

**ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERÉTŐL**

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



..... napirendi pont

**ELŐTERJESZTÉS**

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2017. július 6-i rendkívüli ülésére**

**Tárgy:** A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

**Előterjesztő:** Balaicz Zoltán polgármester 

**Készítette:** Főépítési Osztály  
Kustányné László Noémi városrendezési szakreferens   
Tóth Andrea városrendezési szakreferens 

**Egveztetve:**

**Tárgyalta:** Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot Ellenőrző Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Gazdasági Bizottság

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

## Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról (ZÉSZ) szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete 2016. augusztus 5. napján lépett hatályba, mely azóta különböző fejlesztési igények miatt három alkalommal módosult.

Jelen előterjesztés a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatalára vonatkozik az alábbi területeken:

- Dózsa György Általános Iskola tervezett tornaterme létesítésnek érdekében (1281/2017. (VI.2.) Korm. határozat) a normatív előírások és az övezeti határ módosítása (1. melléklet)
- Kertváros, 745/89 és a 745/90 hrsz-ú ingatlanokon működő HagymaGYM edzőterem további fejlesztése érdekében a normatív szabályozás módosítása (2. melléklet)
- A Zala Plaza és a Jégcsarnok előtti 2897/15 hrsz-ú Udvardy Ignác téren McDonald's étterem és McDrive létesítése érdekében építési sáv jelölése, valamint a 2897/16 hrsz-ú ingatlanon parkoló kialakításának megteremtése (3. melléklet).

Az Északi Ipari Parkban további fejlesztési célok érdekében a normatív előírások és a szabályozás módosítása miatt az Autóipari Tesztpályától nyugatra lévő területek kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánítása szükséges:

Az elmúlt években Zalaegerszeg Megyei Jogú Város folyamatosan fejlesztette azon területeit, ahol gazdaságfejlesztési programját végre kívánta hajtani. Fontos tapasztalata az elmúlt időszaknak, hogy sikeres befektetői tárgyalásokat csak akkor lehet folytatni, ha a befektető számára szükséges nagyságú és adottságú területek a tárgyalás pillanatában bemutatható állapotban vannak.

Még a 2004-2006-os időszakban fejlesztésre került a Déli Ipari Park 20 ha körüli nagyságban. A parkban kisebb nagyságú telkek kerültek kialakításra, hiszen a park mérete és helyeződése maximum 3-4 ha-os területek létrehozását tette lehetővé. Korán bebizonyosodott, hogy nagyobb területekre is lehet igény. A 2007-2013 –as Európai Unió fejlesztési ciklusban kialakításra került az Északi Ipari Park mintegy 44 ha –os területen. Itt már lehetőség nyílt nagyobb méretű és az ipari befektetők számára vonzóbb építészeti előírásokkal rendelkező telekalakulatok létrehozására. A két ipari park gyakorlatilag betelt.

Ezen parkok kialakításával párhuzamosan is sokszor kellett egyedi megoldásokat keresni abban az esetben, ha nagyobb területigényű befektetővel tárgyalt a város. A telephely számára szükséges, idegen kézben lévő területek megszerzése mindig kockázatot jelentett a befektetői tárgyalásokon. Ekkor került elhatározásra, hogy a 76 –os számú főközlekedési úttól északra lévő területek bevonásra kerülnek a gazdaságfejlesztési programba. Ennek megfelelően került be a Közgyűlés által korábban elfogadott Integrált Városfejlesztési Stratégiába (IVS) a gazdaságfejlesztés akcióterületéül ez a terület. A 2014-2020 –as EU-s fejlesztési ciklus alapdokumentuma a Zalaegerszeg Integrált Területi Programja (ITP) ide helyezi a város ipar- és gazdaságfejlesztési fókuszát.

Az önkormányzat tulajdonában lévő közel 200 ha-os terület az autóipari próbapálya számára bérbeadásra került, így a befektetők számára az itt elhelyezkedő, de nem önkormányzati terület maradt. Mivel ennek mérete közel 70 ha, lehetőség van olyan nagyobb területigényű befektető letelepítésére is, amelynek jelenleg a terület szabályozási tervében szereplő paraméterekhez képest más igénye is lehet. Ez az oka annak, hogy szükséges a megengedett legnagyobb beépítési magassági valamint az egyéb normatív előírásokat újragondolni.

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,

N:\Foepcsop\2017. ÉVI RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS\ÉszakiIP Sütő McD Dózsa Hagyma\előterjesztések\előzets döntés\et\_ előzetes döntés.doc

illetve környezeti helyzetében bekövetkezett változások vagy új településfejlesztési szándék miatt indokoltnak tartja. A településrendezési eszköz módosításához szükséges tehát a Közgyűlés döntése a terület szabályozásának módosításáról.

A Dózsa Iskola, a HagymaGYM és a McDonald's-ot érintő módosítások a Kormányrendelet 32. § (4) bekezdése alapján egyszerűsített eljárással egyeztetetők.

Az Északi Ipari Parkot érintő módosítás a Kormányrendelet 32.§ (6) bekezdése szerinti tárgyalásos eljárás keretében kerülhet egyeztetésre, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása a Közgyűlés döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt. A Kormányrendelet 2.§ 4a. pontja szerint kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósulását biztosító, támogatás elnyerése céljából képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület.

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

Kérem a Tisztelt Közgyűlést a határozati javaslat elfogadására.

### **Határozati javaslat:**

1. 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 Dózsa György Általános Iskola tervezett tornaterme, Kertváros 745/89 és a 745/90 hrsz-ú ingatlanokon működő edzőterem további fejlesztése, valamint a McDonald's étterem létesítés a 2897/15 hrsz-ú ingatlanon, és a 2897/16 hrsz-ú ingatlanon az ehhez tartozó parkoló kialakítás megteremtése érdekében a településrendezési eszköz módosítását és a tervezés, majd az egyeztetési eljárás után a kidolgozott terveket terjessze elfogadásra a közgyűlés elé.

**Határidő:** 2017. december 31.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az Északi Ipari Park területét az előterjesztés 4. melléklete szerinti lehatárolásnak megfelelően támogatás elnyerését célzó fejlesztés megvalósítása érdekében.  
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 módosítását és a tervezés, majd az egyeztetési eljárás után a kidolgozott terveket terjessze elfogadásra a közgyűlés elé.

**Határidő:** 2017. szeptember 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2017. június 30.

  
Balaicz Zoltán  
polgármester  