

**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. június 17-i ülésére**

Tárgy: A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Főépítési Osztály
Kustányné László Noémi osztályvezető
Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens

Egyeztetve:

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!

I. A településrendezési eszközök átfogó módosítására vonatkozó előzetes 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.

Legutoljára 2020. decemberében került jóváhagyásra a rendezési tervek átfogóbb jellegű módosítása, mely az azt megelőző két év alatt összegyűlt lakossági igények, az Építéshatósági Osztály és a Műszaki Osztály működése során felmerült problémák, fejlesztési igények, valamint a gazdasági társaságok fejlesztési célú megkereséseinek megoldását célozta meg.

A ZÉSZ tervezett átfogó módosítása keretében a 108/2018. (VI.14.) és 27/2020. (II.06.) határozatok ki nem dolgozott módosítási pontjainak, valamint a jelen előterjesztés szerinti, 2020. tavasz óta beérkezett lakossági és gazdasági társaságok által benyújtott, és a hivatali munka során felmerült igények vizsgálata tervezett.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.18.) Korm. rendelet (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 Kormányrendelet 32. § (3) bekezdése szerint a településrendezési eszköz készítése és módosítása során teljes egyeztetési eljárást kell lefolytatni. A teljes eljárás az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével indul, melyben a polgármester az előzetes tájékoztatót megküldi a partnereknek és az államigazgatási szerveknek, valamint az érintett (szomszédos) települési önkormányzatoknak. Az előzetes tájékoztatóban beazonosíthatóan meg kell határozni a rendezés alá vont területet, ismertetni kell a rendezés célját és várható hatását, oly módon és részletezettséggel, hogy az érintettek azzal kapcsolatban észrevételeket, javaslatokat tehessenek, véleményt nyilváníthassanak.

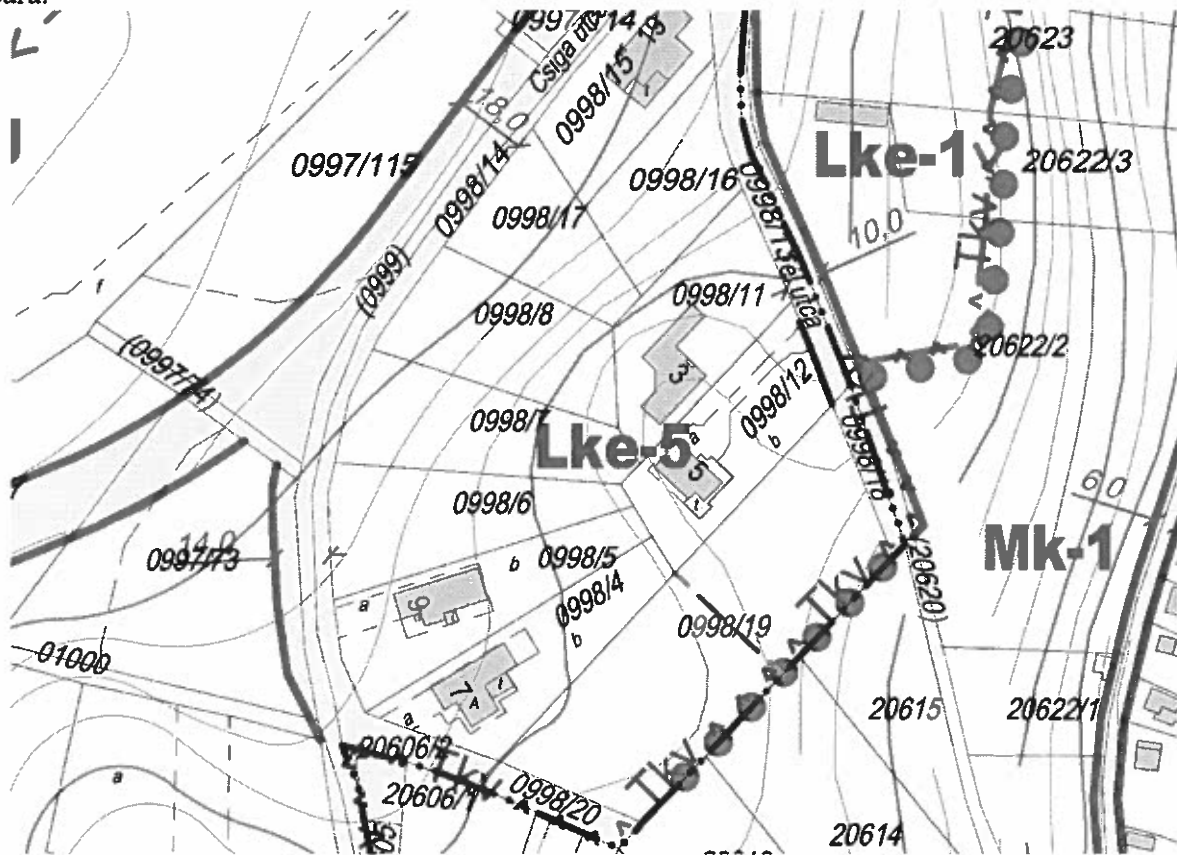
A településrendezési eszközök jelen módosítása során az elmúlt egy évben beérkezett módosítási igényekre vonatkozóan - a javaslatok részletes kidolgozását megelőzően – a Kormányrendelet 16.§ (1) bekezdése alapján a Közgyűlés előzetes döntése szükséges.

A közgyűlés nemleges véleménye után a kérelem nem kerül beépítésre a rendezési tervbe, támogató vélemény esetén a további vizsgálat a terv készítése során történik meg, a vizsgálat eredményétől függően a módosítás bekerül a rendezési terv tervezetébe.

A településrendezési eszközök – településszerkezeti terv, építési szabályzat – módosításának jóváhagyása a tervezés és az egyeztetési eljárás lezárultát követően 2021. év végén - 2022. év elején várható.

5. Csács városrészben a 0998/18 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján felül kell vizsgálni, hogy a 0998/18 hrsz-ú magánút teljes területét szükséges-e közlekedési területként szabályozni, van-e lehetőség e telek dél-keleti részének kertvárosi lakóterületbe sorolására.



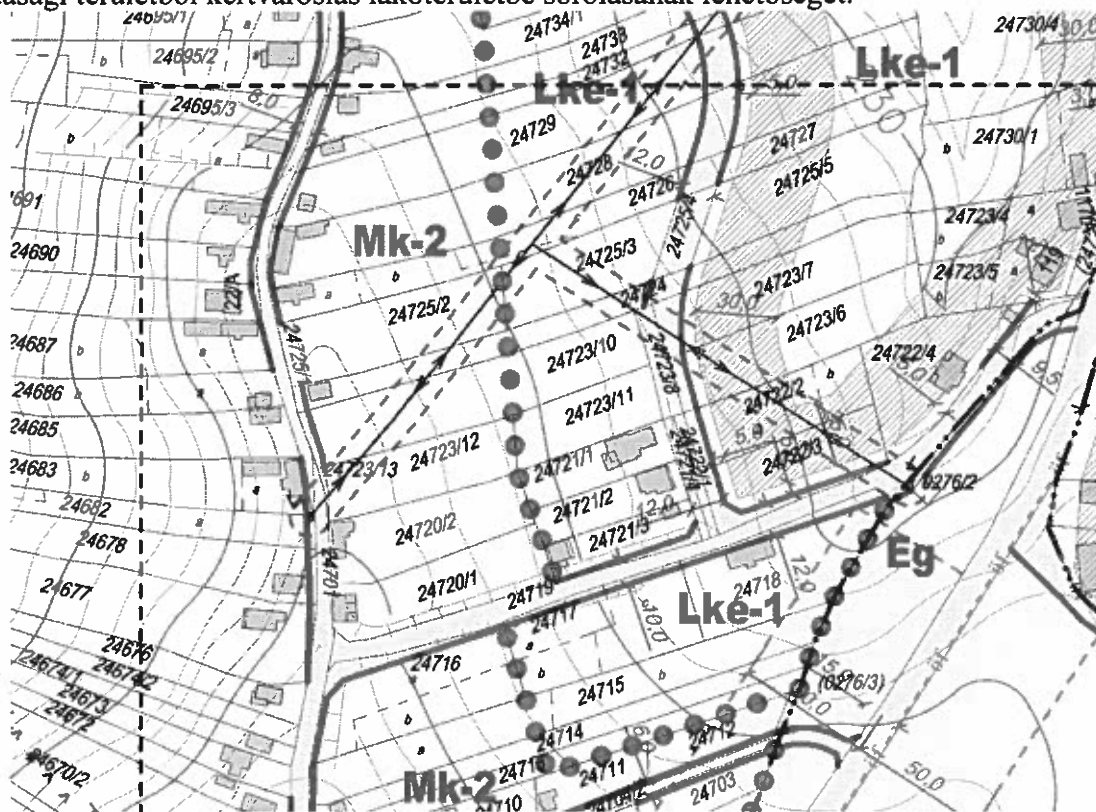
6. Zalaegerszeg 4884 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálata

Tervezői megkeresés alapján a 4884 hrsz-ú telek telekhatár rendezéséhez kapcsolódóan - az ingatlanon található épület előlépcsője miatt - a Landerhegyi út felől a szabályozási vonal felülvizsgálata szükséges.



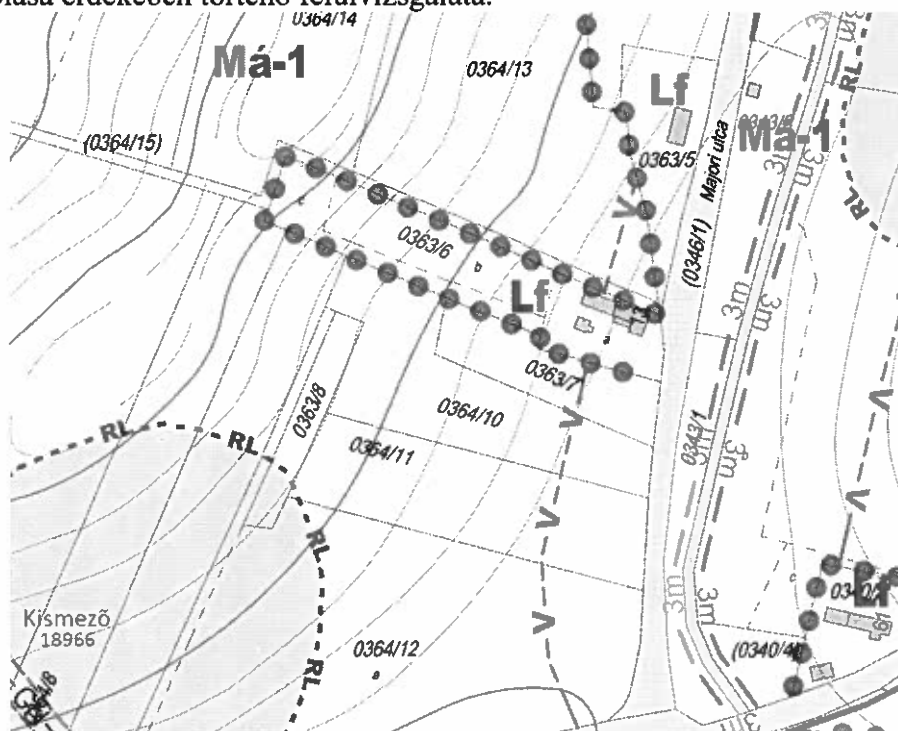
7. A Csáfordhegyi út mentén a 24720/1-2, 24723/10, 24725/1-2 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a fenti hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömb kertés mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterületbe sorolásának lehetőségét.



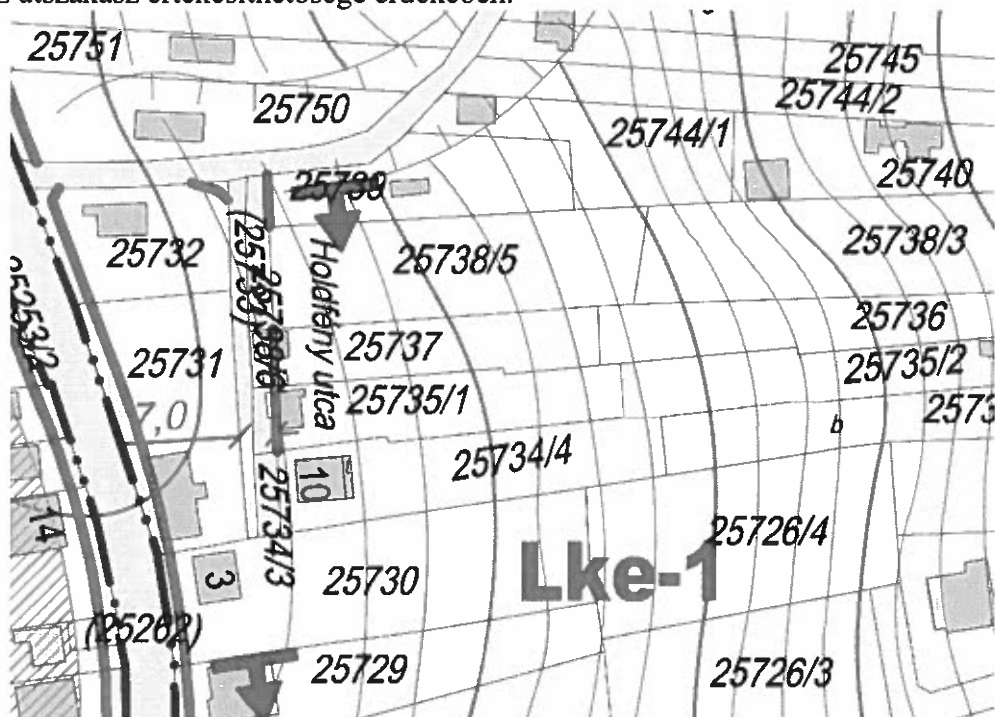
8. Ebergény déli részén a 0363/7 és 0364/10 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági megkeresés érkezett a 0363/6 hrsz-ú telek tulajdonosától, mely alapján szükséges a szomszédos 0363/7 és 0364/10 hrsz-ú ingatlanok övezetei besorolásának általános mezőgazdasági területből falusias lakóterületbe sorolása érdekében történő felülvizsgálata.



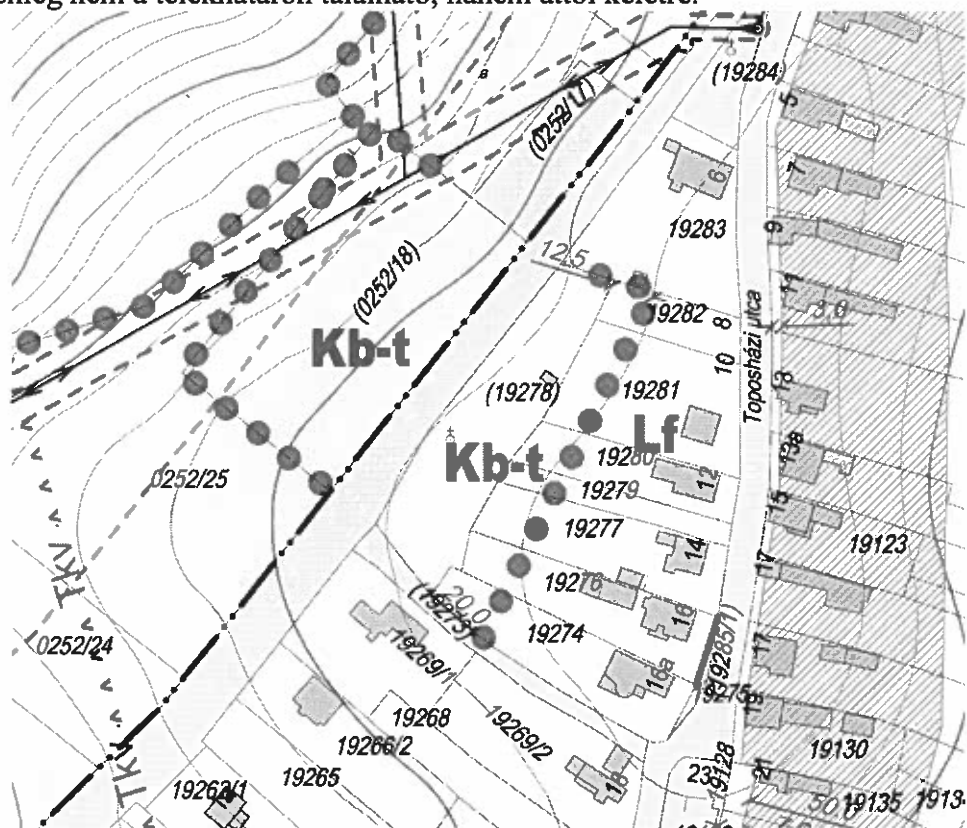
9. A Holdfény utcában a 25733-25734/3 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a 25733 hrsz-ú út déli részén az útszabályozás törlésének lehetőségét, az útszakasz értékesíthetősége érdekében.



10. Bazitai temető övezethatárának felülvizsgálata (hrsz 19281, 19282 vonatkozásában)

Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a bazitai temető keleti oldalán az övezethatár módosításának lehetőségét, a falusias lakóterület nyugati irányba történő növelése érdekében. A hatályos tervek szerint az övezethatár jelenleg nem a telekhatáron található, hanem attól keletre.



13. A Szekeresvölgyi úttól délre a 26970-26972/1 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
 Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a 26970-26972/1 hrsz-ú ingatlanokat érintő útsabályozás törlésének lehetőségét, a Szekeresvölgyi utca és Szelhordta út közötti átkötés létjogosultságát.



14. Az Ebergényi út mentén a 25984/2 hrsz-ú ingatlant érintő útsabályozás felülvizsgálata
 Lakossági megkeresés alapján vizsgálni szükséges a 25984/2 hrsz-ú telket érintő útsabályozás törlésének lehetőségét a terepadottságokra tekintettel.



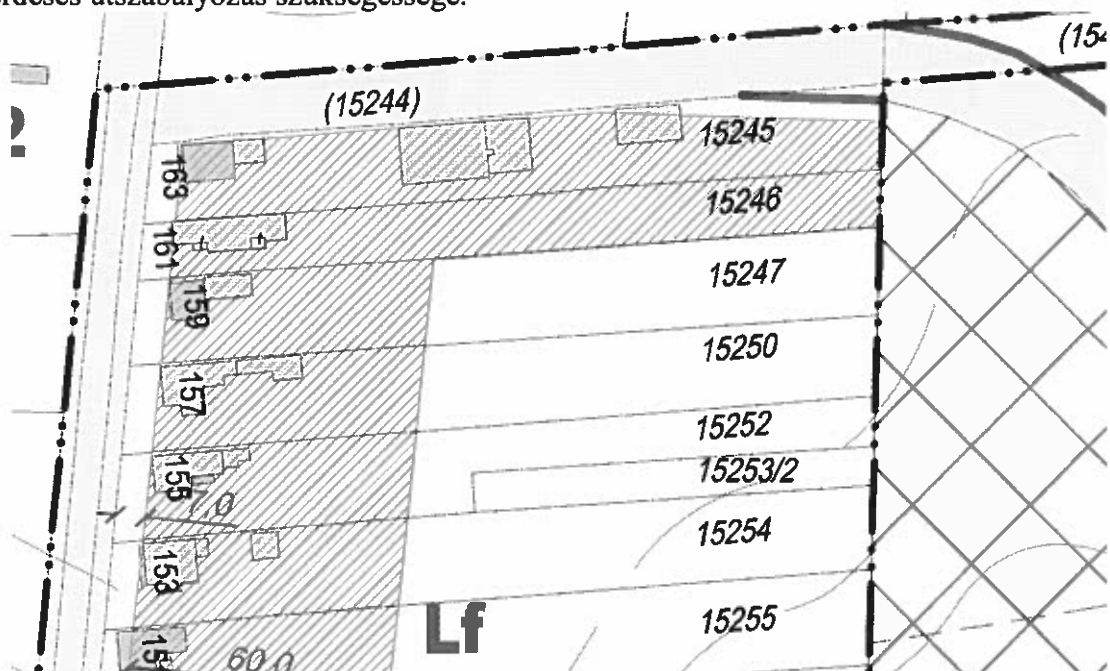
15. A Gyöngyvirág utca keleti oldalán található tömb szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján felül kell vizsgálni a 24327 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb övezeti besorolását, a területen kialakult telkek lakóépülettel való beépíthetősége érdekében.



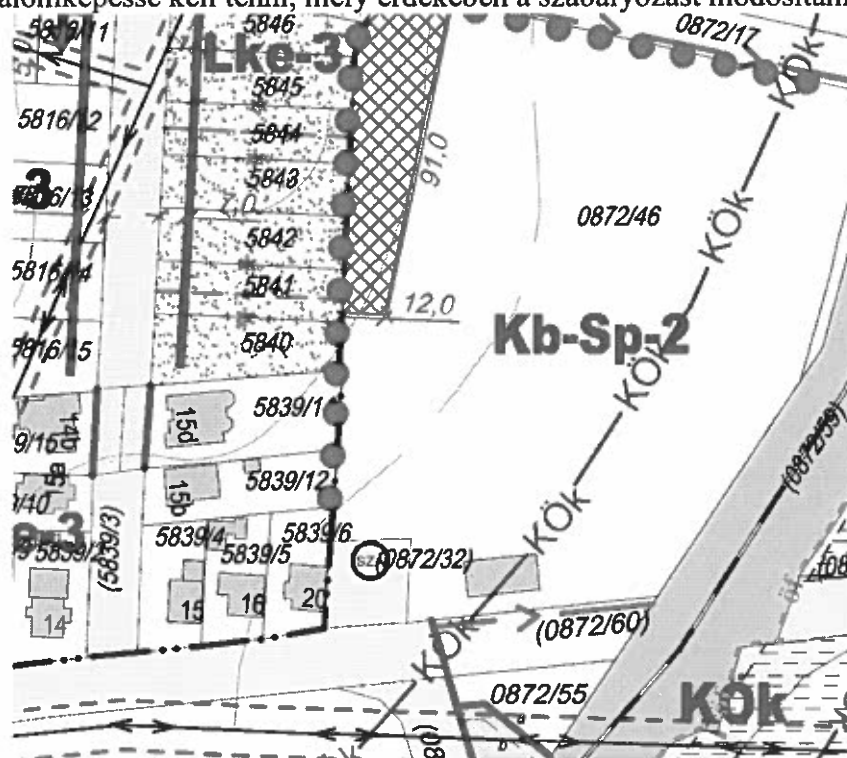
16. Ságod városrész északi területén a 15245 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata

Lakossági megkeresés érkezett a 15245 hrsz-ú ingatlan tulajdonosától melyben a telkét érintő útszabályozás törlését kéri. A 15244 hrsz-ú út keleti irányú folytatása már megépült, ennek ismeretében megvizsgálásra kerül a kérdéses útszabályozás szükségessége.



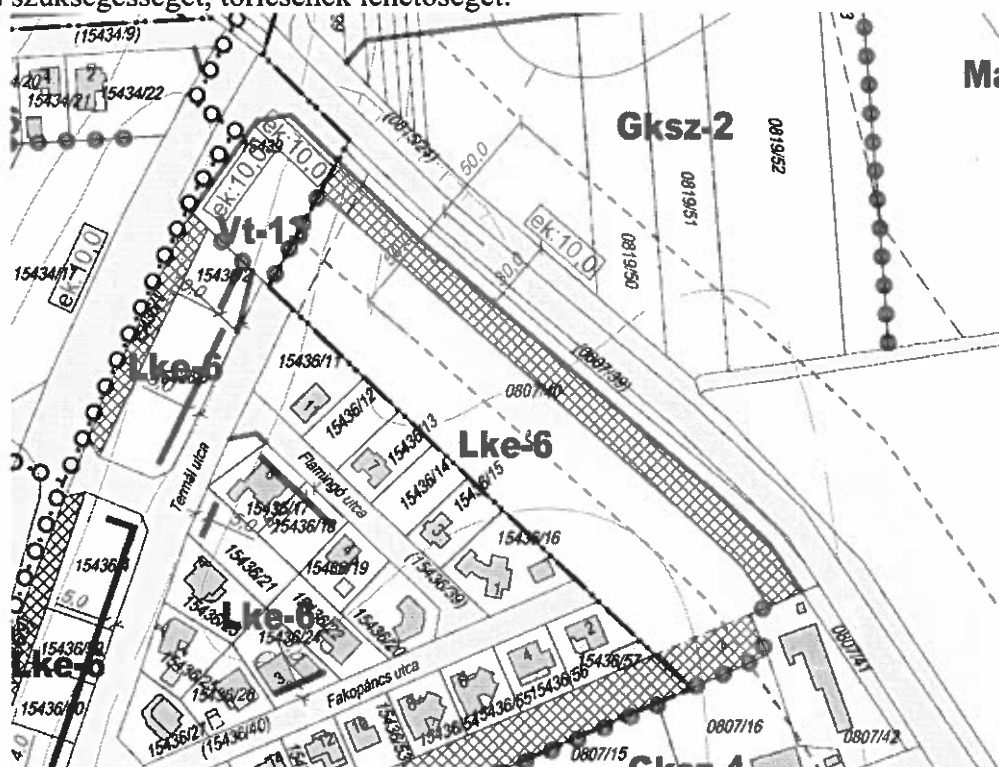
17. A Zala utca 20. környezetében a ZÉSZ módosítása a tényleges használat és a birtokviszonyok rendezéséhez kapcsolódóan

A Zala utca 20. számú ingatlan tulajdonosa jogtalanul használt területeket az önkormányzati tulajdonú 0872/32 hrsz-ú és a 0872/60 hrsz-ú ingatlanokból. Ahhoz, hogy e területeket megvásárolhassa, az érintett területrészeket forgalomképesé tenni, mely érdekében a szabályozást módosítani kell.



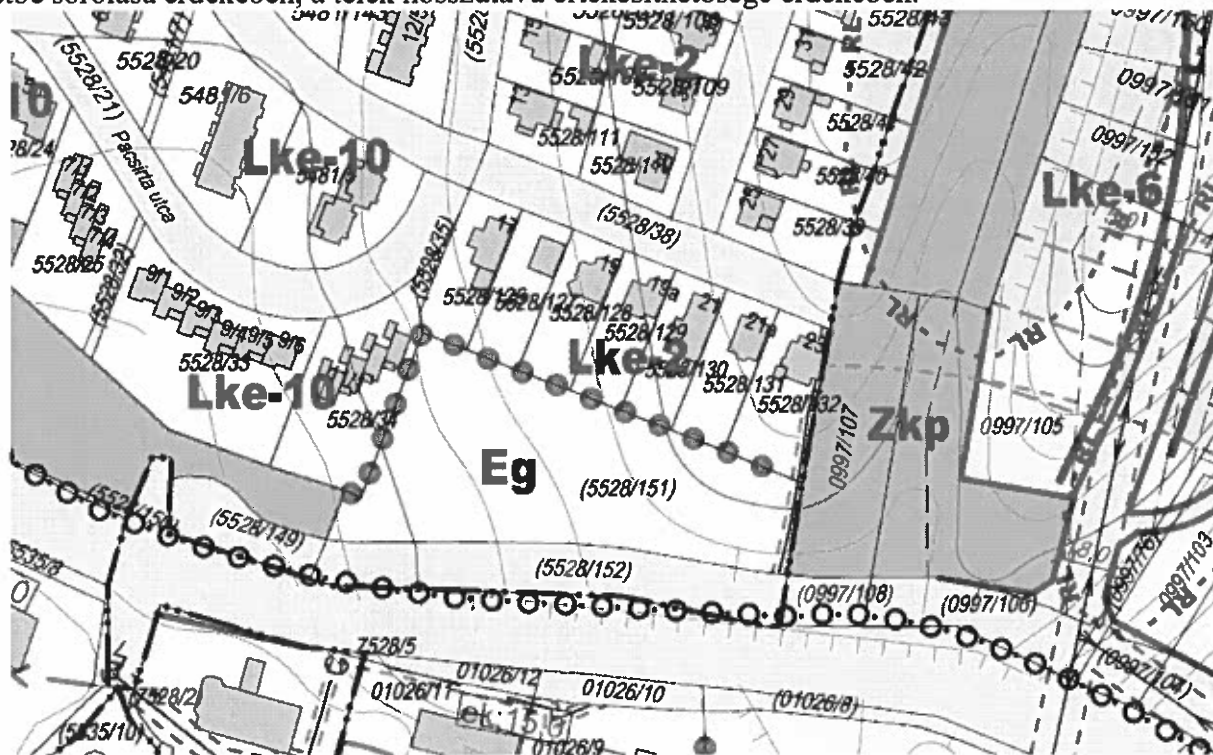
18. Ságod déli részén a 0807/40 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján vizsgálni kell a 0807/40 hrsz-ú ingatlan észak keleti oldalán végighúzó útszabályozás szükségességét, törlésének lehetőségét.



19. Csács városrészben az 5528/151 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

A Műszaki Osztály kezdeményezésére vizsgálni kell az 5528/151 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlan jelenlegi Eg jelű gazdasági erdőövezeti besorolásának módosítási lehetőségét a terület beépítésre szánt területbe sorolása érdekében, a telek hosszútávú értékesíthetősége érdekében.



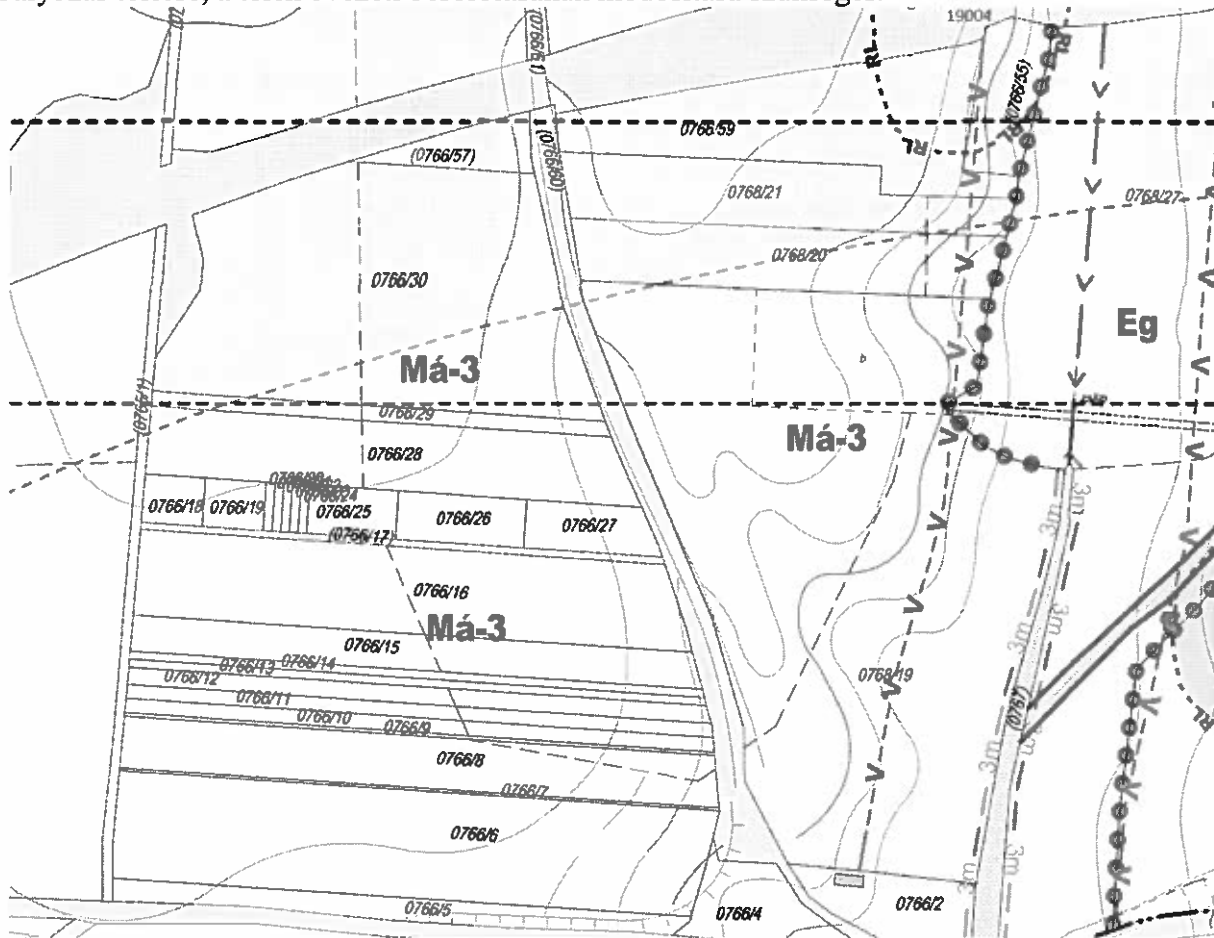
20. Gógánhegyen a 26374 hrsz-ot tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a Fenyvesalja utcától nyugatra fekvő tömb kertes mezőgazdasági övezetből lakóövezetbe sorolásának lehetőségét.



21. Ságod városrészben a 0766/60 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

A Műszaki Osztály részéről megkeresés érkezett, miszerint az önkormányzat értékesíteni kívánja a 0766/60 hrsz-ú ingatlant, melyhez annak forgalomképesé tétele szükséges. A telek forgalomképesé tételéhez az útszabályozás törlése, a telek övezeti besorolásának módosítása szükséges.



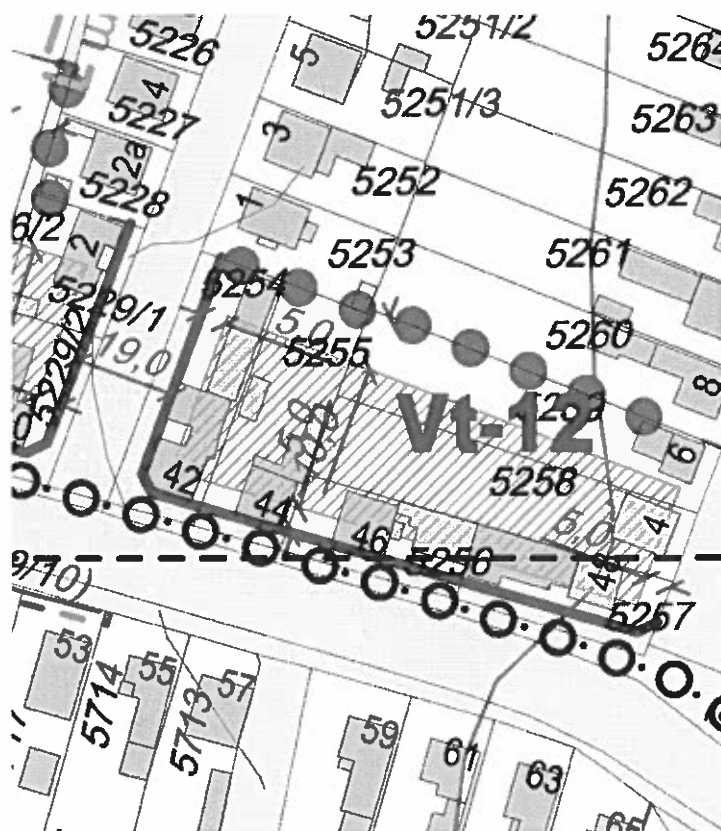
22. Besenyő-Öreghegy területén a 22479 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódó fejlesztés érdekében a szabályozás felülvizsgálata

Besenyő-Öreghegyen a 22479 hrsz-ú telek bővítése tervezett, annak érdekében, hogy a korábban a napközis tábor területén álló fedett szín közösségi funkciós céllal e területre áthelyezhető legyen úgy, hogy a terület beépítettsége a Kb-kt jelű övezet előírásainak megfelelően. A telek területének tervezett bővítése a szabályozás módosítása útján lehetséges.



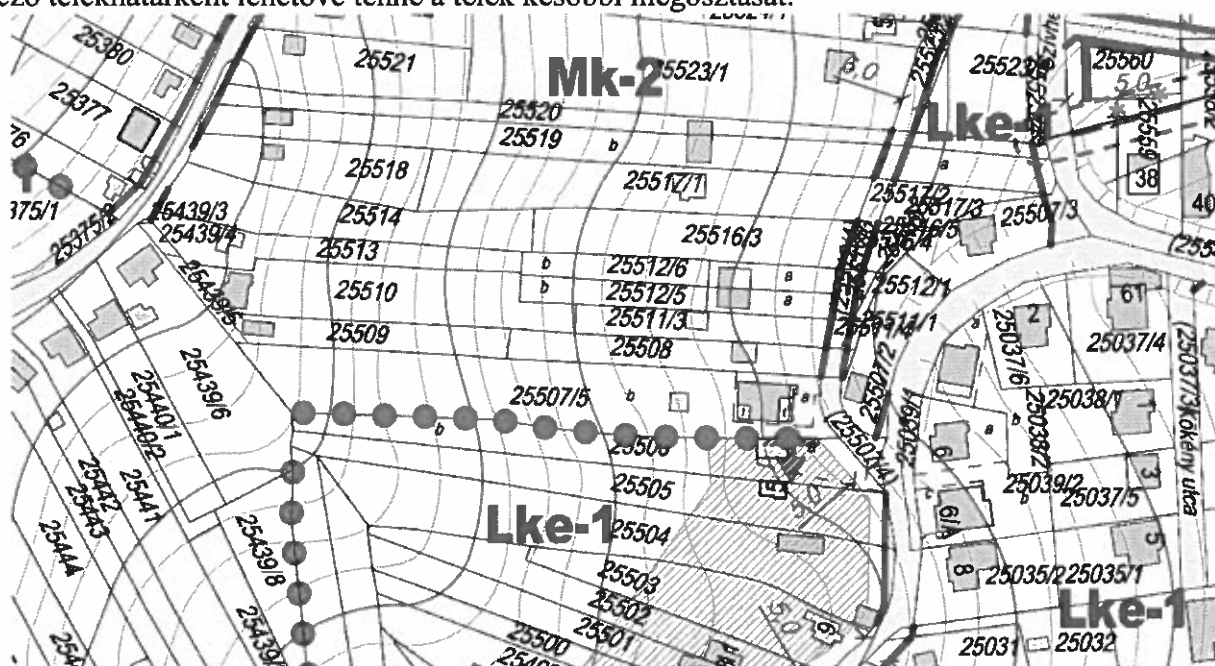
25. A Balatoni út 42. szám alatti 5254 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a Csilla utcában az 5254 hrsz-ú telket érintő útszabályozás csökkentésének lehetőségét, valamint a tömb déli részén felülvizsgálandó az övezeti besorolás és az építési sáv jelölése, annak érdekében, hogy az 5254 hrsz-ú telken meglévő épület átalakítható, illetve rendeltetése módosítható legyen.



26. A Belsőszeg utcában a 25507/5 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági megkeresés alapján vizsgálni szükséges a jelenleg kertés mezőgazdasági övezetbe sorolt telek keleti részének kertvárosi lakóövezetbe sorolásának lehetőségét. A telken így megjelenő övezethatár jelölés kötelező telekhatárként lehetővé tenné a telek későbbi megosztását.



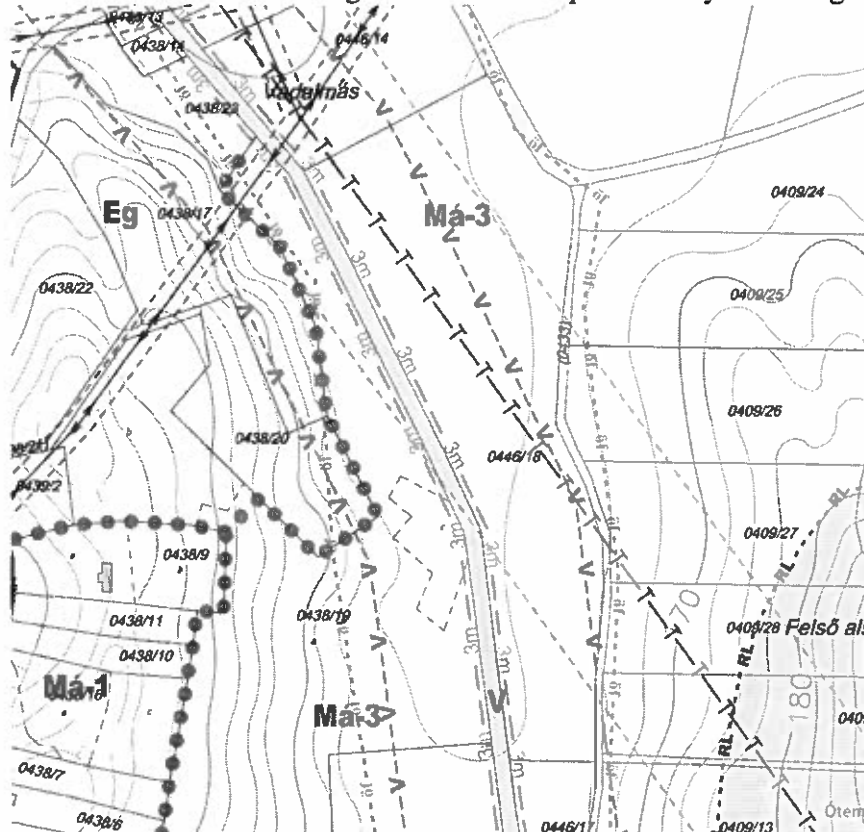
27. Gógánhegyen, a Rozmaring utcában a 26441/2-3 hrsz-ú telkeket tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján vizsgálni kell a 26441/2 hrsz-ú és 26441/3 hrsz-ú telkek kertes mezőgazdasági területből lakóövezetbe sorolásának lehetőségét.



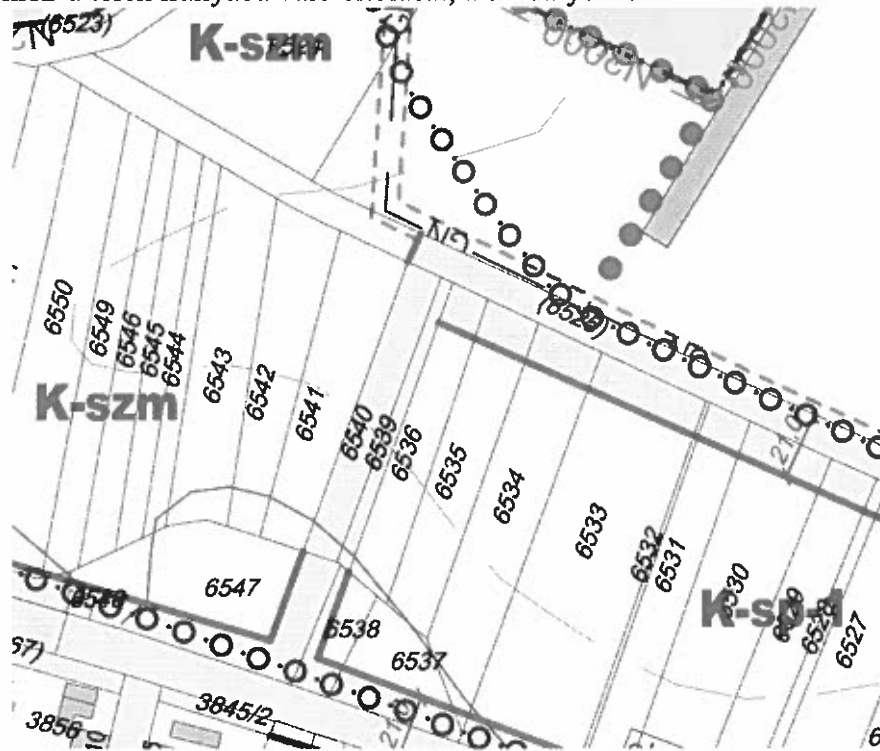
28. Szenterzsébethegyen a 0446/18 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján szükséges megvizsgálni a terület Má-3-jelű mezőgazdasági területből Má-2 jelű mezőgazdasági területbe sorolásának lehetőségét a telken lakóépület elhelyezhetősége érdekében.



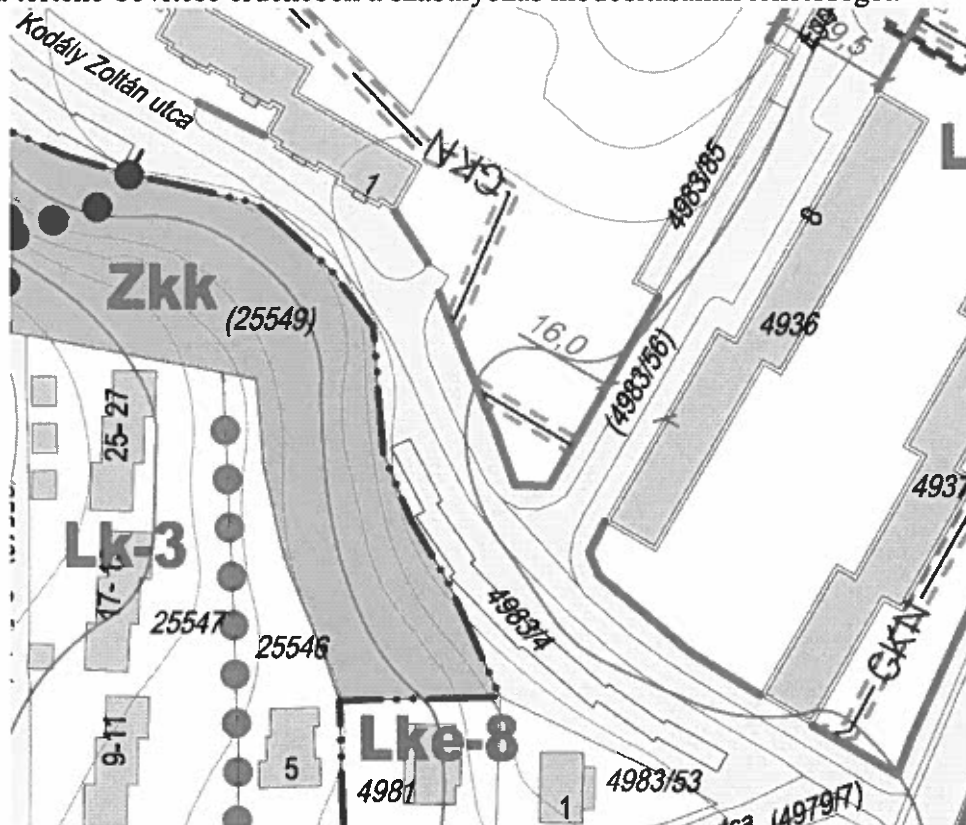
29. A Falumúzeumtól keletre a 6536-6540 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata

A Műszaki Osztály megkeresése alapján felül kell vizsgálni a Falumúzeumtól keletre - a hatályos tervek szerint a 6540 és 6539 hrsz-ú ingatlanokat érintő – szabályozott út tervezett helyét. Kezdeményezik az út keleti felé, a 6536 hrsz-ú telek irányába való eltolását, a szabályozás módosítását.



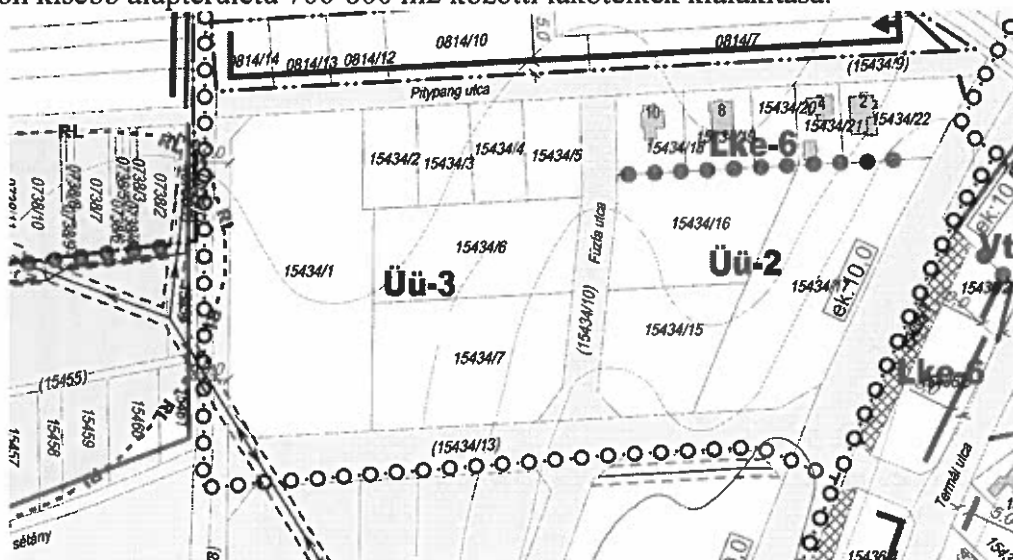
30. A Kodály utcai garázssor bővítése érdekében a szabályozás felülvizsgálata

A Műszaki Osztály megkeresése alapján vizsgálni szükséges a 4983/4 hrsz-ú meglévő garázssor északnyugati irányba történő bővítése érdekében a szabályozás módosításának lehetőségét.



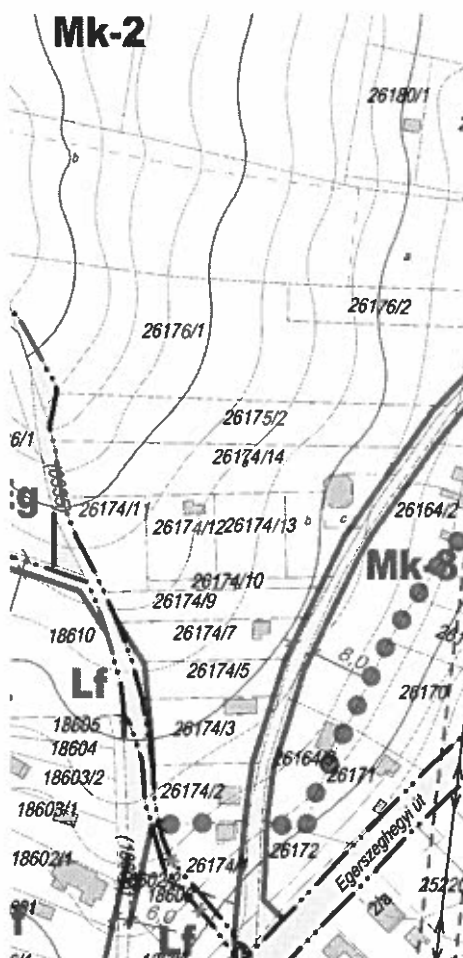
31. Ságod városrészben a Pitypang és Fűzfa utcák által határolt tömbök szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján meg kell vizsgálni a jelenleg Üü-2 és Üü-3 jelű üdülõházas övezetbe sorolt tömbök kertvárosi lakóterületbe sorolásának lehetőségét, annak érdekében, hogy e területeken a jövõben lehetõvé váljon kisebb alapterületû 700-800 m² közötti lakótelkek kialakítása.



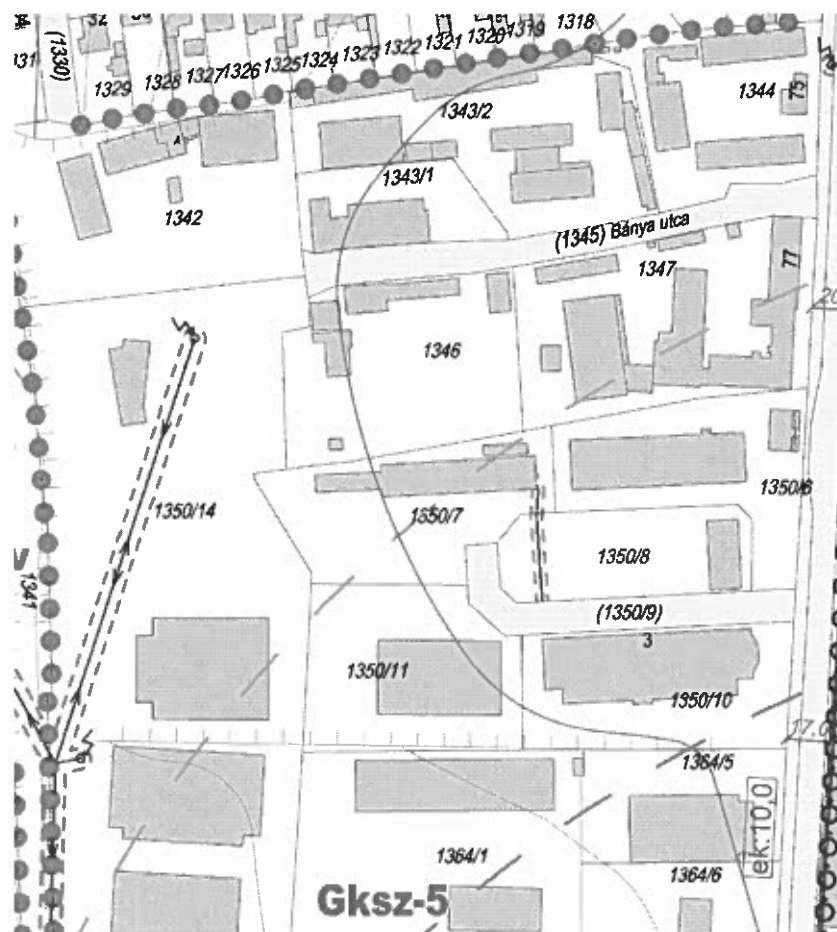
32. Egerszeghegyen a 26174/2 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kezdeményezésre vizsgálni szükséges az Egerszeghegyi út Ebergény városrész belterületétõl északra lévõ részének nyugati oldalán a falusias lakóterület kiterjesztésének lehetőségét a 26174/2 hrsz-ú telekre vonatkozóan.



33. A Bánya utcában a 1343/2 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

Tervezői megkeresés érkezett a Bánya utcában a 1343/2 hrsz-ú ingatlanon meglévő irodaépület felújítása és bővítése kapcsán, mely alapján a területre meghatározott beépítési mód és kialakítandó legkisebb zöldfelület mértékének felülvizsgálata vált szükségessé.



II. A ruhagyár területén tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan a szabályozás módosításra vonatkozó előzetes döntés meghozatala

A Platán soron a volt ruhagyár fejlesztése, rehabilitációja keretében a korábbi gyárterület ingatlana megosztásra került annak érdekében, hogy a megosztást követően kialakult 4887/3 hrsz-ú telken önálló kereskedelmi egység létesülhessen. A megosztást követően mindkét ingatlan azonos tulajdonban maradt. Az építési engedélyezési tervdokumentáció helyszínrajza alapján a kereskedelmi egység parkolója a volt ruhagyár telekosztást követően megmaradó ingatlanáról közelíthető csak meg, mely megoldás sem szakmai, sem jogi szempontból nem megfelelő, ezért a kereskedelmi egység parkolójának megközelítéséhez önálló hrsz-ú út kialakítása szükséges. Az út kialakítása érdekében az érintett területrészen útszabályozás jelölése, a szabályozási és szerkezeti terv módosítása szükséges.

Tekintettel arra, hogy a területet ZMJV Közgyűlése a 215/2020. (IX.10.) határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, a rendezési tervek módosítása a Kormányrendelet 32. § (6) bekezdése szerinti tárgyalásos eljárás keretében folytatható le.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztés ismeretében hozza meg a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntéseket az alábbiak szerint:

Határozati javaslat:

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során az alábbi módosítási kérelmek vizsgálatát támogatja:

1. Púposdombon a 01006/18 hrsz-ú telek övezeti besorolásának felülvizsgálata
2. Gálafejen a 22584-22594 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
3. A Kaszaházi sétányon a 6316/1 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
4. A Budai völgyben a 24362 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata
5. Csács városrészben a 0998/18 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
6. Zalaegerszeg 4884 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálata
7. A Csáfordhegyi út mentén a 24720/1-2, 24723/10, 24275/1-2 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
8. Ebergény déli részén a 0363/7 és 0364/10 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
9. A Holdfény utcában a 25733-25734/3 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
10. Bazitai temető övezethatárának felülvizsgálata
11. Egerszeghegyen a 25708 hrsz-ú út északi irányú folytatása érdekében a szabályozás felülvizsgálata
12. Besenyő-Öreghegyen a 081/1 hrsz-ú telek és a 083/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
13. A Szekeresvölgyi úttól délre a 26970-26972/1 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
14. Az Ebergényi út mentén a 25984/2 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata
15. A Gyöngyvirág utca keleti oldalán található tömb szabályozásának felülvizsgálata
16. Ságod városrész északi területén a 15245 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata
17. A Zala utca 20. környezetében a ZÉSZ módosítása a tényleges használat és a birtokviszonyok rendezéséhez kapcsolódóan
18. Ságod déli részén a 0807/40 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata
19. Csács városrészben az 5528/151 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
20. Gógánhegyen a 26374 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
21. Ságod városrészben a 0766/60 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
22. Besenyő- Öreghegy területén a 22479 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódó fejlesztés érdekében a szabályozás felülvizsgálata
23. A Hegybíró utcában a 25887/1 hrsz-ú ingatlan és tőle délre található telkek szabályozásának felülvizsgálata
24. Vorhota városrészben a Szőlőhegyi út két oldalán a tömbök szabályozásának felülvizsgálata
25. A Balatoni út 42. szám alatti 5254 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
26. A Belsőszeg utcában a 25507/5 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
27. Gógánhegyen, a Rozmaring utcában a 26441/2-3 hrsz-ú telkeket tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
28. Szenterszébethegyen a 0446/18 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
29. A Falumúzeumtól keletre a 6536-6540 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
30. A Kodály utcai garázssor bővítése érdekében a szabályozás felülvizsgálata
31. Ságod városrészben a Pitypang és Füzfa utcák által határolt tömbök szabályozásának felülvizsgálata
32. Egerszeghegyen a 26174/2 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
33. A Bánya utcában a 1343/2 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

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 rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi és államigazgatási véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet volt ruhagyár területét érintő felülvizsgálatáról dönt.

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 rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi és államigazgatási véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2021. június 10.


Balaicz Zoltán
polgármester

