

# ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

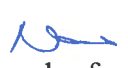


☒ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L.u.17-19. ☎ 92/502-106  
Email: mayor@zalaegerszeg.hu


## ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése  
2026. május 14-i ülésére


**Tárgy:** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása, a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

**Előterjesztő:** Balaicz Zoltán polgármester 

**Készítette:** Főépítési Osztály  
Nagyváradai Róbert osztályvezető   
Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens   
Tóth Andrea városrendezési szakreferens 

**Egyeztetve:** Műszaki Osztály 

**Tárgyalta:** Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatközlő Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Gazdasági Bizottság

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

## Tisztelt Közgyűlés!

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ZÉSZ) 2016. augusztus 5. napján lépett hatályba, mely a jóváhagyása óta különböző fejlesztési igények miatt több alkalommal módosult. E módosítások egy része önkormányzat által kezdeményezett módosítás, egy része pedig magánberuházással kapcsolatos volt.

### **I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása a kertés mezőgazdasági területek szabályozása vonatkozásában**

A ZÉSZ jelen felülvizsgálata és módosítása a kertés mezőgazdasági területek szabályozásának a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) előírásaival való összhangja megteremtése érdekében történik.

A módosítás egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti rövid eljárással történik.

A TÉKA a 34.§ (6)-(8) és (11) bekezdéseiben határozza meg a kertés mezőgazdasági területeken az épület elhelyezhetőségre vonatkozó országos szintű szabályokat.

A jelenleg hatályos ZÉSZ vonatkozó előírásai még a TÉKA hatályba lépése előtt, az akkori országos jogszabály, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásaival összhangban lettek meghatározva.

A felülvizsgálat oka, hogy a TÉKA 136.§ (2) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat kertés mezőgazdasági övezetekre vonatkozó - a TÉKA kertés mezőgazdasági övezetre meghatározott előírásaival össze nem egyeztethető - szabályait 2025. június 30-át követően nem lehet alkalmazni, így jelenleg a ZÉSZ vonatkozó részei nem vehetők figyelembe a város kertés mezőgazdasági területein történő építési tevékenység, engedélyezési eljárás, telekalakítás során.

Fentiek alapján vált szükségessé a ZÉSZ jelen felülvizsgálata, mely során a TÉKA előírásaival történő összhang megteremtése a cél.

### **A felülvizsgálat szempontjából releváns jogszabályi szakaszok a következők:**

#### 1. A TÉKA 136.§ (2) bekezdése a következő előírásokat tartalmazza:

*„(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) és (10) 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), (5a), (8) és (9) bekezdését, a 48. §-t, az 50–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. § és a 2. melléklet érintett rendelkezéseit, a 34. § (6)–(12) bekezdésével,*

a 35. §-sal és 36. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 12–14. sorának rendelkezéseit, valamint az 51. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat legkisebb zöldfelületre vonatkozó 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 előírás kimondja, hogy 2025. június 30-át követően a helyi szabályozásban meghatározott, a TÉKA kertes mezőgazdasági övezetekre vonatkozó 34.§ (6) – (12) bekezdésének előírásaival ellentétes szabályokat nem lehet alkalmazni. Rögzíti azt is, hogy a TÉKA 34.§ (6) – (12) előírásait alkalmazni kell a helyi szabályozás hatályba lépésének időpontjától függetlenül.

## 2. A TÉKA 34.§ (6) – (12) bekezdések a következőket tartalmazzák:

„(6) A (2) bekezdés szerinti mezőgazdasági területeken – a (11) bekezdésben foglalt telek kivételével –, ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg,

a) a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,

b) a 720–1500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó egy gazdasági épület és egy pince helyezhető el,

c) az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a (7) bekezdés szerinti épületek és pince helyezhetők el.

(7) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a (6) bekezdés c) pontja szerinti telekméretnek megfelelő mezőgazdasági területen, önállóan vagy vegyesen

a) a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló,

b) a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű,

c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

d) hitéleti,

e) nevelési, alapfokú oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási épületek helyezhetők el.

(7a) Ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki, a helyi építési szabályzat megengedheti a (6) bekezdés c) pontja szerinti telken lakó rendeltetésű épület elhelyezését úgy, hogy a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete az övezetre megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg.

(8) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, a kertes mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) a telek nagysága az egy hektárt meghaladja,

b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m<sup>2</sup>-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és

c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

(9) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, az általános mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) a telek nagysága a két hektárt meghaladja,

b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m<sup>2</sup>-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és

c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

- (10) A tájgazdálkodási mezőgazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el. A helyi építési szabályzat épület elhelyezését megtilthatja.
- (11) Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.”

A TÉKA fenti előírásai alapján lakó rendeltetés szempontjából négy eset merülhet fel a telekméret és az elhelyezhető rendeltetések alapján, melyek a következők:

- „Mezőgazdasággal összefüggő lakó rendeltetés” elhelyezése 1500 és 10 000 m<sup>2</sup>-közötti telekterületű ingatlanon:

E telekterületek esetében a „mezőgazdasággal összefüggő” lakórendeltetésű épület elhelyezése lehetséges, ha azt a helyi szabályzat kifejezetten megengedi. Ez esetben a megengedett legnagyobb beépítettségre vonatkozóan nincs a TÉKA alapján külön korlátozás, ott a helyi szabályozásba meghatározott, de legfeljebb a kertes mezőgazdasági övezetekre megállapítható 10% is lehet.

Ezen esetekben problémaként merül fel a „mezőgazdasággal összefüggő lakó rendeltetés” kifejezés értelmezése. Az Építési és Közlekedési Minisztérium e témában adott magyarázata alapján a jogalkotói szándék az volt, hogy a gazdasági épületek mellett csak olyan épületek elhelyezésére legyen lehetőség, amelyek a mezőgazdasági feladatellátást végző személyek életvitelszerű tartózkodására, lakhatásukra szolgálnak. Ennek oka, hogy a kertes mezőgazdasági övezetben a lakó rendeltetés megállapítására csak többletrendszerként van mód, a fő rendeltetés e területeken továbbra is a mezőgazdasági tevékenység kell, hogy maradjon.

A probléma az, hogy az építésügyi eljárásokban nem végrehajtható a definiálatlan „mezőgazdasággal összefüggő lakó rendeltetésnek” történő megfelelés ellenőrzése, a használatba vételt követően annak nyomon követése (a meglévő lakóépületben a használatbavételt követően ki fog életvitelszerűen tartózkodni, az épület lakója továbbra is foglalkozik-e mezőgazdasági műveléssel, stb.). Mindez olyan helyzeteket teremthet, melyek nem lesznek kezelhetők az önkormányzat vagy a hatóság részéről, a fogalom jogszabályban történő definiálásának hiánya a szabályozás kijátszásának teret biztosít.

- („Mezőgazdasággal nem összefüggő”) lakó rendeltetés elhelyezésére az 1500-10 000 m<sup>2</sup> közötti telekterületű ingatlanon:

A TÉKA (7a) szerinti állami főépítési eltéréssel sor kerülhet lakóépület elhelyezhetőségére, melynél nem követelmény, hogy az a „mezőgazdasággal összefüggő” legyen. Ez esetben a lakó rendeltetés elhelyezése a mezőgazdasági műveléstől függetlenül is történhet, de a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete az övezetre megengedett beépíttség felét nem haladhatja meg. A bruttó alapterületre vonatkozó további, m<sup>2</sup>-ben meghatározott számszerű korlátozás nem került megállapításra.

- Lakó rendeltetésű épület elhelyezhetősége 10 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterület esetén:

Amennyiben a helyi szabályozás kifejezetten megengedi, akkor egy, legfeljebb 150 m<sup>2</sup>-es bruttó alapterületű egy rendeltetési egységet tartalmazó lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a közműellátás, vagy közműpótló berendezés biztosított. Ez a rendelkezés a (7) bekezdésben foglaltakhoz képest megengedőbb, miután nem teszi szükségessé, hogy a lakóépület a „mezőgazdasági műveléssel” összefüggő legyen, ugyanakkor szigorúbb, miután a lakóépület bruttó alapterületét 150 m<sup>2</sup>-ben maximalizálja. Szigorúbb a (7a) bekezdés alapján elhelyezhető lakóépület szabályozásánál ugyancsak az alapterület maximalizálása miatt.

- Lakó rendeltetésű épület elhelyezhetősége művelés alól kivett telek esetében:

A kivett zártkerti telkek esetén a TÉKA-ban csak a megengedett legnagyobb beépíthetőségre vonatkozó korlátozás, így e területeken a telekmérettől függetlenül elhelyezhető épület. Lakó rendeltetésű épület abban az esetben helyezhető el, ha azt többletrendszerként a helyi építési

szabályzat lehetővé teszi, miután a 34.§ (1) bekezdése alapján a kertés mezőgazdasági területen a telek művelésétől függetlenül a lakó funkció nem fő rendeltetés. Ettől történő eltérést, kertés mezőgazdasági területen lakóépület elhelyezhetőségét a helyi építési szabályzat a TÉKA 3.§ szerinti eljárással a 14.§ (2) bekezdés szerint többletrendeletként megengedheti.

### 3. A TÉKA előírásaitól való eltérés a településrendezési tervben

A TÉKA 3.§ határozza meg a korm. rendeletről történő eltérő helyi szabályozás megalkotásának feltételeit a következők szerint:

#### *3. A rendeletről való eltérés a településrendezési tervben*

*3. § (1) Az e rendeletben foglaltaktól való eltérésre a településrendezési terv készítésének és módosításának egyeztetési eljárása során van lehetőség, ha*

*a) az eltérésre e rendelet a (2) bekezdés szerint lehetőséget biztosít (a továbbiakban: általános eltérés), vagy*

*b) az eltéréshez a (3) bekezdés szerint az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki (a továbbiakban: állami főépítész eltérés).*

*(2) Általános eltérésnek minősül, ha e rendelet szerint a településrendezési terv sajátos szabályokat állapíthat meg, megengedheti építmények elhelyezését építési övezetben vagy övezetben, továbbá ha elsődlegesen nem e rendelet, hanem a településrendezési terv előírásait kell alkalmazni.*

*(3) E rendeletről állami főépítész eltéréssel a településrendezési terv csak akkor térhet el, ha erre e rendelet lehetőséget biztosít és ha részletes indokolással alátámasztott, az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki az állami főépítész, amely az állam részéről kártalanítási kötelezettséget nem keletkeztet.*

*(4) Az állami főépítész a (3) bekezdés szerinti záró véleményt akkor állítja ki az eltérésről, ha*

*a) az a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért,*

*b) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés különleges településrendezési okok miatt indokolt,*

*c) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés műemlékvédelmi okok miatt indokolt, vagy*

*d) az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14. § (4) bekezdésében foglaltak.*

Az előzőekben ismertetettek alapján a kertés mezőgazdasági övezetekben lakó rendeltetés egyedi szabályok szerint történő elhelyezéséhez állami főépítész hozzájárulás szükséges. Az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró véleményét akkor állítja ki, hogyha a 3.§ (4) bekezdésben foglalt feltételek fennállnak.

### **A hatályos helyi szabályozás bemutatása**

A hatályos helyi szabályozás alapján a kertés mezőgazdasági területek négy övezetre tagozódnak. A felosztás szabályozási koncepciója a következő:

1. Az Mk-1 jelű övezetbe a terv készítésekor a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkkal történt megegyezés alapján a tájképvédelmi szempontból értékes területek tartoznak. E területekhez a város keleti részein elhelyezkedő Csácsbozsoki zártkertek, illetve a délnyugati városrészben található Vakaroshegyi és Bazitai zártkertek egy része sorolt, ahol szigorúbb telekalakítási és beépítési feltételek kerültek meghatározásra.
2. Az Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági övezetbe tartozik a város zártkerti területeinek zöme. E területek tájképvédelmi szempontok szerint kevésbé értékesek. Ennek megfelelően a

telekalakítási és beépíthetőségi szabályok kevésbé szigorúak, azok a megalkotásukkor hatályban lévő megengedett legnagyobb beépíthetőségi értékekhez igazodnak.

3. Az Mk-3 jelű övezet néhány kisebb területre kiterjedően került meghatározásra a városban elsősorban, ahol a meglévő telekalakulatok kisebb telekméretekkel rendelkeznek. Az érintett területeken a kis telekméretek kizárták a lakó rendeltetés elhelyezését, e korlátozás feloldása érdekében került bevezetésre a szabályozásba az Mk-3 jelű övezet. A bevezetett új övezet kisebb telekméret esetén is kedvező beépítési feltételeket tett lehetővé.
4. Az Mk-4 jelű övezet a városban egy helyen, a Búslakpusztai hulladéklerakótól nem messze helyezkedik el. E területen a lakó funkció kizárásra került a hatályos szabályozásban a hulladéklerakó okozta környezeti terhelés okán. E korlátozás a továbbiakban is fenntartandó.

Az övezetekre vonatkozóan a hatályos építési szabályzat a következő előírásokat tartalmazza:

*Kertes mezőgazdasági terület*

*36/A. §*

*(1) Az „Mk-1” „Mk-2” „Mk-3” és „Mk-4” jelű kertes mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a haszonállat-tartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény és a (2) bekezdés szerint telkenként legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el.*

*(2) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes mezőgazdasági övezetben lakóépületet elhelyezni*

*a) a művelés alól kivett telken lehet,*

*b) a művelés alatt álló telken legalább 3000 m<sup>2</sup> nagyságú szőlő-, gyümölcsös- és kert művelési ágban lévő területtel rendelkező telken, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett lehet.*

*c)*

*(3) Az „Mk-1” „Mk-2” „Mk-3” és „Mk-4” jelű kertes mezőgazdasági övezetben 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekterület esetén egy épület építhető.*

*(4) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-4” jelű kertes mezőgazdasági övezetben birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület elhelyezhető.*

*(5) A kertes mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 17. melléklet tartalmazza.*

*(6) A kertes mezőgazdasági területen a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.*

*(7) A kertes mezőgazdasági övezetekben:*

*a) az előkert területén a b) és c) pontban meghatározottak, valamint hulladéktartály-tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.*

*b) az előkert építési hely előtti területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m<sup>2</sup> vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.*

*c) az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény.*

*(8)*

17. melléklet

Kertes mezőgazdasági terület - az övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság		
		gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén	
Mk-1	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m <sup>2</sup>	9 m 720 m <sup>2</sup>	16 m  szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágban 3000 m <sup>2</sup> , egyéb művelési ág esetén 6000 m <sup>2</sup>	oldalhatáron álló	-720- 1500 m <sup>2</sup> telekterület esetén – 5%  -1500- 3000 m <sup>2</sup> telekterület esetén – 1500 m <sup>2</sup> -re vetítetten 5 % + 1500 m <sup>2</sup> feletti telekterületre vetítetten 3 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m <sup>2</sup>	9 m 720 m <sup>2</sup>	16 m 3000 m <sup>2</sup>	oldalhatáron álló	-3000 m <sup>2</sup> telekterület felett – 1500 m <sup>2</sup> -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m <sup>2</sup> telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m <sup>2</sup> feletti telekterületre vetítetten 2%	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtokközpont230	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldalhatáron álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6 m	
Mk-2	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m <sup>2</sup>	9 m 720 m <sup>2</sup>	16 m  szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágban 3000 m <sup>2</sup> , egyéb művelési ág esetén 6000 m <sup>2</sup>	oldalhatáron álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5%  Beépíthető terület összesen: 10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m <sup>2</sup>	9 m 720 m <sup>2</sup>	16 m 1100 m <sup>2</sup>	oldalhatáron álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtokközpont232	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldalhatáron álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6 m	

Mk-3	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m <sup>2</sup>	9 m 720 m <sup>2</sup>	16 m szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágban 3000 m <sup>2</sup> , egyéb művelési ág esetén 6000 m <sup>2</sup>	oldalhatáron álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5%  Beépíthető terület összesen: 10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m <sup>2</sup>	9 m 720 m <sup>2</sup>	16 m 700 m <sup>2</sup>	oldalhatáron álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtok- központ <sup>234</sup>	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldalhatáron álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6 m	
Mk-4	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m <sup>2</sup>	9 m 720 m <sup>2</sup>	-	oldalhatáron álló	-720- 1500 m <sup>2</sup> telek- terület esetén – 5%  -1500- 3000 m <sup>2</sup> telekterület esetén –	Homlokzat- magasság: 5,5 m Épület- magasság: 4 m	-
	Művelés alól kivett terület	12 m 1100 m <sup>2</sup>	9 m 720 m <sup>2</sup>	-	oldalhatáron álló	1500 m <sup>2</sup> -re vetítetten 5 % + 1500 m <sup>2</sup> feletti telekterületre vetítetten 3 %  -3000 m <sup>2</sup> telekterület felett – 1500 m <sup>2</sup> -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m <sup>2</sup> telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m <sup>2</sup> feletti telekterületre vetítetten 2%	Homlokzat- magasság: 5,5 m Épület- magasság: 4 m	-
	Birtok- központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha	-	oldalhatáron álló	20 %	Homlokzat- magasság: 7,5 m Épület- magasság: 6 m	-

### A tervezett módosítás ismertetése

A tervezett módosítás során a helyi szabályozás összhangba hozatala tervezett a TÉKA által meghatározott előírásokkal.

A helyi szabályzat módosítása a véleményezési szakaszban beérkezett partnerségi észrevételt is figyelembe véve a következő pontokba foglaltak szerint tervezett:

1. Az Mk övezetekben a telkek méretétől függően az elhelyezhető rendeltetések módosulnak a TÉKA rendelkezéseivel összhangban.
2. A lakó rendeltetés elhelyezhetőségét nem javasoljuk a „mezőgazdasággal összefüggően” szabályozni, így az a későbbi 7. pontban részletezett eltérési engedéllyel kerül meghatározásra.
3. A birtokközpontok esetében az elhelyezhető rendeltetések köre a TÉKA alapján változik.
4. A tervezett szabályozásban az Mk-1, Mk-2 és Mk-3 jelű övezetek beépíthetőségi feltételei a lakóépület elhelyezés vonatkozásában összefüggésben lesznek a telkek művelésével. A művelés alatt álló és nem „zártkerti művelés alól kivett” megnevezéssel művelés alól kivett ingatlanok esetén a telken elhelyezhető lakóépület legnagyobb bruttó alapterülete maximum a megengedett legnagyobb beépítettség felét érheti el, míg a zártkerti művelés alól kivett ingatlanok esetén a lakóépülettel beépíthető terület megegyezik a megengedett legnagyobb beépítettség mértékével.
5. Az Mk-3 övezetben a művelés alatt álló és a művelés alól kivont telkekre vonatkozó eltérő szabály meghatározása a telekméret vonatkozásában is szükséges. Ennek oka, hogy a hatályos szabályozásban szereplő, művelés alól kivett területekre vonatkozó kedvezőbb beépíthető telekméret nem terjeszthető ki a művelés alatt álló és nem „zártkerti művelés alól kivett” megnevezéssel művelés alól kivett telkekre a TÉKA előírásai alapján, mely ez esetben 1500 m<sup>2</sup> telekterületet ír elő. A tervezett szabályozás a lakóépülettel beépíthető legkisebb telekterületre vonatkozóan így a művelés alatt lévő és nem „zártkerti művelés alól kivett” megnevezéssel művelés alól kivett területen - a művelési ágtól függetlenül - 1500 m<sup>2</sup>, míg a zártkerti művelés alól kivett területeken 700 m<sup>2</sup>.
6. A gazdasági épületek elhelyezhetőségére vonatkozó szabályok nem kerülnek módosításra.
7. 1500 m<sup>2</sup> telekterület alatt a tervezett szabályozás – ahogy a művelés alatt álló és nem „zártkerti művelés alól kivett” megnevezéssel művelés alól kivett telkek esetében a TÉKA sem - nem teszi lehetővé a lakó rendeltetésű épület elhelyezését. A változás során e korlátot a Mk-2 jelű övezetben a művelés alól kivett telken is javasoljuk bevezetni, így a lakóépület elhelyezése esetén beépíthető legkisebb telekterület 1100 m<sup>2</sup>-ről 1500 m<sup>2</sup>-re módosul. Az Mk-3 övezetben a művelés alól kivett telkek esetén 700 m<sup>2</sup>-beépíthető legkisebb telekterület nem változik a hatályos előírásokhoz képest.
8. Az 1500 m<sup>2</sup> és 10000 m<sup>2</sup> közötti telekterületek esetében „mezőgazdasággal összefüggő lakó” rendeltetést, mint kötöttséget nem kívánja meghatározni a korábban részletezett problémák elkerülése érdekében, így ez esetben kéri az önkormányzat a TÉKA 3.§-ban meghatározott állami főépítési eltérés lehetőségét. A kertes mezőgazdasági övezetekben a lakóépülettel beépíthető területre vonatkozó szabályt a TÉKA (7a) bekezdésnek megfelelően javasoljuk kialakítani, így a helyi szabályzatban szerepelni fog, hogy a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete az övezetre megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg. E szabály a művelés alatt álló vagy nem zártkerti művelés alól kivett területek esetében lesz érvényes, a zártkerti művelés alól kivett területeken a lakóépület bruttó alapterülete a megengedett legnagyobb beépítettség mértékével megegyező.
9. További korlátozás szinkronban a TÉKA korlátozásával, hogy az elhelyezhető lakó rendeltetési egységek száma 2-ről 1-re módosul. Mindezt a TÉKA csak 1 ha feletti telekterület esetén írja elő, de az egységes szabályozás érdekében szükségesnek tartjuk e korlátozást kiterjeszteni.
10. Mindhárom övezet (Mk-1, Mk-2, Mk-3) esetében javasoljuk a megengedett legnagyobb beépítettség szabályozására a beépítési százalékokon túl a beépíthető nettó alapterület meghatározását a túlzóan nagy beépítések kizárására. Ennek értékére javaslatunk 300 m<sup>2</sup>. A következő táblázatban bemutatásra kerülnek az Mk övezetekben az egyes telekméretetek esetén megengedett beépíthetőségek.

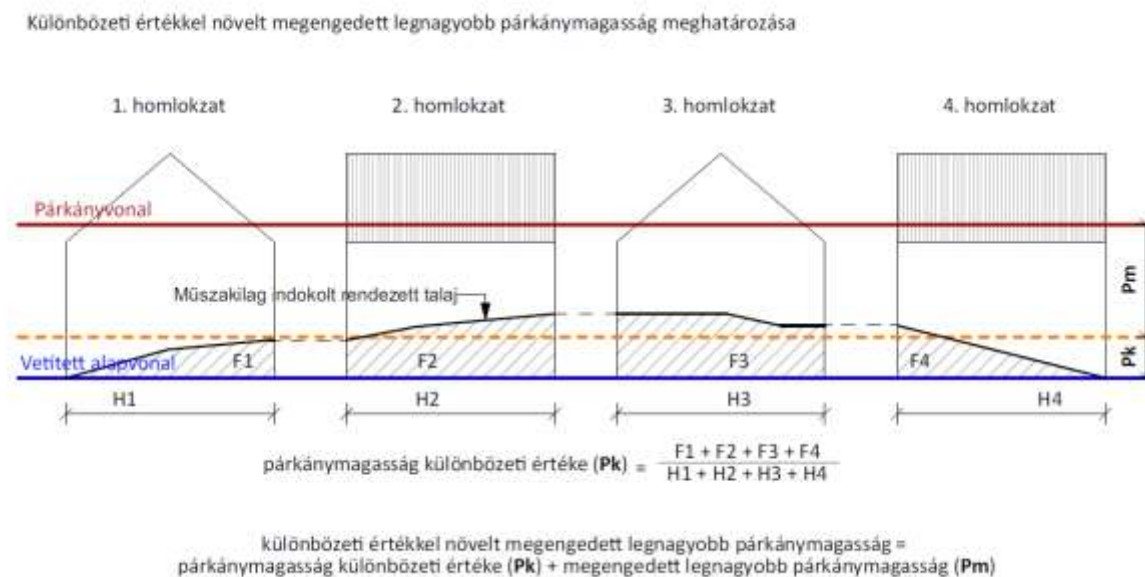
	telekterület	megengedett legnagyobb beépíthetőség (%)	beépíthető nettó alapterület (m <sup>2</sup> )	elhelyezhető legnagyobb bruttó alapterületű lakóépület	
<i>Mk-1</i>		-720- 1500 m <sup>2</sup> telekterület esetén – 5%  -1500- 3000 m <sup>2</sup> telekterület esetén – 1500 m <sup>2</sup> -re vetítetten 5 % + 1500 m <sup>2</sup> feletti telekterületre vetítetten 3 %  -3000 m <sup>2</sup> telekterület felett – 1500 m <sup>2</sup> -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m <sup>2</sup> telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m <sup>2</sup> feletti telekterületre vetítetten 2%	300 m <sup>2</sup>	művelés alatt álló vagy nem zártkerti művelés alól kivett területek esetében legfeljebb a megengedett legnagyobb beépíthettség fele	zártkerti művelés alól kivett területen
	1501 m <sup>2</sup>	75,03 m <sup>2</sup>			
	2000 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>			
	3000 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>		60 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
	4000 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>		70 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	5000 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>		80 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
	6000 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>		90 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
	7000 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>		100 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
	8000 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>		110 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
	9000 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>		120 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>
	10 000 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>		130 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>
	11 000 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>		140 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>
	12 000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>		150 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
	13 000 m <sup>2</sup>	<del>320 m<sup>2</sup></del>	300 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
	14 000 m <sup>2</sup>	<del>340 m<sup>2</sup></del>	300 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
	15 000 m <sup>2</sup>	<del>360 m<sup>2</sup></del>	300 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
	20 000 m <sup>2</sup>	<del>460 m<sup>2</sup></del>	300 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
<i>Mk-2</i>		10 %	300 m <sup>2</sup>		
	1501 m <sup>2</sup>	150,1 m <sup>2</sup>		75,5 m <sup>2</sup>	150,1 m <sup>2</sup>
	2000 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>		100 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
	3000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>		150 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
	4000 m <sup>2</sup>	<del>400 m<sup>2</sup></del>	300 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
<i>Mk-3</i>		10 %	300 m <sup>2</sup>		
	720 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>		36 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
	1500 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>		75 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
	2000 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>		100 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
	3000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>		150 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
	4000 m <sup>2</sup>	<del>400 m<sup>2</sup></del>	300 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>

További javasolt változások:

- Javasoljuk hatályon kívül helyezni a ZÉSZ 36/A- § (6) bekezdését, mivel az előírásoknak nem megfelelő meglévő szabályokat a ZÉSZ 5.§ e) pontja tartalmazza.
- Javasoljuk hatályon kívül helyezni a ZÉSZ 36/A- § (7) bekezdését. A mezőgazdasági területek szabályozását a TÉKA szabályai szerint határozzuk meg. Az a) és c) pontra vonatkozó rendelkezéseket a TÉKA tartalmazza, a b) pontban szereplő előírás a TÉKA 47.§ rendelkezéseivel ellentétes.
- Javasoljuk bevezetni a különözeti értékkel szabályozott párkánymagasság fogalmát, mellyel a ZÉSZ 2.§-a egészül ki a következők szerint:

„m) Különözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: Ahol a 17. számú melléklet szerint a megengedett legnagyobb beépítési magasság különözeti értékkel szabályozott, ott a megengedett legnagyobb párkánymagasság értéke a 46. melléklet szerint épület terepre illesztésből adódó különözeti értékkel növelt, amely érték a jellemző homlokzati síkok és a műszakilag indokolt rendezett terep metszéspontjainak magassági átlagértéke és a vetített alapvonal magasságának különbsége. „

A fogalom értelmezéséhez kiegészül a ZÉSZ egy értelmező ábrával mely a rendelet 47. melléklete lesz.



A ZÉSZ előírásai az előzőek alapján a következők szerint módosulnak:

*Kertes mezőgazdasági terület*  
36/A. §

- (1) Az „Mk-1” „Mk-2”, „Mk-3” és „Mk-4” jelű kertes mezőgazdasági övezetben
- a) a **mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, a haszonállat-tartás, az állattartás, az állattenyésztés és halgazdálkodás**, továbbá az ezekkel kapcsolatos, ~~a saját~~ termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló **építmény 5**
- b) az „Mk-4” jelű övezet kivételével a (2)-(5) bekezdés szerinti feltételekkel telkenként **többletrendeltetesként legfeljebb egy lakást tartalmazó lakóépület,**
- c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó

**épületek**  
helyezhetők el.

~~(2) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertés mezőgazdasági övezetben lakóépületet elhelyezni~~

~~a) a művelés alól kivett telken lehet,~~

~~b) a művelés alatt álló telken legalább 3000 m<sup>2</sup> nagyságú szőlő-, gyümölcsös- és kert művelési ágban lévő területtel rendelkező telken, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett lehet.~~

~~(2) A lakóépület bruttó alapterülete~~

~~a) a zártkerti művelés alól kivett területen a megengedett legnagyobb beépítettség mértékével megegyező,~~

~~b) művelés alatt álló vagy nem zártkerti művelés alól kivett terület esetében a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének 50%-a, lehet.~~

~~(3) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” és „Mk-4” jelű kertés mezőgazdasági övezetben 720 - 1500 m<sup>2</sup> kisebb közötti telekterület esetén egy épület építhető.~~

~~(4) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-4” jelű kertés mezőgazdasági övezetben birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó mezőgazdasággal összefüggő szállás jellegű és vendéglátó épület elhelyezhető.~~

~~(5) A kertés mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 17. melléklet tartalmazza.~~

~~(6) A kertés mezőgazdasági területen a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.~~

~~(7) A kertés mezőgazdasági övezetekben:~~

~~a) az előkert területén a b) és c) pontban meghatározottak, valamint hulladékártály-tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.~~

~~b) az előkert építési hely előtti területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m<sup>2</sup> területi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek esatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.~~

~~c) az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény.~~

~~(8)~~

17. melléklet - Kertes mezőgazdasági terület - az övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

Övezet jele		Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke		Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén		terepszint felett (%)	beépíthető nettó alapterület (m <sup>2</sup> )		
Mk-1		12 m 1100 m <sup>2</sup>	9 m 720 m <sup>2</sup>	16 m 3000 m <sup>2</sup>	oldalhatáron álló	-720- 1500 m <sup>2</sup> telekterület esetén – 5%  -1500- 3000 m <sup>2</sup> telekterület esetén – 1500 m <sup>2</sup> -re vetítetten 5 % + 1500 m <sup>2</sup> feletti telekterületre vetítetten 3 %  -3000 m <sup>2</sup> telekterület felett – 1500 m <sup>2</sup> -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m <sup>2</sup> telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m <sup>2</sup> feletti telekterületre vetítetten 2%;	300 m <sup>2</sup>	Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 5 m	
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldalhatáron álló	20 %		Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 6 m	
Mk-2		12 m 1100 m <sup>2</sup>	9 m 720 m <sup>2</sup>	16 m 1500 m <sup>2</sup> -nél nagyobb	oldalhatáron álló	10 %	300 m <sup>2</sup>	Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 5 m	
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldalhatáron álló	20 %		Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 6 m	
Mk-3	Művelés alatt álló, vagy nem zártkerti művelés alól kivett terület	12 m 1100 m <sup>2</sup>	9 m 720 m <sup>2</sup>	16 m 1500 m <sup>2</sup> -nél nagyobb	oldalhatáron álló	10 %	300 m <sup>2</sup>	Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 5 m	

	<i>Zártkerti művelés alól kivett terület</i>	<i>20 m 1500 m<sup>2</sup></i>		<i>16 m 700 m<sup>2</sup></i>				
<i>Mk-4</i>		<i>12 m 1100 m<sup>2</sup></i>	<i>9 m 720 m<sup>2</sup></i>	- -	<i>oldal- határon álló</i>	<i>-720- 1500 m<sup>2</sup> telek- terület esetén – 5%  -1500- 3000 m<sup>2</sup> telekterület esetén – 1500 m<sup>2</sup>-re vetítetten 5 % + 1500 m<sup>2</sup> feletti telekterületre vetítetten 3 %  -3000 m<sup>2</sup> telekterület felett – 1500 m<sup>2</sup>-re vetítetten 5 % + 1500-3000 m<sup>2</sup> telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m<sup>2</sup> feletti telekterületre vetítetten 2%</i>	<i>300 m<sup>2</sup></i>	<i>Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 5 m</i>
	<i>Birtok- központ</i>	<i>50 m 1 ha</i>	<i>50 m 1 ha</i>	-	<i>oldal- határon álló</i>	<i>20 %</i>		<i>Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 6 m</i>

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 69. §-a értelmében a kertes mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályozásmódosítás véleményeztetése és jóváhagyása rövid eljárással történik.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján a ZÉSZ módosítását az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapozza meg. E módosítási pontra az előzetes döntést Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 169/2025. (X.16.) határozata 17. pontjában meghozta.

A véleményezési dokumentáció az előterjesztés 1. melléklete, mely terjedelme miatt digitális formában kerül megküldésre és a közgyűlésen tekinthető meg.

A módosítás tekintetében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét kértük, hogy várható-e jelentős környezeti hatás. A megküldött tájékoztató alapján a megadott határidőn belül beérkezett állásfoglalások nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását. A környezeti hatás szükségességéről szóló döntést az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

A rövid eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A Korm. rendelet szerinti partnerségi egyeztetési eljárás az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TER) felületén történt, valamint a helyben szokásos módon



meghatározottak figyelembevételével – a település főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia. Az előterjesztésben ismertetett módosításokhoz tartozó feljegyzést az előterjesztés 5. melléklete tartalmazza.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 54/2026. (V.04.) határozata szerint az előterjesztést megtárgyalta és 13 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja. A Gazdasági Bizottság az előterjesztést 11 igen, egyhangú szavazattal 42/2026. (V.05.) határozatával támogatta.

A Műszaki Bizottság 43/2026. (V.05.) határozata alapján az előterjesztést 10 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

## **Hatásvizsgálat**

### **1. Társadalmi hatások**

Az ZÉSZ magasabb szintű jogszabállyal való harmonizálása eredményképpen a kertes mezőgazdasági területeken újra egyértelmű szabályok vonatkoznak a beépíthetőségre, mely a tervezett építési fejlesztéseket lehetővé teszik.

### **2. Gazdasági hatások**

A szabályozás módosításával a kertes mezőgazdasági területeken egyértelművé válik az építéssel kapcsolatos jogszabályi környezet.

### **3. Környezeti hatások**

A módosításnak érdemi környezeti hatása nincs.

### **4. Egészségi következmények**

Az újraalkotott szabályozás továbbra is fenntartja a kertes mezőgazdasági területek szellős beépítését a beépítés-intenzitásának visszafogásával, így az eredeti hasznosítási cél érvényesülése mellett az élhető lakókörnyezet is fennmarad.

### **5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

Az új szabályozásnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

### **6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A jogszabálymódosítás a különböző szintű jogszabályok összhangjának megteremtése érdekében szükséges.

### **7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A jogszabály alkalmazásához szükséges fenti feltételek rendelkezésre állnak.

Kérem a tisztelt Közgyűlést, az előterjesztés ismeretében a határozati javaslatot, valamint a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítását - az előterjesztésben ismertetettek figyelembevételével - fogadja el.

## **Határozati javaslat:**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Kisbükki dűlő, 24694/7 hrsz-ú ingatlan felülvizsgálatát támogatja.

A Közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

**Határidő:** 2027. január 31.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2026. május 6.

  
Balaicz Zoltán  
polgármester





## ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Tel.: 92/502-100

E-mail: [mayor@zalaegerszeg.hu](mailto:mayor@zalaegerszeg.hu)

Ügyiratszám: 773-15/2025.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel.: 92/502-441

Email: [tandi@ph.zalaegerszeg.hu](mailto:tandi@ph.zalaegerszeg.hu)

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési  
eszközök módosítása – döntés a környezeti vizsgálat  
szükségességéről

### **Valamennyi résztvevő közigazgatási szerv részére** **Székhelyén**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárás keretei között folyamatban van az alábbi területeket illetően:

1. Hegyközség utca - Búzavirág utca közötti tömb övezethatárának felülvizsgálata
2. Pintér Máté utca – Virág Benedek utca sarkán lévő 3929 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
3. Virágzó mező utca 6235/29 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
4. Lőtéri utca 26340 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
5. Jánkahegyi utca 23523/7 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
6. Csillagvölgyi utca 6360/5 és 6360/6 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
7. Hóvirág utca 24988/2 hrsz- ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
8. Ilosvai út északi folytatásában a meglévő kerékpárút jelölésének javítása
9. Papharaszti utcától északra lévő 0567/81 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
10. Vízbázisok védőövezeteinek kijelölése
11. ZÉSZ haszonállat tartására vonatkozó szabályozásának felülvizsgálata
12. Platán sor, 4888/3 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
13. A 74. számú elkerülő út keleti oldalán lévő 2736/22 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
14. Vorhota, 6667 és a 6668 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
15. Pózva városrész területén további gazdasági területek kijelölésének felülvizsgálata
16. A kertes mezőgazdasági övezet területén a lakó rendeltetésű épület elhelyezhetőségének felülvizsgálata
17. Páterdomb városrészben az 1950/1 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
18. Andrásrida utca – Gazdaság utca közötti út szabályozásának felülvizsgálata
19. A Szívhegyi út 4987/12 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata
20. Jedlik Ányos utca nyugati oldalán lévő 0811/16, 0811/90 hrsz-ú ingatlanok tömbje szabályozásának felülvizsgálata
21. Kaszaházi út – Ságodi út 6291 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét kértük, hogy várható-e jelentős környezeti hatás. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata által Hivatali Kapun keresztül kiküldött tájékoztató alapján a megadott határidőn belül beérkezett állásfoglalások nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2007. (II.9.) önkormányzati rendelete 65. § (15) bekezdése alapján átruházott hatáskörben a környezet védelméért felelős szervek - környezet,- vagy természetvédelem szakterületet illetően - beérkezett véleményeit **elfogadom**.

Zalaegerszeg, 2025. október 27.

Tisztelettel:

  
  
**Balaicz Zoltán**  
polgármester

Kapják (HK):

1. Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
2. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
3. Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
4. Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
5. Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda
6. Zala Vármegyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály
7. Zala Vármegyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Növény - és Talajvédelmi Osztály
8. Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
9. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály
10. Budapest Főváros Kormányhivatala Hatósági és Oktatási Főosztály
11. Örökségvédelmi Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság
12. Országos Tisztifőorvosi Hivatal
13. Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
14. Irattár

*JZF/2026 ÁPR 15. JKE*

ZALAEGÉRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA FŐCÉPÍTÉSZI OSZTÁLY		
2026 ÁPR 15.		
Ex:		
Szám:	Mell:	Ügyintéző:
399-3		JKE

Tisztelt Cím!

A kertés mezőgazdasági övezetek újraszabályozásához kapcsolódóan fogalmaznék meg két igényt, észrevételt:

**1. Az Mk1-es övezet beépíthetőségének újraszabályozásához kapcsolódóan kérem a véleményezési dokumentációban megfogalmazottak felülbírálatát.**

Értem és elfogadom az újraszabályzás szükségességét, valamint a dokumentációban leírt TÉKA szabályozás következtetlenségét, továbbá a BFNPI kérését a tájképvédelmi elvek érvényesülésére vonatkozóan. Azonban szeretném felhívni szíves figyelmüket, hogy a tervezett szabályozás – különösen a művelés alatt álló és művelési alól kivett területek közti különbségtétel eltörlése – az érintett ingatlanok értékének jelentős csökkenését, ezáltal a tulajdonosok vagyónvesztését hozza magával.

Szintén értem a városok szétterülésének, és a beépített területek növekedésének problémáját, ám kérem figyelembe venni, hogy a beépíthetőség korlátozása nem teszi meg nem történté az elmúlt évtizedek kiköltözési folyamatait, valamint a részben önkormányzati hatáskörben megvalósult infrastrukturális beruházásokat (aszfaltos út, víz, villany). Ellenben a megfelelő szabályozás hozzájárul a problémás helyzetek legalizálásához, a zártkertek gettósodásának elkerüléséhez, valamint a már meglévő infrastruktúra jobb kihasználásához, fenntarthatóságához.

A zártkertek felhagyása általános jelenség, és számos problémához vezetett. Úgy tájképi, mind közbiztonsági, köztisztasági, vagy akár vadgazdálkodási problémákhoz. Véleményem szerint a zártkerti területek funkciójának bővítése – konkrétan lakó funkcióval – hatékonyabb megoldás lenne ezekre a jelenlegi szabályozásnál.

Saját tapasztalataimra alapozva állíthatom, hogy kb. 3000m<sup>2</sup> területméret az, amely még családi méretben, kisüzemi módszerekkel művelhető, és amelynek fenntartása nem ró aránytalanul nagy terhet a nem életvitelszerűen ezzel foglalkozókra. Vagyis, ha az Mk1 esetében a **felsőbb cél a kultúrtáj/tájkép fenntartása**, akkor a lakó funkció megengedése a szükséges és kisebb rossz. Akár szőlő, akár gyümölcsös művelés esetén, kb. 3000m<sup>2</sup> felett már gépesíteni kell, amelynek viszont a monokultúras kialakítás az előfeltétele. Ez megint nem lehet sem látképi, sem természetvédelmi cél.

Figyelembe véve a zártkerti területeink domborzati adottságait nem valószínű, hogy bárki jelentős funkcióváltást tervezne (pl. focipályát a domboldalba), de az sem felróható senkinek, hogy nem tart fent szőlőt vagy gyümölcsöst, ha azt ellopják, vagy lerágják a vadak. Mindkét utóbbi probléma ellen a leghatásosabb megoldás a folyamatos emberi jelenlét, „zavarás”, vagyis a lakó funkció.

Kívánatos lenne olyan szabályzás kialakítása, ahol a **közérdek találkozik a magánérdekkel**. Eltérő esetben a közérdek megvalósulására kevés esély van, tekintve, hogy erre most-sincs erőforrás (pl. művelési kötelezettség ellenőrzése), bár a jogi feltétel adott. Ha a megfelelő szabályozás lehetővé teszi a magánérdek (lakó funkció) kielégítését, azon keresztül a közérdek (gondozott tájkép, kultúrtáj) is megvalósítható. A TÉKA így is számos korlátozást vezetett be, **nem értem miért kell ezt helyi szinten tovább súlyosbítani?** Ismétlem, ez az ingatlantulajdonosok

számára jelentős veszteséget jelent. Jó megoldásnak tartom viszont a beépíthetőség felső m<sup>2</sup> korlátjának bevezetését.

Egy átlagos méretű, br. 150m<sup>2</sup>-es lakóházhoz Mk2-ben 3.000 m<sup>2</sup>, Mk1-ben 12.000m<sup>2</sup>-es telekterület kellene – amely reálisan nézve képtelenség! A 3.000 m<sup>2</sup> is jellemzően 2-3 telek összevonásával hozható létre, ám ez eddig, – művelés alól kivonás után – beépíthető volt lakóépülettel Mk1-ben is. Nyilvánvaló, hogy az Mk1-es övezetben lévő telkek a módosítás révén jelentősen veszítenének értékükből, hiszen lakófunkció – a különbségtétel eltörlésével – gyakorlatilag nem létesíthető ezután. A tervezett módosítás semmissé tenné a tulajdonosok minden a megfélelő telekméret elérésre, művelés alóli kivonására, közművesítésre fordított munkáját és pénzét. Ellehetetleníti – az egyébként jelentős számban létező – lakófunkciók legalizálását, tovább gerjesztve az engedély nélküli bővítések, és szedett-vedett építészeti megoldások terjedését. Szintén semmissé tenné azt a jogalkotói szándékot, amely lehetőséget nyitott a zártkerti területek művelés alóli kivonására – hiszen hiába váltak e területek így forgalomképesebbé, hitelezhetővé, használati és forgalmi értékük a felesleges szigorítás miatt éppen csökkenne. A művelés alóli kivonással a tulajdonosok célja nagy valószínűséggel éppen a funkcióváltás volt, vagyis a különbségtétel eltörlésével, és a szükségesnél nagyobb korlátozással többszáz, akár ezres nagyságrendű tulajdonos szándékával ellentétes szabályozás lépne életbe.

Kérem ezért a lakó funkcióhoz kapcsolódó szemlélet megváltoztatását és – a felsőbb jogszabály által megengedett keretekig – a korlátozás helyett, annak elismerését, lehetővé tételét.

Összefoglalva, véleményem szerint a mezőgazdasági és lakó funkció együttes jelenléte többszörösen előnyös lenne a zártkerti területeken, ezért az nem korlátozni, hanem a TÉKA által megengedett keretekig inkább támogatni kellene. Az érdekek találkozási pontja egy alacsony beépítettségű, de mezőgazdaságilag művelt, hasznosított terület, a kultúrtáj fenntartása vagy újjáépítése – a felhagyott, beakácosodott, gettósodott jelenlegi állapot helyett.

Javaslataim ezért az Mk1 övezet szabályozására:

- Az eddigi sávosan csökkenő beépíthetőségi százalék eltörlése, helyette a TÉKA által megengedett legnagyobb 10%, illetve 5% beépíthetőség engedése,  
(a sávosan csökkenő beépítési intenzitást kiváltja a beépíthetőségi felső korlát)
- amellett, hogy – kompromisszumként - a beépíthető telkek mérete nem csökken, vagyis a művelés alatt álló, és művelés alól kivett telkek esetében is, a lakó funkció alsó korlátja marad a 3000 m<sup>2</sup> (+ min 16 m telekszélesség),
- kiegészülve a teljes beépíthetőség felső korlátjával – amellyel egyetértek.
- Megmaradna a különbség az Mk1 és Mk2 övezetek közt azáltal, hogy Mk1-ben továbbra is 3000 m<sup>2</sup> az alsó méretküszöb, míg Mk2-ben a módosítást követően is csak 1500 m<sup>2</sup>.  
Vagyis Mk1 marad továbbra is ritkábban beépített.

Bár szívesem szerint megszüntetném az Mk1 és Mk2 közti különbségtételt, és az Mk1-re is az Mk2 határértékeit venném érvényesnek, elfogadom a tájképvédelmi elveket. Javaslattal a lakó funkció létesítésének lehetősége nem vesz el Mk1-ben, de továbbra is viszonylag erős feltételekhez kötött – melyet a magam részéről jó kompromisszumnak tartok.

Csoport	Szállás jellegű funkció megnevezése	Szállás jellegű funkció területi mérete	Szállás jellegű funkció területi mérete		Előírás	Működési körülmények	Működési körülmények	
			gróndi terület	lakó terület			gróndi terület	lakó terület
MS-1	Működési körülmények	12 m (100 m <sup>2</sup> )	4 m (30 m <sup>2</sup> )	45 m előírás, gróndi területen 10,0 m <sup>2</sup> egység területig, egyéb területen 100 m <sup>2</sup>	előírás	100 m <sup>2</sup> területig, 10% építési magasságig, 4 m építési magasságig	100 m <sup>2</sup> területig, 10% építési magasságig, 4 m építési magasságig	
	Működési körülmények	20 m (150 m <sup>2</sup> )	4 m (30 m <sup>2</sup> )	45 m (100 m <sup>2</sup> )	előírás	100 m <sup>2</sup> területig, 10% építési magasságig, 4 m építési magasságig	100 m <sup>2</sup> területig, 10% építési magasságig, 4 m építési magasságig	
	Beépítési mérték	30 m (1 ha)	30 m (1 ha)		előírás	20%	100 m <sup>2</sup> területig, 10% építési magasságig, 4 m építési magasságig	
MS-2	Működési körülmények	12 m (100 m <sup>2</sup> )	4 m (30 m <sup>2</sup> )	45 m előírás, gróndi területen 10,0 m <sup>2</sup> egység területig, egyéb területen 100 m <sup>2</sup>	előírás	100 m <sup>2</sup> területig, 10% építési magasságig, 4 m építési magasságig	100 m <sup>2</sup> területig, 10% építési magasságig, 4 m építési magasságig	
	Működési körülmények	20 m (150 m <sup>2</sup> )	4 m (30 m <sup>2</sup> )	45 m (100 m <sup>2</sup> )	előírás	100 m <sup>2</sup> területig, 10% építési magasságig, 4 m építési magasságig	100 m <sup>2</sup> területig, 10% építési magasságig, 4 m építési magasságig	
	Beépítési mérték	30 m (1 ha)	30 m (1 ha)		előírás	20%	100 m <sup>2</sup> területig, 10% építési magasságig, 4 m építési magasságig	

## 2. Szállás jellegű funkció beilleszthetősége

Második észrevételemben arra kérik választ, hogy a szintén jelentős számban létező szálláshely szolgáltatás (vendégház), hogyan lesz beilleszthető a módosított szabályozásba? Eddig a „mezőgazdasághoz kapcsolódó lakó és szállás jellegű” funkció biztosította ezek valamilyen szintű jogszerűségét (pl. agroturizmus), ám a módosításból – érthető okból – kikerül a „mezőgazdasághoz kapcsolódó” rész.

Beilleszthető-e ez a funkció a ZÉSZ 36/A § b) pontjában szereplő „vendéglátó épület”-ek funkciójába, vagy ez a funkció szabályozás nélkül marad, és átkerül esetleg a szürke zónába? Lévéen itt nyilvánvalóan nem a helyi lakosság ellátásáról van szó.

Köszönettel:

Wilhelm Zoltán

Zalaegerszeg, 2026. 03. 28.



## ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Tel.: 92/502-100

E-mail: [mayor@zalaegerszeg.hu](mailto:mayor@zalaegerszeg.hu)

Ügyiratszám: 399-5/2026.

Ügyintéző: Borsos-Kiss Edina

Tel.: 92/502-134

Email: [kissedina@ph.zalaegerszeg.hu](mailto:kissedina@ph.zalaegerszeg.hu)

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközök módosítása – döntés a partnerségi eljárás lezárásáról

### DÖNTÉS

#### a partnerségi eljárás eredményének elfogadásáról, a véleményezési szakasz lezárásáról

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti rövid eljárás keretében folyamatban van a kertés mezőgazdasági területek szabályozását illetően.

A szabályozás módosítása a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet alapján történik.

A fenti módosítás tekintetében a Korm. rendelet 65. § (3) szakasz szerint az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer felületén, valamint a helyben szokásos módon hirdetményi úton közzétéve partnerségi egyeztetési eljárást folytattunk le, melyre a megadott határidőig - 2026. március 31-ig - egy észrevétel érkezett.

A partnerségi vélemény értékelését a főépítész a tervező bevonásával készítette elő:

*Az észrevétel első része nehezményezi az Mk-1 jelű övezet tervezett szabályozását, mely nem tesz különbséget a zártkerti művelés alól kivett és művelés alatt álló telkeket érintően, ezzel jelentős korlátozást bevezetve a lakó funkció elhelyezésére.*

A véleményt elfogadva javasolt a kertés mezőgazdasági övezetek szabályozásában a zártkerti művelés alól kivett telkek esetében azon szabályozás törlése, mely a lakóépület megengedett legnagyobb bruttó alapterületét a megengedett legnagyobb beépítettség felében határozta meg. Ez a szabály csak a művelés alatt álló telkekre vonatkozik, mely összhangban van a TÉKA 34.§ (7a) bekezdésével.

*A vélemény részletezi az Mk-1 jelű kertés mezőgazdasági területen az infrastruktúra kiépítettségét, a tényleges területhasználatot és a kiköltözés mértékét. Javasolja, hogy a helyi szabályozás a kormányrendeletben meghatározott feltételek szerint a legmegengedőbb szabályozást állapítsa meg a lakóépületek elhelyezhetősége érdekében.*

Az Mk-1 jelű kertés mezőgazdasági övezet lehatárolása 2016-ban az akkor hatályos országos területrendezési tervről szóló törvényben meghatározott tájképvédelmi térségi övezetnek megfelelően történt. A 2018-ban hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény a korábban kijelölt tájképvédelmi térségi övezetet a város területén változatlanul hagyta. 2016-ban az Mk-1 jelű övezetre vonatkozó, a többi kertés mezőgazdasági övezetkez képest korlátozóbb szabályozás az államigazgatási szervekkel, köztük a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságával történt egyeztetés alapján került meghatározásra. A város lakónépessége nem növekszik, új lakóterületek létrejötte - különösen olyan területen, ahol nem, vagy csak korlátozottan biztosított az intézményi és önkormányzati szolgáltatások ellátása - nem indokolt. A 2016-ban

meghatározott településrendezési célokat és annak megvalósításához alkalmazott szabályozási eszközöket szakmailag továbbra is szükségesnek tartjuk. A tervezett szabályozás a most hatályos szabályozáshoz képest abban megengedőbb, hogy szántó, rét, legelő vagy fás terület művelési ág esetén lakóépület 6000 m<sup>2</sup> helyett 3000 m<sup>2</sup> -es telken is elhelyezhető lesz.

*A vélemény kifogásolja a szállás rendeltetésű épületek elhelyezhetőségének tiltását és kezdeményezi az ezzel kapcsolatos megengedőbb szabályozást.*

A kertes mezőgazdasági területeken a közlekedési infrastruktúra kiépítettsége a forgalom növekedését nem teszi lehetővé, ezért a szállás rendeltetés elhelyezhetőség továbbra is csak birtokközpontok esetében javasolt. A hatályos kormányrendelet kertes mezőgazdasági területeken csak „mezőgazdasággal összefüggő szállásjellegű” épület elhelyezését teszi lehetővé. Az aprótelkes mezőgazdasági területen a mezőgazdasággal összefüggésben szállásépület elhelyezése nem életszerű, annak létrehozása birtokközpont esetében indokolt.

Az észrevétel - a főépítész, illetve a tervező által elfogadott része - a záródokumentációba beépítésre kerül.

Az eljárás során egyeztetést nem kezdeményeztünk, emlékeztető nem készült.

A Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 6/2007.(II.9.) önkormányzati rendelete 65. § (15) bekezdése alapján átruházott hatáskörben a partnerségi egyeztetési eljárás eredményét **elfogadom**, a véleményezési szakaszt lezárom és a módosított tartalmú véleményezési dokumentáció E-TÉR felületre történő feltöltésével záro véleményezési szakaszt kezdeményezek.

Zalaegerszeg, 2026. április 29.



**Bátaicz Zoltán**  
polgármester

## FELJEGYZÉS ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

**Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési tervének módosítása**

**Készült: 2026. április 29-én Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján Zalaegerszeg településrendezési tervének módosítása tervezett a Kisbükki dűlő 24694/7 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálatát illetően.

A Rendelet 7. §-ára és 17. § (2) bekezdésére figyelemmel, a Rendelet 1. és 2. mellékletében meghatározott tartalmi elemek közül a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete, valamint a 137/2016. (VII.06.) számú közgyűlési határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosításához szükséges megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemeit az alábbiakban határozom meg:

#### **Megalapozó vizsgálat:**

- Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések
- Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- Közlekedés
- Területrendezési követelmények (településszerkezeti terv módosítása esetén)

#### **Alátámasztó javaslat:**

- A módosítással érintett területek bemutatása
- Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
- Településrendezési javaslat
- A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása (településszerkezeti terv módosítása esetén)
- Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

A Rendeletben meghatározott további tartalmi elemek a településrendezési feladatnak megfelelően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város adottságainak, a módosítási szándékok nagyságrendjének, valamint a településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével kiegészíthetőek.

  
**Méhesné Tatár Eszter**  
városi főépítész

## Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../.... (...) önkormányzati rendelete

### a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet kertes mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásait jogszabály-harmonizáció okán módosítja.

[2] Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekeltek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő m) ponttal egészül ki:

*(E rendelet alkalmazásában)*

„m) **Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság:** Ahol a 17. számú melléklet szerint a megengedett legnagyobb beépítési magasság különbözeti értékkel szabályozott, ott a megengedett legnagyobb párkánymagasság értéke az épület terepre illesztésből adódó különbözeti értékkel növelt, amely érték a jellemző homlokzati síkok és a műszakilag indokolt rendezett terep metszéspontjainak magassági átlagértéke és a vetített alapvonal magasságának különbsége.”

#### 2. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 36/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „36/A. §

(1) Az „Mk-1” „Mk-2”, „Mk-3” és „Mk-4” jelű kertes mezőgazdasági övezetben

- a) a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény
- b) az „Mk-4” jelű övezet kivételével a (2)-(5) bekezdés szerinti feltételekkel telkenként többletrendeltetesként legfeljebb egy, egy lakást tartalmazó lakóépület,
- c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek helyezhetők el.

(2) A lakóépület bruttó alapterülete

- a) a zártkerti művelés alól kivett területen a megengedett legnagyobb beépítettség mértékével megegyező,
- b) művelés alatt álló vagy nem zártkerti művelés alól kivett terület esetében a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének 50%-a,

lehet.

(3) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” és „Mk-4” jelű kertes mezőgazdasági övezetben 720 - 1500 m<sup>2</sup> közötti telekterület esetén egy épület építhető.

(4) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-4” jelű kertes mezőgazdasági övezetben birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl mezőgazdasággal összefüggő szállás jellegű épület elhelyezhető.

(5) A kertes mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 17. melléklet tartalmazza. ”

### 3. §

(1) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 17. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 47. melléklettel egészül ki.

### 4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő ötödik napon lép hatályba.

### 5. §

E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni, előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

**Dr. Kovács Gábor**  
címzetes főjegyző

**Balaicz Zoltán**  
polgármester

1. melléklet az .../... ( ... .. ) önkormányzati rendelethez

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 17. mellékletében foglalt táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

Övezet jele		Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke		Megengedett legnagyobb beépítési magasság
			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén		terepszint felett (%)	beépíthető nettó alapterület (m <sup>2</sup> )	
Mk-1		12 m 1100 m <sup>2</sup>	9 m 720 m <sup>2</sup>	16 m 3000 m <sup>2</sup>	oldal-határon álló	-720- 1500 m <sup>2</sup> telekterület esetén – 5%  -1500- 3000 m <sup>2</sup> telekterület esetén – 1500 m <sup>2</sup> -re vetítetten 5 % + 1500 m <sup>2</sup> feletti telekterületre vetítetten 3 %  -3000 m <sup>2</sup> telekterület felett – 1500 m <sup>2</sup> -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m <sup>2</sup> telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m <sup>2</sup> feletti telekterületre vetítetten 2%	300 m <sup>2</sup>	Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 5 m
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %		Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 6 m
Mk-2		12 m 1100 m <sup>2</sup>	9 m 720 m <sup>2</sup>	16 m 1500 m <sup>2</sup> -nél nagyobb	oldal-határon álló	10 %	300 m <sup>2</sup>	Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 5 m
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %		Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 6 m
Mk-3	Művelés alatt álló vagy nem zártkerti	12 m 1100 m <sup>2</sup>	9 m 720 m <sup>2</sup>	16 m 1500 m <sup>2</sup> -nél nagyobb	oldal-határon álló	10 %	300 m <sup>2</sup>	Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 5 m

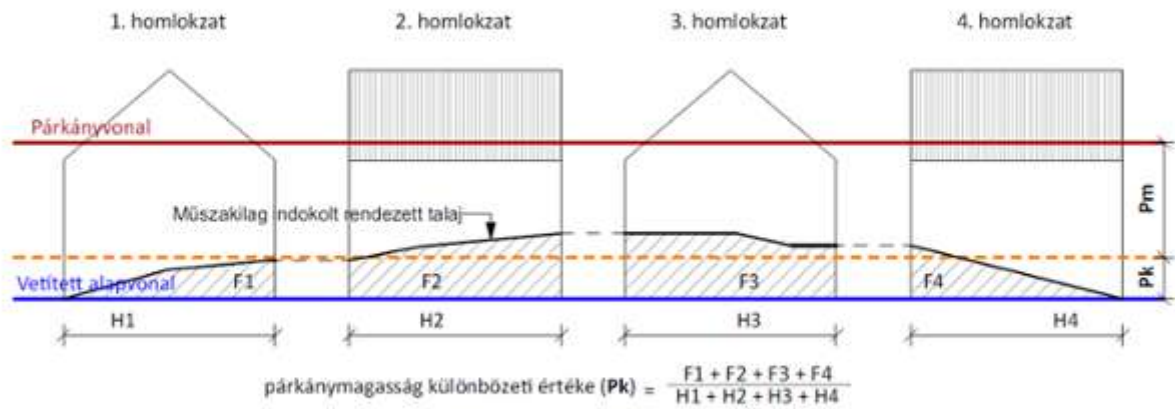
	művelés alól kivett terület							
	Zártkerti művelés alól kivett terület	20 m 1500 m <sup>2</sup>		16 m 700 m <sup>2</sup>				
Mk-4		12 m 1100 m <sup>2</sup>	9 m 720 m <sup>2</sup>	-	oldal-határon álló	-720- 1500 m <sup>2</sup> telekterület esetén – 5%  -1500- 3000 m <sup>2</sup> telekterület esetén – 1500 m <sup>2</sup> -re vetítetten 5 % + 1500 m <sup>2</sup> feletti telekterületre vetítetten 3 %  -3000 m <sup>2</sup> telekterület felett – 1500 m <sup>2</sup> -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m <sup>2</sup> telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m <sup>2</sup> feletti telekterületre vetítetten 2%	300 m <sup>2</sup>	Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 5 m
	Birtokközpont	50 m 1 ha	50 m 1 ha	-	oldal-határon álló	20 %		Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 6 m

”

„47. melléklet a 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelethez

### Különbözeti értékkel növelt megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározása

Különbözeti értékkel növelt megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározása



különbözeti értékkel növelt megengedett legnagyobb párkánymagasság =  
párkánymagasság különbözeti értéke (Pk) + megengedett legnagyobb párkánymagasság (Pm)

»

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

A kertes mezőgazdasági területeken a megengedett legnagyobb beépítési magasságként meghatározott különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság definícióját tartalmazza.

### **A 2. §-hoz**

A kertes mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó módosított szabályozási előírásokat tartalmazza.

### **A 3. §-hoz, az 1. melléklethez és a 2. melléklethez**

A kertes mezőgazdasági terület normatív előírásait tartalmazó módosított táblázatot, valamint a különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság definíciójának értelmezését segítő ábrát tartalmazza.

### **A 4. §-hoz**

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

### **Az 5. §-hoz**

A rendelet alkalmazására vonatkozó előírásokat tartalmazza.