

Zalaegerszeg Megyei jogú város Polgármesteri Hivatal Főépítési Osztálya  
Zalaegerszeg

Tisztelt Főépítési Osztály!

Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek folyamatban lévő módosításához ( II.ütem) – regisztrált partnerként – az alábbi észrevételt, javaslatot, kérést terjesztem elő:  
Észrevételem a Kertváros déli részén lévő 23405 hrsz-ú, illetőleg 23402 hrsz-ú ingatlanra vonatkozik a véleményezési tervdokumentáció 16.sz. felülvizsgálati tervlapja alapján.

A mellékelt alaptérképen sárga színnel jelölt ingatlanok jelenleg csak a piros színnel jelölt 23402 hrsz-ú saját használatú útról közelíthetők meg szívességi, illetőleg szükségszerűen kialakult használat alapján. Ezen saját használatú út lényegében a 23405 hrsz-u ingatlanhoz tartozik teljesen azonos tulajdonossal és haszonélvezőkkel, arra a használó többi tulajdonos semmiféle bejegyzett joggal nem rendelkezik.

A jelen véleményezési terv dokumentáció – amely tartalmazza a Nemzetőr utca kicsatlakoztatását az Alsóerdei útra – megoldást hozott a tervezett lakóövezeti telekbelső feltárására és a szükséges közművek elhelyezésére is alkalmas feltáró út kialakítására a már önkormányzati tulajdonú 23401/2-3 hrsz-u ingatlanokon, így a saját használatú út fennmaradása okafogyottá válhat.

A tervdokumentáció azonban nem tartalmaz a saját használatú út vonatkozásában sem megszüntető jelölést, sem pedig ezen sh. útnak az új Nemzetőr utcai útszakaszhoz való speciális csatlakozási megoldását különös tekintettel az új mélybevágásos útkanyarra és a több méteres szintkülönbségre is.

**1.sz. javaslatom és kérésem: A 23402 hrsz-ú sh. út megszüntetendőként való jelölése, ezzel a 23405 hrsz-ú telekkel történő majdani egyesítési lehetőség megteremtése a feltáró út megvalósulása után.**

Ezzel elkerülhető lenne a bonyolult csomópont kialakításának szükségessége.

**2.sz. javaslatom és kérésem: A 23405 hrsz.ú teleken jelölt építési vonal kötelező jellegét szíveskedjenek megszüntetni.**

A telek északi és déli határa közötti kb. 10m.szintkülönbség és a tagolt terepviszonyok miatt szabadabb épület- elhelyezési megoldás lenne indokolt. Az övezeti előírások szerint az ingatlanon max. két épület kerülhet elhelyezésre, így az egyedi beépítés az adott környezetben nem teremtene negatív precedenst.

**3.sz. észrevételem: A Nemzetőr utca déli része a tervlapon Cinke utcaként szerepel. Tudomásom szerint az egész utcában Nemzetőr utcai házszámozás van.**

Zalaegerszeg. 2017. január 04.

Tisztelettel:

Kiss József  
Zalaegerszeg, Köztársaság útja 54/3

2017. JAN 10.

206-5

T. A.

Tisztelt Hivatal!

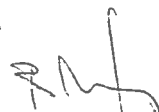
Köszönettel vettem a megküldött anyagot. Azt áttanulmányozva, két észrevételt, javaslatot kívánok tenni, amivel reményeim szerint hozzá tudok járulni ahhoz, hogy a végleges terv jobban illeszkedjen a lakosság igényeihez:

1. Az Andrásidán, a Berek utcától északra elhelyezkedő 0726 hrsz-u terület tulajdonszerkezete sajátos. Az elaprózott, viszonylag kis terület mintegy 200 telekből áll, ami közel ennyi tulajdonost feltételez. A sajátos tulajdoni szerkezet miatt a hatékony mezőgazdasági művelés szinte lehetetlen! A telkek zöme, ennek megfelelően "gazdátlan", elhanyagolt, gondozatlan. Az illegális hulladék elhelyezés is állandó problémát okoz. Ennek az áldatlan állapotnak a megszüntetését tenné lehetővé, ha tervben szereplő Ma-1 besorolást módosítanák. Javaslatom, hogy a besorolást módosítsák "Kertes mezőgazdasági területté". A módosítással az érintett terület felértékelődne, nagyobb esély kínálkozna arra, hogy tulajdonosok "gondosabb gazda" módjára foglalkoznának a tulajdonukkal, hozzájárulva terület rendezett állapotának kialakulásához. Az átsorolás esélyt kínálna arra is, hogy telek összevonásokkal (a beépíthető telek mérete 7 500 m<sup>2</sup>-ről 1 100 m<sup>2</sup>-re csökkenne) több tulajdonosnak reális esélye kínálkozna arra, hogy érdemi mezőgazdasági tevékenységet végezzen, létrehozva az ehhez szükséges épületeket. (Mézes ház, gyümölcsstárolás, stb.)
2. A Gébárti tó nyugati oldalán a 0732 hrsz-u ingatlan "Ev" besorolást kapott. Ez a terület szinte végig húzódik a tó teljes nyugati partján, és ez a terület is nagyon elaprózódott. A telkek, tulajdonosok száma 200 körül lehet. Az elaprózott telkek megannyi tulajdonosa miatt a terület egységes kezelése véleményem szerint lehetetlen. Ez meg is látszik a területen! Egy-két kivételtől eltekintve a terület elhanyagolt, rendezetlen. (Ebbe bele kell érteni a város tulajdonában álló közvetlen part menti területeket is!) Ez a kép nehezen illeszthető be a város turisztikai elképzeléseibe! Hogy ezen a területen hogyan fog kialakulni a tervekben szereplő védő erdő, azt nehéz elképzelni, mivel a tulajdonosok a besorolás miatt maximum nézelődni mennek ki a számukra értéktelen telkükre. Véleményem szerint a tó ezen részének rendezése nem képzelhető el a tulajdonosok érdemi bevonása nélkül! Javasolom, hogy a tervezett "Ev" besorolást módosítsák úgy, hogy a terület kvázi "O,-Ft" értéke valós, a tulajdonosokat motiváló értékre nőjön! Legyen lehetőség a terület beépítésére, minősítsék a területet "Üdülőházas övezetté"

Kérem fontolják meg javaslataimat, és lehetőség szerint építsék be a tervekbe!

Tisztelettel:

Tóth András  
Berek u. 34.



Zalaegerszeg Megyei Jogú Város  
Polgármesteri Hivatal

Főépítészeti Osztály

Zalaegerszeg

Kossuth L.u. 17-19.

8900

2017 JAN 09

206-G

T.A

Zalaegerszeg, 2017. január 8.

**Tárgy:**Zalaegerszeg településrendezési tervmódosítás - **partnerségi vélemény**

Köszönettel értesültem a tárgyi terv véleményezési lehetőségéről.

Az egységes szerkezetű jogi szabályozás szükségessége, időszerűsége vitathatatlan. A jelen véleményezési dokumentációból, valamint a korábbiakból is felismerhető a Integrált Településfejlesztési Stratégiát szolgáló szabályok rögzítése.

Erősen vitatható ugyanakkor (a beépítésre szánt területekre vonatkozó módosítások között) a véleményezési dokumentáció javaslata az „LF” jelű falusias lakóövezet beépíthető legkisebb telekszélességére vonatkozóan.

Kérem és javaslom a „kialakult” meghatározási mód megtartását a 14 m határérték helyett az alábbi indokok alapján.

A Közgyűlés által elfogadott 25/2016(VII.07.) számú rendeletben rögzített „kialakult” meghatározással szemben, a decemberi keltezésű véleményezési dokumentáció minden különösebb indok nélkül 14 m-re módosítaná a beépíthető legkisebb telekszélességet. A megadott érték a realitásoktól távol áll, főleg a zártkertek hosszú évek alatt rögzült telekviszonyai esetében. Ugyanakkor indokolatlanul differenciál is a különböző övezetek között, melyeknél továbbra is létezik a „kialakult” állapot elismerése.

Ilyen rövid időn belül ilyen kedvezőtlen fordulatok a szabályozási előírásokban a tulajdon tervezett használatát lényegében indokolatlanul korlátozzák. A magántulajdon használati biztonságát lehetetlenítik el, melyet komolyabban kellene tiszteletben tartani.

Azt is fontosnak tartom megjegyezni, hogy az építési jog ilyen kifinomult korlátozása akkor sem indokolt, ha a lakóterületi fejlesztéseket a város belső területeinek rehabilitációjával látják indokoltnak megoldani. Mindazt úgy, hogy a belváros jelentős részének gépjármű forgalomtól való mentesítése is szerepel a tervekben, mely szándék viszont nem fogja a mai emberek számára vonzóvá tenni lakóhelyként a belvárost. Ahogy a nagylombú fák helyesen elvárt védelme helyett azok rendszeres kivágatása sem. Sajnos erre sokszor a lakók egy-egy szűk és erőszakos csoportjának kezdeményezésére kerül sor, a fák árnyékoló hatása (no meg a kilátás) miatt, majd amikor céljukat elérik, a napsütés miatt leeresztett redőnyeik mögötti sötétben már valószínű jól érzik magukat. És mások ?

Kérem véleményem, javaslatom figyelembe vételét, a „kialakult” állapot meghatározás változatlanul hagyását.

Tisztelettel:

Vargáné Kőszeghy Mária  
okl. építőmérnök  
környezetvédelmi szakmérnök

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata

8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Főépítési Osztály

Bertók Sándor főépítész

Tisztelt Főépítész Úr!

Köszönettel vettem megkeresésüket Zalaegerszeg rendezési tervének módosításához, melyhez észrevételem a következő:

Andráshida, még be nem épült részén a 0651/101 hrsz-ú ingtant illetően útszabályozás került feltüntetésre, mely vélhetően a zsákutca fordulójaként funkcionál majd. Véleményem szerint a forduló kiszabályozására nem magánterületen, hanem a szomszédos 7177 hrsz-ú ingatlanon is lehetőség lenne.

  
Kérem észrevételem figyelembe vételét, tisztelettel: Déri Zoltán

Zalaegerszeg, 2017. január 6.