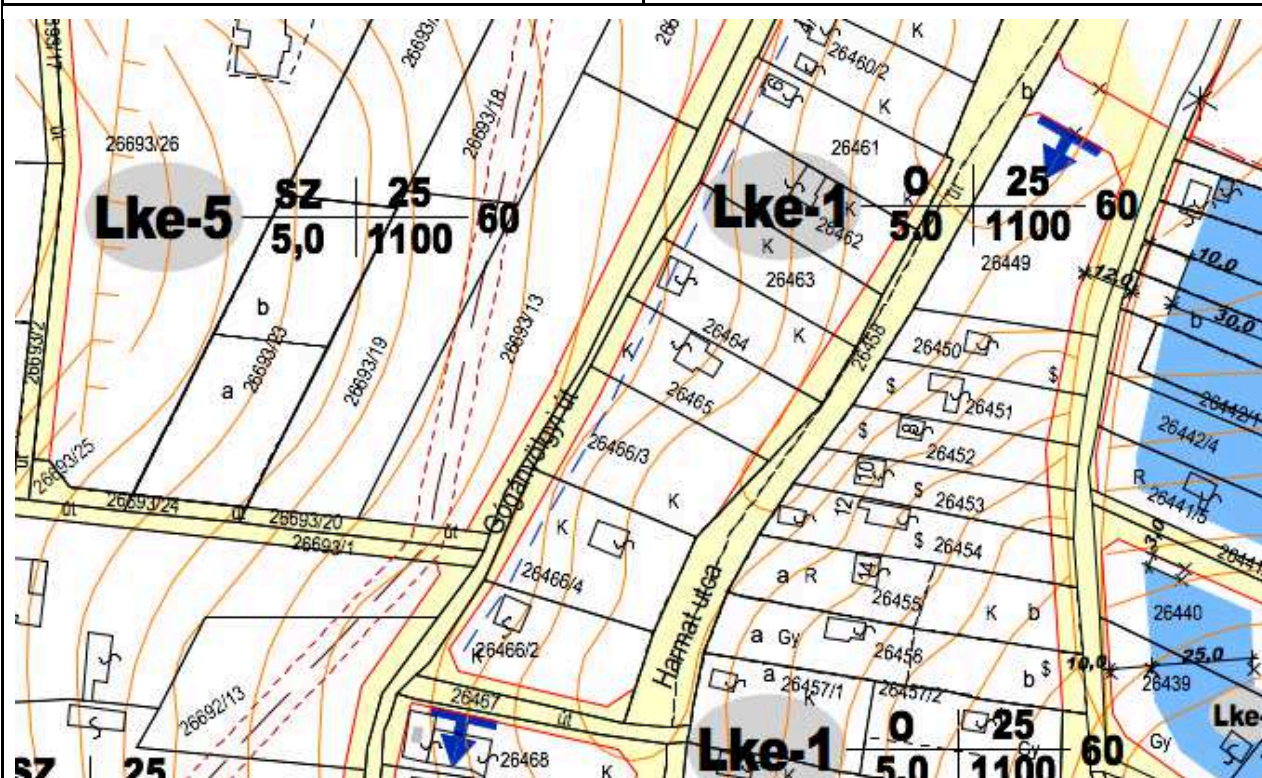
B11 - Könyök utca - Útszabályozás felülvizsgálata



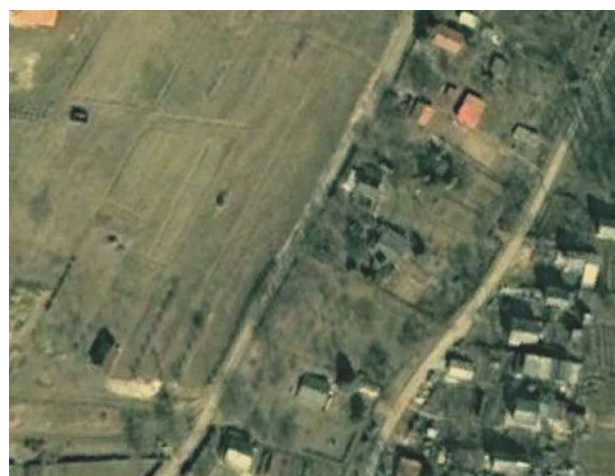
A Könyök utca - Szeglet utca átvezetése régóta elhatározott távlati eleme a szabályozási tervnek. A kérelem arra irányul, hogy a tervezett út-mintakeresztmetszévénybe kismértékben benyúló épület igénybevétele nélkül lehessen megvalósítani az átkötést. A kérelem kis korrekcióval teljesíthető.



B12 - Gógánvölgyi utca - Útszabályozás igazítása korábbi szabályozási vonalhoz



A 26693/13 hrsz-ú telek megosztásakor a tulajdonos az akkor hatályos szabályozás szerint lealakította a közterület számára a szükséges útterületet. A későbbi szabályozási terv módosítás további területek igénybevételét irányozza elő, ami szakmailag nem támasztható alá kellőképpen és méltányosnak sem tekinthető.



C01 - Móricz Zsigmond utca - Zártsorú beépítési mód felülvizsgálata

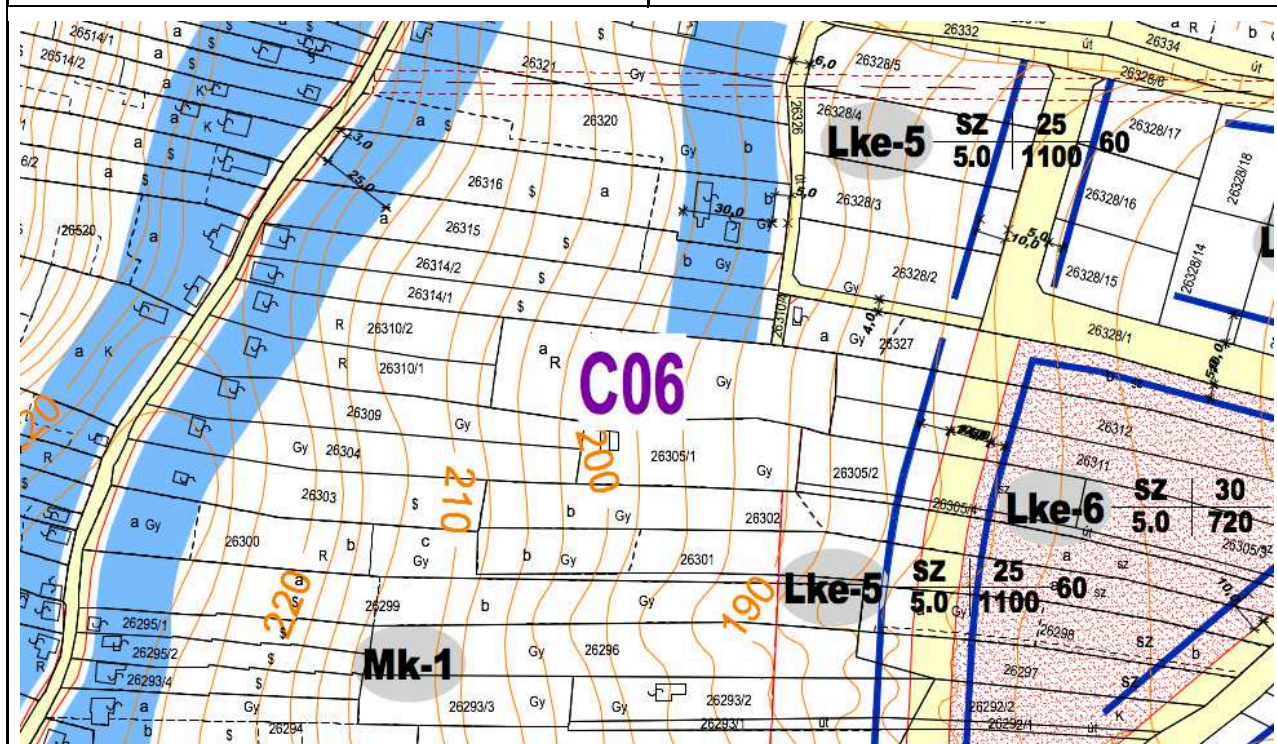


Az építész kolléga által benyújtott kérelem egyetemlegesen érinti hagyományos kertvárosi területek jövőképét. Miközben a 2,5-3,5 méteres kialakult oldalkertek a zártsorúsodás irányába hatnának, a jelenlegi jogszabályi környezet szigorú előírásai miatt megfontolandó ezen jövőkép feladása.

Minta-beépítés szintű szabályozás nélkül ugyanis a csak évtizedek alatt átépülő épületállomány minden engedélyezési eljárásánál probléma lesz a szomszédos épületekhez való viszony: a tűzfalasan kialakítandó oldalhomlokzat traktusmélysége, a csatlakozó tetők párkánymagassága és hajlásszöge, stb. Még ha sikerülne is építésszabályilag modellezni az átalakulást, a polgári jog területén számtalan vitás esetre lehetne számítani, így pl. benapozási érték csökkenése miatti kártalanítási igények, tűrési kötelezettség alkalmazása, stb.

Javasoljuk a kialakult állapotnak megfelelő, oldalhatáros szabályozás visszaállítását az összes (mintegy 84) Lk-1 jelű övezetben!

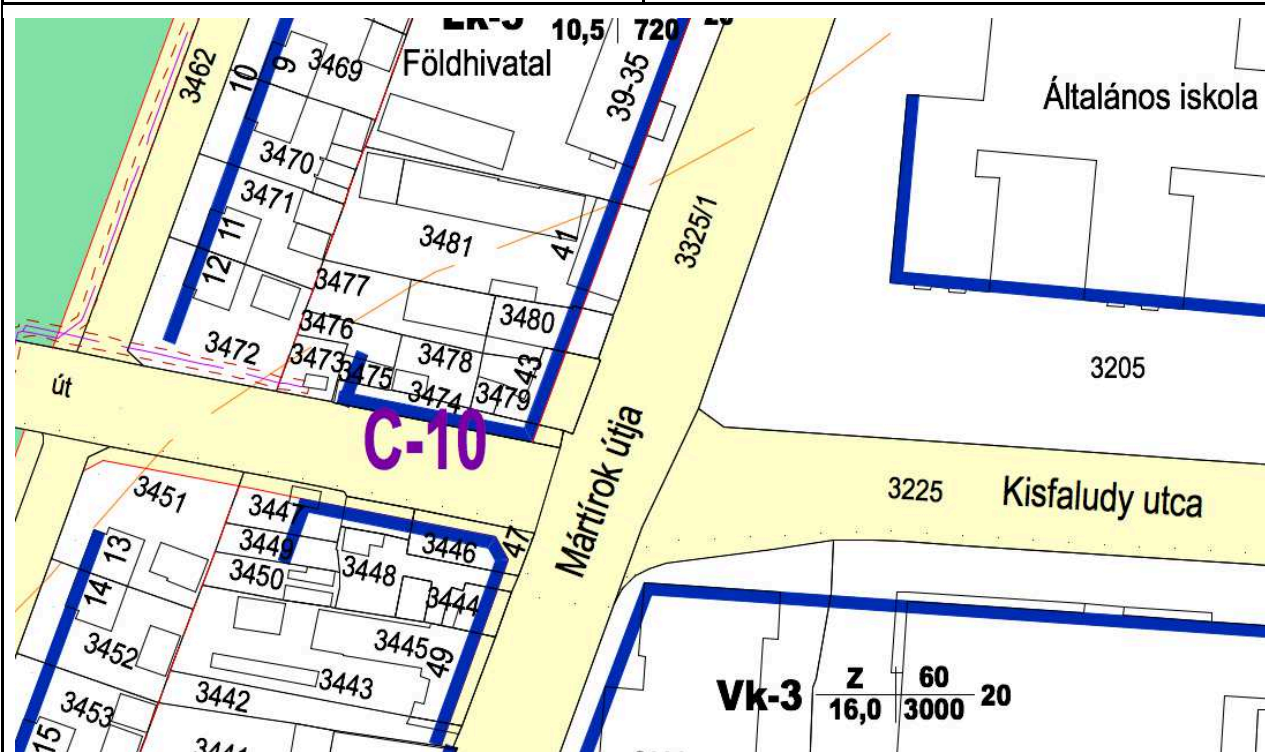
C06 - Ebergényi út - Építési sáv jelölés kiterjesztése



Az építéshatóság kérelmében a 26326 hrsz-ú menti építési sáv délre történő kiterjesztését javasolta. A kérelem a 26310/3 hrsz-ú telek területére vonatkozóan elfogadható.



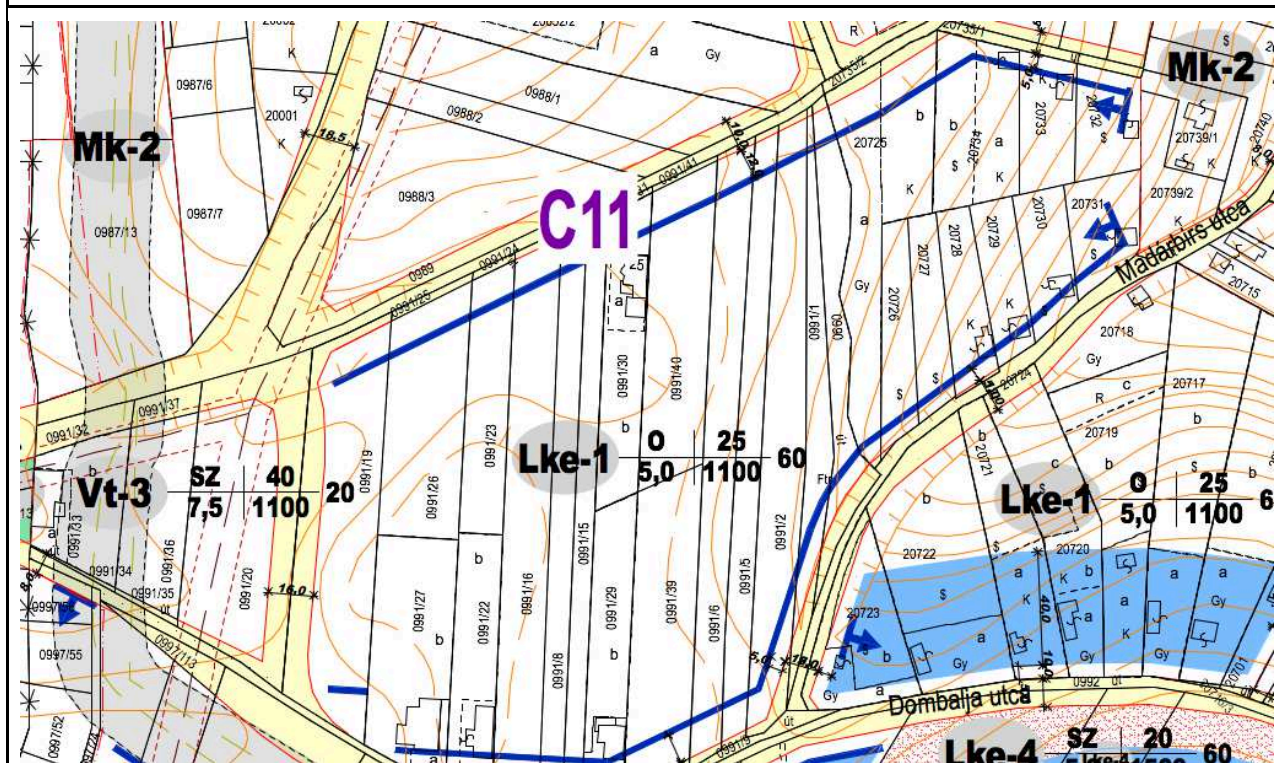
C10 - Mártírok útja - Kisfaludy utca sarok - Szabályozási vonal módosítása



A tömb sarkán épült kereskedelmi-szolgáltató egységek egy részét elbontották biztosítandó az itt épület körforgalmi csomópont helyigényét. Az építési hatóság kérése a kialakult helyzet átvezetésére irányul, mely szakmailag indokolt.



C11 - Csács, 0998/1 hrsz. - Övezeti besorolás módosítása

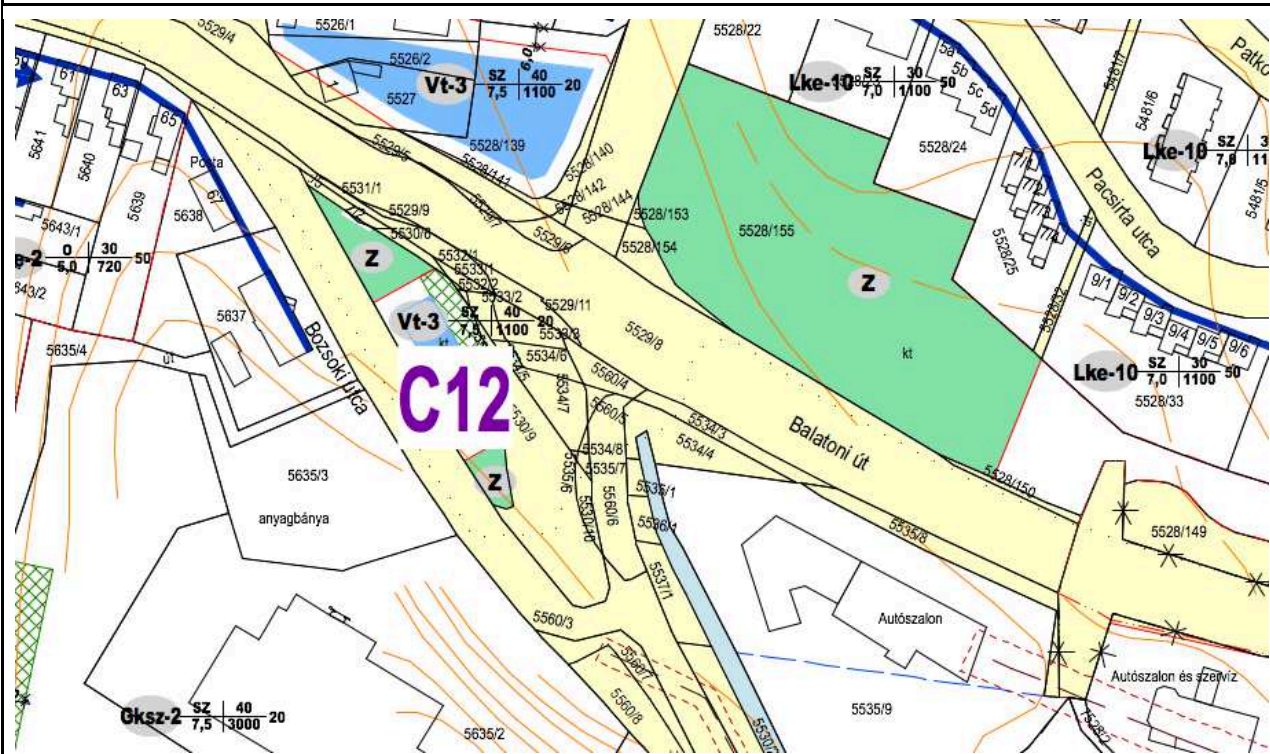
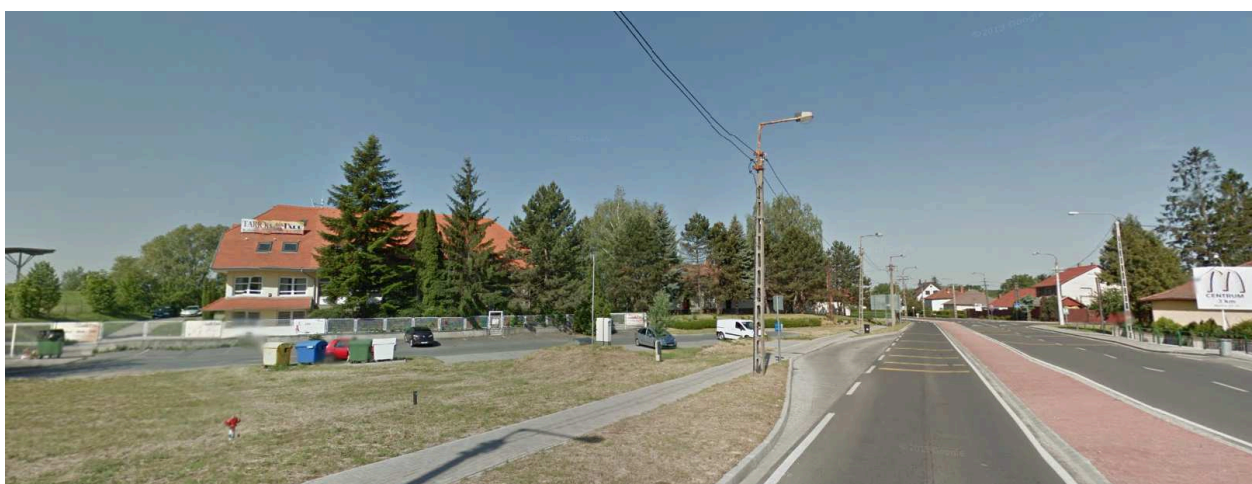


A kérelmező az építési telke megosztása érdekében (lásd. fenti fotó) az Lke-4 övezet helyett az Lke-5 besorolást kéri.

A kialakult telekállapotok és a beépítettség fényében a kérelem támogatható.



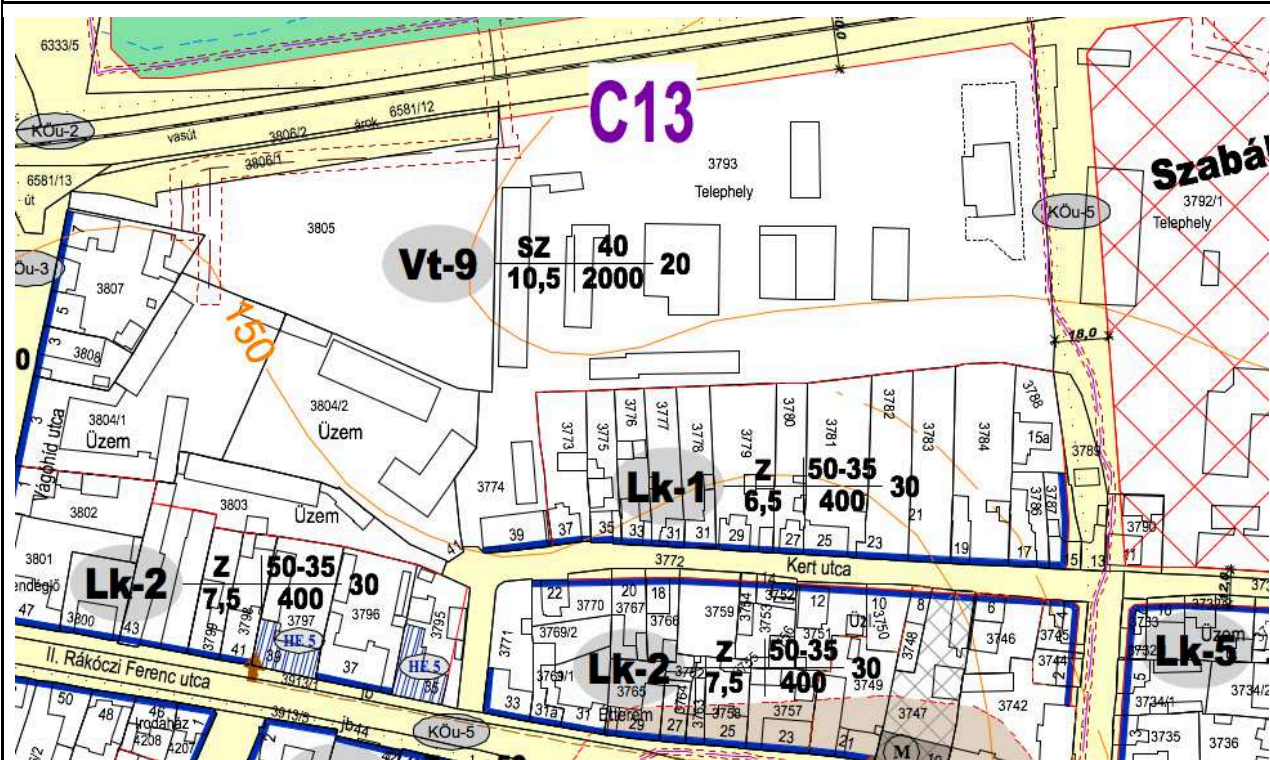
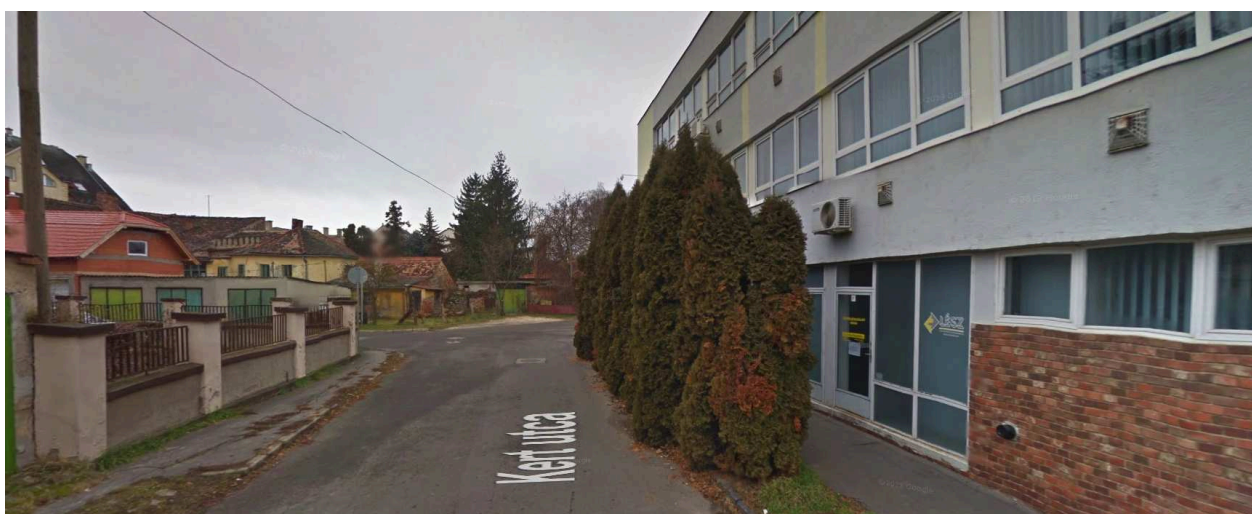
C12 - Csács, 5530/12 hrsz. - Övezeti besorolás módosítása



A kérelemmel épített telek építési övezetbe sorolására a 2012. évi módosításkor került sor. Az akkor kialakított Vt-3 övezet módosítása a tervezett fejlesztés finanszírozására kiírt pályázat feltételrendszere miatt indokolt.

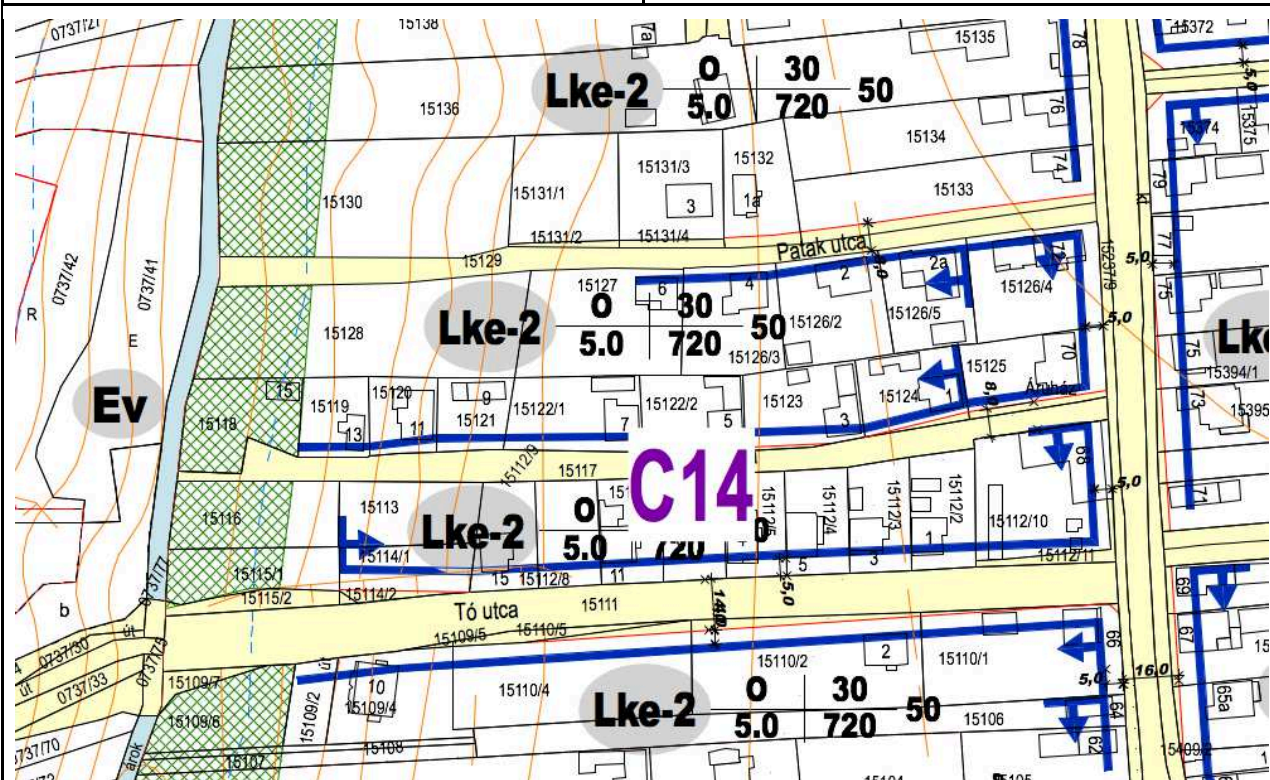


C13 - Vágóhíd utca - Övezeti besorolás módosítása

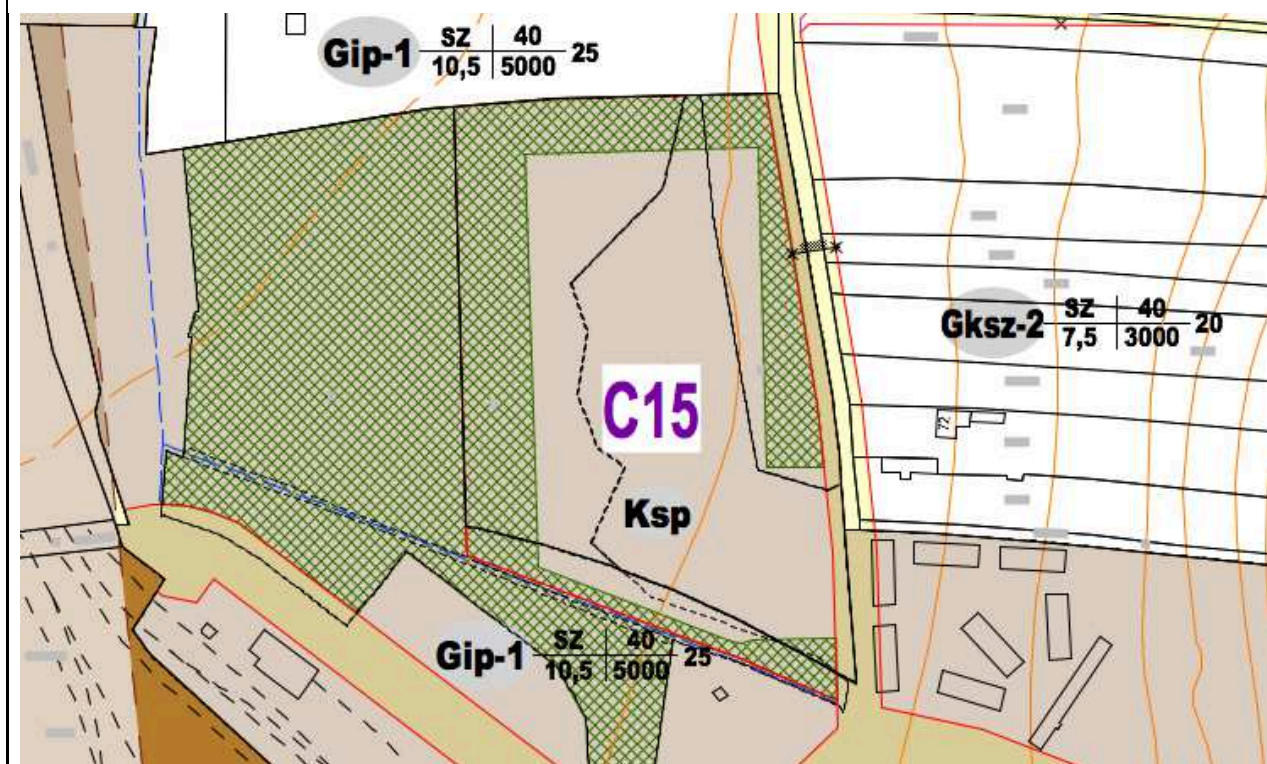


A 3793 hrsz-ú terület megosztásra került. Az új építési telkek egy részére vonatkozó övezeti besorolás módosítása a tervezett fejlesztés finanszírozására kiírt pályázat feltételrendszere miatt indokolt.

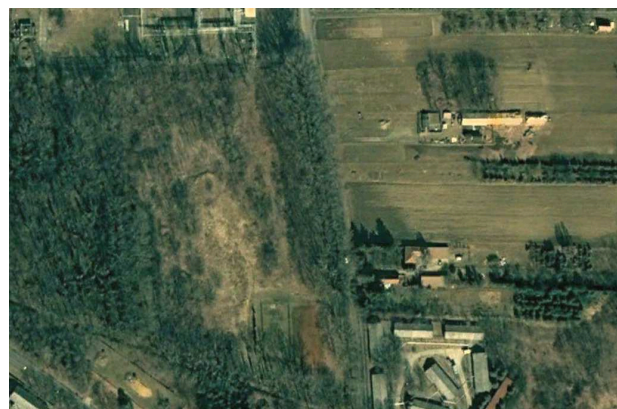




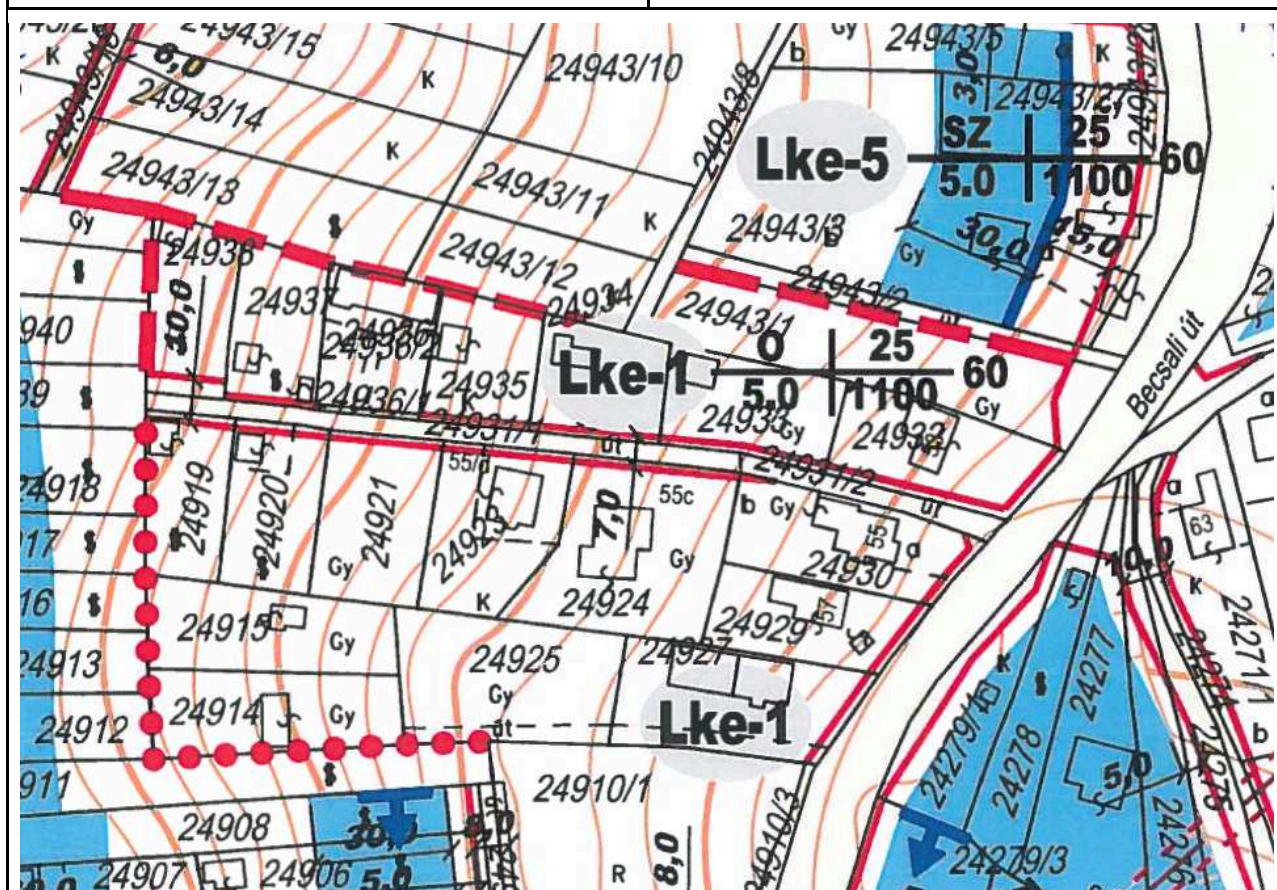
C15 - Páterdombi sportpálya - Telken belüli kötelező fásítás határának módosítása



A telken belüli kötelező fásítás a természetben fellelhető állapottól eltérően irányozza elő a szükséges fás terület kialakítását. A Beruházási Csoport kérésére, erdészeti hatósági bizonyítvány alapján a szabályozási eszköz módosítása indokolt.



C16 - Becsali u. 30/A - Övezeti besorolás módosítása

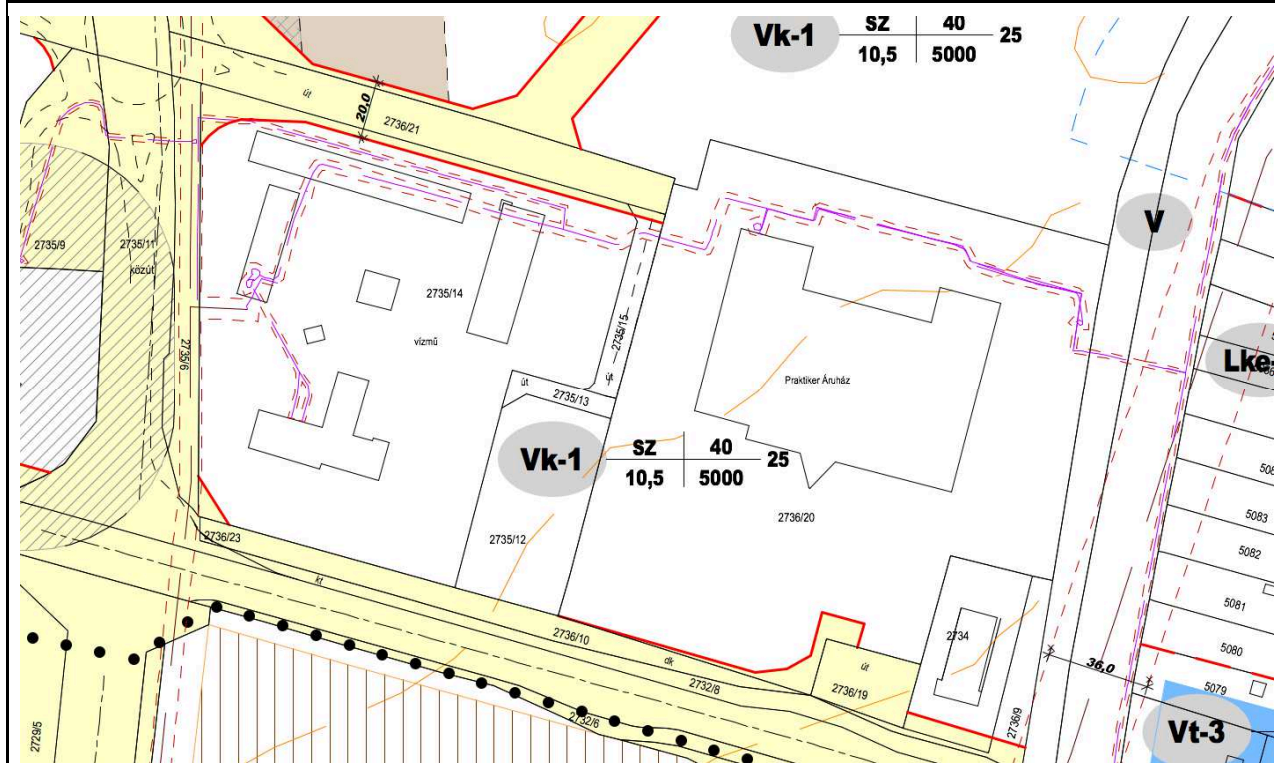


Az övezeti besorolás módosítása által a feltáró út menti telkek a szabályozás terv által kötelezően lealakítandó telekrészek leválasztása után is beépíthetők maradnak.

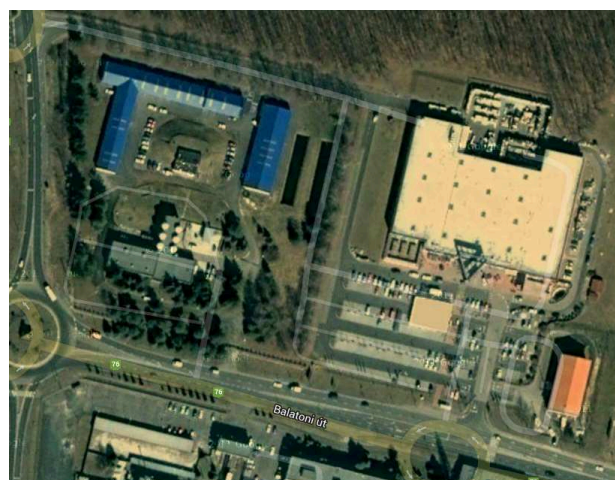
A kérelmező jogos igénye ez, hiszen a szabályozási tervben szereplő, magán ingatlanokat érintő korlátozás lényege éppen a lakóterületek feltárása volt.



C17 - Balatoni út - Övezeti besorolás módosítása

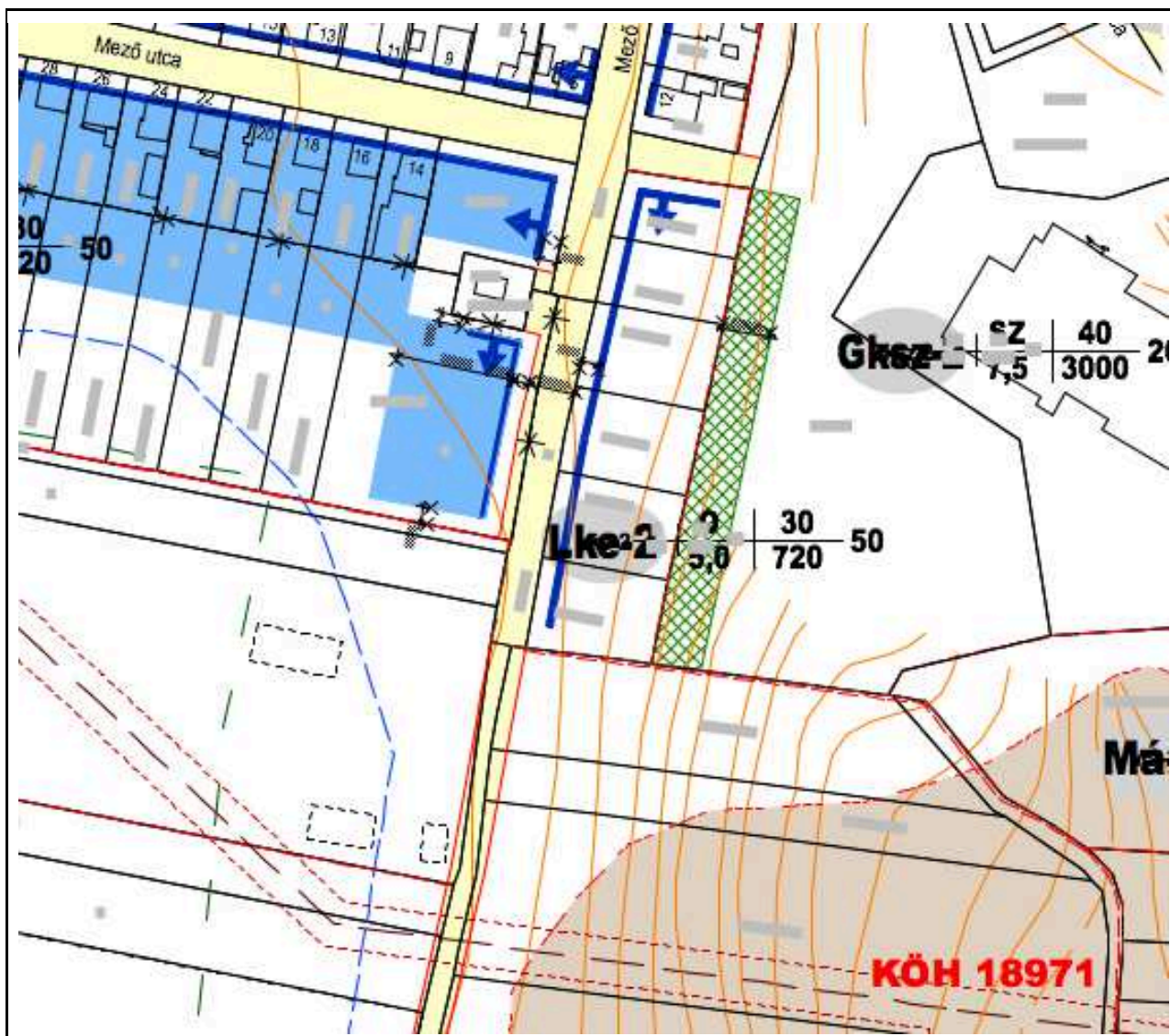


Az övezeti besorolás módosítása azért vált szükségessé, mert a tömbben kialakult egyik telek nem éri el jelen szabályozás szerint a beépíthető telekméretet.



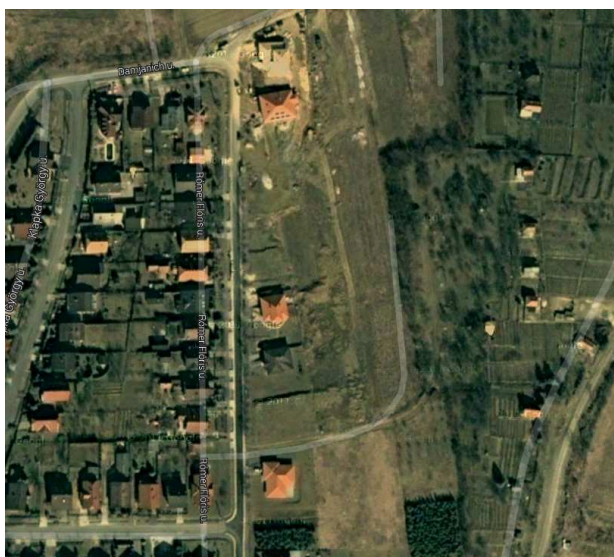
5.2. NEM TÁMOGATOTT KÉRELMEK

A02 - Csács, Mező utca - Építési övezetbe sorolás

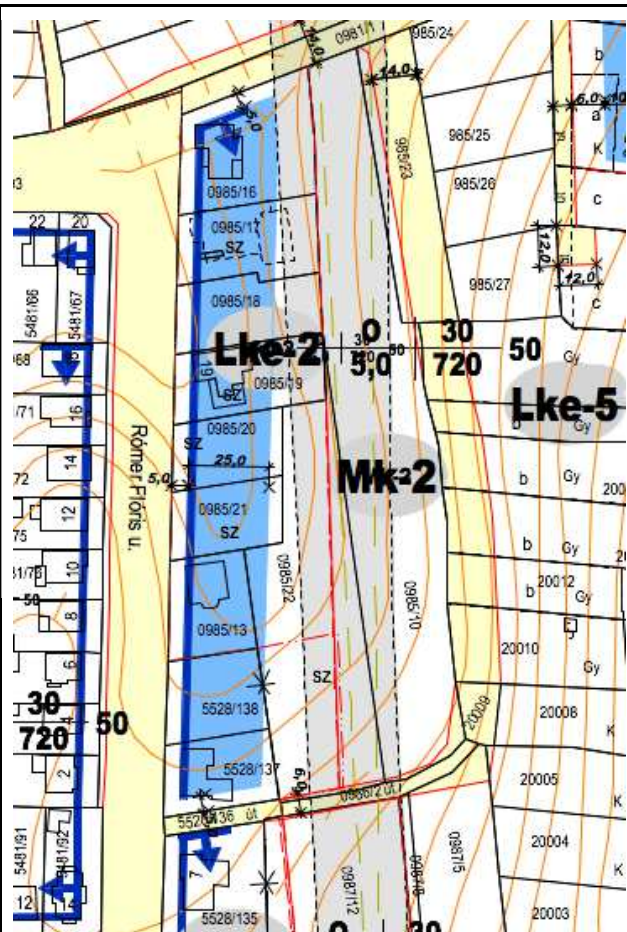


A kérelem a lakóterület kiterjesztésére irányul. A beépítésre szánt területek közelsége akár indokolhatná is a kérést. Ugyanakkor az utca ezen része kialakulatlan ezért - tekintettel a város területén található beépíthető telkek magas számára is - a lakóterület-fejlesztés ellentétes lenne a termőföld védelmével kapcsolatos előírásokkal.

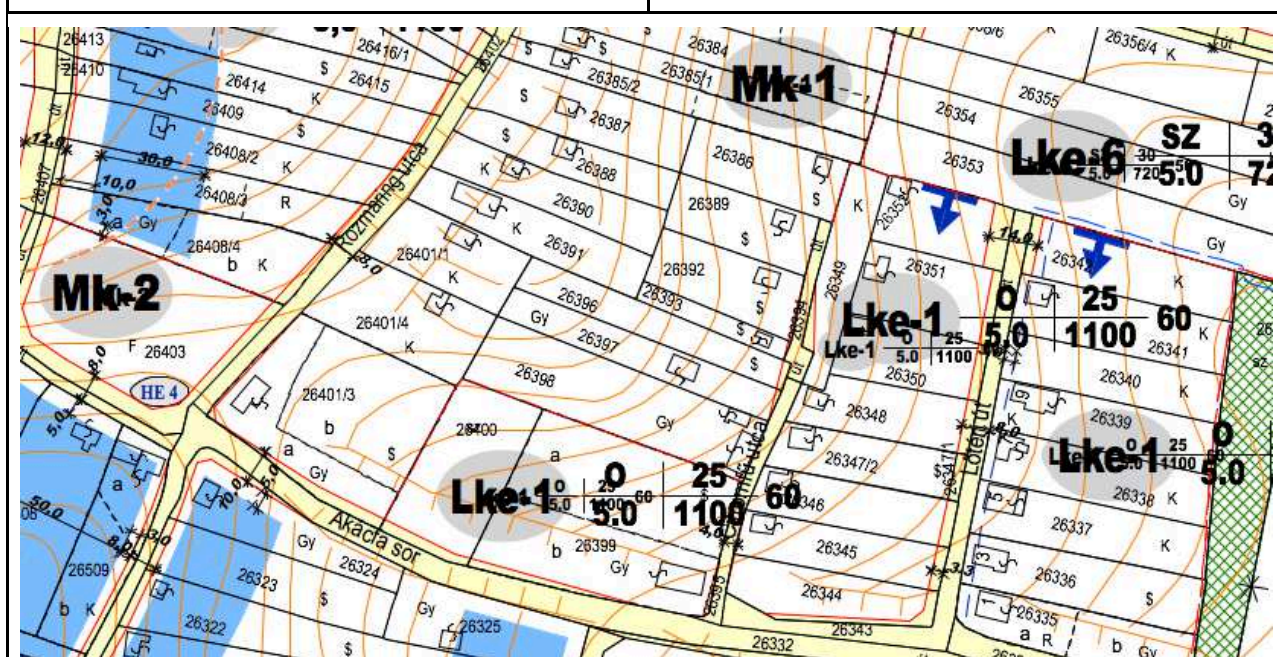


A03 - Csács, Rómer F. utca - Építési övezet visszaminősítése mezőgazdasági területbe

A kérelemmel érintett telektömb fejlesztési iránya a kertvárosias területfelhasználás. A meglévő lakóterületek hátsókertjének kiigazítása és ezáltal az a tömbön belül hasonló paraméterekkel bíró építési telkek kialakulása egyaránt szolgálja a városkép egységesedését és a beékelődő, esetlegesen zavaró hatású tevékenységek korlátozását. Ezért nem támogatjuk a kérelmet.



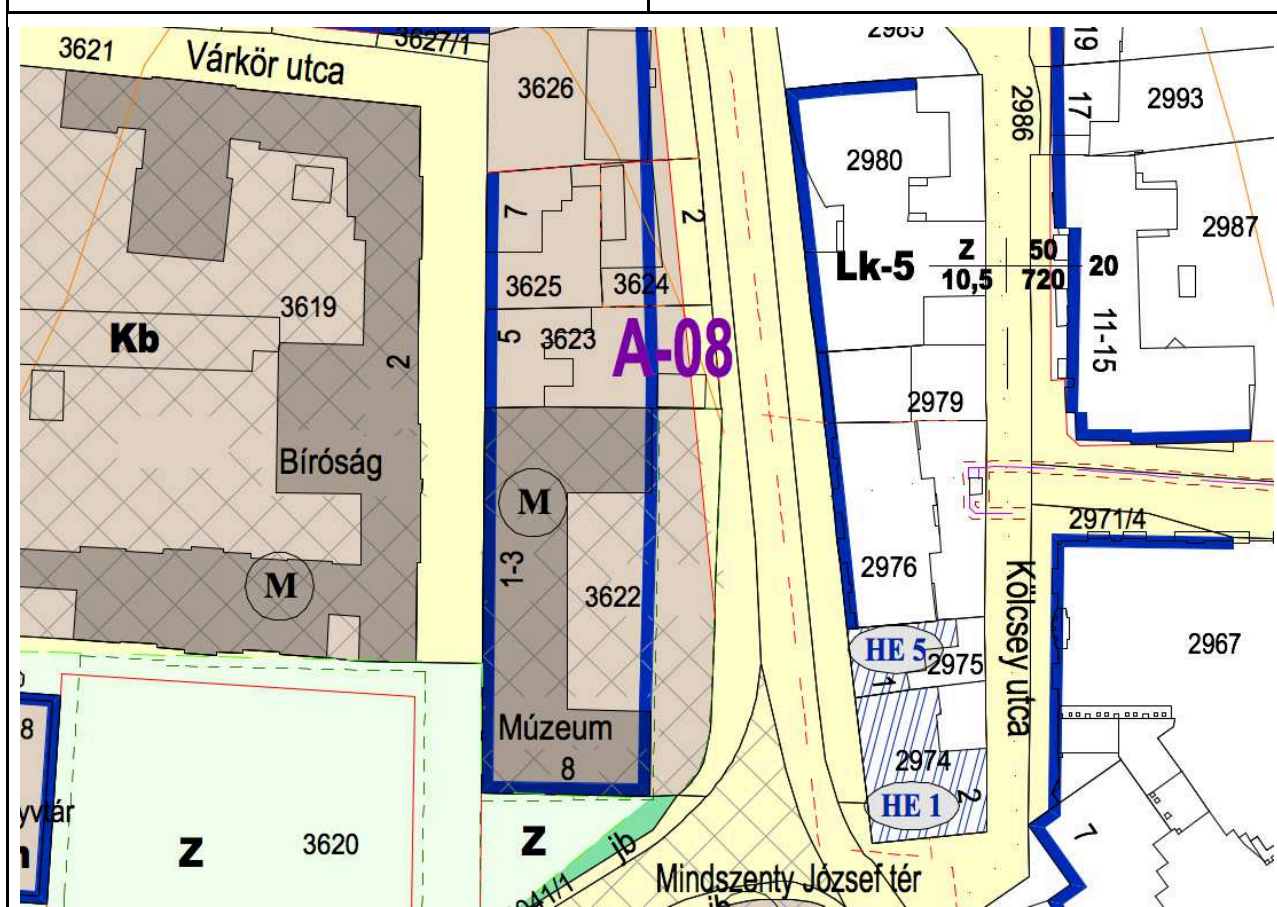
A04 - Citromfű utca - Építési övezetbe sorolás



A terület domborzata, a megközelítésre szolgáló kiszolgáló utak keresztmetsze, a kialakult "épített környezet" építési szabályokat figyelmen kívül hagyó állapota miatt a terület továbbfejlesztése nem indokolt. Végrehajtása igen költséges, összehangolt ingatlanfejlesztés által lenne keresztülvihető, melyre sem az önkormányzatnak, sem az ingatlan tulajdonosoknak nincs elegendő forrása.



A08 - Várkör utca - Különleges múzeum területtel érintett ingatlan vegyes övezetbe sorolása



A kérelemmel érintett ingatlanra vonatkozó építési övezeti besorolás megegyezik a múzeuméval. A szabályozás célja az intézmény fejlesztésének lehetővé tétele.

A kérelmező szerint az ingatlan övezeti besorolása a lakóépület értékesítését kedvezőtlenül befolyásolja, ezért a szomszédos építési övezetbe átsorolást kéri.

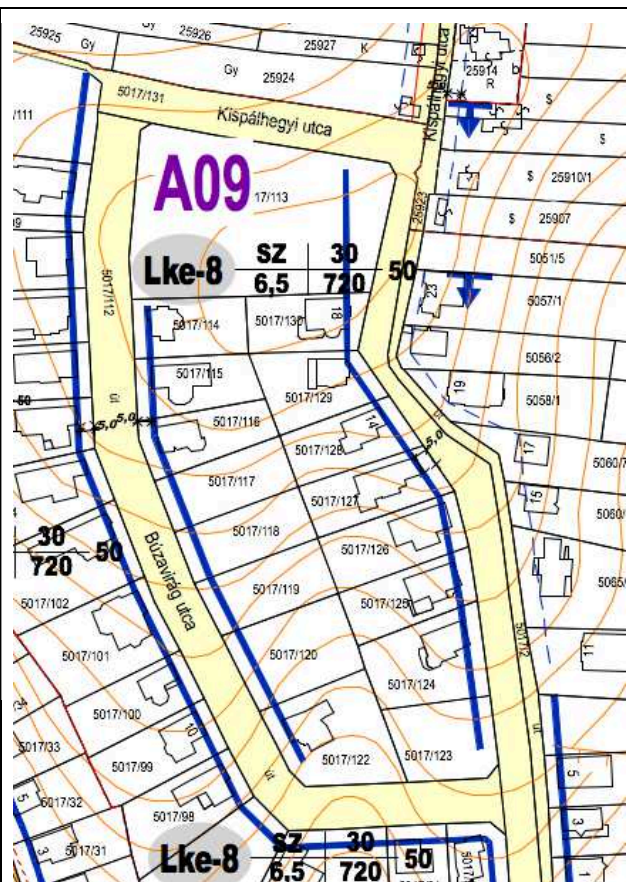
A lakófunkció megtartását az épület fejlesztését a hatályos szabályozás nem korlátozza, a kérelem okfejtése nem állja meg a helyét.

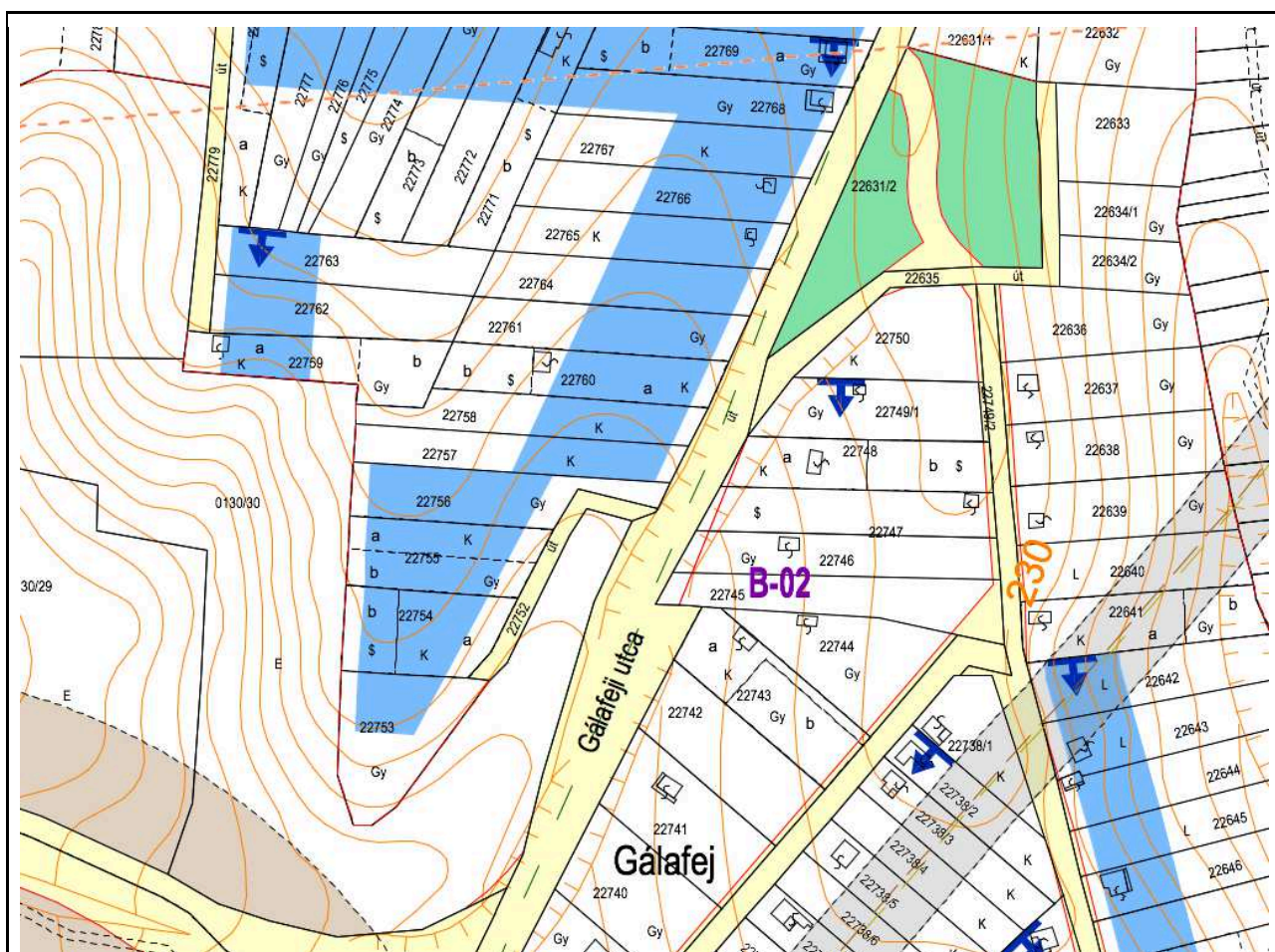


A09 - Kispálhegyi utca - Útterület megszüntetése, beépítésre szánt övezetbe sorolás



A kérelem eredetileg az összekötő út igénybevételére vonatkozott. Mivel a tervezett napkollektor telep - bérleti jogviszonyban - út-közmű területen elhelyezhető, a szabályozási tervben szereplő jövőképen nem kell változtatni.



B02 - Gálafej - Ingatlant érintő útszabályozás csökkentése

Az utat kísérő, szabdalt terepviszonyok nem teszik lehetővé a szabályozott közterület kereszt-metszetének csökkentését. A hatályos szabályozás szükséges a közterület térfalának folytonosságának megőrzéséhez is.



B05 - Virágzó Mező utca - Útterület szabályozás területének csökkentése



A kérelmező a helyi kiszolgáló út 16 méteres szabályozási szélességének csökkentését kezdeményezi annak érdekében, hogy a beépítésre szánt, de még be nem épített telkeken a közterület céljára ne kelljen területet leválasztani.

Megvizsgálva a kialakult minta-keresztzelvényeket (lásd. alátámasztó munkarészt), megállapítható, hogy az útépítmény és a közmű műtárgyak 11-13 méteres szélességen belül található, így műszakilag akár akceptálható is lehetne a kérelem. Mivel azonban a déli utcarész a szabályozás szerint kialakult már, etikai és településképi szempontból is vizsgálni kell az ügyet.

Az a véleményünk, hogy egy nyugodt, áradó, zöldfelületi elemekben gazdag utcakép - különös tekintettel az egerszegi szőlőhegyi telkek ezreiből kialakult lakóterületek szűkös adottságaira - a telekérték tekintetében ellensúlyozza a telek méretének csökkenéséből adódó esetleges veszteséget. Nem elhanyagolható szempont az egységes utcakép megtartása, valamint a köteleességtudó, jogkövető magatartást tanúsító lakók erőfeszítésének tisztelete sem.

Javaslatunk a szabályozás változatlanul hagyása, ugyanakkor a beépítésre szánt területek belterületbe vonásának elhatározása és az új belterületi határ feltüntetése.

B06 - Borostyán-sor - A kiszolgáló út szabályozásának felülvizsgálata



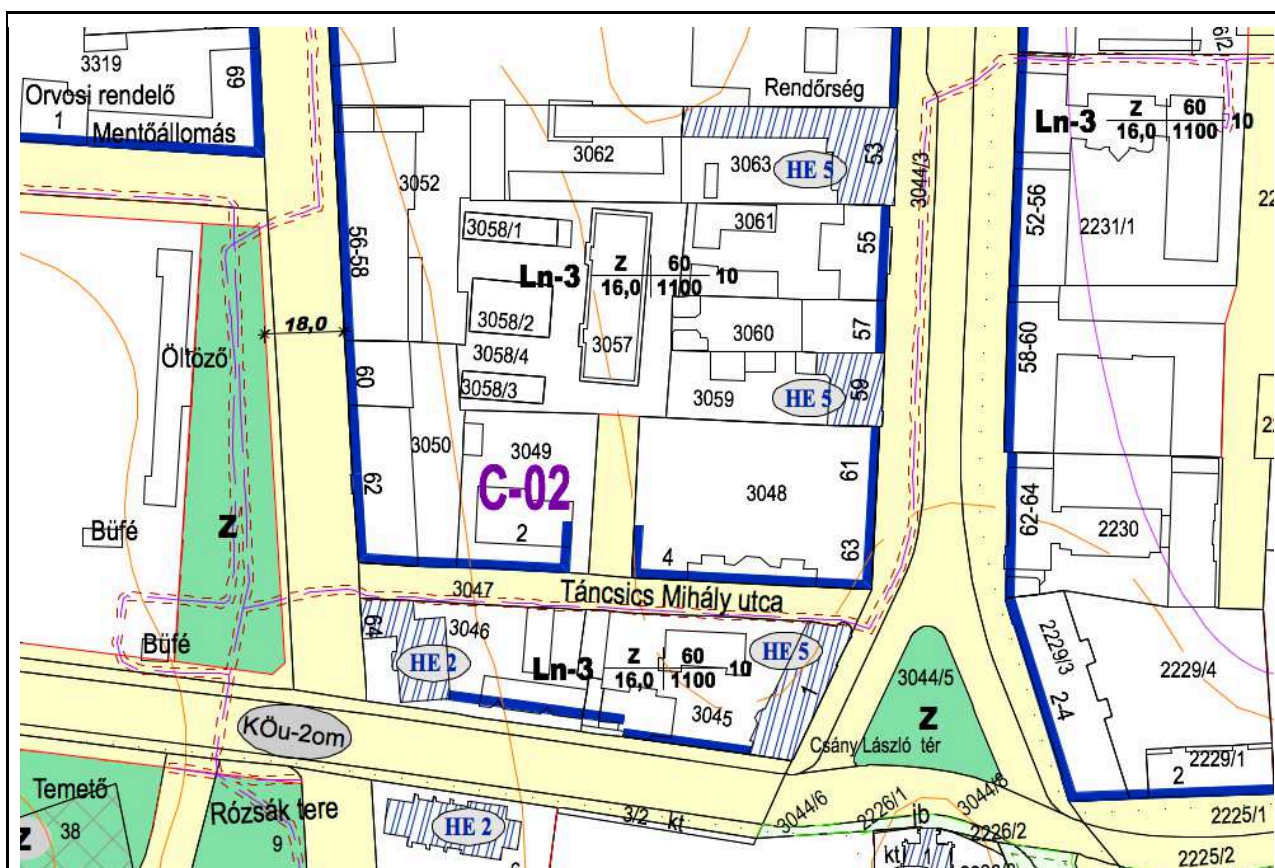
A kérdéses kiszolgáló útnak nevezett közlekedési terület csak nagy jóindulattal feleltethető meg a féltucat ingatlan feltárására hivatott "kiszolgáló út" kategóriának.

A problémát tovább mélyíti az út menti kerítések közlekedési biztonsági sávot csökkentő hatása éppúgy, mint a felvezető út menti - közlekedésre statikailag méretezetlen - támfalrendszerekben rejlő szerkezeti veszélyek.

Mindezek miatt, ellentétben a kérelemmel, az útterület további korrekciója indokolt!



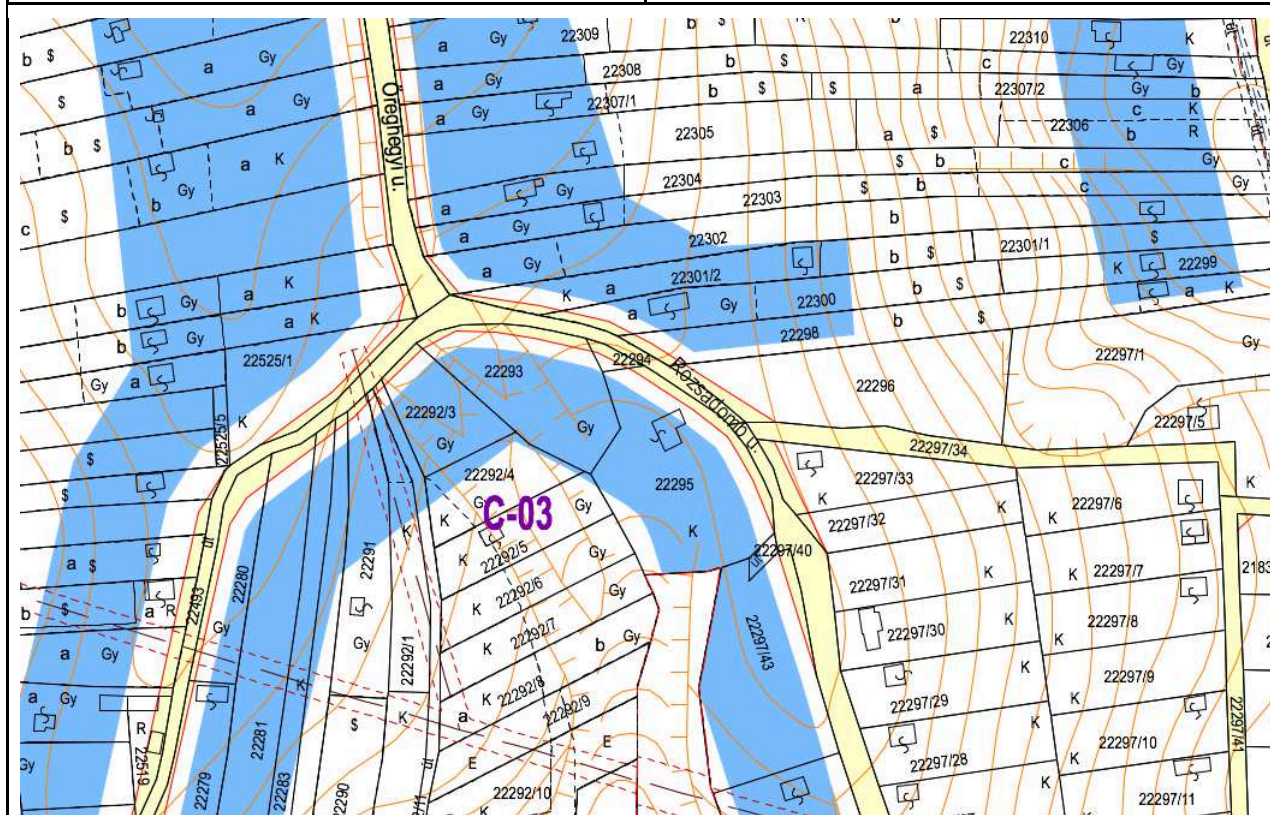
C02 - Táncsics u. 2. - Ln-3 övezet építménymagasság csökkentése, építési vonal módosítása



A kérelmet keletkeztető építésjogi probléma időközben megoldásra lett, a kérelmező a módosítástól eltekintett.



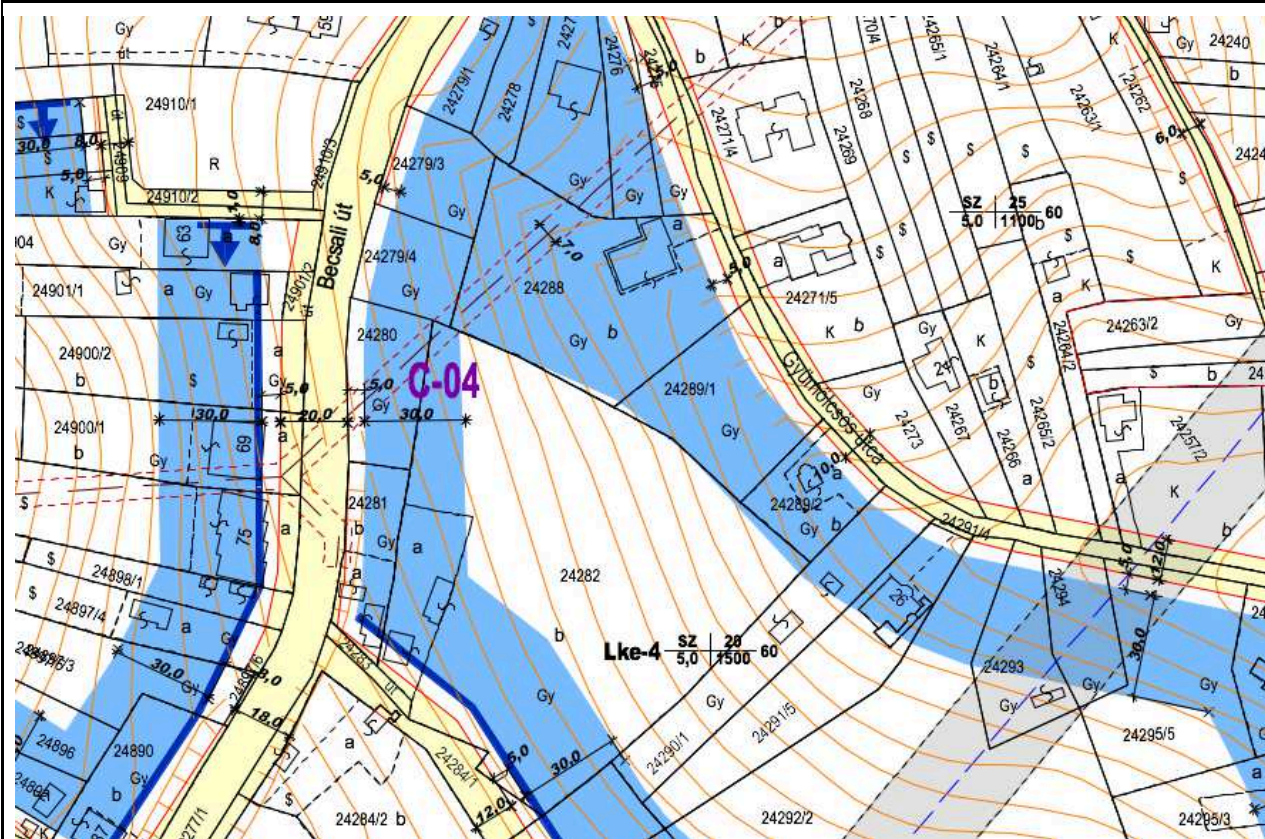
C03 - Öreghegy - Építési sáv módosítása



A völgyben kialakult beépített területek feltárása érthető igény. A helyszíni bejárásakor megállapítható volt, hogy a nyilvántartási térkép szerinti jogi állapot a valóságban, a "szokásjog alapján" kialakult utakkal, telekhasználatával nem esik egybe. Emiatt a szabályozási terven eszközölt elvi megoldás végrehajtása számtalan, további tulajdonjogi problémát keletkeztetne. A megoldás első lépése a hiteles nyilvántartási térkép geodéziai felmérés alapján történő kiigazítása kell, legyen.



C04 - Becsali u. 30/A - Építési sáv kiterjesztése

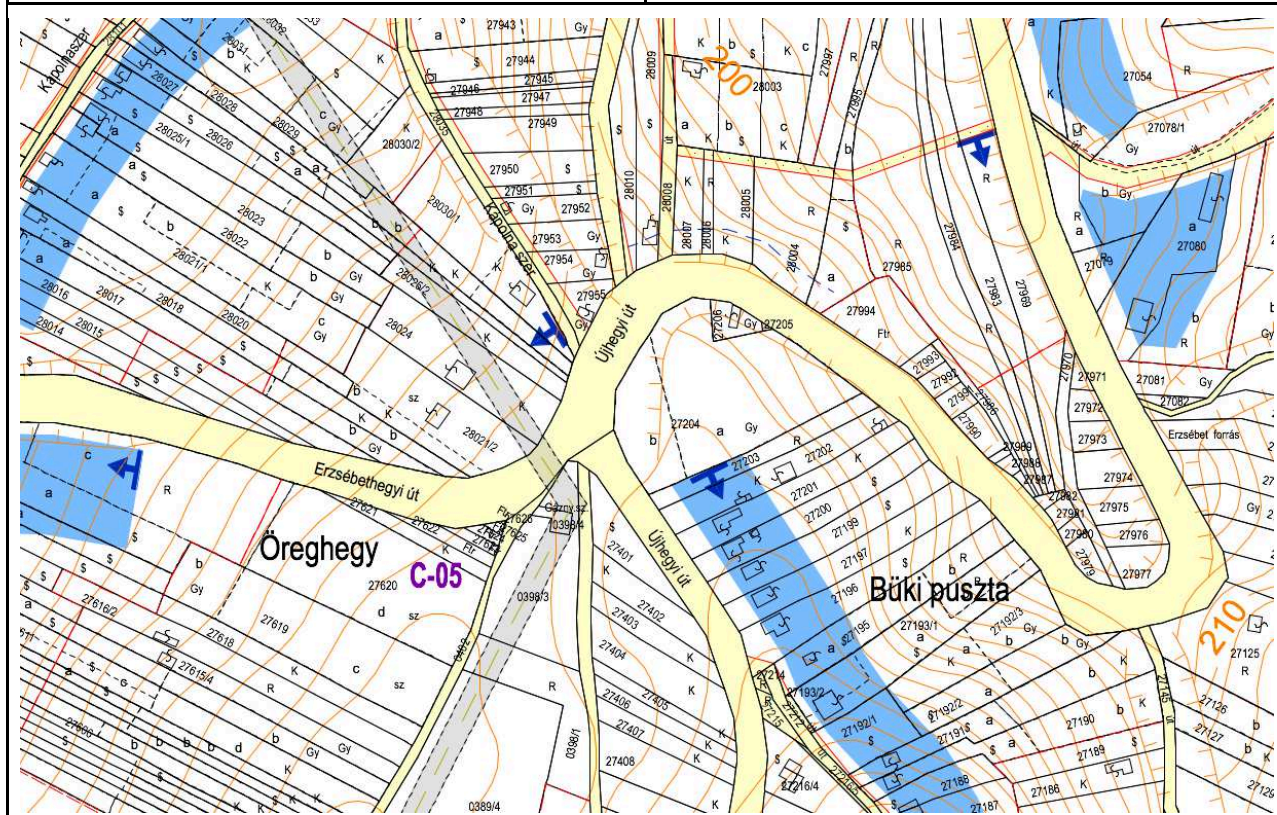


A kérelem több éves előzményre nyúlik vissza. A Becsali úttól leszakadó völgy beépítése műszakilag ugyan elvileg lehetséges, de a beruházás rentabilitása a mai gazdasági viszonyok között vitatható.

Figyelembe véve a Zalaegerszeg területén jelenleg beépítetlen építési telkek jelentős számát, az övezet közútról nehezen elérhető völgyi területeinek építési helyé minősítése egyértelműen ellenjavallt.



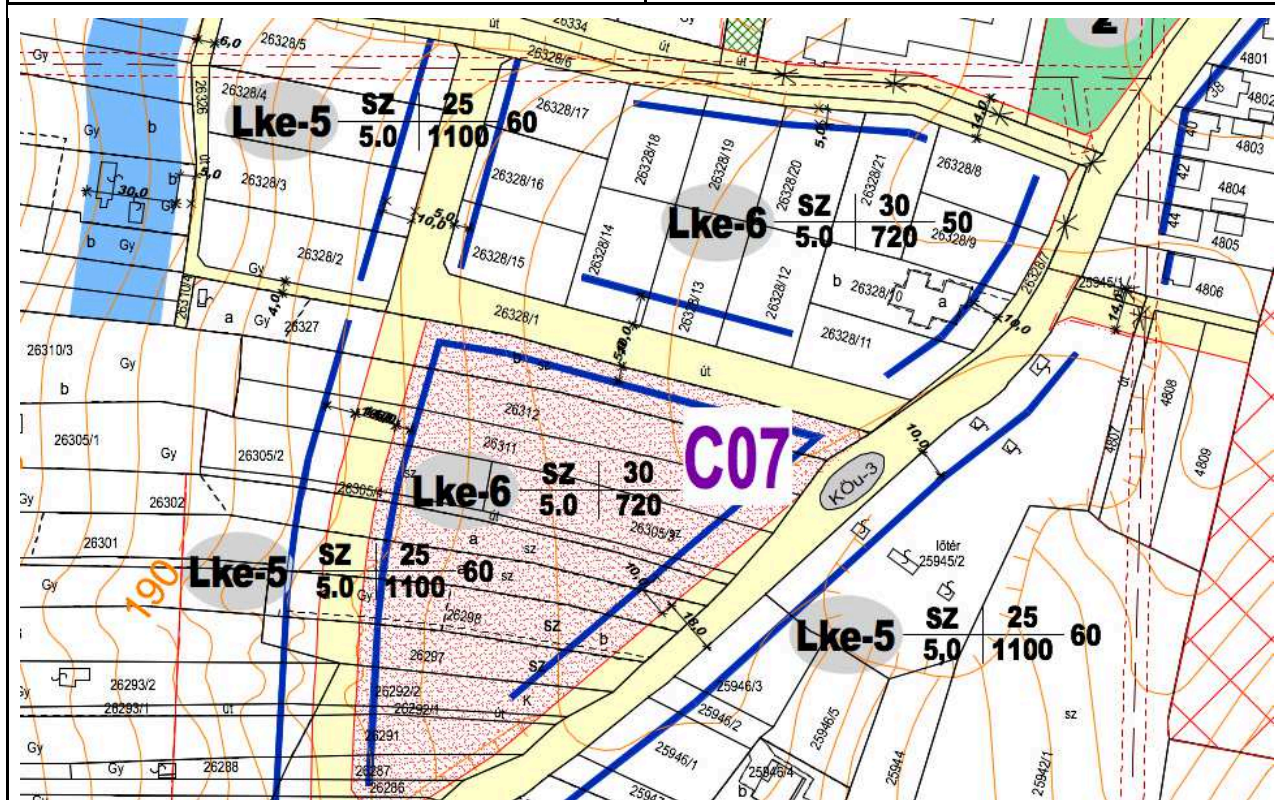
C05 - Öreghegy - Építési sáv jelölésének módosítása



Az építési sáv keleti határa éppen egybe esik az állami közút azon inflexió pontjával, ahol az útcsatlakozás még a védőkorlátok átszerkesztése nélkül, magassági vonalvezetésében is kezelhető geometriával kialakítható.

Egyetértve az Magyar Közút szakvéleményével, a jelenleg hatályos szabályozás fenntartását javasoljuk.



C07 - Ebergényi út - A lakóterület kialakítására kijelölt telekcsoport újraosztási kötelezettség törlése

A telekcsoporton belül a kérelmező olyan telekkel bír, mely önmagában megfelelne az építési övezet által előírt telekviszonyoknak. Mivel azonban az övezetet alkotó telkek ettől teljesen eltérő paraméterekkel rendelkeznek, melyek fényében a rendeletalkotó által elvárt hosszú távú területhasználat és a harmonikus településképp nem alakulna ki automatikusan, jogos önkormányzati igény a tulajdonosok összehangolt fejlesztési tevékenységének szorgalmazása.

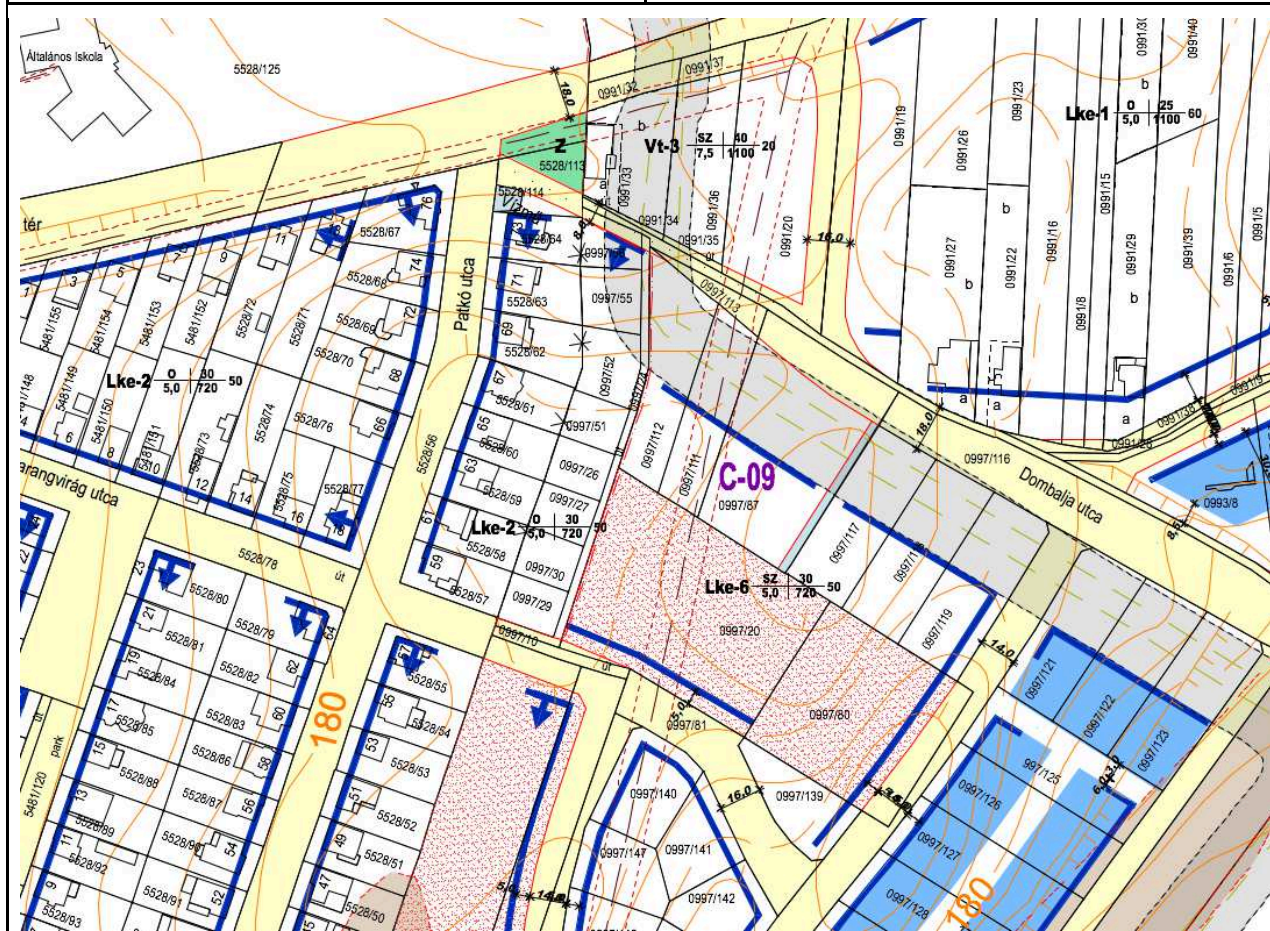
Fentiek alapján a településrendezési eszköz fenntartása indokolt.

C08 - Ságod - Útszabályozás törlése, Telekalja utca szabályozásának módosítása



Az útszabályozás felülvizsgálata során megállapítást nyert, hogy a hatályos szabályozási tervben szereplő útszabályozás megfelel a telekalja utca települési hálózatban betöltött szerepének. tekintettel a Telekalja utca déli irányú átkötésére is, a jelenlegi szabályozás megtartása indokolt.

C09 - Csács - Minimális telekszélesség újragondolása



A légvezetékekkel, közmű védősávokkal terhelt környezet az eredetileg igen kedvező természeti adottságai ellenére ma nem a legjobb lakóterülete a városnak. Éppen annak érdekében, hogy a lakóminőségre hatással lévő közmű-műtárgyak, látványelemek ellen az építészeti tervezéskor "védekezni" lehessen" szükséges az átlagosnál nagyobb telekméretek megőrzése.

Fentiek alapján a hatályos szabályozás fenntartása javasolt.



