Szám: 1-7/2025. 7. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2025. július 31-i rendes, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Döntés főépítészi feljegyzés elfogadásáról

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 24/2014. (IX. 12.) önkormányzati rendeletével fogadta el helyi építési szabályzatát. A rendelet módosítására a hatályba lépése óta 8 alkalommal került sor, a legutolsó változtatás 2025. január 1-jével valósult meg.

A Képviselő-testület a 69/2025. (V. 29.) számú határozatával ismételten döntött arról, hogy a felmerült igényekre figyelemmel a város településszerkezeti terveinek, helyi építési szabályzatainak, valamint szabályozási terveinek felülvizsgálatát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján teljes eljárásban elindítja.

A rendezési terve jelen eljárás keretében történő felülvizsgálatának szempontjai a következők:

1. ***Városközponti parkoló kialakítása***

A Batthyány u. 8-10. szám alá tervezett fejlesztés használatbavételéhez szükséges parkolószám biztosítása érdekében javasolt a 768/1 hrsz-ú ingatlan megosztásából – a jelenlegi szabályozáson túl - közlekedési területbe vonás.

1. ***Malomköz út***

A Batthyány úti fejlesztés tervezett közlekedési rendje alapján a Malomköz utca útszabályozásának felülvizsgálata szükséges.

1. ***Városközponti parkoló kialakítása:***

Kapcsolódva az előző pontban leírt fejlesztéshez, illetve a városközpont parkolási lehetőségeinek bővítése céljából javasolt a 890. helyrajzi számon, a Kínai Áruház melletti területen lévő parkolók jelenlegi állapotának rendezése. A Vt-2 besorolású területen, a meglévő parkolók a jelenlegi szabályozás szerint nem közlekedési területen helyezkednek el, így annak felülvizsgálata és a szabályozási tervekben való feltüntetése javasolt. A városközpont parkolási lehetőségeinek bővülése és a tervezett fejlesztések megvalósulása esetén fontos foglalkozni az érintett terület forgalmi rendjének felülvizsgálatával is.

1. ***Városmajor utcai iparterület beépíthetőségének felülvizsgálata***

Zalaszentgrót Város Önkormányzata telekalakítással egybekötött adásvétel keretében értékesítette a 010169/4 hrsz-ú ingatlant, ahol a beruházó fejlesztési terveinek megvalósításához új üzemcsarnokot kíván létesíteni. A létrejött ingatlan GKSZ-3 besorolású, amely maximálisan 40%-os beépítettséget tesz lehetővé, amely korlátozza a beruházó fejlesztési terveinek megvalósítását és a beépíthetőségi arány növelése szükséges.

1. ***K-tr-2 jelű kiemelt turisztikai övezetet érintő módosítás***

Pados Balázs Zalaszentgrót Csáford városrészében található területein turisztikai vállalkozást tervez megvalósítani és üzemeltetni, melynek érdekében már eddig is komoly fejlesztéseket hajtott végre. A fejlesztések során elsősorban a meglévő épületek kerülnek felújításra, melyek részben művelés alól kivont, részben pedig mezőgazdasági termelés alatt álló területeket is érintenek. A területek jelentős része a helyi építési szabályzatban kiemelt turisztikai területként (K-tr-2) vannak nyilvántartva, azonban az övezetben elhelyezhető rendeltetések felülvizsgálata szükséges az alábbi igényekre figyelemmel.

Az övezetben a következő funkciójú létesítmények elhelyezése kérelmezett:

* + kis alapterületű, legfeljebb 100 négyzetméteres lakóház, szolgálati lakás;
  + mezőgazdasági művelésre szánt üvegház, melegház;
  + erdei tanösvény, kilátó, kerti pihenőhely, szobrok, művészeti alkotások;
  + legfeljebb 100 négyzetméteres fürdőmedence, legfeljebb fél hektáros víztározó tó;
  + wellness pavilon, edzőterem, jóga pavilon;
  + fűvel vagy kaviccsal borított parkolóhelyek a területek bejárati pontjainál.

1. ***Az építési övezetek, övezetekben lévő területek, építmények a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely rendeltetés szabályozásnak felülvizsgálata***

A helyi építési szabályzat meghatározza a sajátos használat szerinti építési övezetben, övezetben elhelyezhető rendeltetéseket, melyek kapcsán a települési önkormányzat a településrendezési tervben – a fő- és egyéb rendeltetés mellett – többletrendeltetést is megállapíthat, illetve az építési övezet és övezet sajátos használatához nem köthető egyéb rendeltetéseket kizárhatja. A helyi szabályozás kialakítása során van lehetősége a képviselő-testületnek arra is, hogy az egyes építési övezetekben vagy övezetekben:

* megállapíthatja az épületekben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számát.
* egyes rendeltetés létesítését feltételhez kötheti, és
* az általános használathoz kapcsolódó egyéb rendeltetéseket kizárhatja, ha az egyéb rendeltetés nem illeszkedik a kialakult állapothoz vagy a sajátos használat szerinti építési övezeti, övezeti előírásoknak nem felel meg.

A helyi munkásszállók, illetve szolgálati lakások szabályozása ezek alapján mindenképpen időszerű vált településünkön, következésképpen mindenképpen szükséges e speciális, a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely rendeltetés szabályozásnak felülvizsgálata.

1. ***Vízmű terület bővítése***

A Vízügyi Hatóságnak Zalaszentgróti regionális vízbázis sérülékeny vízbázis védőterület kijelölő határozatának megfelelően az engedélyezett víztermelést tartósan meghaladó esetben, de legkésőbb 2026. december 31-ig a védőidom dokumentáció megállapításait felül kell vizsgálnia. A jelenlegi vízbázist kiszolgáló kutak közül a nyári időszakban kiemelt és meghatározó jelentőséggel bír a Zalaszentgrót, Mező Ferenc utca végén lévő vízmű telepen található 1/B kút, amely műszaki állapota, túlzott homokolása miatt a termelési kapacitása visszaesett. A hosszútávú üzembiztonság megteremtése érdekében felmerült a meglévő vízmű terület bővítése új kút elhelyezése céljából, amely a szomszédos zöldterület terhére valósulhatna meg a rendezési tervi felülvizsgálatával.

A Rendelet értelmében a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést –

a) a település önkormányzati főépítésze vagy

b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A Rendelet előírásaira tekintettel a helyi építési szabályzat megalkotásához szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát összevontan Agg Ferenc főépítész az előterjesztés 1. mellékletében foglaltak szerint határozta meg, melynek képviselő-testület általi elfogadása a hivatkozott Rendelet alapján indokolt.

A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság az előterjesztést a 2025. július 24-i ülésén megtárgyalta az előterjesztést és a határozati javaslatot a 78/2025. (VII. 24.) számú határozatával a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni, majd az alábbi határozati javaslatot elfogadni:

**Határozati javaslat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete Agg Ferenc önkormányzati főépítésznek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerint a településfejlesztési terv és helyi építési szabályzat elkészítéséhez az előterjesztés 1. melléklete szerinti feljegyzését jóváhagyja.

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri Baracskai József polgármestert, hogy a döntésről az állami főépítészt tájékoztassa.

Határidő: 2025. december 31.

Felelős: Baracskai József polgármester

**Zalaszentgrót**, 2025. július 28.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Baracskai József**  polgármester |

A határozati javaslat a törvényességi előírásoknak megfelel.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Dr. Simon Beáta**  jegyző |