Szám: 1-11/2025. 16. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2025. november 26-i rendkívüli, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Döntés helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatban

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 69/2025. (V. 29.) számú képviselő-testületi határozatában döntött a város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint teljes eljárásban történő felülvizsgálatának elindításáról.

A felülvizsgálat az alábbi területek érinti:

1. Városközponti parkoló kialakítása
2. Malomköz utca útszabályozásának felülvizsgálata
3. Városmajor utcai iparterület beépíthetőségének felülvizsgálata
4. K-tr-2 jelű kiemelt turisztikai övezetben elhelyezhető rendeltetések felülvizsgálata
5. Az építési övezetek, övezetekben lévő területek, építmények a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely rendeltetés szabályozásnak felülvizsgálata
6. Vízmű terület bővítése

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 61. § (1) bekezdése alapján helyi építési szabályzat módosítását a 62. § szerinti egyeztetési eljárást megelőzően – az E–TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával elindult és a véleményezési dokumentáció elkészítése folyamatban van.

A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat a járművek elhelyezésre vonatkozó szabályozása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) szabályozási lehetőségei mentén került kialakításra, nevezetesen a helyi szabályozás az alábbiakat tartalmazza:

***„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. melléklet*](https://njt.hu/jogszabaly/1997-253-20-22#ME4)*e szerint számított parkolószámot a* [*26. melléklet*](https://or.njt.hu/eli/734390/r/2014/24#ME26) *szerinti belvárosi és belvároson kívüli területeken a* [*27. melléklet*](https://or.njt.hu/eli/734390/r/2014/24#ME27) *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.*

**Az** **OTÉK** **4.** **mellékletében** **előírt,** **az** **építési** **telken** **a** **személygépkocsi** **elhelyezési** **kötelezettséghez** **képest** **megengedett** **eltérést** **meghatározó** **27.** **melléklet** **a következő lehetőséget biztosítja:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Belváros területén % | Belvároson kívüli területen % |
| kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység – kivéve a napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m2-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet | 50 | 0 |
| szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon | 50 | 0 |
| vendéglátó önálló rendeltetési egység | 50 | 0 |
| bölcsőde, mini bölcsőde, családi bölcsőde, munkahelyi bölcsőde, óvodai nevelési, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység | 50 | 0 |
| felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység | 50 | 0 |
| kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb.) | 50 | 0 |
| sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek | 50 | 0 |
| igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek | 50 | 0 |
| ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység | 50 | 0 |
| raktározási önálló rendeltetési egység | 50 | 0 |
| távolsági és helyközi autóbusz állomás és megállóhely egység | 50 | 0 |
| iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek | 50 | 0 |
| jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park | 50 | 0 |
| kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona | 50 | 0 |
| hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység | 50 | 0 |

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban TÉKA) 2025. január 1-jén lépett hatályba, felváltva az OTÉK szabályozást.

A TÉKA 136.§ (2) bekezdése a következők szerint rendelkezik:

*(2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően*

*a) indul a hatósági eljárás,*

*b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,*

*c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,*

*d) indul az építészeti tervtanácsi vagy egyéb eljárás, vagy*

*e) kezdik meg a területhasználatot,*

*az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5) és (9) bekezdését, a 48–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. §, valamint az 1. és 2. melléklet érintett rendelkezéseit a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.*

A fenti átmeneti szabályozás értelmében kötelezően alkalmazandó TÉKA 59. § szabályozza a járművek elhelyezését. Az 59. § (4) bekezdése:

*„A gépjárműveket telken belül, elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni. Ha az adottságok szükségessé teszik, és azt* ***a helyi építési szabályzat megengedi****, – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint – a gépjármű várakozóhelyek a 4. melléklet 3. pontja kivételével a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók. Parkolóház esetén a mozgásukban korlátozottak részére kialakított várakozóhelyeknek akadálymentes elérési útvonalon elérhetőnek kell lenniük.*

*(4a) A 6. § (3) bekezdés 7–10. pontja szerinti építési övezetekben elsődlegesen felszíni várakozóhelyek alakítandók ki.*

*(5)* ***A helyi építési szabályzat a 4. és az 5. mellékletben meghatározott gépjármű, kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – eltérhet, ha***

*a)* ***a helyi építési szabályzat megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata az érintett építési övezet, övezet, telektömb, telek településen belüli elhelyezkedése, domborzati adottságai, közösségi közlekedési ellátottsága vagy forgalmi terheltsége alapján megalapozottnak tartja a 4. és 5. mellékletben foglaltaknál szigorúbb vagy enyhébb szabályok alkalmazását – ideértve azt is, hogy a közösségi közlekedési ellátottság magas szintje alapján nem kell gépjármű vagy kerékpár várakozóhelyet kialakítani –, és***

***b) az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.***

***(6) Az e rendeletben és a helyi építési szabályzatban szereplő gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól a 4. § szerint egyedi eltérés adható, ha***

***a) a kialakult állapot alapján új gépjármű vagy kerékpár várakozóhely csak zöldfelület igénybevételével vagy műemlék – ideértve a helyi emléket is – sérelmével lenne kialakítható,***

***b) az érintett telek a domborzati adottságok miatt gépjárművel nem megközelíthető, vagy***

***c) az épület közösségi közlekedési ellátottsága alapján a személygépjármű várakozóhelyek száma csökkenthető.***

A jelenlegi önkormányzati rendeleti szabályozás eltér a TÉKA szabályaitól a következők szerint:

* -A lakások építése kapcsán elhelyezendő személygépkocsik számának szabályozása eltér, mivel jelenleg a TÉKA 4. melléklet I/1 pontja szerint a nagyvárosias lakóterületen 1,5 lakóegység után kell 1 járművet elhelyezni.
* A (3)-as bekezdésben a szabályozás az OTÉK 42. § (11) bekezdés szerint a gépjárművek elhelyezhetőségének helyekén nevesíti a közterületek közlekedésre szánt területét. A TÉKA 59. § (4) bekezdése a gépjárművek elhelyezésének lehetősége között nem említi a közterületet, megfogalmazása szerint „más telken parkolóban, parkolóházban” is elhelyezhető.
  + A 27-es melléklet táblázatának első sora a napi fogyasztási cikkeket értékesítő kereskedelmi létesítményekkel összefüggésben csak 300m2 alapterület felett nem engedi a parkolószám csökkentést, míg a TÉKA 59.§ (5), illetve 4. melléklet (3) pontja alapján minden napi fogyasztási cikket értékesítő létesítmény esetén a TÉKA melléklet szerinti teljes parkolószámot biztosítani kell.

Hivatkozott szabályozás értelmében a gépjárművek elhelyezését is a TÉKA szabályok szerint teszi lehetővé a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül, ***és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.***

A TÉKA záró rendelkezésként a 135. § (1) bekezdése rögzíti, hogy **a 2012. augusztus 6-án hatályos** településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és **településrendezési eszközök** **2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el.**

Ugyanezen § (5) bekezdése lehetőséget teremt arra, hogy **a településrendezési eszköz módosítása során a képviselő-testület külön döntésével a 135. § (1)–(3) bekezdésben foglaltaktól eltérően rendelkezhet arról, hogy a településtervét az I–V. Fejezetben, valamint az 1–6. mellékletben foglaltaknak megfelelően készíti el vagy módosítja, illetve a településrendezési eszközét ennek megfelelően módosítja. Ilyen esetben valamennyi módosítással érintett rendelkezést e rendeletben foglaltaknak megfelelően kell módosítani.**

A fentiek szabályozás alapján informális egyeztetést folytattunk az állami főépítésszel és az engedélyező hatósággal a jelenlegi helyi szabályozás alkalmazhatóságáról. A bizonytalan és nem egyértelmű TÉKA 136. §-ban előírt rendelkezések miatt az a szakmai javaslat alakult ki, hogy mindenképpen indokolt a TÉKA 135. § (5) bekezdésében előírt képviselő-testületi határozatot meghozni.

A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság az előterjesztést a 2025. november 20-án tartott ülésén megtárgyalta és a 104/2025. (XI. 20.) számú határozatával a képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni majd az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen:

**Határozati javaslat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (5) bekezdése alapján egyeztért azzal, hogy 69/2025. (V. 29.) számú képviselő-testületi határozattal elindított helyi építési szabályzat módosítását a TÉKA 135. § (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően az I–V. Fejezetben, valamint az 1–6. mellékletben foglaltaknak megfelelően készíti el, illetve a településrendezési eszközét ennek megfelelően módosítja és valamennyi módosítással érintett rendelkezést a TÉKA-ában foglaltaknak megfelelően módosítja.

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri Baracskai József polgármestert, hogy a képviselő-testület döntésének megfelelően készítse el a helyi építési szabályzat módosítását.

**Határidő:** 2026. szeptember 30.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

**Zalaszentgrót**, 2025. november 21.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Baracskai József**  polgármester |

A határozati javaslat a törvényességi követelményeknek megfelel.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Dr. Simon Beáta**  jegyző |