Szám: 1-9/2024.

4. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2024. július 25-i rendes, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Döntés a város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosításáról

**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 rendelet módosítására a hatályba lépése óta hét alkalommal került sor, a legutolsó változtatás 2023 november 1-jével valósult meg.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. március 28-i rendes, nyilvános ülésén hozott 19/2024. (III. 28.) számú képviselő-testületi határozatában döntött város településszerkezeti terveinek, helyi építési szabályzatainak, valamint szabályozási terveinek felülvizsgálatáról a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Rendelet) alapján egyszerűsített eljárás elindításáról.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. április 25-i rendes, nyilvános ülésén hozott 49/2024. (IV. 25.) számú képviselő-testületi határozatában döntött város településszerkezeti terveinek, helyi építési szabályzatainak, valamint szabályozási terveinek felülvizsgálatának kiegészítéséről.

A felülvizsgálat programelemek a döntések alapján az alábbiak:

**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.

**2**. 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.

**3.** 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.

**4.** 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.

**5.** 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.

**6.** 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.

**7.** 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.

**8.** Az Aranyod városrésztől nyugatra lévő zártkerti területen a 2504/1-3 hrsz.-ú telkek és környezetükben Pados Balázs megkeresésére alacsony intenzitású beépítéssel megvalósuló turisztikai fejlesztés céljára azon vagy annak egy részén a terület felhasználás és szabályozás módosítása.

**9.** 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.

**10.** A Batthyány utca 864/2 hrsz.-ú terület több éve beépítetlen foghíjként rontja a városképet a történelmi városközpontban. A területen a jelenlegi 50%-os beépíthetőséghez képest nagyobb beépíthetőség szabályozása indokolt annak érdekében, hogy a városközpont funkciójához kapcsolódó, illetve azt gazdagító kereskedelmi vendéglátó vagy szolgáltató funkciók számára a terület kedvező beruházási területté váljon, valamint annak érdekében, hogy a főfunkciót kiegészítő raktárak, illetve gépjármű tárolók elhelyezhetők legyenek. A módosítás célja az említett terület szabályozásának felülvizsgálata, jelenlegihez képest megengedőbb szabályozás megalkotása.

**11.** Zalaszentgrót építési szabályzata nem rendelkezik a járművek elhelyezéséről. Az OTÉK 42.§ lehetőséget ad helyi építési szabályzatban az OTÉK 4. számú melléletében meghatározott járműelhelyezéséhez képest szigorúbb és megengedőbb szabályozás megalkotására. Annak érdekében, hogy a városközpont területén az átépítések, illetve rendeltetés-változások során lehetőség nyíljon városközponti funkciók elhelyezésére, kereskedelmi szolgáltató vendéglátó vagy iroda épületek építésére, felül kell vizsgálni, illetve ki kell egészíteni az építési szabályzatot a város különböző területein a gépjárművel elhelyezési kötelezettségéről szóló, az OTÉK-tól eltérő, megengedőbb szabályozás megalkotásával.

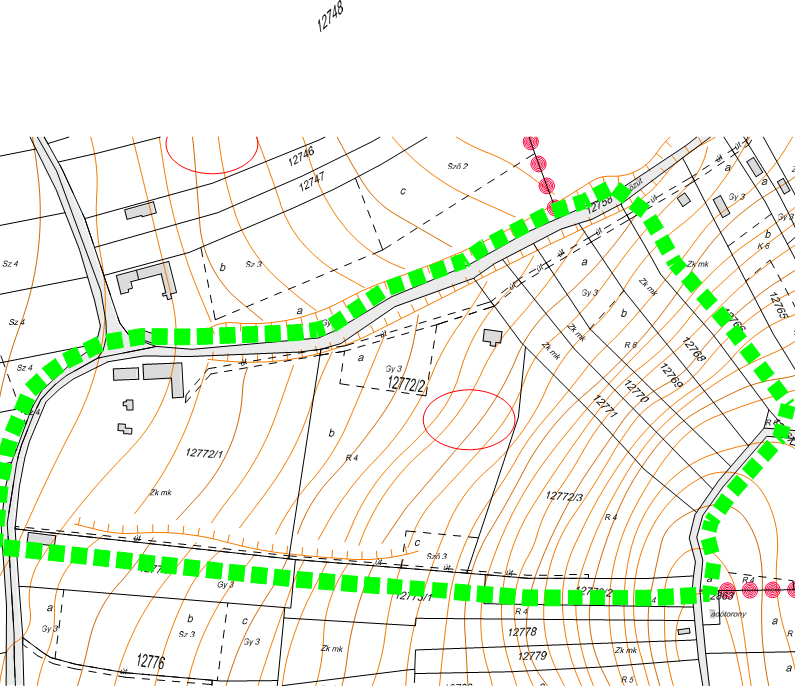
1. **A termálfürdő melletti területek felülvizsgálatának elhalasztása**

A képviselő-testület döntött a fürdőtől északra lévő, az egykori kavicsbányák, bányatavak területén turisztikai fejlesztési igény érdekében a jelenlegi vízgazdálkodási és Má-4 jelű mezőgazdasági övezetbe tartozó területek turisztikai fejlesztési rendeltetésű övezetre történő változtatása érdekében. A terület Natura 2000 természeti védettséggel rendelkezik és az ökológiai hálózat magterületének része, valamint tájképvédelmi terület térségi övezetével is érintett. A terület rendeltetésének megváltoztatásával, a fejlesztés lehetőségével kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormány rendelet 4. § (2) alapján környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről az érintett szakigazgatási szervek foglalnak állást. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság állásfoglalásában a tervezési program kapcsán előírta, hogy a bányatavak területét érintő módosítás érinti a HUBF20037 jelzésű, Alsó Zala-völgy megnevezésű Natura2000 különleges jelentőségű természetmegőrzési területet, melyre figyelemmel a környezeti értékelés és külön vizsgálat lefolytatása szükséges. A környezeti értékelés szakértői anyagát külön kell megrendelni, ami elsősorban a vegetációs időszakon kívüli időszakban kezdhető meg a teljeskörű környezeti vizsgálat lefolytatásához. Ezek alapján a környezeti értékelés elkészítéséhez további önkormányzati fejlesztési forrást kellene biztosítani, amely tartalékkal önkormányzatunk jelenleg nem rendelkezik. További fontos körülményként merült fel az elmúlt időszakban az is, hogy a fürdő melletti, jelenleg „Üü” jelű üdülőházas övezetben lévő területek új tulajdonosa is megkereste önkormányzatunkat új turisztikai beruházás megvalósításának szándékával, amely szintén érintheti a bányatavak másik területrészét. Ezen okokból kifolyólag indokolt, hogy a teljes területre tervezhető beruházási szándékok ismeretében egységes környezeti vizsgálat kerüljön lefolytatásra, melynek költségei és időigénye okán ezen programelemet a jelenlegi felülvizsgálatból javasolt kivenni és elhalasztani.

1. **Új módosítási javaslatok**
2. A Városmajor utca déli oldalán lévő 010169/4 hrsz.-ú közút területének északi részét közlekedési területből beépítésre szánt Gksz-3 jelű gazdasági övezetbe sorolni a 010169/6 hrsz.-ú Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet területén lévő gazdasági vállalkozás tervezett fejlesztését támogatva.

|  |
| --- |
|  |

1. Treehouses Hungary Kft. kisléptékű kabin szálláshely fejlesztést kíván megvalósítani a zalaszentgróti 12772/1-hrsz-ú és 12772/2hrsz-ú magántulajdonban lévő ingatlanokon, és az önkormányzati tulajdonban lévő 12768 hrsz-ú, 12769 hrsz-ú, 12770 hrsz-ú, a 12771 hrsz-ú ingatlanokon. Villany kiépített, ivóvíz minősített víz fúrt kút kiépített, szennyvíz zártrendszerrel tervezett.



1. **Főépítészi feljegyzés elfogadása**

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 Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést a 2024. április 18-i ülésén megtárgyalta a határozati javaslatokat és a 39/2024. (VII. 18.), 40/2024. (VII. 18.) és a 41/2024. (VII.18.) számú határozataival a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

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

**Határozati javaslat**

1. Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 19/2024. (III. 28.) határozattal elfogadott, a város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének az egykori kavicsbányák, bányatavak területét érintő felülvizsgálati programelemét a megindított eljárásból törli és a módosítási programot elhalasztja.

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri Baracskai József polgármestert, hogy a döntésről az eljárásban résztvevő hatóságokat tájékoztassa.

**Határidő:** 2025. június 30.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

1. Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 19/2024. (III. 28.) határozattal elfogadott, a város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben szabályozott egyszerűsített eljárásban történő felülvizsgálatát az előterjesztés II. részében részletezett szempontokkal kiegészíti.

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

III. 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. június 30.

Felelős: Baracskai József polgármester

**Zalaszentgrót**, 2024. július 22.

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

A határozati javaslat a törvényességi előírásoknak megfelel.

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