

nem elfogadott államigazgatási vélemények

A véleményezési tervdokumentációval kapcsolatos államigazgatási véleményekben a terv módosítását kezdeményező észrevételek a következők:

**Zala Megyei Kormányhivatal
Kormány megbízotti Kabinet
Állami Főépítész**

5. Az automata járművek tesztelésére kijelölt különleges beépítésre szánt területfelhasználás kijelölésénél felhívom figyelmét, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) c) értelmében a város közigazgatási határa mentén beépítésre nem szánt sávot kell kijelölni. Kérem ennek megfelelően módosítani a településszerkezeti tervet. Ugyanitt a közmű vezetékek védőterületének jelölését kérem pótolni.

Az önkormányzat a vélemény második részével nem ért egyet. A területet 120 kV-os elektromos légvezeték és középnyomású gázvezeték, valamint azok védőtávolsága érinti. A védőtávolságok a szerkezeti terv léptéke és sűrűsége miatt nem kerültek jelölésre, azokat a szabályozási terv tartalmazza, ugyanakkor a szerkezeti terv leírása kiegészítésre kerül a közművezetésektől tartandó védőtávolság meghatározásával.

6. Botfa városrészben a Gesztenyés utca mentén az M4 területfelhasználásról Eg területfelhasználásra történő módosítást teljes terjedelmében kérem bemutatni, mivel a benyújtott alátámasztó munkarész csak a terület egy részét tartalmazza.

A véleményt az önkormányzat nem fogadja el, a módosítási pont a 01085 hrsz.-ú telek területfelhasználásának és szabályozásának módosítását tartalmazza. A K-mű övezetben lévő majorság környezetében a rendeltetés változás - az általános mezőgazdasági területből erdőterületbe történő átsorolás - nem e változtatási pontnak a része, hanem a 8. fejezetben rögzített, az erdőterületekre vonatkozó felülvizsgálat okán módosul. A területkivágás módosítását azért sem tartjuk szükségesnek, mivel a 8. fejezet szerinti módosításnak nincs konkrét területi határa, nem behatárolható az általános mezőgazdasági és erdő rendeltetésű területek változása.

A Helyi Építési Szabályzatra vonatkozó észrevételünk:

14. A 25/2016. (VII. 07.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosításáról szóló rendelettervezet (továbbiakban: rendelettervezet) szerinti új K-kf övezetben a beépíthető legkisebb telekszélesség és terület esetében a „kialakult” megállapítást javasoljuk javítani, akár tényleges értéket megállapítani, mert amennyiben így lép hatályba, úgy a keletkező új telkek nem lesznek beépíthetőek.

Az önkormányzat a véleményt nem fogadja el. A kialakult szó jelentése az építés során mindenkor meglévő telekre vonatkozik, függetlenül attól, hogy az a szabályozás hatálybalépése előtt vagy azt követően a telekalakítás szabályai szerint kialakult telekállapotra vonatkozik. A beépíthető legkisebb telekre vonatkozóan számszerű adatok megadása nem indokolt.

29. Javasolom kerülni a tagadó formátumú szóösszetételeket a könnyebb érthetőség érdekében (pl.: nem kisebb helyett nagyobb).

Az önkormányzat a véleményt nem fogadja el, a „nem kisebb” és a „nagyobb” fogalom tartalma nem azonos, a szabályozás szándéka és megfogalmazása az önkormányzat szerint szinkronban van és egyértelmű.

A szabályozási tervre vonatkozó észrevételünk:

32. A Bacsali és Csáford út közötti terület útszabályozásának módosításánál a 24742/2, valamint a 24742/3 és /4 hrsz-ú telkek között az út leszűkítését nem tartom szerencsésnek, vagy az út szélesítését kérem átgondolni: egyrészt a 24743/2 hrsz-ú telken álló épület érintettsége, másrészt megkérdőjelezhető, hogy szükség van-e valóban a 12,0 méteres út kijelölésére, ha a hozzá vezető utak ennél szűkebb keresztmetszetűek.

Az önkormányzat a véleményt nem fogadja el. A lakóutca északi végén a 24742/2, 24742//3 és 24742/4 hrsz.-ú telkek közötti keskenyebb szabályozás fenntartható, mivel ott az utca vége, illetve a kertés mezőgazdasági övezet irányába folytatódó része helyezkedik el. Az utca déli, kiszélesedő része kétoldali beépítéssel tervezett, ezért ott a 12 m-es szabályozási szélesség fenntartása indokolt. A 24719 hrsz.-ú út Becsali út irányába vezető erdőterület melletti szakaszán a korábban hatályos szabályozási tervnek megfelelően az út szabályozása szélesítésre kerül.

Magyar Közút Nonprofit Zrt.

4. Automata járművek tesztelésére különleges kutatás-fejlesztési terület szabályozása

A 76. sz. főút 57+378 km szelvényében tervezett közúti kapcsolat kiépítését nem támogatjuk, az 57+785 km szelvényben, a meglévő csomópont átépítésével, illetve az 56+909 km szelvénybe létesítendő új csomóponttal az északi ipari park megközelíthetősége biztosítható.

A 76-os főút tengelyétől számított 100 m távolságon belül a Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/A. § (1) bekezdésében felsorolt esetekben a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

A lebonyolítótól kapott adatok alapján került az útszabályozás meghatározásra, a tervezeten nem módosítunk.

Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály

Kamionparkoló számára közlekedési terület szabályozása – érintett a 023/5, 023/70, 023/71, 026/2, 034/4, 035/89, 035/91, 035*92, 035/93, 035/130, 038, 034/2, 034/3, 034/5 földrészlet. A félkövérrel kiemelt földrészletek kivett művelési ágúak, ezért hatáskörrel nem rendelkezünk. A 023/5, 023/70 és a 023/71 hrsz-ú ingatlanok (rét 5. min. o.) átlagosnál jobb minőségűek, ezért a tervek átgondolást javasoljuk annak érdekében, hogy a földvédelem érdekei érvényre juthassanak. A többi földrészlet átlagosnál gyengébb minőségű, így rájuk vonatkozóan a tervezet a földvédelem érdekeit nem sérti.

Az önkormányzat a véleményben foglaltakat megismerte és rögzíti, hogy a Magyar Közút Nonprofit Zrt. véleménye alapján a kamionparkoló csak a 74-es főút MOL telephely irányába vezető út csomópontjához

kapcsolható, így a kérdéses területek – utak közé szorult kis területű keskeny földrészletek – közlekedési területként történő felhasználása elkerülhetetlen.

Kiss József (partner)

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

A rendezési terv alaptérképre dolgozik, melyet nem a rendezési terv készítője tart karban, az adatszolgáltatás-kéréssel beszerzett térképen javítani nem áll módunkban.

Vargéné Kőszeghy Méda (partner)

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 falusias lakóterület rendeltetésű övezetben 2016. augusztusig a beépíthető telekterület, 1100 m²-ben, a beépíthető telekszélesség 14 méterben volt meghatározva. A 2016. augusztus 5-én hatályba lépett rendeletben a beépíthető telekterület 1100 m²-ben történő minimalizálása maradt, a telekszélesség kialakult"-ra módosult. A normatív előírás módosítása a falusias lakóterületi ingatlanok sajátosságának megtartása és az indokolatlanul túl sűrű beépítések elkerülése érdekében szükséges, mivel az a területen lévő ingatlanok hosszú távon történő elértéktelenedéséhez vezethet.

Tóth András (partner)

1. Az András hidán, 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 területt". 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 m²-ről 1 100 m²-re csökkenne) több tulajdonosnak reális esélye kínálkozna arra, hogy érdemi mezőgazdasági tevékenységet végezzen, létrehozva az ehhez szükséges épületeket. (Mézes ház, gyümölcstárolás, stb.)

A Berek utcától északra lévő tömbökben elhelyezkedő 7-800 m² nagyságú területek a hatályos szabályozás alapján általános mezőgazdasági rendeltetésű övezetben vannak, melyekre a hatályos és a tervezett normatív szabályozások szerint sem lehet épületet elhelyezni a meglévő telekalakulatok alapján. Kertes mezőgazdasági

rendeltetésű övezetté történő átminősítés nem javasolt ezen területen, mivel sem a meglévő közlekedési területek szélessége, sem annak közművesítettsége nem alkalmas a terület beépítésére.

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"

A Gébárti tó keleti részén több, még be nem épült üdülőházas rendeltetésű tömb található. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ alapján a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. Tehát a terület beépítésre szánt, üdülőházas övezetbe sorolása jogilag nem lehetséges. A Gébárti tó keleti oldalán lévő ingatlanok üdülőövezetté történő átsorolása műszaki szempontokat figyelembe véve sem javasolt, mivel a terület feltárása jelenleg nem megoldott, az ingatlanok közművesítésének költségei pedig gazdaságilag sem támasztják alá ezen módosítási igényt.

Észak-Zalai Víz-és Csatornamű Zrt.

1. Alsóerdő Sport és Rekreációs Központ fejlesztéséhez, valamint Nemzetőr és Alsóerdő utca kapcsolatához útszabályozás módosítása: A 721 hrsz-ú területen a Gálafej I. j. szennyvíz átemelő üzemel. A véleményezési dokumentációban bemutatott tanulmányterv szintű út nyomvonal olyan mértékben érinti az átemelőt (tervezett útról a jobbra kanyarodás), hogy az ahhoz történő behajtás és parkolás, a leendő közlekedés akadályoztatása nélkül nem lehetséges. A kerítésen túli területrészek is rendszeresen kihasználtak az átemelő karbantartásakor, hibaelhárításakor, amit továbbra is biztosítani szükséges! Az előzőek szerint az út olyan fokú megközelítése engedhető csak meg, amely az átemelőnél végzett munkavégzést és a létesítendő út forgalmát nem befolyásolja, javasoljuk az Alsóerdő utca közúti kapcsolatát délebbre megoldani. Az útépités engedélyezési terveit kérjük Társaságunkkal egyeztetni.

A szennyvízáttemelő a szabályozásban szereplő út tervezése során figyelembe lett véve, a nyomvonal szereplő módosítására az Önkormányzat véleménye szerint nincs szükség.

2. A szöveges munkarész térképi jelölése szerint a szennyvíztisztító teleptől északra lévő területeknél „tervezett erdő” került jelölésre. Ez úton jelezzük, hogy a városi szennyvíztisztító telep esetleges bővítésére figyelembe vett területet is érinti az említett erdősítés, amely igényelt területnek „szennyvíz-telep, hulladékfógo, biogáz üzem” kivett részként kell majd szerepelnie!

A jelenleg általános mezőgazdasági területen tervezett erdőterület rendeltetés különleges övezetbe sorolását az Önkormányzat a szennyvíztisztító bővítésének ismeretében, konkrét adatok alapján tudja módosítani, jelenleg azonban a különleges övezet kiterjesztését nem támogatja.

3. Becsali út és a Csáfordhegyi út közötti területen útszabályozás módosítása: A kialakítandó út déli szakasza üzemelő szennyvízcsatornát érint.
4. Vorhota városrészben az Újhegyi úttól nyugatra lévő terület rendeltetésének módosítása: A leírásban említett gázvezetékekkel párhuzamosan gravitációs szennyvízcsatorna és szennyvíz nyomóvezeték is üzemel.
5. Csács városrészben az általános iskolától keletre kertvárosias lakóterület kijelölése: A 5481/159 hrsz.-ú telken, amelyen a kertvárosias lakóterület kijelölése tervezett, üzemelő NA100/KM-PVC vízvezeték szeli át a területet É-D irányban.
6. Az Alsóerdő Sport és Rekreációs központ beruházás kapcsán, a 7401 jelű út és az Azáleás utca csatlakozásánál épülő körforgalmu csomópont: A leírás szerint a csomópont tervezése alatt áll. A tervre még 2015. július 13. -án felvett tervegyeztetési jegyzőkönyvben írt közműkiváltások szükségességét fenntartjuk.

A fenti felvetések szabályozási elemet nem tartalmaznak, azok szabályozási terven történő szerepeltetése nem releváns.

Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság

2./ Egyes módosított területhasználatok:

5. Alsóerdő Sport és Rekreációs Központ fejlesztéséhez, valamint Nemzetőr és Alsóerdő utca kapcsolatához útszabályozás módosítása

Érinti az ökológiai hálózatot, kérjük a készülő kimutatásban szerepeltetni.

A területen útszabályozást (0146/1 hrsz.), valamint parkoló terület kialakítását tervezik. A tervezett parkoló a **0159/15 hrsz.-ú terület délkeleti sarkát (19I erdőrészletet)** érinti, mely idős tölgyes. Az érintett helyrajzi szám hazai vagy nemzetközi védettségi kategóriába nem tartozik, ugyanakkor az erdőtörvény vonatkozik rá. Az ökológiai folyosó érintettsége miatt ezen a területrészen a természetes és természetközeli élőhelyek fennmaradását, valamint az **ökológiai kapcsolatok zavartalan működését szükséges biztosítani** (OTrT 18.

§. 1-2 bekezdése), amennyiben az erdő felszámolásra kerül csereerdősítést vagy erdő telepítését kell végrehajtani, ehhez kapcsolódóan kérünk tájékoztatást a csereerdősítés, vagy erdőtelepítés lehetséges helyszínére vonatkozóan. Jelezzük, hogy ennek helyszíne **Natura 2000 gyepterület nem lehet.**

Jelezzük továbbá, hogy a **Zalaegerszeg 18A, 18D, 19C, és 19H erdőrészlete** (1. ábra) **kiváló természetességű, védett természeti értékeknek élőhelyet adó, idős erdő**, mely területen építés, a természetes növénytakaró és a terep megbontása, megváltoztatása, vagy egyéb beavatkozás kedvezőtlen hatást eredményezhet (Tvt.), a természetvédelmi célokkal nem összeegyeztethető.

A véleményt az önkormányzat nem fogadja el. Az Alsóerdő (közjóléti erdő) területén tervezett Sport és Rekreációs Központ fejlesztéséhez a közlekedési területen kialakítandó parkoló-terület a beruházáshoz szükséges. Az OTRT 7. § (1) bekezdése lehetőséget ad a nyilvántartott erdők igénybevételére, a törvény a területfelhasználás módosítása esetén az igénybevételt, az erdő rendeltetés megszüntetését az erdőállomány korától nem teszi függővé.

16. Automata járművek tesztelésére különleges kutatás-fejlesztési terület szabályozása

A módosítási terület (0828/5 hrsz.) részben az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete által érintett. Jelezzük, hogy a véleményezési dokumentumban **a terület ökológiai hálózatban való érintettségét az áttekinthető térképen nem jelölték, kérjük ennek pontosítását.**

Ezen a területrészen a természetes és természetközeli élőhelyek fennmaradását, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működését szükséges biztosítani. Építés, a természetes növénytakaró és a terep megbontása, megváltoztatása, vagy egyéb beavatkozás kedvezőtlen hatást eredményezne. A tervezett rendeltetés elhelyezése csak akkor lehetséges, ha **az ökológiai folyosó területének külön helyrajzi számként történő leválasztása és annak változatlan megőrzése (önálló, erre alkalmas övezeti besorolással együtt) biztosított.**

A véleményt az önkormányzat nem fogadja el, a tervezett kiemelt beruházás megvalósításához a tervben szereplő ökológiai folyosó területét a beépítésre szánt övezetbe kívánja sorolni, törölni e területen az ökológiai

folyosót, melyre lehetőséget ad az az OTRT 12/A. § (4) bekezdése abban az esetben, ha az ökológiai folyosó várost érintő területének változása 5 %-nál nem nagyobb.

A természetvédelmi törvény vizes élőhelyek védelmére vonatkozó rendelkezését a terv figyelembe vette, a Páli patak völgyében a vízfolyás partlétől számított 50 m-es területsávban a törvény vizes élőhelyekre vonatkozó korlátozását szerepelteti.

32. Kamionparkoló számára közlekedési terület szabályozása

Jelezzük, hogy a véleményezési dokumentumban a terület ökológiai hálózatban való érintettségét az áttekinthető térképen nem jelölték.

A tervezett módosítás ökológiai folyosó területét érinti (035/130 hrsz.), melyen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki (OTRT 18. § (1) bekezdése). A javasolt területhasználat a természetes állapotok megszüntetésével, gyepterület helyett növényzet nélküli parkoló terület kialakítással, feltöltés, térburkolat elhelyezésével a természetvédelmi célokkal ellentétes, **a módosításához természetvédelmi egyetértés nem adható.**

A véleményt az önkormányzat nem fogadja el, a főútvonal melletti kamionparkoló megvalósításának lehetőségét szükségesnek tartja. Az ökológiai folyosó területén új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a tervezett változás az OTRT 18. § (1) bekezdésével nem ellentétes.

36. mezőgazdasági üzemi területek szabályozása

A tervezett módosítás célja a valós állapotoknak megfelelő övezetbe sorolás, azonban jelezzük, hogy az alábbi hrsz.-ú területek az ökológiai hálózat övezetét érintik: **01077/4, 5332 – ökológiai folyosó**
01091/1 – puffer terület határán

Ezek esetében az **ökológiai folyosó területére építési korlátozást kérünk a terven jelölni, és a szabályozásban megfogalmazni.**

A véleményt az önkormányzat nem fogadja el, a szóban forgó kisebb területek korábban is beépítésre szánt övezetben – Csács esetén falusias lakóterületben, Botfa keleti részén mezőgazdasági üzem számára beépíthető mezőgazdasági övezetben – szerepeltek. Ezek esetében új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett. Botfa lakóterületétől északra lévő területen meglévő mezőgazdasági üzem területe található. Az ökológiai folyosó területét csökkentettük az érintettség területével az OTRT 12/A. § (4) bekezdésében megfogalmazottak alapján.

3./ További észrevételek:

- Az övezeti módosítások során Ev-ből más lehatárolással kialakuló erdőterületeket kérjük azonosan véderdőként fenntartani - pl. 0746/19 hrsz, 01030/4-18 hrsz területek – a tervezett Eg gazdasági erdő övezet helyett

A véleményt az önkormányzat nem fogadja el, a meglévő és nyilvántartott erdők esetében szükségesnek tartja az erdők rendeltetésének, övezeti besorolásának meghatározása során az Országos Erdőállományban szereplő rendeltetéssel a megegyezést.

4./ Az Mk kertés mezőgazdasági övezetekben a lakó funkcióra történő rendeltetés módosítás lehetőségének felülvizsgálata szükséges – a terület egészére vonatkozóan negatív hatású lenne a tájhasználat vonatkozásában, valamint egyéb üzemeltetési és infrastrukturális vonatkozásban is kérdéses lehet a magas színvonalú környezetminőség biztosítása a teljes területen. Emellett olyan tájképi értékek tűnhetnek el, amit pl. a szerkezettervi leírás is tartalmaz (113. old). „A Válickától keletre fekvő Csácsbozsok és Botfa környéke még őrzi a hagyományos tájszerkezetet: erdő és szőlőművelés egymásmellettsége a jellemző, amely tájképvédelmi szempontból mindenképp védendő értéket képvisel.”

Az Mk övezet egyes részein nem lenne biztosított a leírt értékörzés. A javaslat hatásának vizsgálata is szükséges lenne (Környezeti értékelésben, táji, településképi vonatkozásban szerepelnie kellene.)

A véleményt az önkormányzat nem fogadja el, a zártkert területein az OTÉK 29. §-ban lehetővé tett beépítettséget és az elhelyezhető rendeltetést a lakosság számára biztosítani kívánja.

5./ SZERKEZETI TERV LEIRASA

110. old

„A II. ütemben a beépítésre nem szánt területekre ezzel a közgyűlési határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv változásai a következők:

Az elkerülő úttól északra, a Kispáliba vezető út és a Nagypáli patak közötti területen bővül a beépítésre szánt terület az északi közigazgatási határig és a patakmederig.”

Szükséges az ökológiai hálózat érintettségének vizsgálata, a belterület bővítés az ökológiai folyosó és a magterület érintése nélkül és az élővíztől megfelelő védőtávolság tartásával történjen.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó véleményt nem tartja relevánsnak, ugyanis az ökológiai hálózatot érintően új beépítésre szánt terület kijelölésére nem került sor, illetve csak a hatályos tervben is beépíthető mezőgazdasági üzemi területek övezeti átsorolása tervezett az OTÉK-nak megfelelően különleges mezőgazdasági üzemi övezet elnevezéssel. Ezekben az övezetekben a módosítás nem jelent változást, az övezetek normatív szabályozása a korábbi szabályozással megegyező.