

**ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL**

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

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2021. július 20-i rendkívüli ülésére**

Tárgy:

A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás (helyi építési szabályzat átfogó felülvizsgálata, volt Tiszti Klub, Bánya utca, Egervári út)

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Főépítési Osztály
Kustányné László Noémi osztályvezető
Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens
Tóth Andrea városrendezési szakreferens

Egyeztetve:

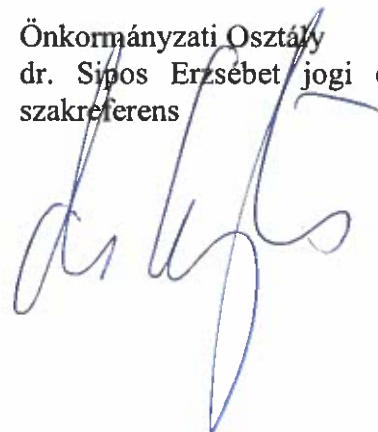
Műszaki Osztály

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

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

Önkormányzati Osztály
dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi
szakreferens



Tisztelt Közgyűlés!

I. ZÉSZ átfogó felülvizsgálatára vonatkozó előzetes településfejlesztési döntés meghozatala

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.

A településrendezési eszközök jelenleg tervezett átfogó módosítása kapcsán a beérkezett módosítási kérelmekre vonatkozóan a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.18.) Korm. rendelet (Kormányrendelet) 16.§ (1) bekezdése alapján a Közgyűlés a 184/2021. (VI.17.) határozatával a szükséges előzetes döntést meghozta.

A településrendezési eszközök utolsó átfogó felülvizsgálata 2019 decemberében került jóváhagyásra. Az azóta eltelt időszak alatt a Főépítési Osztály és az Építéshatóság munkája kapcsán több ponton felmerült az építési szabályzat felülvizsgálatának, pontosításának szükségessége.

Fentiek alapján a Főépítési Osztály kezdeményezi a helyi építési szabályzat előírásainak átfogó felülvizsgálatát az elmúlt évek építéshatósági és főépítési gyakorlata kapcsán, valamint a tervezői észrevételek alapján szükségessé váló pontosítások, illetve módosítások érdekében.

II. Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás

Jelen előterjesztésben szereplő módosítások esetén kiemelten fontos, hogy a tervezett fejlesztések mielőbb megvalósulhassanak, az ehhez szükséges településrendezési terv módosítás mielőbb megtörténjen.

A Kormányrendelet 3. § (1) bekezdése alapján településrendezési eszközt kell készíteni, ha jogszabály előírja, vagy a települési önkormányzat a település társadalmi, gazdasági, illetve környezeti helyzetében bekövetkezett változások vagy új településfejlesztési szándék miatt indokoltnak tartja.

A rendezési terv jelen módosítását az előterjesztésben ismertetett helyszíneken a Kormányrendelet 32. §-a szerinti lehetőséggel élve „gyorsított” módon, tárgyalásos eljárással indokolt egyeztetni és jóváhagyni. A rendezési tervek módosítása akkor egyeztethető tárgyalásos eljárással, ha a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása megtörtént.

A Kormányrendelet 2.§ 4a. pontja szerint kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósulását biztosító, támogatás elnyerése céljából képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület.

Fentiek okán, a tervezett fejlesztések érdekében szükséges alábbi területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása:

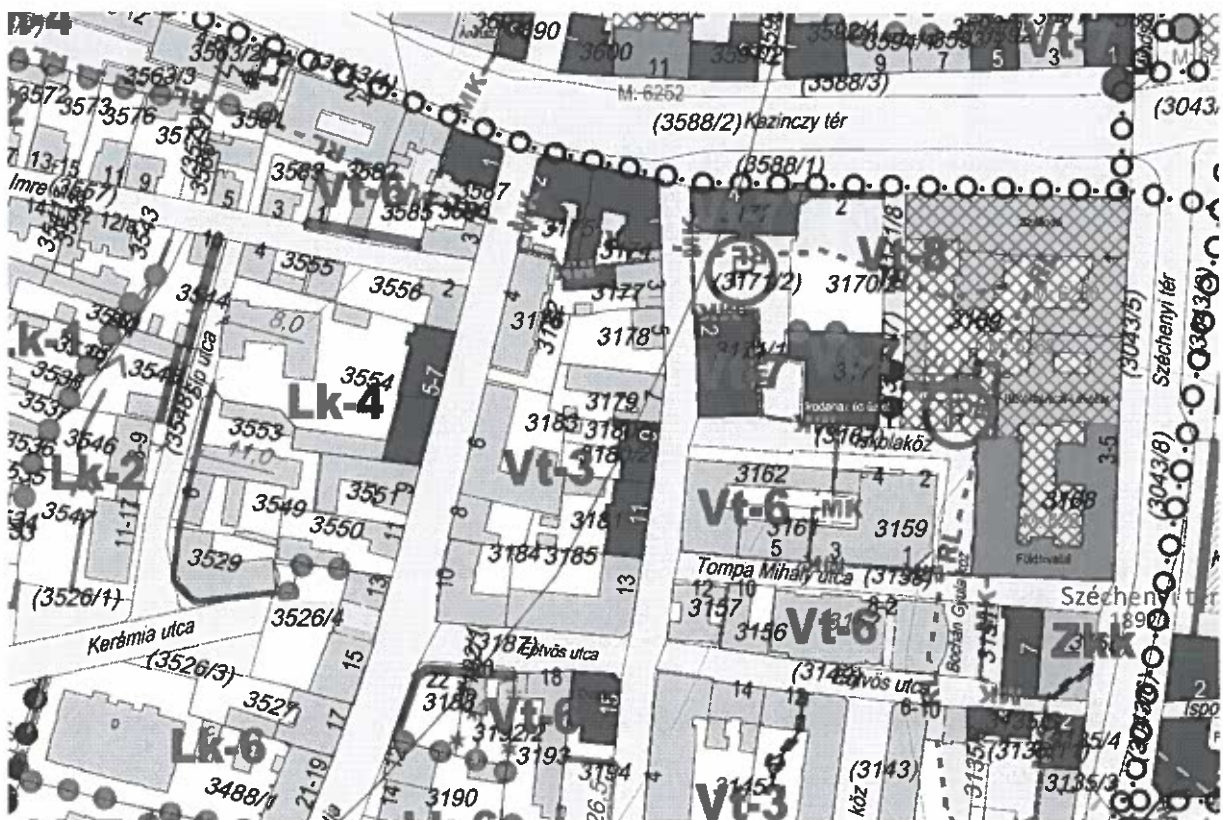
II.1. Volt Tiszti Klub (HEMO) felújítása érdekében az érintett terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása

A zalaegerszegi Mindszenty József Múzeum és Zarándokközpont, valamint a kapcsolódó komplex kulturális és vallási turisztikai fejlesztések megvalósítása tárgyú projekt elemei közé a teljes belváros-rehabilitáció érdekében beemelésre került a projekt fejlesztési területének szomszédságában található volt Tiszti Klub (helyőrségi művelődési otthon – HEMO) épületének felújítása. Az Ady Endre utca 1. szám alatti épület helyi védelem alatt áll és műemléki környezetben található. Az Ady utca – Kazinczy tér – Mártírok utcák által határolt tömb jelenleg a ZÉSZ szerint Vt-3 jelű településközpont vegyes rendeltetésű övezet, melyben megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,0 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 400 m² telekterületig 60%, 400 m² feletti telekterületre vetítetten 50%, a kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke 10%.

A tervezési program és az elkészült vázlattervek alapján a beruházás megvalósításához a ZÉSZ normatív előírásainak módosítása szükséges (a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság, a legnagyobb beépítettség, illetve zöldfelület mértékét illetően), melyet tárgyalásos eljárásban kívánunk leegyeztetni és jóváhagyni a projekt hangsúlyosságára és a támogatási okiratban foglalt teljesítési határidőre való tekintettel.

A fentiekre tekintettel a tervezett fejlesztés érdekében a Zalaegerszeg 3174, 3175, 3176, 3177, 3178, 3179, 3180/1, 3180/2, 3181, 3182, 3183, 3184, 3185 hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása szükséges.

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



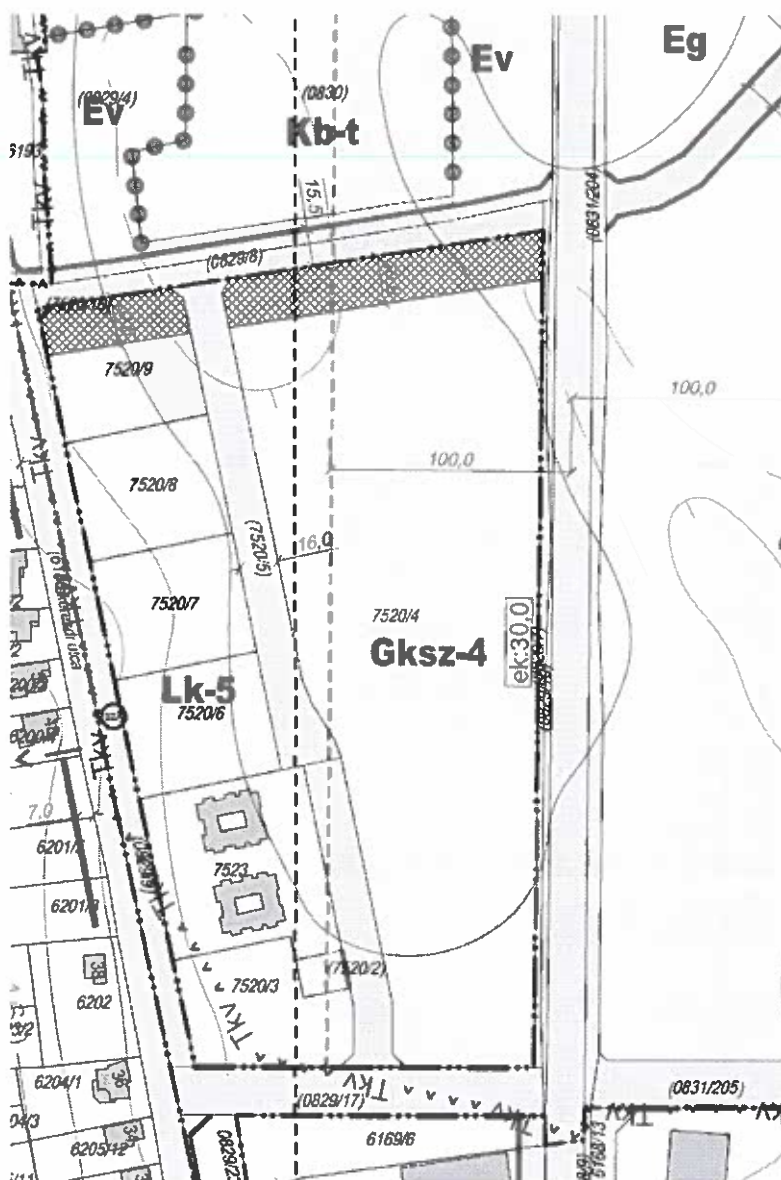
hatályos szabályozási terv

II.3. Egervári úttól nyugatra lévő 7520/4 hrsz-ú ingatlanon lakóterület kialakítása, lakóépület létesítése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása

A nekeresdi városrészben az Egervári úttól nyugatra lévő 7520/4 hrsz-ú ingatlanon a beruházó társasházak építését tervezi. A ZÉSZ szerint az ingatlan Gksz-4 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezet, melyben önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető, ezért annak módosítását kérelmezte a beruházó. A 7520/4 hrsz-ú ingatlantól nyugatra lévő Lk-5 jelű kisvárosias lakóterület normatív előírásai megfelelőek a tanulmánytervben bemutatott elképzeléseknek, melyet a Kormány által támogatott lakásépítési program kedvező lehetőségeit figyelembe véve mielőbb meg kívánják valósítani.

A fentiekre tekintettel a tervezett fejlesztés érdekében a Zalaegerszeg 7520/2, 7520/3, 7520/4, 7520/5, 7520/6, 7520/7, 7520/8, 7520/9, 7523 hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása szükséges.

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítandó ingatlanok lehatárolását az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.



hatályos szabályozási terv

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztés ismeretében hozza meg a településrendezési eszközök módosításáról szóló döntést az alábbiak szerint:

Határozati javaslat:

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során a helyi építési szabályzat átfogó felülvizsgálatát támogatja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési eszközök módosításának tervezetét készítse el, a tervanyaggal kapcsolatos partnerségi egyeztetési- és államigazgatási véleményezési eljárást folytassa le, annak eredményét pedig terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az Ady Endre utca 1. szám alatti épület - volt Tiszti Klub - tervezett felújítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 3174, 3175, 3176, 3177, 3178, 3179, 3180/1, 3180/2, 3181, 3182, 3183, 3184, 3185 hrsz-ú ingatlanokat.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően készítse el a területre vonatkozó településrendezési eszköz módosításának tervezetét, majd a partnerségi egyeztetést követően a beérkezett véleményeket megismerésre terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Bánya utca 1343/2 hrsz-ú ingatlanon tervezett beruházás érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 1342, 1343/1, 1343/2, 1344 hrsz-ú ingatlanokat.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően készítse el a területre vonatkozó településrendezési eszköz módosításának tervezetét, majd a partnerségi egyeztetést követően a beérkezett véleményeket megismerésre terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a nekeresdi városrészben, a 7520/4 hrsz- ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztések érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 1342, 1343/1, 1343/2, 1344 hrsz-ú ingatlanokat.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően készíttesse el a területre vonatkozó településrendezési eszköz módosításának tervezetét, majd a partnerségi egyeztetést követően a beérkezett véleményeket megismerésre terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2021. július 12.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

az előterjesztés 2. melléklete



