**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XII. 19.) önkormányzati rendelete**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és a (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított véleményezésre jogosult szervekkel és partnerekkel egyeztetve a település helyi építési szabályzatáról a következőket rendeli el:

**1. §**

A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet I. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

**„Járművek elhelyezése**

**13/E. §**

(1) *Minden* *lakás* *és* *üdülő* *önálló* *rendeltetési* *egység* *után* *egy* *személygépkocsi* *elhelyezését* *telken* *belül* *kell* *biztosítani.*

(2) *Az* *egyéb* *rendeltetési* *egységek* *után* *az* *OTÉK* *4.* *melléklete* *szerint* *számított* *parkolószámot* *a* *26.* *melléklet* *szerinti* *belvárosi* *és belvároson kívüli* *területeken* *a* *27. melléklet szerinti* *eltéréssel kell* *meghatározni.*

(3) Az egyéb rendeltetési egységek után a szükséges parkolókat a rendeltetési egység telkén, vagy újonnan létesített közterületen, legfeljebb 300 m – a 300 m2 bruttó alapterületet meghaladó, napi fogyasztási cikkeket értékesítő üzlet esetében legfeljebb 50 m – távolságon belül, az Önkormányzat által meghatározott helyen és feltételekkel kell elhelyezni.”

**2. §**

(1) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet 30. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Ek és Ek-1 jelű közjóléti erdőövezetben

*a)* új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető,

*b)* a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemei, közművezetékek és járulékos közműépítmények nyomvonala a magterület, az ökológiai folyosó természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését, valamint a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – helyezhető el.”

(2) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet 30. §-a a következő (4)–(7) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az „Ek-1” jelű közjóléti erdő övezetében a közjóléti célt szolgáló turisztikai szolgáltató, pihenést szolgáló szállás, kemping, vendéglátás, valamint a szabadidős és sport rendeltetésű épületek, továbbá távközlési, hírközlési torony, kilátó, továbbá közmű és út építményei helyezhetők el.

(5) Az „Ek-1” jelű közjóléti erdő övezet területén a megengedett legnagyobb beépítés mértékéig legfeljebb 1 db 250 m2-es kiszolgáló, vagy vegyes rendeltetésű épület, továbbá nem meghatározott számú, legfeljebb 50 m2-es pihenőház jellegű, turisztikai célú szállásépület helyezhető el.

(6) Az „Ek-1” jelű közjóléti erdő övezet területén az erdészeti hatóság által nyilvántartott erdőrészlet területén épületet elhelyezni nem szabad.

(7) Az „Ek-1” jelű közjóléti erdő övezet területén magánút a legalább 6 m szélességű ingatlanon elhelyezhető. A kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület meghatározásánál a magánút telke kivételt képez.”

**3. §**

A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„Különleges turisztikai és erdőgazdasági övezet**

**39/B. §**

(1) A „Kte” különleges turisztikai és erdőgazdasági övezet a turisztikához kapcsolódó szállás, vendéglátás, valamint erdőgazdálkodási célú tárolás, feldolgozás rendeltetésű épületek, építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A „Kte” jelű különleges turisztikai és erdőgazdasági övezet telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 22. mellékletben kerültek meghatározásra.”

**4. §**

A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„Különleges turisztikai és rekreációs övezet**

**39/C. §**

(1) 1 *„Ktr”* *különleges* *turisztikai* *és* *rekreációs* *övezetek* *pihenőház* *jellegű* *szállás,* *továbbá* *ezek* *kiszolgálásához* *kapcsolódó vendéglátás, iroda,* *sport és közösségi* *szórakoztató* *rendeltetésű* *épületek,* *építmények* *elhelyezésére* *szolgál.*

(2) *A* *„Ktr-1”* *és* *Ktr-2* *jelű* *övezetek* *területén* *a* *megengedett* *legnagyobb* *beépítés* *mértékéig* *legfeljebb* *1* *db* *250* *m2-es* *kiszolgáló,* *vagy* *vegyes* *rendeltetésű* *épület,* *továbbá* *nem* *meghatározott* *számú,* *legfeljebb* *50* *m2-es* *pihenőház* *jellegű,* *turisztikai* *célú* *szállásépület* *helyezhető* *el.* *Az* *egyes,* *fő* *rendeltetést* *hordozó* *épületek* *közötti* *legkisebb távolság 30* *m lehet.*

(3) *A* *„Ktr”* *jelű* *különleges* *turisztikai* *és* *rekreációs* *övezetek* *telkein* *az* *építési* *használat* *megengedett* *határértékei* *és a telekalakítás szabályai a rendelet 22.* *mellékletben kerültek* *meghatározásra.*”

**5. §**

A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet 41. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A rendelet mellékletei a következők:

*1.* 1. melléklet: 1. számú, M 1:4000 léptékű szabályozási tervlap,

*2.* 2. melléklet: 2. számú, M 1:4000 léptékű szabályozási tervlap,

*3.* 3. melléklet: 3. számú, M 1:4000 léptékű szabályozási tervlap,

*4.* 4. melléklet: 4. számú, M 1:4000 léptékű szabályozási tervlap,

*5.* 5. melléklet: 5. számú, M 1:4000 léptékű szabályozási tervlap,

*6.* 6. melléklet: 6. számú, M 1:4000 léptékű szabályozási tervlap,

*7.* 7. melléklet: 7. számú, M 1:4000 léptékű szabályozási tervlap,

*8.* 8. melléklet: 8. számú, M 1:4000 léptékű szabályozási tervlap,

*9.* 9. melléklet: 9. számú, M 1:4000 léptékű szabályozási tervlap,

*10.* 10. melléklet: 10. számú, M 1:4000 léptékű szabályozási tervlap,

*11.* 11. melléklet: 11. számú, M 1:4000 léptékű szabályozási tervlap,

*12.* 12. melléklet: 12. számú, M 1:4000 léptékű szabályozási tervlap,

*13.* 13. melléklet: 13. számú, M 1:4000 léptékű szabályozási tervlap,

*14.* 14. melléklet: 14. számú, M 1:4000 léptékű szabályozási tervlap,

*15.* 15. melléklet: 15. számú, M 1:4000 léptékű szabályozási tervlap,

*16.* 16. melléklet: 16. számú, M 1:4000 léptékű szabályozási tervlap,

*17.* 17. melléklet: 17. számú, M 1:4000 léptékű szabályozási tervlap,

*18.* 18. melléklet: 18. számú, M 1:4000 léptékű szabályozási tervlap,

*19.* 19. melléklet: 19. számú, M 1:4000 léptékű szabályozási tervlap,

*20.* 20. melléklet: 20. számú, M 1:4000 léptékű szabályozási tervlap,

*21.* 21. melléklet: Szelvénykiosztás és jelmagyarázat a szabályozási tervhez

*22.* 22. melléklet: Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépíthetőségi előírásainak táblázata

*23.* 23. melléklet: Az állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos normatív szabályozás táblázata

*24.* 24. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

*25.* 25. melléklet: Meglévő és tervezett helyi úthálózati elemek

*26.* 26. melléklet Parkolási szempontból lehatárolt belvárosi terület

*27.* 27. Az OTÉK 4. mellékletében előírt, az építési telken a személygépkocsi elhelyezési kötelezettséghez

képest megengedett eltérést meghatározó táblázat”

**6. §**

A rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

**7. §**

(1) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet 6. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet 8. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet 9. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(5) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet 10. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

(6) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet 22. melléklete helyébe a 6. melléklet lép.

(7) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet a 7. melléklet szerinti 26. melléklettel egészül ki.

(8) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (IX.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelet a 8. melléklet szerinti 27. melléklettel egészül ki.

**8. §**

Ez a rendelet 2025. január 1-jén lép hatályba, és 2025. január 2-án hatályát veszti.

|  |  |
| --- | --- |
| Baracskai József polgármester | Dr. Simon Beáta jegyző |

*1. melléklet a 19/2024. (XII. 19.) önkormányzati rendelethez*

„*5. melléklet*

(A melléklet szövegét a(z) Zalaszentgrót\_HÉSZ\_5\_melléklet\_2025.01.01.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

*2. melléklet a 19/2024. (XII. 19.) önkormányzati rendelethez*

„*6. melléklet*

(A melléklet szövegét a(z) Zalaszentgrót\_HÉSZ\_6\_melléklet\_2025.01.01.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

*3. melléklet a 19/2024. (XII. 19.) önkormányzati rendelethez*

„*8. melléklet*

(A melléklet szövegét a(z) Zalaszentgrót\_HÉSZ\_8\_melléklet\_2025.01.01.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

*4. melléklet a 19/2024. (XII. 19.) önkormányzati rendelethez*

„*9. melléklet*

(A melléklet szövegét a(z) Zalaszentgrót\_HÉSZ\_9\_melléklet\_2025.01.01.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

*5. melléklet a 19/2024. (XII. 19.) önkormányzati rendelethez*

„*10. melléklet*

(A melléklet szövegét a(z) Zalaszentgrót\_HÉSZ\_10\_melléklet\_2025.01.01..pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

*6. melléklet a 19/2024. (XII. 19.) önkormányzati rendelethez*

„*22. melléklet*

(A melléklet szövegét a(z) Zalaszentgrót\_HÉSZ\_22\_melléklet\_normatív\_előírások\_2025.01.01..pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

*7. melléklet a 19/2024. (XII. 19.) önkormányzati rendelethez*

„*26. melléklet a 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelethez*

(A melléklet szövegét a(z) Zalaszentgrót\_HÉSZ\_26\_melléklet\_2025.01.01.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

*8. melléklet a 19/2024. (XII. 19.) önkormányzati rendelethez*

„*27. melléklet a 24/2014 (IX.12.) önkormányzati rendelethez*

(A melléklet szövegét a(z) Zalaszentgrót\_HÉSZ\_27\_melléklet\_2025.01.01.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Általános indokolás

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testület a 19//2024. (III. 28.), 49//2024. (IV. 25.), 79/2024. (VII. 25.) és a 80/2024. (VII. 25.) határozataiban döntött a településrendezési eszközök módosításáról. A településrendezési terv tervezett módosítási programja 12. pontban érintette a hatályos szabályozást, mely alapján a város településszerkezeti tervének módosítása is szükséges.

Részletes indokolás

**Az 1. §-hoz**

Zalaszentgrót belvárosi területén rendszeresen jelentkező probléma, hogy az egyes kereskedelmi szolgáltató és vendéglátó vagy iroda épületek rendeltetésmód váltása, vagy bővítése esetén nem megvalósítható, vagy túlzó mértékű az OTÉK 4. melléletében előírt parkolószám. Ezért az Önkormányzat – az érintett belvárosi területen – ez egyes, nem lakó rendeltetés után, a jogszabály adta lehetőségével élve, 50%-ra csökkenti a kötelezően kialakítandó parkolóhelyek számát.

**A 2. §-hoz**

A módosítás célja a terület építésre alkalmas részének alacsony intenzitású beépítéssel, jellemzően pihenőházakkal megvalósuló turisztikai fejlesztés, erdei kemping és táborhely formájában, melyhez jelenleg érvényes „Eg” jelű övezetszabályozás a tervezett fejlesztést nem teszi lehetővé, ezért szükséges az érintett terület egy új, „Ek-1” jelű rekreációs erdőövezetbe sorolása.

**A 3. §-hoz**

A módosítás a meglévő épület bővítése érdekében történik, célja annak turisztikai funkcióval történő hasznosítása, ahol elhelyezhetők a turisztikához kapcsolódó szállás, vendéglátás, valamint erdőgazdálkodási célú tárolás, feldolgozás rendeltetésű épületek, építmények. A kívánt módosítás a jelenlegi és tervezett tevékenységek elősegítését szorgalmazzák, természeti erőforrás felhasználása nem történik. Az itt tervezett módosítás során az egykori erdészház területén az övezeti besorolás módosítása javasolt annak érdekében, hogy az épület bővíthető, illetve az épület funkciója turisztikai rendeltetéssel kiegészíthető legyen, mely révén rendezettebb zöldfelületi elemek jönnek létre.

**A 4. §-hoz**

A módosítás célja a területen alacsony intenzitású beépítéssel turisztikai fejlesztés megvalósítása. A módosítással beépítésre nem szánt különleges turisztikai övezet területén turisztikai szállásszolgáltató és vendéglátó épületek, az övezet területén legfeljebb egy szolgálati lakás, valamint ezen épületeket kiszolgáló tároló épületek helyezhetők el legfeljebb 5 %-os beépítettséggel.

**A 6. §-hoz**

A módosítás rendelkezik a folyamatban lévő ügyekben történő alkalmazásáról.

**A 7. §-hoz**

A módosítással a rendelet 5. melléklete helyébe az 1. melléklet lép, rendelet 6. melléklete helyébe a 2. melléklet lép, rendelet 8. melléklete helyébe a 3. melléklet lép, rendelet 9. melléklete helyébe a 4. melléklet lép, rendelet 10. melléklete helyébe az 5. melléklet lép, a rendelet 22. melléklete helyébe a 6. melléklet lép, a rendelet a 7. melléklet szerinti 26. melléklettel és a 8. melléklet szerinti 27. melléklettel egészül ki.

**A 8. §-hoz**

A rendelet hatálya lépéséről és a hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.