Szám: 1-1/2023.

3. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2023. január 26-i rendes, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Döntés a helyi építési szabályzat módosításának elindításáról

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 24/2014. (IX. 12.) önkormányzati rendeletével fogadta el helyi építési szabályzatát (a továbbiakban HÉSZ), amely 2015. január 01. napjával lépett hatályba.

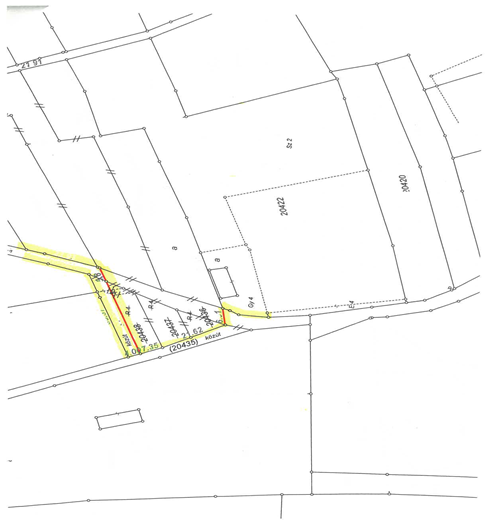
A rendelet jelentős és széles körű felülvizsgálata a tavalyi évben valósult meg, melynek során a rendelet hatályba lépését követően felmerült lakossági és önkormányzati igények szakmai és államigazgatási egyeztetését követő módosításával zárult.

A jelenlegi módosítás elindítása a városunk és az itt élők számára régóta remélt, egy új kereskedelmi egység megvalósításának rendezési tervi támogatása miatt szükséges. Az elmúlt időszakban több egyeztetésre került sor a megvalósítás előkészítése érdekében, amely a tavalyi év végével jutott el az érdemi tervezői munkák megkezdésének fázisába. 2023. január 10-én a beruházó és a városi főépítész részvételével további szakmai megbeszélésen már a tervezett beruházás előzetes építészeti és városrendezési szempontú szakmai egyeztetése realizálódhatott. A Landa Kft a Spar Magyarország Kft franchise partnereként Bakon, Nagykapornakon és Nagybajomban üzemeltet Spar szupermarket áruházakat. Az MT Unten Kft a Landa Kft projektcége és 2022. évben az MT Unten Kft megvásárolta a Zalaszentgrót, Kossuth u. 53. szám (29/2 hrsz) alatt található - volt vasúti ABC - élelmiszerüzletet. Az ingatlanon a hévízihez hasonló Spar szupermarketet szeretnének megvalósítani, amely elképzelést a Spar Magyarország Kft támogat. A beruházás részeként egy cca. 700 m2 alapterületű üzlet kerülne megvalósításra a szükséges parkolók és áruházi feltöltő, kiszolgáló közlekedési területekkel együtt. A beruházó a tervezett projekt megvalósításához szükséges mintegy 2500 m2 többletterületet az ingatlan mellett található, jelenleg parkként hasznosított ingatlanból kívánja megvásárolni.

A beruházó vállalja:

* a rendezési terv módosításának költségét,
* a csapadékvíz elvezetés megtervezését és a szükséges csatornázási, mélyépítési munkák elvégzését,
* a Kossuth - Béke utca csomópont felújítását, beleértve a Béke utca első kb. 50 m hosszúságú szakaszának felújítását,
* a szükséges zöldterület biztosítását és fásítását,
* a beruházó a tervezés és az építkezés során törekszik a park meglévő fái megtartására az épület elhelyezése során és vállalja az esetlegesen érintett fák saját költségen történő áttelepítését vagy pótlását,
* felépít egy cca. 700 m2 alapterületű, modern áruházat, ahol a Spar partnereként, a Spar által alkalmazott árakon mintegy 7000 termék kerül forgalmazásra,
* az üzlet 15-18 fő számára biztosít munkát, amelyhez 46 parkoló kerül kialakításra,
* a beruházást 2023-2024. év folyamán tervezik megvalósítani, melyhez a szükséges forrás rendelkezésre áll.

A HÉSZ következő módosítási szükségességét Zalaszentgrót Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 151/2021. (XI. 25.) számú határozata indokolja, melyben a testület elvi hozzájárulását adta az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Zalaszentgrót 20434 hrsz.-ú kivett közút művelési ágú ingatlan egy részének és Reszegi István (8795 Zalaszentgrót, Váci u. 2. szám) kizárólagos tulajdonát képező 20438 hrsz.-ú ingatlan egy részének értékarányos cseréjéhez a közút nyomvonalának módosítása érdekében azzal a feltétellel, hogy a szükséges eljárások és az út kialakításának teljes költsége Reszegi Istvánt terheli. Reszegi István azóta az ingatlant értékesítette, azonban a terület határozatban foglaltak szerinti rendezése mindenképpen indokolt. A tervezett változáshoz elkészült a földmérői munkarész, melynek telekalakítási eljárásához szükséges annak rendezési tervi lehetőségének biztosítása.



A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság a 2023. január 19-én tartott ülésén tárgyalta a Kisfaludy S. u. végén épített terménytárolóval kapcsolatos előterjesztést. A Bizottság az 1/2023. (I.19.) számú határozatában egyetértett azzal, hogy a helyi építési szabályzat módosítása terjedjen ki a kereskedelemi, szolgáltató gazdasági területre vonatkozó szabályozás felülvizsgálatával a hatályos jogszabályi előírásokra figyelemmel.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság a 2023. január 19-én tartott ülésén tárgyalta a Tüskeszentpéter - Türjei út közötti átkötő út tanulmánytervére vonatkozó előterjesztést. A Bizottság a 2/2023. (I.19.) számú határozatában a Tüskeszentpéter - Türjei út közötti átkötő út tanulmánytervében kidolgozott nyomvonaltervezetek közül az 1167,7 m hosszú A változat kialakításával értett egyet azzal, hogy a helyi építési szabályzat módosítása egészüljön ki ezen tervváltozatra kiterjedő felülvizsgálattal.

A fentiek alapján indokolt a helyi építési szabályzat módosítása:

* a Zalaszentgrót 29/2 hrsz-ú, volt vasúti ABC területén tervezett új kereskedelmi szolgáltató egység megvalósításához szükséges területrendezés kialakítása érdekében,
* Zalaszentgrót 20434 hrsz.-ú kivett közút művelési ágú ingatlan nyomvonalának módosításához a Zalaszentgrót Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 151/2021. (XI. 25.) számú határozatának megfelelően,
* a kereskedelemi, szolgáltató gazdasági területre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata a hatályos jogszabályi előírásokra figyelemmel,
* Tüskeszentpéter - Türjei út közötti átkötő szakasz szabályozási tervi felülvizsgálatával.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést a 2023. január 19-én tartott ülésén megtárgyalta, a 3/2023. (I. 19.) számú határozatával elfogadta és a képviselő-testület részére elfogadásra javasolta.

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

**Határozati javaslat**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az előterjesztésben részletezett okokra tekintettel a helyi építési szabályzat módosítását elindítja.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Baracskai József polgármestert a helyi építési szabályzat felülvizsgálatához szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** 2023. augusztus 31.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

**Zalaszentgrót**, 2023. január 23.

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

A határozati javaslat a törvényességi előírásoknak megfelel.

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