




ZALAEGERSZEG 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
2020. szeptember 10-i ülésére

- Tárgy:** A településrendezési eszköz módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás
- Előterjesztő:** Balaicz Zoltán polgármester 
- Készítette:** Főépítészeti Osztály
Kustányné László Noémi osztályvezető
Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens 
- Egyeztetve:** Műszaki Osztály 
- Tárgyalta:** Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály
dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi szakreferens



Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendeletének, valamint a 137/2016. (VII.06.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosítása folyamatban van.

A módosítások konkrét fejlesztések, tervezett beruházások érdekében szükségesek, mely fejlesztések megvalósíthatóságának feltétele a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete előírásainak való megfelelés, így a beruházások megkezdése érdekében szükséges a településrendezési eszközökkel való összhang megteremtése.

Bizonyos módosítási kérelmek esetén kiemelten fontos, hogy a tervezett fejlesztések mielőbb megvalósulhassanak, az ehhez szükséges szabályozási terv módosítás mielőbb megtörténjen.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.18.) Korm. rendelet (Kormányrendelet) lehetőséget biztosít arra, hogy a módosítás „gyorsított” módon, tárgyalásos eljárás keretében legyen egyeztetve majd jóváhagyva.

Fentiek alapján a rendezési terv módosítását a Kormányrendelet 32. §-a szerinti tárgyalásos eljárással célszerű lefolytatni. A rendezési tervek módosítása akkor egyeztethető tárgyalásos eljárással, ha a területet a Közgyűlés kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

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

I. Kossuth – Petőfi - Kosztolányi utcák által határolt tömb déli részének kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása

Az önkormányzati tulajdonban lévő, fizető parkolóként működő Petőfi-Kosztolányi-Hunyadi és Kossuth utcák által határolt tömbbelső területének déli részén a 2229/4 hrsz-ú ingatlan a hatályos rendezési terv szerint Ln-3 jelű nagyvárosias lakóövezetbe tartozik. Annak érdekében, hogy a tömbbelsőben lévő, valós használat szerinti parkoló terület telekalakítási eljárás során önálló telekként kialakulhasson, a 2229/4 hrsz-ú ingatlan közlekedési és közműterület övezetbe sorolása szükséges.

A parkolási gondok hosszú távú megoldása érdekében a tömbbelsőben további új parkolók kialakítása is tervezett.

A Kosztolányi út 43. szám alatti, 2263 hrsz-ú ingatlan nyugati irányú bővítése érdekében a jelenlegi közlekedési és közműterület övezet határának módosítása tervezett, mely a jelenlegi és jövőbeni parkoló használatot nem korlátozza.

Fentiek okán, a tervezett fejlesztés érdekében szükséges alábbi hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása:

Zalaegerszeg hrsz 2229/4, 2230, 2231/3, 2231/5, 2231/6, 2263, 2264, 2265

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

II. Zalaegerszeg, Bíró Márton 107. szám alatti, 2433/1 hrsz-ú ingatlan kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása

A Zalaegerszeg, Bíró Márton u. 107. alatti, 2433/1 hrsz-ú ingatlan szabályozási terv szerinti övezeti besorolása a 2018. évi nagy rendezési tervmódosítás során Lk-1 jelű kisvárosias lakóterületből közúti közlekedési és közműterület övezetre módosult.

E módosítás oka egy akkori fejlesztési szándék volt, mely azóta sem valósult meg. Időközben a magántulajdonú terület tulajdonosa kártérítési igényel jelentkezett az önkormányzatnál, tekintettel arra, hogy a szabályozás módosítása miatt a korábbi építési lehetőséget elvesztette.

A Műszaki Osztállyal történt egyeztetés alapján, mérlegelve a körülményeket, a terület Lk-1 jelű övezetbe történő visszasorolása vált szükségessé.

Fentiek okán, a tervezett módosítás érdekében szükséges alábbi hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása:

Zalaegerszeg hrsz 2432/3, 2433/1, 2433/2

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítandó ingatlanok lehatárolását az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

III. Kerámia lakópark területének déli irányú kiegészítési lehetősége érdekében a 3464, 3491/6 és 3491/8 hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása

A Kerámia lakópark utolsó, Arany János utca felőli ütemének megvalósításához kapcsolódóan beruházói kérelem alapján szükségessé vált a 3491/8 hrsz-ú (volt 3491/7 és 3491/8 hrsz) ingatlan déli irányú bővítési lehetőségének megteremtése a 3464 hrsz-ú közterület rovására.

A módosított övezethatár szerinti telkek mielőbbi kialakíthatósága érdekében szükséges alábbi hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása:

Zalaegerszeg hrsz 3464, 3491/6, 3491/8

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

IV. Nagypáli patak Nekerestől délre lévő szakasza környezetének kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása

A Műszaki Osztály a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóságnál kezdeményezte a Nagypáli és a Ságodi patak tulajdonjogi helyzetének rendezését, mely kapcsán elkészült vázrajz alapján szükségessé vált a településrendezési tervek módosítása.

Annak érdekében, hogy a Nagypáli-patak Nekerestől délre lévő szakaszának - a kialakult állapot szerinti szabályozásával - vagyoni jogi és ingatlan-nyilvántartási helyzete mielőbb rendezhető legyen, szükséges alábbi hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása:

Zalaegerszeg 0831/170, 0831/215, 0831/222, 0831/300-0831/303, 0831/320 hrsz

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítandó ingatlanok lehatárolását az előterjesztés 4. melléklete tartalmazza.

V. Zrínyi út nyugati oldalán a 1364/3 hrsz-ú út és környezetének kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása

A Műszaki Osztály kezdeményezte a 1364/3 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú út szabályozásának felülvizsgálatát, annak érdekében, hogy e terület a szomszédos ingatlanok tulajdonosának - aki az út kizárólagos használója - értékesíthető legyen. A tervezett adásvétel mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté szükséges nyilvánítani az alábbi ingatlant:

Zalaegerszeg hrsz 1364/3

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítandó ingatlan lehatárolását az előterjesztés 5. melléklete tartalmazza.

VI. Jánkahegyen a 23568/1 hrsz-ú ingatlan és környezet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása

A Zalaegerszeg 23568/1 hrsz-ú telek hatályos szabályozás szerinti beépítési lehetőségei a telket érintő útszabályozás, valamint a szomszédos szabálytalanul épített garázs miatt kialakult helyzet és telket sújtó szolgálat miatt jelentősen korlátozottak. A tulajdonos évek óta szeretné a lakóingatlant bővíteni, mely a kialakult állapot és szabályozás miatt eddig nem valósulhatott meg.

A tervezett építkezés idejének megkezdéséhez a kedvezőbb beépítési feltételek megteremtése mielőbb szükséges.

A domborzati viszonyok miatt szükséges továbbá a közvetlen környezet szabályozási terven szereplő közlekedési területeinek felülvizsgálata.

A tervezett fejlesztés érdekében kiemelt fejlesztési területté szükséges nyilvánítani a következő ingatlanokat:

Zalaegerszeg hrsz 23561/3, 23561/5, 23562/1, 23562/2, 23563, 23564, 23567, 23568/1, 23568/3, 23568/4, 23571/1, 23571/2, 23572, 23575

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítandó ingatlanok lehatárolását az előterjesztés 6. melléklete tartalmazza.

VII. A Zalaegerszeg 6351 hrsz-ú telek kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása

Neszele városrészben, a Magyar Labdarugó Szövetség pályaépítési programja keretén belül, a Csillagvölgyi és Jedlik Ányos utcák által határolt tömb középső részén műfüves futballpálya építése tervezett.

Az itt található, Zalaegerszeg 6351 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonú terület, melynek keleti részén játszótér, a nyugati részén, a tervezett műfüves pálya helyén jelenleg is futballozás céljára kialakított füves terület található.

A tervezett sportpálya a helyi önkormányzati képviselő közösségépítési célú kezdeményezésére valósulna meg.

A sportpálya elhelyezhetősége érdekében a terület övezetei besorolását módosítani kell, mely érdekében kiemelt fejlesztési területté szükséges nyilvánítani a Zalaegerszeg 6351 hrsz-ú ingatlant.

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítandó ingatlanok lehatárolását az előterjesztés 7. melléklete tartalmazza.

VIII. A volt ruhagyár és környezetének kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása

Zalaegerszegen a Platán soron a volt ruhagyár épület együttese régóta kihasználatlanul áll. A jelenlegi beruházói elképzelések szerint a területen kereskedelmi és lakófunkció kerülne elhelyezésre. A fejlesztéshez kapcsolódóan szükséges a Landorhegyi út- Platán sor csomópontjának, valamint a Déryné utca kikötésének átgondolása is.

A fentiek szerinti, ruhagyár területén tervezett rehabilitáció és fejlesztés érdekében szükséges a hatályos szabályozás felülvizsgálata, melynek érdekében kiemelt fejlesztési területté szükséges nyilvánítani az alábbi ingatlanokat:

Zalaegerszeg hrsz 4407, 4885/3, 4886, 4887/1-3, 4888/2-3, 4889, 4901

A Gazdasági Bizottság 71/2020. (IX.02.) határozatával az előterjesztést 16 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Műszaki Bizottság 66/2020. (IX. 01.) határozatával az előterjesztést 12 igen, 1 nem szavazattal, 2 tartózkodással támogatta.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 85/2020.(VIII.31.) határozatával az előterjesztést 8 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

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

Határozati javaslat:

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Kossuth – Petőfi – Kosztolányi - Hunyadi utcák által határolt tömbbelső tervezett fejlesztése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 2229/4, 2230, 2231/3, 2231/5, 2231/6, 2263, 2264, 2265 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 területekre vonatkozó településrendezési eszköz módosítását és a tervezés, majd a tárgyalásos egyeztetési eljárás lefolytatása után a kidolgozott tervet elfogadásra terjessze a közgyűlés elé.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg, Bíró Márton 107. szám alatti ingatlan szabályozásának tervezett módosítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 2432/3, 2433/1, 2433/2 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 területekre vonatkozó településrendezési eszköz módosítását és a tervezés, majd a tárgyalásos egyeztetési eljárás lefolytatása után a kidolgozott tervet elfogadásra terjessze a közgyűlés elé.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

III. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Kerámia lakópark tervezett fejlesztése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 3464, 3491/6, 3491/8 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 területekre vonatkozó településrendezési eszköz módosítását és a tervezés, majd a tárgyalásos egyeztetési eljárás lefolytatása után a kidolgozott tervet elfogadásra terjessze a közgyűlés elé.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

IV. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Nagypáli-patak tervezett vagyongogi rendezése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 0831/170, 0831/215, 0831/222, 0831/300-0831/303, 0831/320 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 területekre vonatkozó településrendezési eszköz módosítását és a tervezés, majd a tárgyalásos egyeztetési eljárás lefolytatása után a kidolgozott tervet elfogadásra terjessze a közgyűlés elé.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

V. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zrínyi út nyugati oldalán tervezett ingatlan adásvétel és telekredezés érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 1364/3 hrsz-ú ingatlant.

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 területekre vonatkozó településrendezési eszköz módosítását és a tervezés, majd a tárgyalásos egyeztetési eljárás lefolytatása után a kidolgozott tervet elfogadásra terjessze a közgyűlés elé.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

VI. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Jánkahegyen a közlekedési területek szabályozásának felülvizsgálata és lakótelek tervezett fejlesztése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 23561/3, 23561/5, 23562/1, 23562/2, 23563, 23564, 23567, 23568/1, 23568/3, 23568/4, 23571/1, 23571/2, 23572, 23575 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 területekre vonatkozó településrendezési eszköz módosítását és a tervezés, majd a tárgyalásos egyeztetési eljárás lefolytatása után a kidolgozott tervet elfogadásra terjessze a közgyűlés elé.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

VII. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg, Neszele városrészben tervezett sportpálya megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 6351 hrsz-ú ingatlant.

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 területekre vonatkozó településrendezési eszköz módosítását és a tervezés, majd a tárgyalásos egyeztetési eljárás lefolytatása után a kidolgozott tervet elfogadásra terjessze a közgyűlés elé.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

VIII. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a volt ruhagyár területén és környezetében tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 4407, 4885/3, 4886, 4887/1-3, 4888/2-3, 4889, 4901 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 területekre vonatkozó településrendezési eszköz módosítását és a tervezés, majd a tárgyalásos egyeztetési eljárás lefolytatása után a kidolgozott tervet elfogadásra terjessze a közgyűlés elé.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2020. szeptember 4.



Balaicz Zoltán
polgármester









az előterjesztés 4. melléklete

