**Szám:** 1-7/2022.

2. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2022. július 28-i rendes, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Döntés településszerkezeti terv és helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelet módosításáról

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete már több ülésén foglalkozott a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX. 12.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatával, illetve annak kibővítésével.

Az rendelet felülvizsgálatát a 2020. január 30-án meghozott 1/2020. (I.30.) számú döntésével indította el az alábbi szempontok alapján:

1. Aranyod városrészben az Aranyodi út szabályozásának módosítása a tervezett kerékpárút szakági terveinek figyelembe vételével.
2. A településrendezési tervek alaptérképének cseréje, valamint az ebből következő szerkezeti és szabályozási elemeket érintő módosítások vizsgálata, és a változások átvezetése.
3. A Katalin lakótelep környezetében új garázsok építése érdekében a terület-felhasználás és övezethatár, továbbá a Nádas-patak környezetében a terület-felhasználás módosítása a terület tényleges állapotának megfelelően.
4. A város belterületétől keletre elhelyezkedő hulladékudvar számára önálló telken különleges övezet kialakítása.
5. A Szentpéteri utca és a vasút közötti lakóterülettől északra elhelyezkedő gazdasági és közlekedési területek terület-felhasználásának és szabályozásának módosítása a következő programmal:

* A Szentpéteri és a Béke utcákat összekötő Berényi utcától északra működő mezőgazdasági vállalkozás megközelítése a lakóterület belső utcáinak érintése nélkül, a Szentpéteri utcáról biztosítható legyen
* Az előző pont szerinti mezőgazdasági vállalkozás meglévő gazdasági épületének megközelíthetősége és a teherforgalom bonyolítása a vállalkozás területén valósulhasson meg
* A területet kelet-nyugati irányba átszelő árok területe a valós állapotnak megfelelően vízrendezési területként kerüljön szabályozásra, és legyen lehetőség az árokként nem használt területek más célú hasznosítására
* Legyen lehetőség az előzőekben említett 1387/3 hrsz.-ú ároktól északra lévő gazdasági terület felosztására a terület úttal történő feltárásával csökkentve vagy megszüntetve a telken belüli kötelező fásítás korlátozását

1. Vizsgálni és módosítani szükséges a Batthyány Lajos utcától délre, a Zala folyó és a Malom csatorna közötti területen a hatályos terv szerinti beépítésre szánt területek, közlekedési területek, az ökológiai folyosó területe és a Natura 2000 természeti védettség ellentmondásait, egyeztetve a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságával. A vizsgálat és módosítás célja, hogy a fennálló ellentmondást feloldja, valamint tegye lehetővé a területen további fejlesztések, illetve gépjármű parkoló elhelyezését.
2. Vizsgálni és módosítani szükséges az Aranyodi városrésztől délre lévő Felső-csáfordi hegy keleti domboldalán a jelenleg MK övezetbe tartozó kertes mezőgazdasági területen a lakóépületekkel beépített nagyméretű telkek szabályozását annak érdekében, hogy a már kialakult fejlesztések szerint a domboldal tovább fejlődhessen.

A testület a 85/2020. (VI.25.) számú képviselő-testületi határozatával döntött a helyi építési szabályzat felülvizsgálatának kibővítésével a közösségi együttélést zavaró gazdasági-vállalkozási tevékenységek, valamint a kedvtelésből tartott állatok tartására vonatkozó szabályozás kialakításával.

2020. évben a 154/2020. (XII.17.) számú döntéssel a helyi építési szabályzat felülvizsgálata bővítésre került az alábbi szempontokkal:

1. Vizsgálni és lehetőség szerint módosítani szükséges az 51/138 és az 51/140 hrsz.-ú telkek terület-felhasználását annak érdekében, hogy a telken jelenleg üzemelő nyitott műhelygaléria bővítési lehetőségei biztosítottak legyenek.
2. Vizsgálni szükséges a 888 hrsz.-ú telek nagyvárosias lakóövezetből kisvárosias lakóterületbe sorolásának lehetőségét annak érdekében, hogy a telek a 887 hrsz.-ú telekkel összevonható legyen. E módosítás során meg kell határozni az 888 hrsz.-ú telken az építési helyet, figyelemmel a Platán tér 1. számú ház közelségére.
3. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatbázisa szerinti és a településrendezési terveken jelölt ökológiai hálózat közötti összhang megteremtése
4. Tüskeszentpéterben az 557 hrsz.-ú gyalogút megszüntetése a 1554, 1553 és a 1556 hrsz.-ú telkek telekhatár rendezésével összefüggésben.
5. Az Erzsébet királyné 15. számú, 501-es hrsz.-ú Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetbe tartozó telek a szomszédos Gksz-6 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolása a meglévő telephely bővítése érdekében.
6. A Kossuth- Kisfaludy és a Szentpéteri utca által határolt tömb déli részén az Lke-1 és az Lk-2 jelű övezetek közti határ módosítása a 128 és a 130 hrsz.-ú telkek telekhatár-rendezése érdekében.
7. A 431/3 hrsz.-ú Dózsa György közterületének bővítése az 522 hrsz.-ú lakótelek területét érintően közterületi parkoló terület kialakítása érdekében.
8. A Zalaszentgrót központú agglomeráció szennyvízelvezetése és tisztítása KEHOP-2.2.2-15-2019-00147. számú projekt megvalósításához vizsgálni szükséges a meglévő szennyvíz telep tervezett bővítésének igényét, valamint a belterületi határ vonalát. Új terület tervezett létesítményei: kezelőépület; parkoló; technológia gépház (mechanikai szűrés, villamos helyiség, fúvó gépház, vas-só adagoló helyiség, rács-homokszemét gyűjtés), biológiai tisztító terek. Szaghatással csak a mechanikai szűrés+gyűjtés jár, zajjal pedig a fúvók. A rács-homokszemét gyűjtés zárt helyiségben történik. A szennyvíz fogadása (főfogással, átemeléssel) és minden iszapkezelés (sűrítés, víztelenítés) és NKÖHSZ fogadás a meglévő telepen kerül kialakításra.

További lakossági igényként merült fel a Toldi utca és a Gyár utca sarkán elhelyezkedő 675/1 hrsz-ú telek mentén a Toldi utca közlekedési területének szélesítése közterületi parkoló kialakítása érdekében, valamint a Szentpéteri utca és a vasút közötti lakóterülettől északra elhelyezkedő gazdasági és közlekedési területek terület-felhasználásának és szabályozásának módosítása.

A jelenlegi szabályzat tartalmazza a Szentpéteri utca végén lévő lakóterület fejlesztési lehetőségét, amelynek realizálása érdekében szükséges a vízgazdálkodási területre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata.

A helyi szabályozás felülvizsgálata mellett a módosítás során szükséges az új jogalkotási LOCLEX rendszernek megfelelő szabályozás kidolgozása.

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása – miután a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet szerint meghatározott teljes eljárás keretében zajlott.

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 9/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelete határozza meg a partnerségi egyeztetés szabályait. A 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 29/A. § (2) bekezdésével összhangban, illetve a település partnerségi rendeletének megfelelően az önkormányzat hirdetmény útján, a helyi lapban és az önkormányzati honlapon tájékoztatta a lakosságot, szervezeteket, érdekképviseleti szerveket a felülvizsgálat tartalmáról és a véleménynyilvánítási lehetőségről. A településrendezési tervek módosítása teljes eljárásban indult, így előzetes partnerségi egyeztetést is lefolytatott az önkormányzat. Miután a módosítási program időközben kiegészült, a partnerségi egyeztetést az államigazgatási véleményezéssel párhuzamosan három szakaszban került lefolytatásra.

A meghozott döntések és az államigazgatási és partnerségi egyeztetés alapján elkészült véleményezési és alátámasztó dokumentáció ismételten megküldésre került az érintett szervezetek részére. Az egyes megküldött vélemények vonatkozásában még további egyeztetés megtartására került sor, melynek eredménye szintén beépítésre került a végső dokumentumba.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29/A. § (2) bekezdésében szabályozott partnerségi egyeztetés előírásaival összhangban, illetve a partnerségi rendeletének megfelelően megvalósult a tervezett módosítással kapcsolatos a végső véleményezési eljárás a partnerekkel, melynek keretében észrevétel javaslat nem érkezett.

Ezt követően a Képviselő-testület a 2022. május 26-i ülésén döntött a véleményezési szakasz lezárásáról, melynek keretében a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával kapcsolatban egyetértett azzal, hogy a Batthyány utca és a Kisfaludy utca területét érintő módosítással a beépítésre szánt terület kereskedelmi, szolgáltató használati célra került megnövelésre, mely fejlesztések helyhez kötöttek az alábbiak okán:

* A Kisfaludy utcai zöldterület délkeleti sarkán meglévő épület található, melynek telekhatár-rendezése és bővítése csak itt, a zöldterület rovására valósítható meg.
* A Batthyány utcai fejlesztés a hatályos szabályozásban meglévő fejlesztési terület déli irányú kibővítésével valósul meg, mely fejlesztési terület meglévő kereskedelmi, szolgáltató területhez (Penny áruház) kapcsolódik, meglévő útkapcsolattal rendelkezik, valamint a meglévő beépítésre szánt területek igénybe vétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

E területek helyhez kötöttsége miatt az itt tervezett fejlesztések a település egyéb beépítésre kijelölt területén nem valósíthatók meg, a máshol kijelölt területek az itt tervezett fejlesztéshez nem állnak rendelkezésre.

Továbbá a Képviselő-testülete a helyi építési szabályzat felülvizsgálatának véleményezési szakaszát lezárta és a tervezett településrendezési eszközökre vonatkozóan beérkezett véleményeket megtárgyalva, az azokra adott tervezői válasszal egyetértve külön döntésében rendelkezett a beérkezett államigazgatási vélemények elfogadásáról, illetve azok indoklással alátámasztott elutasításáról.

Ezt követően az elfogadott államigazgatási vélemények alapján a szükséges adatszolgáltatások megkérése megtörtént egyrészt a Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság felé a MaTrT rendelkezései szerint előírt területrendezési tervek összhangjának megteremtése érdekében, valamint a Bányakapitányság felé a település területét érintő ásványi nyersanyagvagyon területének övezete, és a földtani veszélyforrás területének övezete adatainak rendezési tervben történő szerepeltetése érdekében.

Az előírt további adatszolgáltatásoknak és az elfogadott véleményeknek megfelelően az helyi építési szabályzat és a településszerkezeti terv módosítása megtörtént. Az elkészült és jelen előterjesztés 5. mellékletét képező anyag végső szakmai véleményezésre megküldésre került az Állami főépítész részére. A főépítészi záróvélemény a testületi ülésen szóban kerül ismertetésre.

Úgy gondolom, hogy a helyi építési szabályzat felülvizsgálatának lezárása mindenképpen kiemelten fontos egyrészt a meghozott testületi döntéseknek megfelelően, valamint felmerült lakossági igények beépítése érdekében, és nem utolsó sorban a város életében jelentős beruházásnak számító szennyvíztelep fejlesztését is magába foglaló KEHOP pályázat megvalósíthatósága érdekében. A fentiek alapján mindenképpen szükséges a képviselő-testület részéről a településszerkezeti tervet módosítani jelen előterjesztés 1. mellékletét képező leírásnak megfelelően a 2. melléklet szerinti tervlap elfogadásával, valamint elengedhetetlen a helyi építési szabályzat módosításáról az előterjesztés 3. melléklete szerinti módosító rendeletet megalkotni a 4. mellékletbe külön becsatolt mellékleteknek megfelelően.

**Előzetes hatásvizsgálat a rendelethez:**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján az alábbiakról tájékoztatom a tisztelt képviselő-testületet:

**A rendelettervezet jelentősnek ítélt hatásai:**

A társadalmi és gazdasági hatásvizsgálat kapcsán megállapítható, hogy a rendelettervezet igazodik a központi jogszabályokhoz. Az adminisztratív terheknek a rendelet megalkotását követő növekvése nem várható. A rendelet környezeti és egészségi hatással nem jár.

**A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A rendelet megalkotása szükségszerű abból a szempontból, hogy a képviselő-testület által meghozott döntéseknek megfelelően felülvizsgált helyi építési szabályzat módosítása megtörténjen.

**A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

Az új szabályok alkalmazásához, végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek adottak. A pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Összességében megállapítható, hogy a rendelet elfogadása nem keletkeztet többletfeltételeket a korábbiakhoz képest.

A Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság az előterjesztést 2022. július 21-i ülésén megtárgyalta, és a 40/2022. (VII.21.), 41/2022. (VII.20) számú határozataiban javasolja Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének a határozati javaslat és rendelet módosítás elfogadását.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést 2022. július 21-i ülésén megtárgyalta, és az 57/2022. (VII.21.), 58/2022. (VII.21) számú határozataiban javasolja Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének a határozati javaslat és rendelet módosítás elfogadását.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy tárgyalja meg az előterjesztést és fogadja el a következő határozati javaslatot és rendelet módosítását.

**Határozati javaslat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 100/2014. (IX. 11.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott és a 1/2022. (I. 27.) számú képviselő-testületi határozattal módosított Zalaszentgrót Város Településszerkezeti Tervét az előterjesztést 1. számú melléklet szerinti tartalommal módosítja és az előterjesztés 2. mellékletét képező településszerkezeti tervlapot elfogadja.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Baracskai József polgármestert, hogy a településrendezési eszközt – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt –küldje meg az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek.

Határidő: 2022. augusztus 31.

Felelős: Baracskai József polgármester

Zalaszentgrót, 2022. július 25.

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

A határozatai javaslat a törvényességi követelményeknek megfelel.

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