Szám: 1-4/2024. 6. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2024. március 28-i rendes, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Döntés a város településszerkezeti terveinek, helyi építési szabályzatainak, valamint szabályozási terveinek módosítása felülvizsgálatának egyszerűsített eljárásban történő elindításáról

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 24/2014. (IX. 12.) önkormányzati rendeletével fogadta el helyi építési szabályzatát, amely 2015. január 01. napjával lépett hatályba. A rendeletet Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 21/2023. (X. 27.) rendeletével módosított, így 2023 november 1. én hatályba lépett az egységes szerkezetbe foglalt „Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról”.

Lakossági, illetve a város turisztikai stratégiájába illeszkedő fejlesztési célú megkeresések, valamint önkormányzati igények a jelenlegi szabályozások, úgymint a város településszerkezeti terveinek, helyi építési szabályzatainak, valamint szabályozási terveinek módosításának szükségességét vetik fel. Ezek részletesen:

1. Dabronyi halastavak nyugati oldalán a 020226/2 hrsz.-ú ingatlanon, az egykori erdészház területén a szabályozás módosítása annak érdekében, hogy az ottani épület bővíthető, illetve az épület funkciója turisztikai rendeltetéssel kiegészíthető legyen. A terület jelenleg Eg jelű gazdasági erdő övezetbe sorolt, mely övezet területén 10 ha- nál nagyobb telek legfeljebb 0,5%-ban építhető be. A 020226/2 hrsz.-ú telek művelés alól kivett, területe 3247 m2. A jelenlegi szabályozás a telken meglévő épület bővítését, új épület építését nem teszi lehetővé.

|  |
| --- |
| A map of a river  Description automatically generated |

|  |  |
| --- | --- |
| A map of land with red dots  Description automatically generated | 1. Csáford Felsőhegy zártkert területén a 22223/1 hrsz.-ú telek, az egykori iskolaépület, a „Villa Negra” néven ismert alkotóház Ki jelű övezet előírásainak módosítása tervezett annak érdekében, hogy az ingatlan pályázattal történt értékesítését követően a fejlesztés megvalósítható legyen. A jelenlegi szabályozás szabadon álló beépítést határoz meg, mely építési mód a meglévő épület bővíthetőségét korlátozza, valamint a tervezett fejlesztés számára a domborzati viszonyok miatt korlátot jelent a szabályozásban meghatározott beépítési magasság. |

1. A város északi részén az egykori kavicsbányák, bányatavak területén a 010308/1, /3, /4, /5 és a 010307 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatos turisztikai beruházási szándékkal keresték meg az önkormányzatot. A településrendezési tervek módosítása, a jelenlegi vízgazdálkodási és Má-4 jelű mezőgazdasági övezetből a turisztikai fejlesztési rendeltetésű övezet sorolása szükséges. A terület Natura 2000 természeti védettséggel rendelkezik az ökológiai hálózat magterületének része, valamint tájképvédelmi terület térségi övezetével érintett. A terület rendeltetésének megváltoztatásával, a fejlesztés lehetőségével kapcsolatban az önkormányzat 2023. április 14-én a megkereste a Balaton- felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságát, mely megkeresésre válaszolva az igazgatóság a tervezett módosítást nem utasította el, ugyanakkor kikötéseket fogalmazott meg terület tervezett hasznosításával, illetve az építés- szabályozás módosítására vonatkozóan.

|  |
| --- |
| A map of land with red dots  Description automatically generated |

1. Aranyod városrésztől északra lévő zártkert területén, a Som-tető északi részén a művelés alól kivett 22858/2, 22857/2, 22855, 22854, 22851/1, 22852, 22853, 22856 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú jelenleg Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolt, a területek nyugati része az ökológiai folyosó térségi övezetébe tartozó területeken a rendeltetés és szabályozás módosítása annak érdekében, hogy a terület turisztikai fejlesztés számára felhasználható legyen.

|  |
| --- |
| A map of a land survey  Description automatically generated with medium confidence |

1. A város központi részén a korábbi területhasználat feltárására szolgáló önkormányzati utak közlekedési területként történő szabályozásának törlése szükséges a Kossuth Lajos utca 433 hrsz.-ú területen, valamint a Malom utca 777 hrsz.-ú területen, mely módosítást követően a közforgalmú közlekedési funkcióval nem rendelkező területek értékesíthetők, a szomszédos telkek területéhez csatolhatók.

|  |  |
| --- | --- |
| A map of a city  Description automatically generated | A map of a city  Description automatically generated |

1. Csáford városrészben a 5279/1 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú területen oktatási intézmény, magániskola létesítése érdekében a hatályos terv szerinti beépítésre nem szánt Ksp jelű övezet területén a rendeltetés és szabályozás módosítása terveztett.

|  |
| --- |
| A map of a city  Description automatically generated |

1. Aranyod városrésztől nyugatra a 20444/4 hrsz.-ú Eg jelű gazdasági erdőként szabályozott, a terület északi kisebb területrészén nyilvántartott erdővel rendelkező telken alacsony intenzitású beépítéssel megvalósuló turisztikai fejlesztés céljára azon vagy annak egy részén a terület felhasználás és szabályozás módosítása.

|  |
| --- |
| A map of land with red lines  Description automatically generated |

1. Az Aranyod városrésztől nyugatra lévő zártkerti területen a 25054/1-3 hrsz.-ú telkek és környezetükben (25059/1,2,3 ; 25059/6-12 ; 25065 ; 25057/1 ; 25008 ; 25009 ; 25010 ; 25011 ;25012 ; 25013/1,2 ; 25016/1,2,3 ; 25017/1,2 ; 25018, ; 25019 ; 25020 ; 25021 ; 25022 ; 25023 ; 25024 ; 25025 ; 25026 ; 25054/1,2,3 ; 25053/1,2 ; 25049 ; 25050 ; 25051 ; 25052 ; 24874 ; 24879 ; 24880) Pados Balázs megkeresésére alacsony intenzitású beépítéssel megvalósuló turisztikai fejlesztés céljára azon vagy annak egy részén a terület felhasználás és szabályozás módosítása.

|  |
| --- |
| A map of land with green lines  Description automatically generated |

1. A Dózsa György utcai Kolping Oktatási és Szociális Intézményfenntartó Szervezet által üzemeltetett szociális otthon tervezett bővítése érdekében módosul a kisvárosi és kertvárosi övezet közötti határ a 464 hrsz.-ú telek kisvárosias övezetbe sorolásával, valamint módosítani kell az övezet területén meghatározott építési módot.

|  |
| --- |
| A map of a neighborhood  Description automatically generated |

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést a 2024. március 21-én tartott ülésén megtárgyalta, a 6/2024. (III. 21.) számú határozatával elfogadta, és a T. Képviselő-testület részére elfogadásra javasolja.

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 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 egyszerűsített eljárásban elindítja.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a terv módosításának pénzügyi fedezetét bruttó 2.300.000,-Ft összegben a 2024. évi költségvetés általános működési tartaléka terhére biztosítja.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Baracskai József polgármestert a város településszerkezeti terveinek, helyi építési szabályzatainak, valamint szabályozási terveinek egyszerűsített eljárásban történő felülvizsgálatához szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** 2025. június 30.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

**Zalaszentgrót**, 2024. március 25.

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

A határozati javaslat a törvényességi előírásoknak megfelel.

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