

**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 Közgyűlése
2019. március 7-i ülésére**

Tárgy:

A településrendezési eszköz módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás (Ady utca - Eötvös utca - Mártírok útja tömb északi része, Gébárti-tó körbejárhatósága)

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Főépítési Osztály
Bálizs Andrej osztályvezető, főépítész
Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens

Egyeztetve:

Tárgyalta:

Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály
dr. Fata Anikó

Tisztelt Közgyűlés!

1. Zalaegerszeg belvárosában, a Mártírok útja, Eötvös utca és Ady utca által határolt tömb északi részén hosszú ideje rendezetlen állapotú és beépítésű ingatlanok találhatóak (Zalaegerszeg 3188, 3192/2 és 3193 hrsz). E telkeket érintően a három földrészletet egységben kezelő beruházói szándék jelentkezett, melyre vonatkozóan beépítési tanulmányterv is készült.

Az érintett ingatlanok Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016.(VII.07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ZÉSZ) alapján Lk-4 jelű kisvárosias lakóövezetbe tartoznak (1. melléklet).

A kisvárosias lakóövezet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A lakó funkción túl a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-, kulturális-, szállás jellegű-, igazgatási-, iroda- és sport rendeltetést tartalmazó épületek helyezhetők el.

Az Lk-4 jelű övezetben zártosú beépítéssel, 50 %-os (saroktelek esetén 75%-os) beépíthetőség és 20 %-os minimális zöldfelület biztosítása mellett, 12,5 m-es legnagyobb homlokzatmagasságú és 7,5-10,5 m közötti épületmagasságú épületek helyezhetők el.

Az elkészült tanulmányterv szerinti tervezett épület homlokzat- és párkánymagassága igazodik a Mártírok útja felől szomszédos meglévő társasházak, valamint az Ady utca- Eötvös utca sarkán található hivatali épület magasságához, ugyanakkor nem felel meg a területre vonatkozó Lk-4 jelű kisvárosias lakóövezet homlokzatmagasságra és épületmagasságra vonatkozó előírásainak, ezért a fejlesztés meglévő épületekhez illeszkedően történő megvalósíthatósága érdekében a rendezési tervet módosítani kell.

A fenti területet érintő településrendezési eszközök módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 32.§ (6) bekezdése szerinti tárgyalásos eljárás keretében kerülhet egyeztetésre, amennyiben a módosítás a Közgyűlés döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt. A Kormányrendelet 2.§ 4a. pontja szerint kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósítása céljából, képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület.

A kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításhoz szükséges területi lehatárolást az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

2. A TOP-6.3.2-15-ZL1-2016-00002 azonosítószámú „A Gébárti-tó és környékének rekreációs, szabadidős használatát elősegítő infrastruktúra kialakítása” tárgyú projekt célja a Gébárti tó környezetének fejlesztése, a zöldfelületek megújítása, a tó körbejárhatóságának megteremtése, aktív rekreációs zóna kialakítása, fejlesztése.

A fejlesztés megvalósításához a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A közgyűlés 15/2019/4.(II.07.) sz. határozatával az érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, annak érdekében, hogy a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése tárgyalásos eljárás keretében történhessen.

A településrendezési tervek módosításának kidolgozása időközben megkezdődött. A tervezői munka során kiderült, hogy annak érdekében, hogy a tó nyugati oldalán tervezett parkoló területek és a tőlük nyugatra található útterületek összeköttetése biztosított legyen, további két

ingatlan, a Zalaegerszeg 0732/225 és a 0732/326 hrsz-ok is érintettek lesznek a módosítással. A hatályos szabályozási terv szerint e telkek Ev jelű védelmi erdőterületek (3. melléklet), melyek az övezeti átsorolás után közúti közlekedési és közműterületbe kerülnek.

Fentiek alapján szükségessé vált az érintett két telek kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása, annak érdekében, hogy a tervek államigazgatási egyeztetése - a többi módosítással érintett ingatlannal - azonos eljárásban történhessen.

A kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításhoz szükséges területi lehatárolást az előterjesztés 4. melléklete tartalmazza.

A Műszaki Bizottság a 23/2019. számú határozatával az előterjesztést egyhangúlag – 10 igen szavazattal – támogatta.

A Gazdasági Bizottság a 22/2019. számú határozatával az előterjesztést 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Határozati javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése az Ady utca- Eötvös utca- Mártírok útja által határolt tömb északi részének beépíthetősége érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 3188, 3190, 3191, 3192/1, 3192/2, 3193, 3194, 3195, 3196, 3197, 3198, 3199, 3200, 3201, 3202, 3203 hrsz-ú ingatlanokat az előterjesztés 2. mellékletében található lehatárolás szerint.

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: 2019. április 11.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a Zalaegerszeg 0732/225 és a Zalaegerszeg 0732/326 hrsz-ú ingatlanokat a Gébárti-tavat érintő fejlesztés megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a 4. mellékletben szereplő lehatárolás szerint.

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: 2019. április 11.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2019. február 28.


Balaicz Zoltán
polgármester











