

ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2024. szeptember 12-i ülésére

Tárgy:

A Zalaegerszeg 0805/9 és 0805/10 hrsz-ú ingatlanokra tervezett lakóterület fejlesztés telepítési tanulmánytervének, valamint a kapcsolódó településrendezési szerződés szerződéses feltételeinek elfogadása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Főépítési Osztály

Nagyvárad Róbert osztályvezető

Tóth Andrea városrendezési szakreferens

Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens

Egyeztetve:

Műszaki Osztály

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság

Műszaki Bizottság

Gazdasági Bizottság

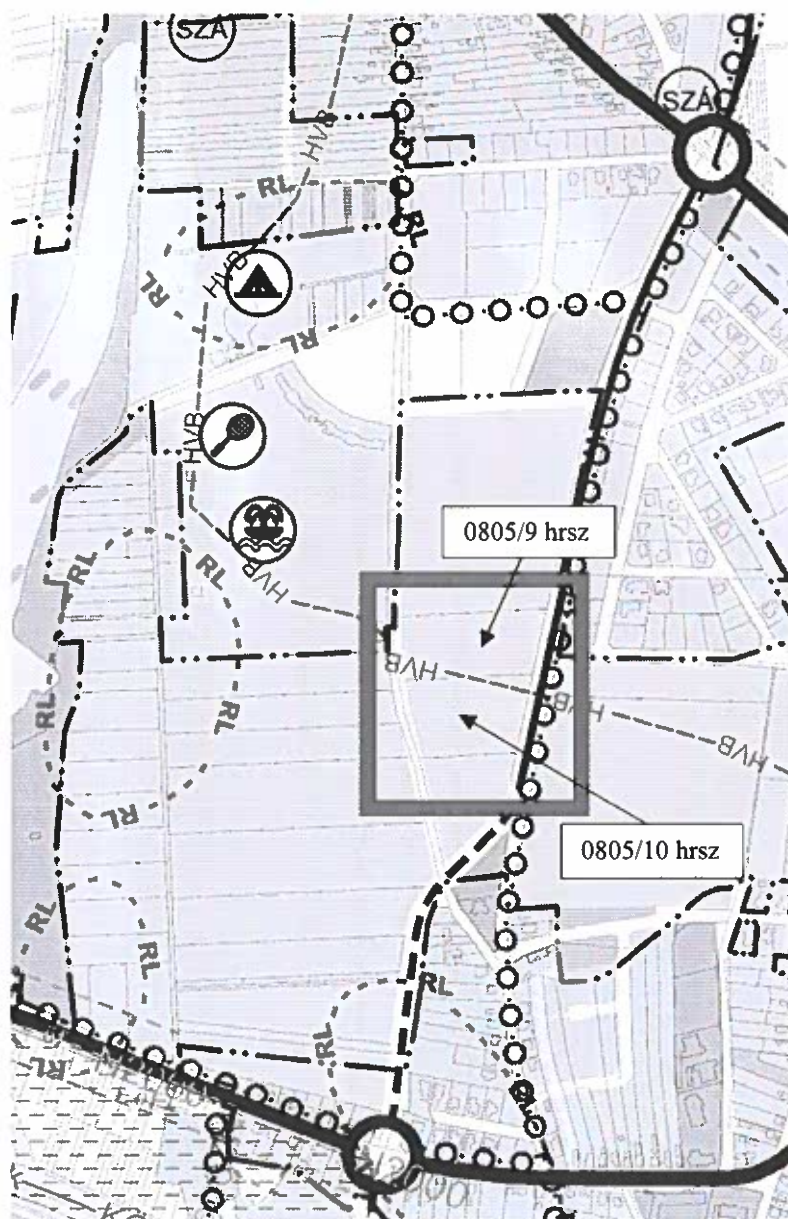
Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály
Dr. Sipos Erzsébet

Tisztelt Közgyűlés!

A Ságodi városrészben található Zalaegerszeg 0805/9 és 0805/10 hrsz-ú ingatlanok lakóterületi fejlesztése céljából a MODERN-ÉP Kft-től, mint a beruházást lebonyolítani szándékozó, nem tulajdonos vállalkozástól (továbbiakban: Beruházó) megkeresés érkezett Hivatalunkhoz. A két ingatlanon összesen kb. 24 db lakótelek kialakítását tervezik.

A kérelemmel érintett ingatlanok a hatályos településszerkezeti terven üdülőházas övezetként, beépítésre szánt területként szerepelnek, melyeken lakóépület nem létesíthető. Az ingatlanoknak övezeti jele, normatív szabályozása nincs, szabályozási terv készítendő jelkulccsal szerepelnek a szabályozási terven. A fejlesztés megvalósításához a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: ZÉSZ) módosítása szükséges oly módon, hogy az üdülőövezet helyett kertvárosias lakóövezet szabályozása kerüljön meghatározásra. A ZÉSZ módosításához szükséges döntést Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 44/2024. (IV.18.) határozatával meghozta.



hatályos településszerkezeti terv részlet az érintett terület ábrázolásával

A beruházás megvalósításához a ZÉSZ módosítása mellett az érintett területek belterületbe vonása is szükséges. A földhivatali eljárás első lépéseként a csatlakozó 0805/12 hrsz-ú út belterületbe vonása kell, hogy megtörténjen. A vonatkozó - belterületbe vonást támogató - előzetes döntésről szóló előterjesztést – külön napirend keretében - jelen közgyűlés tárgyalja.

A fentiek szerinti ZÉSZ módosításra, illetve a belterületbe vonási eljárásra vonatkozóan a Beruházóval az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A.§-a szerinti településrendezési szerződés (továbbiakban: szerződés) megkötése indokolt az alábbiak szerint:

I. Az Önkormányzat vállalja, hogy településrendezési eszközök szükséges módosításait megterveztetni és a településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és a jogszabályi előírásoknak megfelelően lefolytatja, valamint a területek belterületbe vonási eljárását lefolytatja. A Beruházó vállalja, hogy a szükséges településrendezési és belterületbe vonási eljárások valamennyi tényleges költségét megfizeti.

II. A Beruházó a 0805/9 és 0805/10 hrsz-ú területek lakóterületi fejlesztése és beépítése céljából vállalja – 5 (öt) év teljesítési határidőben - a terület rendeltetészerű használatához szükséges összes közmű és infrastruktúra megvalósítását, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a tervezett fejlesztést saját költségén, illetőleg szükség esetén külső forrás bevonásával valósítja meg, ideértve azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak átvállalását, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelne, különösen:

1. Utak

Beruházó vállalja a tervezett lakótelkek rendeltetésével arányos útbesorolásba tartozó kiszolgáló utak kiépítését, beleértve a járdát, szegélyeket, továbbá zöldfelületet, közvilágítást, csapadékvíz rendszert, melyet előzetes, de valós terepviszonyokat tükröző mintakeresztszelvény alapján jóváhagyásra be kell nyújtani Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályához. A kiszolgáló utaknak, és csatlakozásainak közszolgálati, valamint hulladék szállító járművek fogadására is alkalmasnak kell lenni, továbbá a vendég parkolási igényeket is kezelni szükséges. Az Ilosvai utca csatlakozását a meglévő gyalogos, kerékpáros, és gépjármű közlekedés kapcsolataira tekintettel kell a fentiekhez igazodóan tervezni, és megvalósítani.

2. Vízellátás, szennyvízelvezetés

Beruházó vállalja a tervezett lakótelkek rendeltetésének megfelelő egészséges ivóvízzel és tűzi vízzel, valamint szennyvíz elvezetéssel történő ellátását. A terveket előzetesen egyeztetni kell a hálózatot üzemeltető Észak-zalai Víz- és Csatornamű Zrt.-vel, és jóváhagyásra be kell nyújtani Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályához.

Víziközműre történő utólagos csatlakozás esetén Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének a - víziközműre történő utólagos csatlakozás műszaki és pénzügyi feltételeiről, valamint az utólagos csatlakozásért fizetendő hozzájárulás mértékéről szóló - 19/2019. (V.24.) önkormányzati rendelete értelmében /3.§(2) bekezdés/ nem kell utólagos csatlakozási hozzájárulást fizetni, amennyiben:

„a bekötővezeték kiépítésén felül, ivóvíz-törzshálózat- vagy szennyvíz-törzshálózat fejlesztést valósítanak meg saját költségén - kizárólag a víziközmű-szolgáltató szakfelügyelete mellett vagy kivitelezésében”.

3. Csapadékvíz elvezetés

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 4 § (5) és (6) bekezdésére figyelemmel Beruházó vállalja a kialakításra kerülő lakótelkek csapadékvíz-bekötésének, továbbá telkenként a ZÉSZ 18. § (6) bekezdésben leírt metódus szerint

méretezett vízvisszatartó, lefolyáskésleltető, árhullámcsökkentő vízilétesítmények (tározó) kialakítását. (147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 4 § (5) Ha a vízimunka, illetve vízilétesítmény által a befogadóba vezetett víz veszélyezteti a befogadó vízvezető képességét, akkor a többletvízhozam elvezetése feltételeinek megteremtéséről az abban érdekelt köteles gondoskodni. (6) Vízrendezésnél törekedni kell arra, hogy csak a helyben, illetve a területen vissza nem tartható, ott nem hasznosítható többletvizek kerüljenek elvezetésre.)

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 58 § (2) bekezdése alapján Beruházó saját költségén, 2024. szeptember 30. napjáig elkészítteti, és térítésmentesen átadja az Ilosvai utca - Neszele utca alatti NA100/b közcélú csapadékcsatorna, mint a tervezett területfejlesztés csapadékvíz-elvezetésének befogadója, **teljes vízgyűjtő területére** kiterjedő vízrendezési tervet. A terveket, hidrológiai és hidraulikai számításokat, az 1/2021. sz. OVF utasítás 1. sz. melléklet szerinti módszertan alapján, 10 éves visszatérési idejű csapadékokra kell elvégezni. A tervet Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya részére előzetes véleményezésre, és jóváhagyásra be kell nyújtani. A vízrendezési terv alapján a közcélú csapadékvíz-elvezető hálózaton szükséges beavatkozások elvégzéséről Beruházó és Önkormányzat külön megállapodást kötnek azzal, hogy a külön megállapodás a településrendezési szerződés részét képezi, megkötése után annak mellékleteként kerül csatolásra.

4. Közvilágítás

Beruházó vállalja az utak és csomópontok rendeltetésszerű megvilágítását összhangban az Önkormányzat meglévő, vezérelhető közvilágítási rendszerével.

Az erre vonatkozó terveket Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya részére előzetes véleményezésre, és jóváhagyásra be kell nyújtani.

5. Egyéb közművek

Az egyéb ellátást, vagy komfort javítást szolgáló közművek megvalósítása a Beruházó feladata. E közművek helyigényét, védőtávolságát, egymással való összhangját összközmű helyszínrajzon és az 1. pontban körülírt mintakeresztszelvényen ábrázolni kell, és jóváhagyásra be kell nyújtani Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya részére.

6. Egyéb

Beruházó vállalja a ZÉSZ-el összhangban leválasztandó út- és egyéb közterületek Önkormányzat részére történő térítésmentes átadását, és az esetlegesen szükséges szolgalmi jog bejegyzések térítésmentes előkészítését.

Az Étv. 30/A.§ (2) bekezdése szerint a szerződés megkötése előtt a Közgyűlésnek döntenie kell a településrendezési cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről. A tanulmányterv az előterjesztés 1. mellékletében található, terjedelme miatt digitális formában kerül megküldésre és a közgyűlésen tekinthető meg.

Az előzetes környezeti vizsgálat kapcsán a tanulmánytervet továbbítottuk az Állami Főépítész részére, aki a tanulmánytervet támogathatónak tartotta.

A településrendezési szerződést az Étv. 30/A. § (6) bekezdése értelmében a közgyűlési döntéstől számított 30 napon belül kell megkötni.

Az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján a szerződésben a telek tulajdonosa hozzájárulásával a Beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a jegyző megkeresésére a szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni.

A kérelemhez mellékelni kell az ingatlanok tulajdonosai által ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában, külön okiratba foglalt bejegyzési engedély(eke)t. Javasoljuk, hogy a szerződés

hatálybalépése feltételeként kerüljön meghatározásra ezen engedély(ek) Beruházó által az eljáró kamarai jogtanácsos részére történő átadása.

2024. október 01. napján hatályba lép a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Métv.), amely 252.§-a egyidejűleg hatályon kívül helyezi az Étv-t. A településrendezési szerződés szabályait az Métv. 92.§-a határozza meg. Amennyiben a szerződés 2024. október 01. napja után kerül megkötésre, annak során az Métv. rendelkezéseit kell figyelembe venni.

A Műszaki Bizottság 83/2024. (IX.03.) határozatával az előterjesztés határozati javaslatának I. pontját egyhangúlag, 12 igen szavazattal, II. pontját egyhangúlag, 12 igen szavazattal támogatta.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatközt Ellenőrző Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 99/2024. (IX.02.) határozatával, 9 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A Gazdasági Bizottság 89/2024. (IX.04.) határozatával az előterjesztést 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

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

Határozati javaslat:

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése támogatja a MODERN-ÉP Kft. (cégjegyzékszám: 2009075449, adószáma: 25861778-2-20, székhelye: 8900 Zalaegerszeg, Ola u. 13), mint beruházni szándékozó (továbbiakban: Beruházó) által készített „Zalaegerszeg 0805/9, 0805/10 hrsz-ú területekhez kapcsolódóan a szabályozási tervet megalapozó telepítési tanulmányterv” című tanulmánytervben ismertetett kezdeményezést.

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése támogatja, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A.§-a - 2024. október 01. utáni megkötés esetén, tényleges hatálybalépése után a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92.§-a - szerinti településrendezési szerződést kössön a Beruházóval a „Zalaegerszeg 0805/9, 0805/10 hrsz-ú területekhez kapcsolódóan a szabályozási tervet megalapozó telepítési tanulmányterv” című tanulmánytervben ismertetett kezdeményezés megvalósítása érdekében az alábbiak szerint:

II.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy településrendezési eszközök szükséges módosításait megterveztetni és a településrendezési eljárást megindítja és a jogszabályi előírásoknak megfelelően lefolytatja, majd a településrendezési eszközök módosításának záródokumentációját a Közgyűlés elé terjeszti, valamint a területek belterületbe vonási eljárását lefolytatja.

A Beruházó vállalja, hogy a szükséges településrendezési és belterületbe vonási eljárások valamennyi tényleges költségét megfizeti. A Beruházó a szerződés aláírásával egyidejűleg előlegként megfizeti az eljárások lefolytatásának becsült költségét, majd az eljárások lefolytatását követően Felek elszámolnak egymással.

II.2. A Beruházó a 0805/9 és 0805/10 hrsz-ú területek lakóterületi fejlesztése és beépítése céljából vállalja - a szerződés hatálybalépésétől számított 5 (öt) év teljesítési határidőben - a terület rendeltetésszerű használatához szükséges összes közmű és infrastruktúra megvalósítását, továbbá

kötelezettséget vállal arra, hogy a tervezett fejlesztést saját költségén, illetőleg szükség esetén külső forrás bevonásával valósítja meg, ideértve azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak átvállalását, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné, különösen:

1. Utak

Beruházó vállalja a tervezett lakótelkek rendeltetésével arányos útbesorolásba tartozó kiszolgáló utak kiépítését, beleértve a járdát, szegélyeket, továbbá zöldfelületet, közvilágítást, csapadékvíz rendszert, melyet előzetes, de valós terepviszonyokat tükröző mintakeresztszelvény alapján jóváhagyásra be kell nyújtani Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályához. A kiszolgáló utaknak, és csatlakozásainak közszolgálati, valamint hulladékszállító járművek fogadására is alkalmasnak kell lenni, továbbá a vendég parkolási igényeket is kezelni szükséges. Az Ilosvai utca csatlakozását a meglévő gyalogos, kerékpáros, és gépjármű közlekedés kapcsolataira tekintettel kell a fentiekhez igazodóan tervezni, és megvalósítani.

2. Vízellátás, szennyvízelvezetés

Beruházó vállalja a tervezett lakótelkek rendeltetésének megfelelő egészséges ivóvízzel és tűzi vízzel, valamint szennyvíz elvezetéssel történő ellátását. A terveket előzetesen egyeztetni kell a hálózatot üzemeltető Észak-zalai Víz- és Csatornamű Zrt.-vel, és jóváhagyásra be kell nyújtani Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályához.

Víziközműre történő utólagos csatlakozás esetén Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének a - víziközműre történő utólagos csatlakozás műszaki és pénzügyi feltételeiről, valamint az utólagos csatlakozásért fizetendő hozzájárulás mértékéről szóló - 19/2019. (V.24.) önkormányzati rendelete értelmében /3.§(2) bekezdés/ nem kell utólagos csatlakozási hozzájárulást fizetni, amennyiben:

„a bekötővezeték kiépítésén felül, ivóvíz-törzshálózat- vagy szennyvíz-törzshálózat fejlesztést valósítanak meg saját költségén - kizárólag a víziközmű-szolgáltató szakfelügyelete mellett vagy kivitelezésében”.

3. Csapadékvíz elvezetés

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 4 § (5) és (6) bekezdésére figyelemmel Beruházó vállalja a kialakításra kerülő lakótelkek csapadékvíz-bekötésének, továbbá telkenként a ZÉSZ 18. § (6) bekezdésben leírt metódus szerint méretezett vízviasszatartó, lefolyáskésleltető, árhullámcsökkentő vízilétesítmények (tározó) kialakítását. (147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 4 § (5) Ha a vízimunka, illetve vízilétesítmény által a befogadóba vezetett víz veszélyezteti a befogadó vízvezető képességét, akkor a többletvízhozam elvezetése feltételeinek megteremtéséről az abban érdekelt köteles gondoskodni. (6) Vízrendezésnél törekedni kell arra, hogy csak a helyben, illetve a területen vissza nem tartható, ott nem hasznosítható többletvizek kerüljenek elvezetésre.)

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 58 § (2) bekezdése alapján Beruházó saját költségén, 2024. szeptember 30. napjáig elkészítteti, és térítésmentesen átadja az Ilosvai utca - Neszele utca alatti NA100/b közcélú csapadékcsatorna, mint a tervezett területfejlesztés csapadékvíz-elvezetésének befogadója, **teljes vízgyűjtő területére** kiterjedő vízrendezési tervet. A terveket, hidrológiai és hidraulikai számításokat, az 1/2021. sz. OVF utasítás 1. sz. melléklet szerinti módszertan alapján, 10 éves visszatérési idejű csapadékokra kell elvégezni. A tervet Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya részére előzetes véleményezésre, és jóváhagyásra be kell nyújtani. A vízrendezési terv alapján a közcélú csapadékvíz-elvezető hálózaton szükséges beavatkozások elvégzéséről Beruházó és Önkormányzat külön megállapodást kötnek azzal, hogy a külön megállapodás a településrendezési szerződés részét képezi, megkötése után annak mellékleteként kerül csatolásra.

4. Közvilágítás

Beruházó vállalja az utak és csomópontok rendeltetésszerű megvilágítását összhangban az Önkormányzat meglévő, vezérelhető közvilágítási rendszerével.

Az erre vonatkozó terveket Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya részére előzetes véleményezésre, és jóváhagyásra be kell nyújtani.

5. Egyéb közművek

Az egyéb ellátást, vagy komfort javítást szolgáló közművek megvalósítása a Beruházó feladata. E közművek helyigényét, védőtávolságát, egymással való összhangját összközmű helyszínrajzon és az 1. pontban körülírt mintakeresztszelvényen ábrázolni kell, és jóváhagyásra be kell nyújtani Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya részére.

6. Egyéb Beruházó vállalja a ZÉSZ-el összhangban leválasztandó út- és egyéb közterületek Önkormányzat részére történő térítésmentes átadását, és az esetlegesen szükséges szolgálmi jog bejegyzések térítésmentes előkészítését.

A szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy az ingatlanok tulajdonosai által ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában, külön okiratba foglalt bejegyzési engedély(eke)t Beruházó az eljáró kamarai jogtanácsos részére átadja.

A Közgyűlés felkéri a Polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő:

a településrendezési eljárás megindítására: 2024. szeptember 15.

a településrendezési szerződés megkötésére: 2024. október 12.

a településrendezési eszközök záródokumentációjának Közgyűlés elé terjesztésére: 2024. november 14.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2024. szeptember 5.


Balaicz Zoltán
polgármester

