

ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

☒ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L.u.17-19. ☎ 92/502-106, fax: 92/311-474
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2023. május 18-i ülésére

Tárgy: A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala (Jánkahegy 23809 hrsz), kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás (Kispest utcai garázssor)

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Főépítési Osztály
Nagyváradai Róbert osztályvezető
Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens

Egyeztetve: Műszaki Osztály

Tárgyalta: Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilakozatot Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

**Törvényességi és tartalmi-formai
szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály
dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi szakreferens

Tisztelt Közgyűlés!

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ZÉSZ) 2016. augusztus 5. napján lépett hatályba, mely a jóváhagyása óta különböző fejlesztési igények miatt több alkalommal módosult. E módosítások egy része önkormányzat által kezdeményezett módosítás, egy része pedig magánberuházással kapcsolatos volt.

Jelen előterjesztésben egy lakossági kérelem alapján kezdeményezett, valamint egy magánberuházás mielőbbi megvalósulása érdekében szükséges módosításokkal kapcsolatos előzetes döntések szerepelnek.

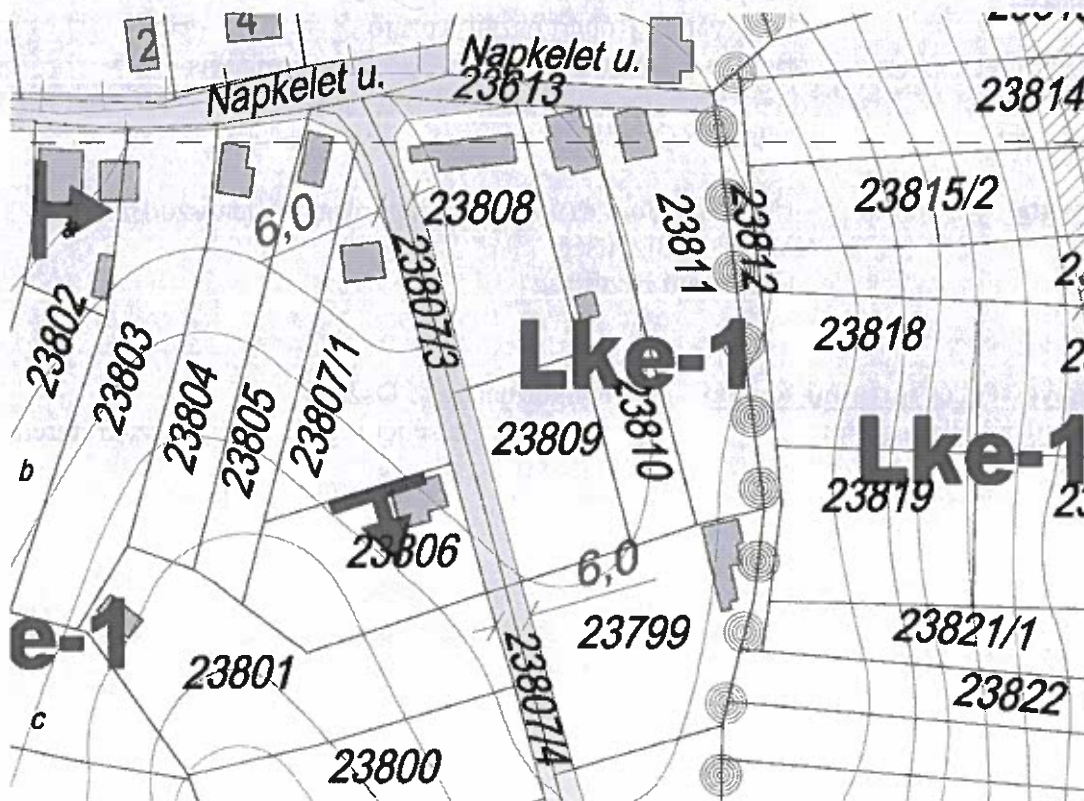
I. A településrendezési tervek módosítására vonatkozó előzetes döntés meghozatala - Jánkahegyen a Napkelet utcában a 23809 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági megkeresés érkezett a 23809 hrsz-ú telek tulajdonosától, melyben a telek beépíthetősége érdekében az ingatlan szabályozási előírásainak felülvizsgálatát kezdeményezte.

A 23809 hrsz-ú telek a hatályos szabályozás szerint Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetben található, nyugati oldalán útszabályozás érinti, mely 90 m² területet választ le a teljes telekterületből (727 m²).

Az Lke-1 jelű övezetben a beépíthető legkisebb telekterület 700 m², a beépíthető legkisebb telekszélesség 14 m.

Tekintettel arra, hogy az útszabályozás leválasztását követően a telek mérete 700 m² alá csökken, a telek nem beépíthetővé válik. Az ingatlan területének bővítése a szomszédos telekalakulatok adottságai miatt nem megoldható, így a szabályozás felülvizsgálata vált szükségessé.



hatályos szabályozási terv részlete

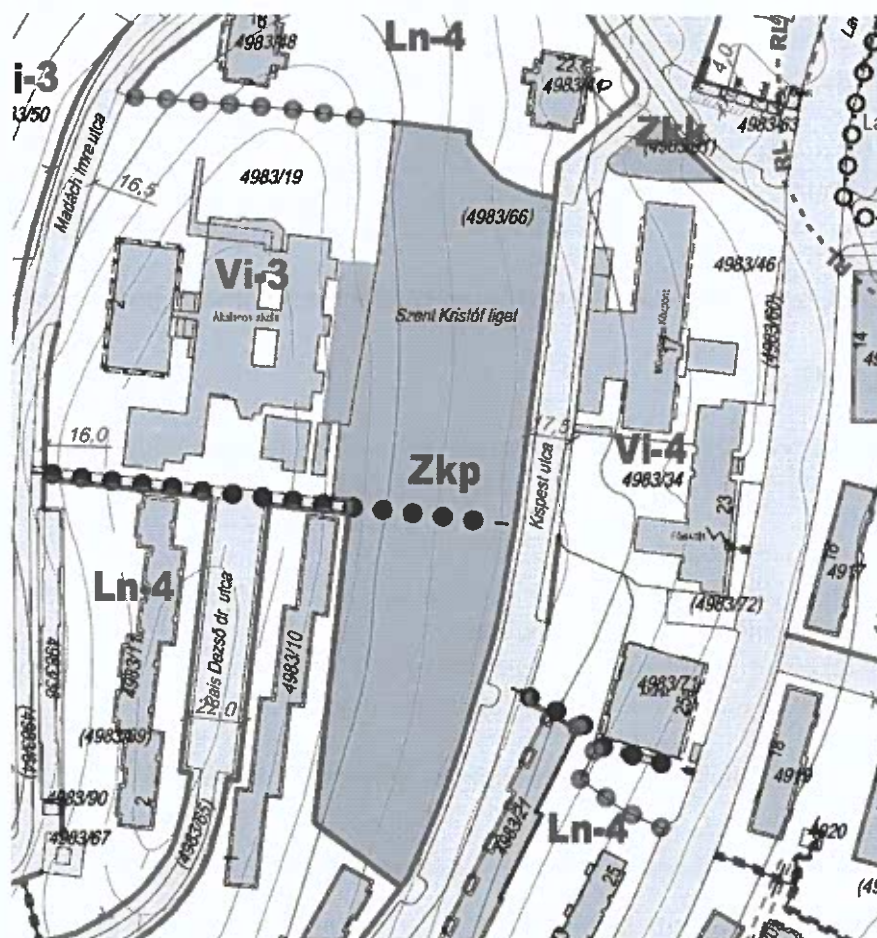
II. Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása – Kispest utcában garázsosor kialakíthatósága érdekében a szabályozás felülvizsgálata

Landorhegyen, a Kispest utca nyugati oldalán, a 4983/66 hrsz-ú telket érintően garázsosor építése tervezett. A Szent Kristóf liget közvetlen környezetében, a Kispest utcában, a Pais Dezső utcában és a Madách Imre utcában számos négy és tíz emeletes társasház található. Az elmúlt években a városban megnövekedett gépkocsialomány nyomán komoly parkolási gondok jelentkeztek, melynek enyhítésére minden városrészben, így a Landorhegyen is új parkoló területek kerültek kialakításra. A felszíni parkolókon túl komoly igény jelentkezik a garázsok iránt is, ahol a tulajdonosok zárt, biztonságos helyen tárolhatják gépkocsijaikat.

A jelenlegi szabályozási terv a tervezett beruházással érintett ingatlant Zkp jelű zöldterületként határozza meg. Az övezetben a terület rendeltetészerű használatához szükséges építmény, így vendéglátó, kulturális közösségi, sporteszközök tárolását szolgáló és hitéleti rendeltetésű építmény helyezhető el, szabadon álló beépítési móddal, 3 %-os maximális beépítési százalékkal, 70 %-os minimálisan kialakítandó zöldfelülettel, 5,0 m-es legnagyobb épületmagassággal és 6,0 m-es legnagyobb homlokzatmagassággal.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a hatályos szabályozás a tervezett fejlesztést nem teszi lehetővé.

A gépkocsitárolók magán beruházásban valósulnának meg, melyhez a beruházó az érintett telekrészt az önkormányzattól meg szeretné vásárolni. Annak érdekében, hogy a terület eladható legyen, forgalomképesse kell tenni, mely a szabályozás módosítása révén lehetséges. Módosítani kell a terület övezeti besorolását a normatív paraméterek okán is, a garázsosor területét beépítésre szánt övezetbe szükséges sorolni.



hatályos szabályozási terv részlete

A fejlesztés mielőbbi megvalósíthatósága érdekében célszerű az érintett terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása, hogy a rendezési terv módosítása a Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés ba) pontja szerint egyszerűsített eljárással történhessen.

A fentiekre tekintettel a tervezett garázsos megvalósíthatósága érdekében a Zalaegerszeg 4983/66 hrsz-ú ingatlan kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása szükséges.

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítandó ingatlan lehatárolását az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.

A Korm. rendelet 7.§-a szerint a településterv módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és településtervet alátámasztó javaslat készíti elő, melyek tartalmát – az Korm. rendeletben meghatározottak figyelembevételével – a település főépítésze, vagy a főépítész egyetértésével a településtervező határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia. A I-II. pontban ismertetett módosításokhoz tartozó feljegyzést az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** az előterjesztést megtárgyalta és 61/2023. (V.08.) határozatával 8 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

A **Műszaki Bizottság** az előterjesztést 38/2023. (V.09.) határozatával a határozati javaslat I. pontját 11 igen egyhangú szavazattal, a határozati javaslat II. pontját 9 igen szavazattal, 2 tartózkodással támogatta.

A **Gazdasági Bizottság** az előterjesztést 43/2023. (V.10.) határozatával 13 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztés ismeretében a határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során a Napkelet utca 23809 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

A Közgyűlés igazolja, hogy a tervezett fejlesztés helyhez kötött, emiatt a módosítás során a beépítésre szánt terület növelésére lehet szükség.

A településterv tervezett módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglalt követelményeknek megfelel.

A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a fejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2023. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során a Kispest utcában tervezett garázssor kialakíthatósága érdekében a szabályozás felülvizsgálatát támogatja.

A Közgyűlés igazolja, hogy a tervezett beruházás számára a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, a beruházás - a környező társasházakban élő lakosság igényeinek kiszolgálása okán - helyhez kötött, emiatt a beépítésre szánt terület növelésére van szükség.

A településterv tervezett módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglalt követelményeknek megfelel.

A Közgyűlés a Kispest utcában tervezett garázssor megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az előterjesztés 1. mellékletében található lehatárolás szerinti, valamint a tervezett beruházáshoz kapcsolódóan, a biológiai aktivitás érték egyenlegének fenntartása kapcsán érintett ingatlanokat.

A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a fejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

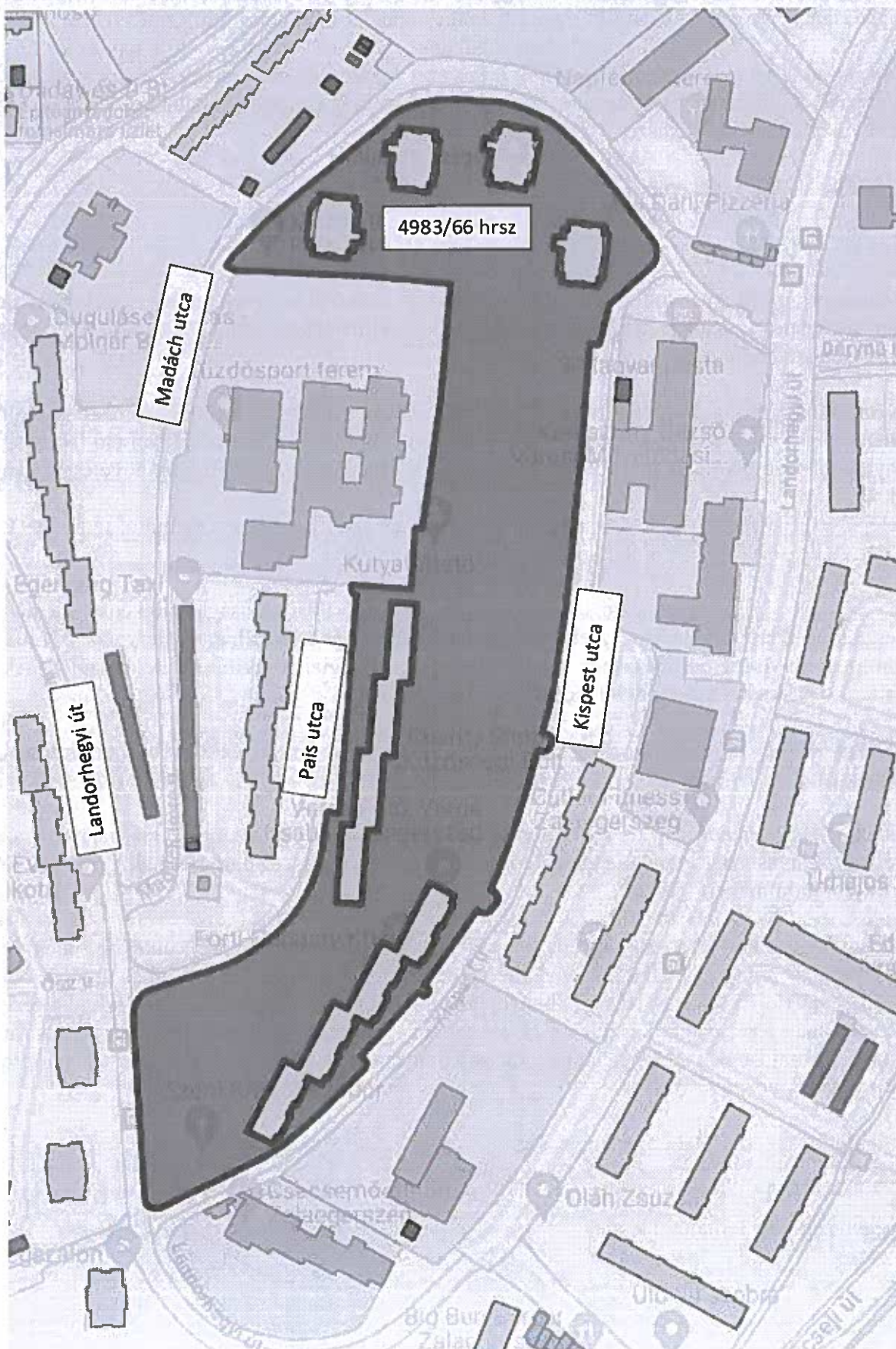
Határidő: 2023. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2023. május 11.


Balaicz Zoltán
polgármester





FELJEGYZÉS
ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE
RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása

Készült: 2023. május 2-án Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján Zalaegerszeg településrendezési tervének módosítása tervezett az alábbiakban:

- Zalaegerszeg, Napkelet utca mentén fekvő lakóterület szabályozásának felülvizsgálata
- Zalaegerszeg, Kispeszt utca nyugati oldalán található zöldterület szabályozásának felülvizsgálata

A Rendelet 7. §-ára és 17. § (2) bekezdésére figyelemmel, a Rendelet 1. és 2. mellékletében meghatározott tartalmi elemek közül a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete, valamint a 137/2016. (VII.06.) számú közgyűlési határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosításához szükséges megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemeit az alábbiakban határozom meg:

Megalapozó vizsgálat:

- Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések
- Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- Közlekedés
- Területrendezési követelmények (településszerkezeti terv módosítása esetén)

Alátámasztó javaslat:

- A módosítással érintett területek bemutatása
- Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéscik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
- Településrendezési javaslat
- A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása (településszerkezeti terv módosítása esetén)
- A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye (településszerkezeti terv módosítása esetén)

A Rendeletben meghatározott további tartalmi elemek a településrendezési feladatnak megfelelően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város adottságainak, a módosítási szándékok nagyságrendjének, valamint a településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével kiegészíthetők.



Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész