

# ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L.u.17-19. ☎ 92/502-106, fax: 92/311-474  
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

---

## ELŐTERJESZTÉS

2021. március 24.

**Tárgy:**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása

**Előterjesztő:**

Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:**

Főépítész Osztály  
Kustányé László Noémi osztályvezető  
Tóth Andrea városrendezési szakreferens

**Egyeztetve:**

Műszaki Osztály

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

Önkormányzati Osztály  
dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi szakreferens

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: ZÉSZ), valamint a 137/2016. (VII.06.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosítása folyamatban van az Északi Ipari Park területén Lynxek és egyéb hadiipari off-road járművek tesztelésére alkalmas tesztkörnyezet megvalósíthatóságára vonatkozóan.

A Rheinmetall Hungary Zrt. a legkorszerűbb Lynx gyalogsági harcjárművek gyártására és fejlesztésére hoz létre üzemet a ZalaZone Járműipari tesztpálya szomszédságában.

A gyártóüzemen túl mintegy 20 hektáros területen a Lynxek és egyéb hadiipari off road járművek tesztelésére alkalmas tesztkörnyezet kialakítását is tervezik, melynek megvalósulásához a ZÉSZ módosítása szükséges a terület rendeltetését illetően, és egyéb szabályozások tekintetében is.

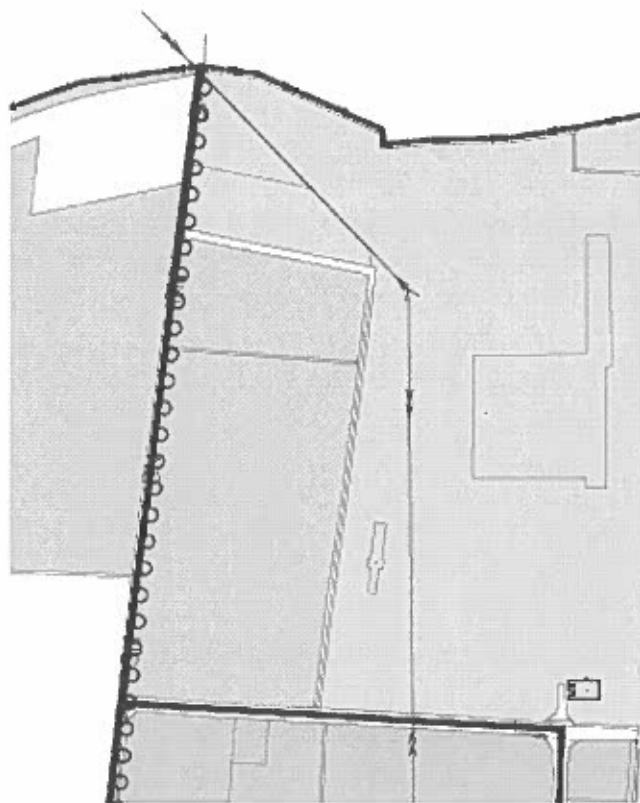
Az északi ipari park észak-nyugati területén lévő (szabályozási terven) 0783 és a 0785 hrsz-ú ingatlanok a ZÉSZ szerint jelenleg gazdasági rendeltetésű erdőövezetbe soroltak. Az ingatlanokból telekalakítás útján leválasztásra került 0783/2 és 0785/2 hrsz-ú telkeket is felhasználva tervezett a tesztkörnyezet megvalósítása. A beruházáshoz a terület rendeltetésének módosítása szükséges, tervezetten K-kf jelű különleges, kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítású övezetre.

A tervezési terület a város északi részén helyezkedik el, a 76-os számú főúttól északra eső területeken, ahol kialakításra került Zalaegerszeg egyik legnagyobb fejlesztése, a ZalaZONE tesztpálya. A tesztpálya területe különleges kutatás fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás terület, mely beépítésre szánt építési övezet, melyre a ZÉSZ következő normatív előírásokat állapítja meg:

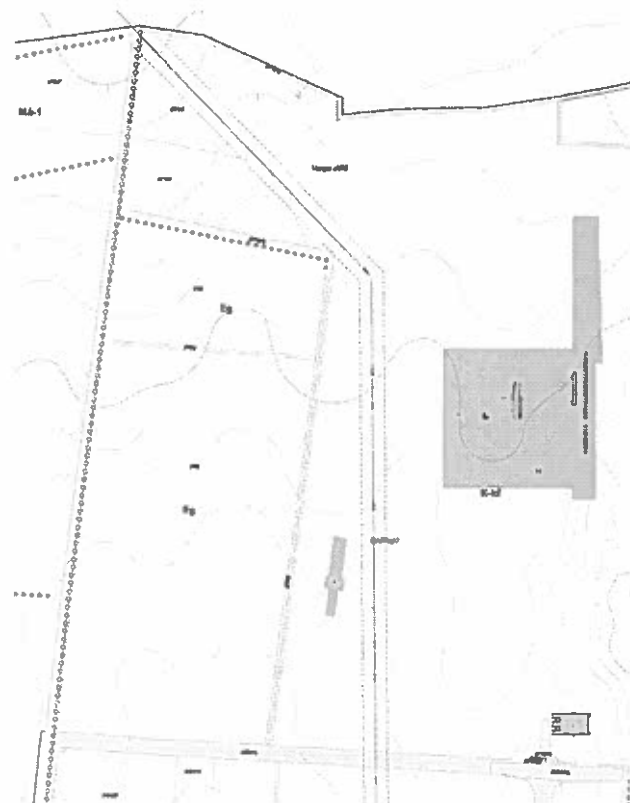
<b>K-kf</b>	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 18,0 m <sup>(1)</sup> Épületmagasság: 15,0 m <sup>(1)</sup>	15 %
-------------	-----------------	-----------	---------------	------	---	------

A módosítás során a normatív előírások módosítására nem kerül sor, azonban az övezet területének bővítése szükséges a tesztpálya fejlesztésének megvalósítása érdekében.

A bővítési terület a 0783, 0784 és a 0785 hrsz-ú ingatlanok keleti részére vonatkozóan gazdasági erdő övezetből különleges beépítésre szánt kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás övezetbe történő átsorolása a fejlesztés területigényeinek biztosítása érdekében.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

Az offroad tesztkörnyezet tervezése során egyes ZÉSZ előírásokkal kapcsolatban merültek fel konfliktusok, melyeket jelen módosítás során szükséges megoldani.

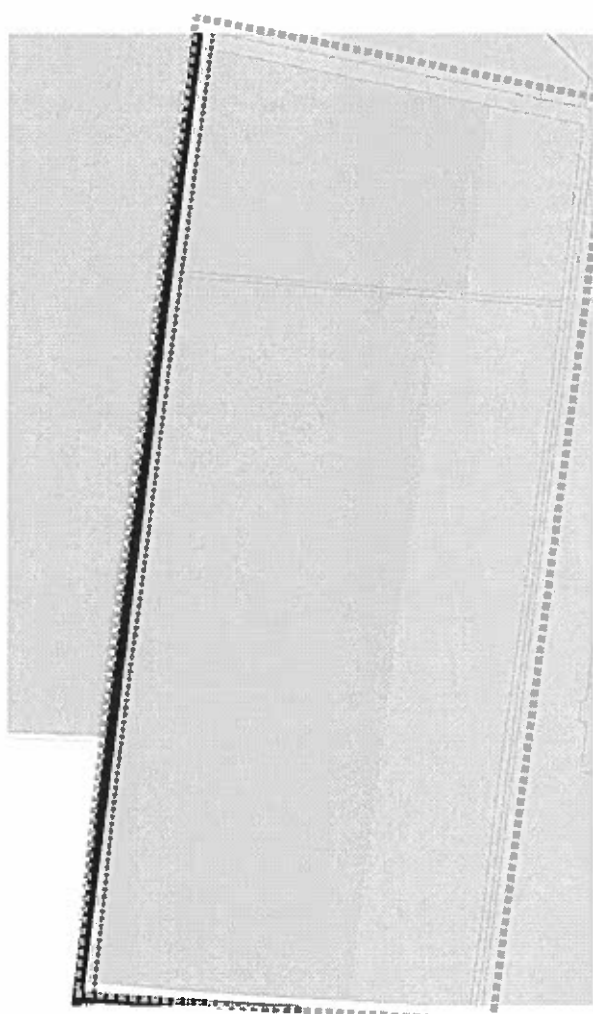
A tesztkörnyezet nagy kiterjedésére és egyedi igényeire tekintettel saját úthálózatot kell kialakítani. Ezen úthálózat a fő útsatlakozások és a szabályozási tervekben jelölt úthálózaton túl további utak kialakítását, illetve törlését igényli, melyet a rendezési tervektől függetlenül szükséges megvalósítani.

Mindennek megfelelően javasolt a ZÉSZ 4.§ (8) bekezdése kiegészítése oly módon, hogy a teszpálya területén a szabályozási terven nem jelölt utak megszüntethetők és kialakíthatók legyenek.

A tervek szerint olyan műszaki létesítmények is megvalósításra kerülnek, melyek nem illeszkednek a környező terephez, így nem tudnak megfelelni a terepszint alatti beépítés általános szabályaiban megfogalmazott 7.§ (4) bekezdés előírásainak.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) lehetőséget ad arra, hogy a helyi szabályozás egyedileg szabályozza a terepszint alatti beépítést és a terepkialakítást. Ennek megfelelően kerültek a helyi építési szabályzatban meghatározásra általános szabályok a terepszint alatti beépítésre. E szabályozás alól az érintett terület egyedi terepalakítási igényei miatt kivételt fog élvezni a tervezett szabályozás szerint.

A különleges övezet területén több olyan műszaki megoldás és egyedi terepkialakítási igény merült fel, mellyel kapcsolatban nem tartható a szabályozásban terepkialakításra vonatkozó 7/A.§ (2) bekezdésében meghatározott előírás. A különleges területfelhasználású terület a továbbiakban szükségszerűen mentesül ezen előírás alól.

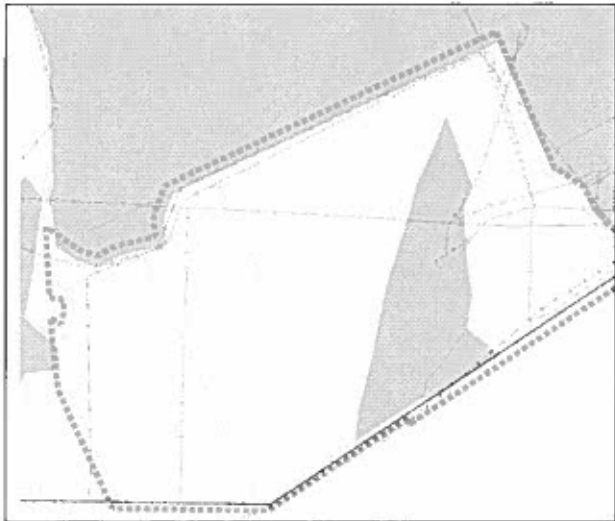


tervezett településszerkezeti terv részlet

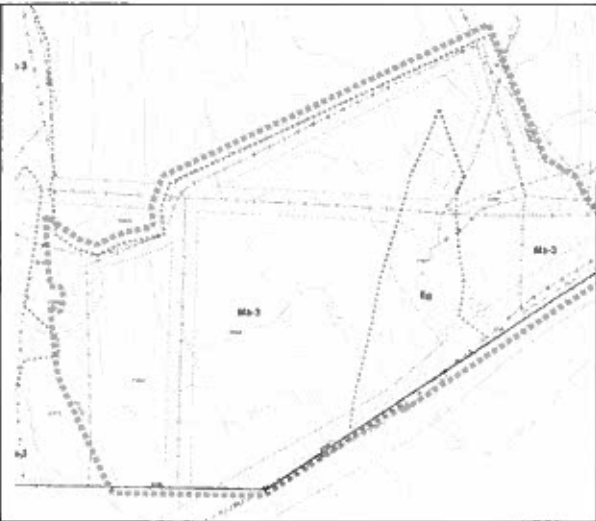


tervezett szabályozási terv részlet

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor, melyhez kapcsolódóan szükséges igazolni azt, hogy a település biológiai aktivitásértéke nem csökken, melyre részletes számítás készült. A biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében erdőterületek kerültek kijelölésre a település következő területein általános mezőgazdasági övezetből:



hatályos szerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

2.

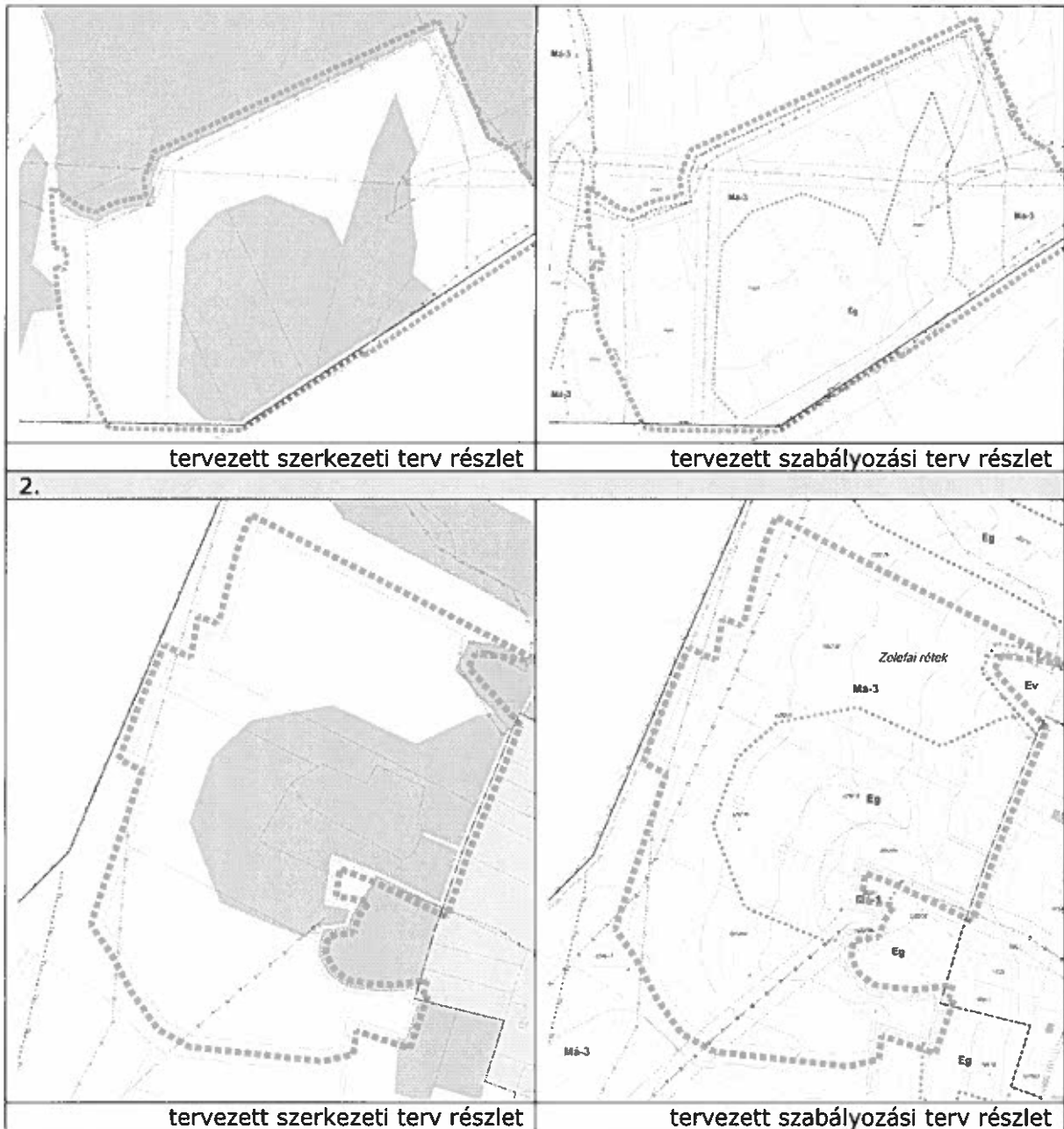


hatályos szerkezeti terv részlet

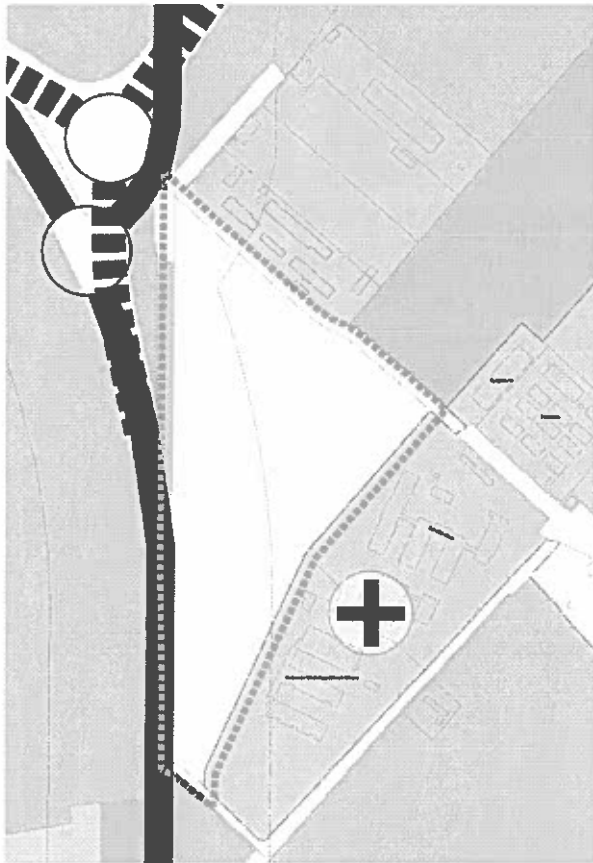


hatályos szabályozási terv részlet

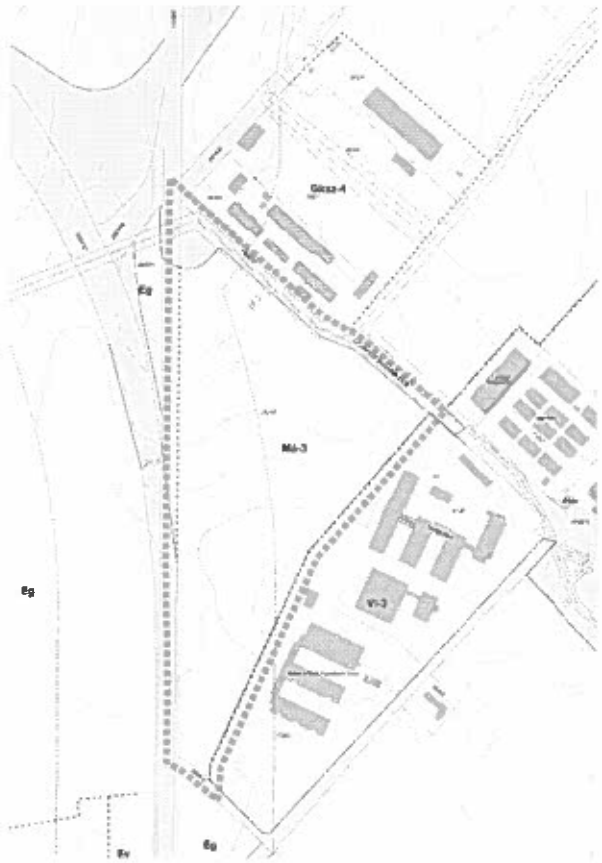
1.



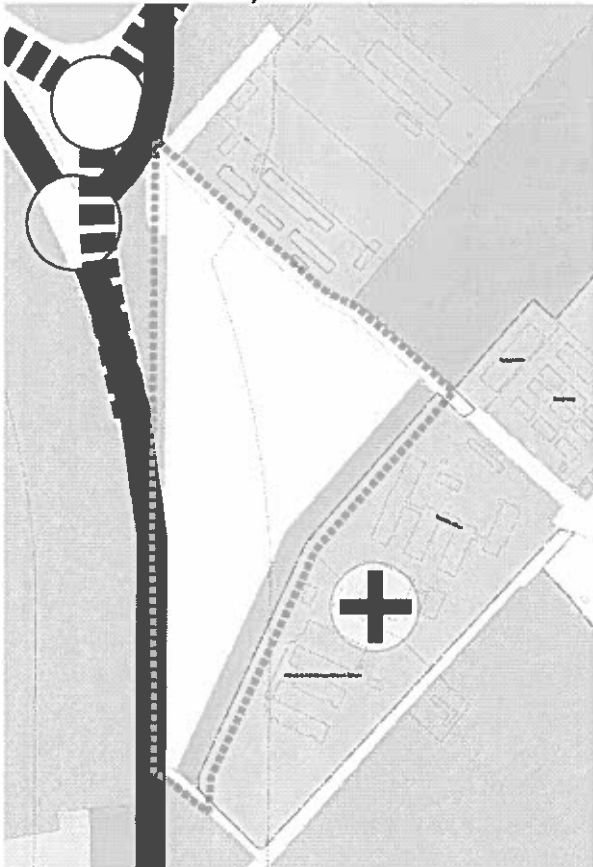
Az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan védelmi erdőterület kerül jelölésre a 0831/2 hrsz-ú telek délkeleti részén. E módosítás során általános mezőgazdasági területfelhasználású területek kerülnek átsorolásra védelmi erdőterület területfelhasználásba. A védelmi erdőterület a kutatás fejlesztési területhez kapcsolódóan nem tud kijelölésre kerülni annak területigénye miatt, ezért a város más területén kerül erre sor. E védelmi erdőterület a pózvai kórház, szociális otthon területétől keletre kerül jelölésre 20 méter szélességben, mely településvédelmi funkcióval fog rendelkezni. E területen megkezdődtek az erdősülési folyamatok.



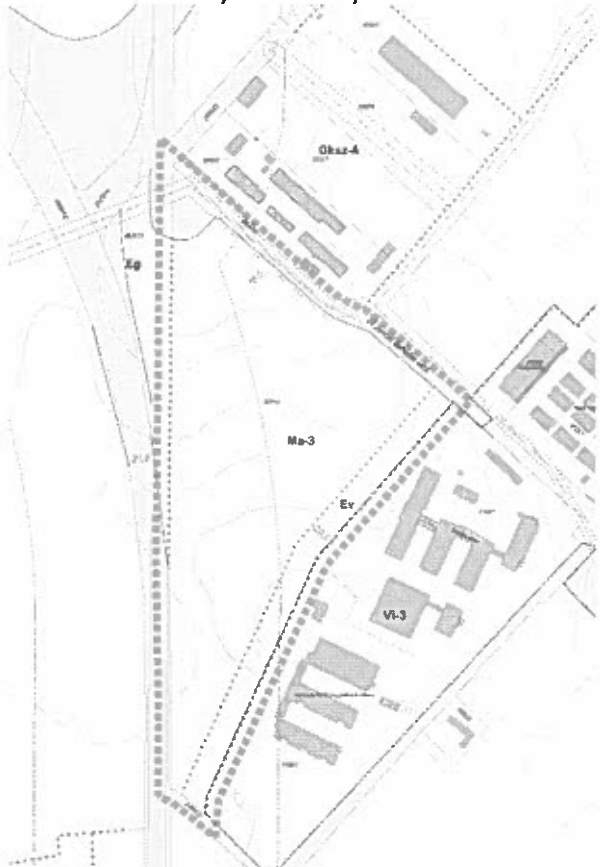
hatályos szerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet



tervezett szerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (Kormányrendelet) 3. § (1) bekezdése alapján településrendezési eszközt kell készíteni, ha jogszabály előírja, vagy a települési önkormányzat a település társadalmi, gazdasági, illetve környezeti helyzetében bekövetkezett változások vagy új településfejlesztési szándék miatt indokoltnak tartja.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a tervezett módosítás vonatkozásában a Kormányrendelet 32. § (6) c) pontja alapján tárgyalásos eljárás keretei között történik, mivel Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 16/2021. (II.11.) és a 38/2021. (III.4.) határozataival a Zalaegerszeg, északi ipari parkban a tesztkörnyezet kialakításának megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a beruházáshoz szükséges ingatlanokat.

A tárgyalásos eljárás esetén a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt a módosítást a partnerekkel véleményeztetni kell.

A Kormányrendelet 29/A. §-a és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 43/2017.(XII.18.) önkormányzati rendelete szerinti partnerségi egyeztetés megtörtént, 2021. március 18-án lezárult, a módosítással kapcsolatosan észrevétel nem érkezett.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva 63/2021. (III.19.) határozatával döntött a partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvének megismeréséről és elfogadásáról.

A partnerségi egyeztetés eredményének elfogadásáról szóló döntést, valamint a településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációját az állami főépítész részére megküldtük, mely alapján az állami főépítész az érintett államigazgatási szervekkel egyeztetést kezdeményezett. Az egyeztetés eredményéről szóló jegyzőkönyv az előterjesztés 1. melléklete.

A Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya az egyeztető tárgyaláson nem kívánt részt venni, a módosítást nem kifogásolta, de a tervdokumentációval kapcsolatban érdemi észrevételt tett az alábbiakban: a 0783 hrsz-ú földrészlet már nem létezik, mivel megosztásra került 0783/1 és 0783/2 hrsz-ú ingatlanokra. Az észrevétel a véleményezési dokumentációban aktualizálásra került.

Az egyeztető tárgyaláson az államigazgatási szervek részéről résztvevő nem volt.

Az állami főépítész a módosítás kapcsán kérte: az országos és megyei tervekben szereplő infrastruktúra hálózatokkal kapcsolatos munkarész aktualizálását, az új beépítésre szánt területek kijelölésének indoklását és a biológiai aktivitásérték tartalékára vonatkozó javítást. Az észrevételeket elfogadtuk, a véleményezési dokumentációt átdolgozva megküldtük záró szakmai vélemény adása céljából az állami főépítész részére.

Az állami főépítész záró dokumentációra vonatkozó záró szakmai véleménye az előterjesztés 2. mellékletében található.

A településszerkezeti terv módosításának leírását az előterjesztés 3. melléklete, a településszerkezeti tervlap részleteket az előterjesztés 4. melléklete, a szabályozási tervlap részleteket a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

Az egyeztetésről szóló jegyzőkönyvben foglaltak szerint átdolgozott módosítási pontokat tartalmazó záró dokumentáció (az előterjesztés 5. melléklete) terjedelmi okokból digitális formátumban kerül csatolásra, nyomtatott formában a Főépítészeti Osztályon megtekinthető.

## **Hatásvizsgálat**

### **1. Társadalmi hatások**

A szabályozási terv módosításával Lynxek és egyéb hadiipari off-road járművek tesztelésére alkalmas tesztkörnyezet megvalósítása válik lehetővé.

### **2. Gazdasági hatások**

Az új jogalkotás következtében az érintett ingatlanokon elindulhatnak a tervezett fejlesztések, melynek a beruházók vonzásával együtt munkahelyteremtő hatása is van.

### **3. Környezeti hatások**

A szabályozás jóváhagyásával a 21. század igényeinek megfelelő innovatív kutatás-fejlesztési környezet jön létre.

### **4. Egészségi következmények**

A telken belüli kötelező fásítással a szociális otthon zaj,- és porszennyezése csökken.

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

Az új szabályozásnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincsen.

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

A fejlesztések nem valósulnak meg, melynek gazdasági, társadalmi hatásai lehetnek.

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

A jogszabály alkalmazásához szükséges fenti feltételek rendelkezésre állnak.

A Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel (2020. november 4. és 2021. február 7. között), valamint a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel (2021. február 8-tól) veszélyhelyzetet hirdetett ki. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

Fentiekre tekintettel az alábbi határozatot hozom és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016.(VII.07.) önkormányzati rendelet módosítását az alábbiak szerint fogadom el:

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének...../2021. (.....) határozata**

- I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a településrendezési eszközök előterjesztés szerinti módosításához kapcsolódóan környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.
- II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közlönyében való megjelentetését követő napi hatállyal elfogadja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 3. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 4. melléklete szerinti tartalommal.

A további szükséges intézkedések megtételéről gondoskodni kell.

**Határidő:** 2021. április 9.  
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2021. március 24.

  
**Balaicz Zoltán**  
polgármester



az előterjesztés 1. melléklete

ZALAEGERSZEGI MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLGAZDASZTÁSI HIVATALA KÖZTÖRTÉNYELTARTÓ		
Árka:	2021. MÁRCIUS 18.	ZA/D/10/48-18/2021. 34/089
Száma: 364-151	Mellé: TA	ÜGYELKAPUN ÉRKEZETT
JEGYZŐKÖNYV		

Készült: 2021. március 16.

Hely: Zala Megyei Kormányhivatal online egyeztető tárgyalás

Részvevők: Lengi Zoltán (ZMKH Állami Főépítési Iroda)  
Takács Anna (ZMKH Állami Főépítési Iroda)  
Kustányné László Noémi (Zalaegerszeg MJV Önkormányzata)  
Tóth Andrea (Zalaegerszeg MJV Önkormányzata)  
Agg Ferenc (AOD Kft.)

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása az északi ipari park területén kialakítandó off-road tesztkörnyezet megvalósítása érdekében

Mellékletek: Írásban tett nyilatkozatok

140 | 2021. MÁRCIUS 17.

Főép. O.  
6

Az egyeztető tárgyaláson nem kívánt részt venni, a módosítást nem kifogásolta, és erről írásbeli nyilatkozatot tett:

- Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
- Zala Megyei Rendőr-főkapitányság
- Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Örökségvédelmi Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály

Az egyeztető tárgyaláson nem kívánt részt venni, a módosítást nem kifogásolta, de a tervdokumentációval kapcsolatban érdemi észrevételt tett:

- Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály


A nyilatkozatok a jegyzőkönyv mellékletét képezik.


E 364 TA Kust

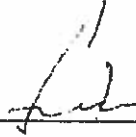
Lengl Zoltán állami főépítész köszöntötte a résztvevőket ismertette az egyeztető tárgyalás témáját, felkérte jegyzőkönyv-vezetőnek Takács Annát, majd felolvasta az írásban beérkezett véleményeket. Az államigazgatási szervek részéről a tárgyaláson nem volt résztvevő.

- **Agg Ferenc:** A földhivatal észrevételére figyelemmel a terlapokon az aktuális ingatlan-nyilvántartási alaptérképnek megfelelően szükséges átvezetni a változást, ehhez kérnénk a megosztási vázrajzot elküldeni.
- **Kustányné László Noémi:** El tudjuk küldeni.
- **Lengl Zoltán:** A továbbiakban az állami főépítési észrevételek következnek:
- Az alátámasztó munkarész 4. fejezetében (17. oldal) az országos és megyei tervekben szereplő infrastruktúra hálózatokkal kapcsolatos vizsgálatnál feltehetőleg egy korábbi dokumentációból származó szövegrész szerepel, mivel a térségi kerékpárútvonalai foglalkoznak azonban az nem releváns a jelen módosítással érintett területek esetében. Kérjük aktualizálni a szövegrészt. A mostani tervezési területeket közvetlenül nem érintik a térségi infrastruktúra hálózatok, az off-road tesztkörnyezet közelében elektromos vezeték halad, továbbá a tesztpályához közel vezet az M76-os gyorsforgalmi út tervezett szakasza és a meglévő főút is, ezeket lehetne megemlíteni az alátámasztó munkarészben, ugyanakkor a változás ezeket sem érinti.
- A 20. oldalon a Matr. 12. §-a tekintetében csak a (3) bekezdés szerinti előírásra reflektálnak, kérjük az (1)-(2) bekezdésben foglalt szempontokra is térjenek ki (az új beépítésre szánt terület kijelölésének indoklása, pl. helyhez kötöttség, tesztpályához, járműgyártó üzemhez kapcsolódó rendeltetés, máshol nincs alkalmas beépítésre szánt terület stb.).
- Az 5. fejezetben (32. oldal) kérjük pontosítani a megfogalmazást, mivel nem a biológiai aktivitásérték, hanem a biológiai aktivitásérték *terület* változik 10,428-ra.
- **Agg Ferenc:** A jegyzőkönyvbe foglalt észrevételek alapján pontosítjuk a dokumentációt.
- **Lengl Zoltán:** A záró véleményt a javított tervdokumentációra adnánk ki, ezért az észrevételek alapján átdolgozott dokumentációt 5 napon belül kérjük megküldeni. Az országos főépítési véleményezés határideje 2021. március 24-én jár le.

Az egyeztető tárgyaláson a tárgyi ügygel kapcsolatban egyéb észrevétel nem merült fel, ezért Lengl Zoltán a tárgyalást lezárta.



  
 Takács Anna  
 jegyzőkönyv-vezető

  
 Lengl Zoltán  
 jegyzőkönyv hitelesítő

Aláíró: Lengl Zoltán



**ZALA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám:	ZA/010/48-23/2021.	Tárgy:	Zalaegerszeg településrende- zési eszközeinek módosítása záró szakmai vélemény
Ügyintéző:	Takács Anna	Eljárás típusa:	tárgyalásos eljárás
Telefon:	92/511-048	Hív. sz.:	364-9/2021.
E-mail:	<a href="mailto:takacs.anna@zala.gov.hu">takacs.anna@zala.gov.hu</a>		

**Balaicz Zoltán polgármester úr részére  
Zalaegerszeg MJV Önkormányzata**

*Elektronikus úton továbbítandó!*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 42. § (6) bekezdése alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom:

**I. Előzmények**

A benyújtott tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a terv egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. 42. § szerinti tárgyalásos eljárás keretében történt, figyelemmel a Kr. 32. § (6) c) pontjára. Zalaegerszeg MJV Önkormányzat Képviselő-testülete a módosítással érintett ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. Az Önkormányzat a településrendezési eszközök elkészítésével kapcsolatos feladatait Méhesné Tatár Eszter települési főépítész közreműködésével látta el. A tervdokumentáció partnerségi egyeztetését lefolytatták.

**II. A tervdokumentáció tartalma**

A tervezett módosítás a zalaegerszegi északi ipari park területén épülő járműgyártó üzemhez kapcsolódó off-road tesztkörnyezet megvalósítása érdekében, a Zalaegerszeg 0783 és 0785 hrsz.-ű ingatlanok egy részének beépítésre szánt különleges kutatás-fejlesztési területfelhasználásba történő átsorolására irányul.

---

**ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10. Pf. 227.

Telefon: (36 92) 507 700, Fax: (36 92) 507 745, E-mail: [allamifoepitesz@zala.gov.hu](mailto:allamifoepitesz@zala.gov.hu), Honlap:

[www.kormanyhivatal.hu/hu/zala](http://www.kormanyhivatal.hu/hu/zala)

A tervdokumentáció a településrendezési eszközök tervezetét, azok alátámasztó munkarészeit, valamint a partnerségi egyeztetést lezáró döntést a Kr. 42. § (2) bekezdésének megfelelően tartalmazza. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a települési főépítész feljegyzésének.

### III. A véleményezési eljárás

A tárgyi ügyben 2021. március 16-án egyeztető tárgyalást tartottunk, amelyről jegyzőkönyv készült. A jegyzőkönyvet valamennyi érintett részére megküldtük. Az egyeztető tárgyaláson elhangzott észrevételek alapján megállapítottuk, hogy a tervdokumentáció átdolgozása, pontosítása szükséges. A jegyzőkönyvben rögzített észrevételek alapján átdolgozott tervdokumentációt az Önkormányzat 2021. március 19-én benyújtotta.

Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezi, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) alapján a tervdokumentációt országos főépítész véleményezésre megküldtük. A Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkára 2021. március 23-án kelt, TKF-72/291/2/2021. számú országos főépítész véleményében a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban észrevételt nem tett.

### IV. Záró szakmai vélemény

Az Önkormányzat által „*offroad véleményezési javított 03-19.pdf*” fájlneven 2021. március 19-én benyújtott javított tervdokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek, javasolom a képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását.

Záró szakmai véleményemet a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges.

Tájékoztatom, hogy a Kr. 43. § (2) bekezdése alapján a településrendezési eszközök jóváhagyásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt a jóváhagyott munkarészeket elektronikus úton 15 napon belül szükséges megküldeni az állami főépítész hatáskörben eljáró Zala Megyei Kormányhivatal részére, továbbá kérem az Étv. 8. § (4) szerinti nyilvánosság biztosítását. Amennyiben az állami főépítész hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Tájékoztatom továbbá, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központtól, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XII. 7.) Korm. rend. 4. §-ának megfelelően a jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt megőrzésre a Lechner Lajos Tudásközpont Területi, Építésügyi, Örökségvédelmi és Informatikai Nonprofit KFT. (1111 Budapest, Budafoki út 59. E/3. ép.) rendelkezésére kell bocsátani. A dokumentumok beküldése elektronikusan is történhet a következő felületen: <https://www.e-epites.hu/dokumentacios-kozpont/dokumentumok-feltoltese>.

A jóváhagyott módosuló településrendezési eszközöket egységes szerkezetbe foglalva kell dokumentálni és közzétenni.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

**Zalaegerszeg, 2021. március 23.**

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

**Tisztelettel**

**Lengl Zoltán**  
állami főépítész

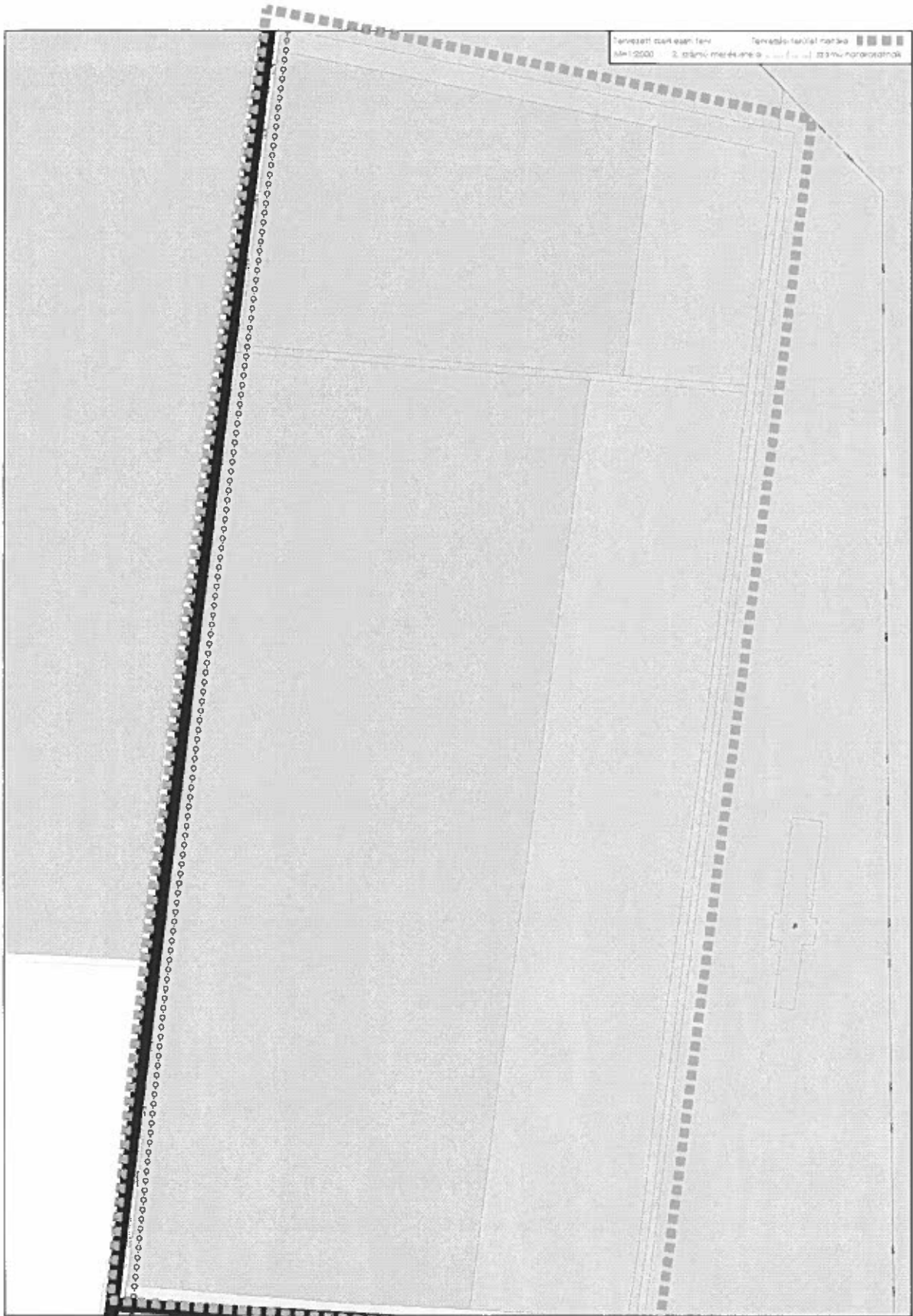
**A településszerkezeti terv módosításának leírása:**

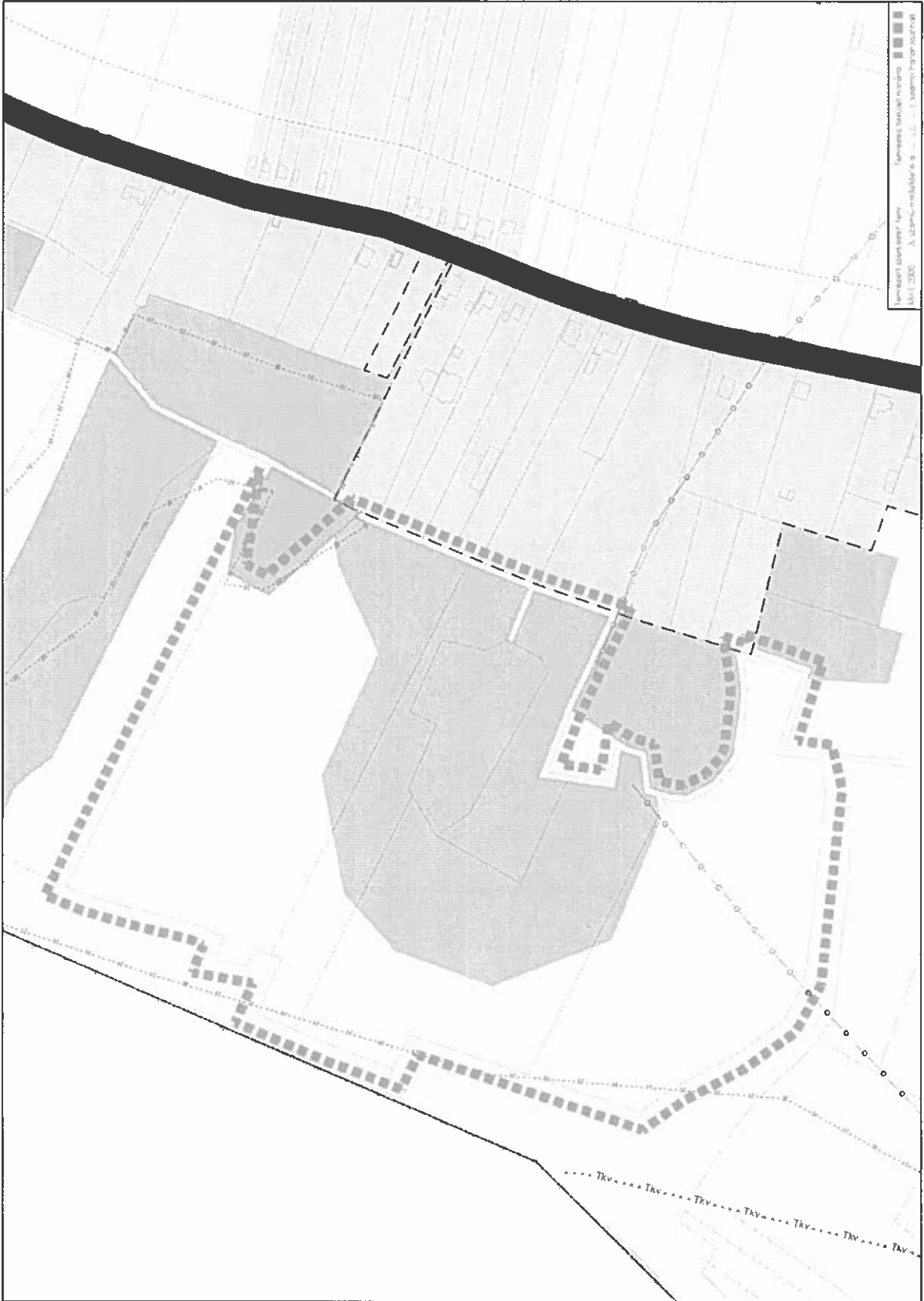
1. A 0779/7, a 0782 hrsz.-ú telkek közúti közlekedési területfelhasználásból K-kf jelű, különleges beépítésre szánt kutatás-fejlesztés területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. A 0783, 0784 és 0785 hrsz.-ú telkek keleti részei Eg jelű gazdasági erdőterület területfelhasználásból K-kf jelű, különleges beépítésre szánt kutatás-fejlesztés területfelhasználásba kerülnek átsorolásra.
2. A 0252/58, 0252/59, 0252/33, 0252/30 hrsz.-ú telkek egy része illetve a 0252/34 hrsz.-ú telek egésze Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásból Eg jelű gazdasági erdő területfelhasználásba kerül átsorolásra.
3. A 0189/6, 0189/8 és 0189/9 hrsz.-ú telkek egy része Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásból Eg jelű gazdasági erdő területfelhasználásba kerül átsorolásra.
4. A 0831/2 hrsz.-ú telek délkeleti határa mentén egy 20 m szélességű telekrész Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásból Ev jelű védelmi erdő területfelhasználásba kerül átsorolásra.
5. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi adatait tartalmazó táblázat az alábbi táblázatra módosul:

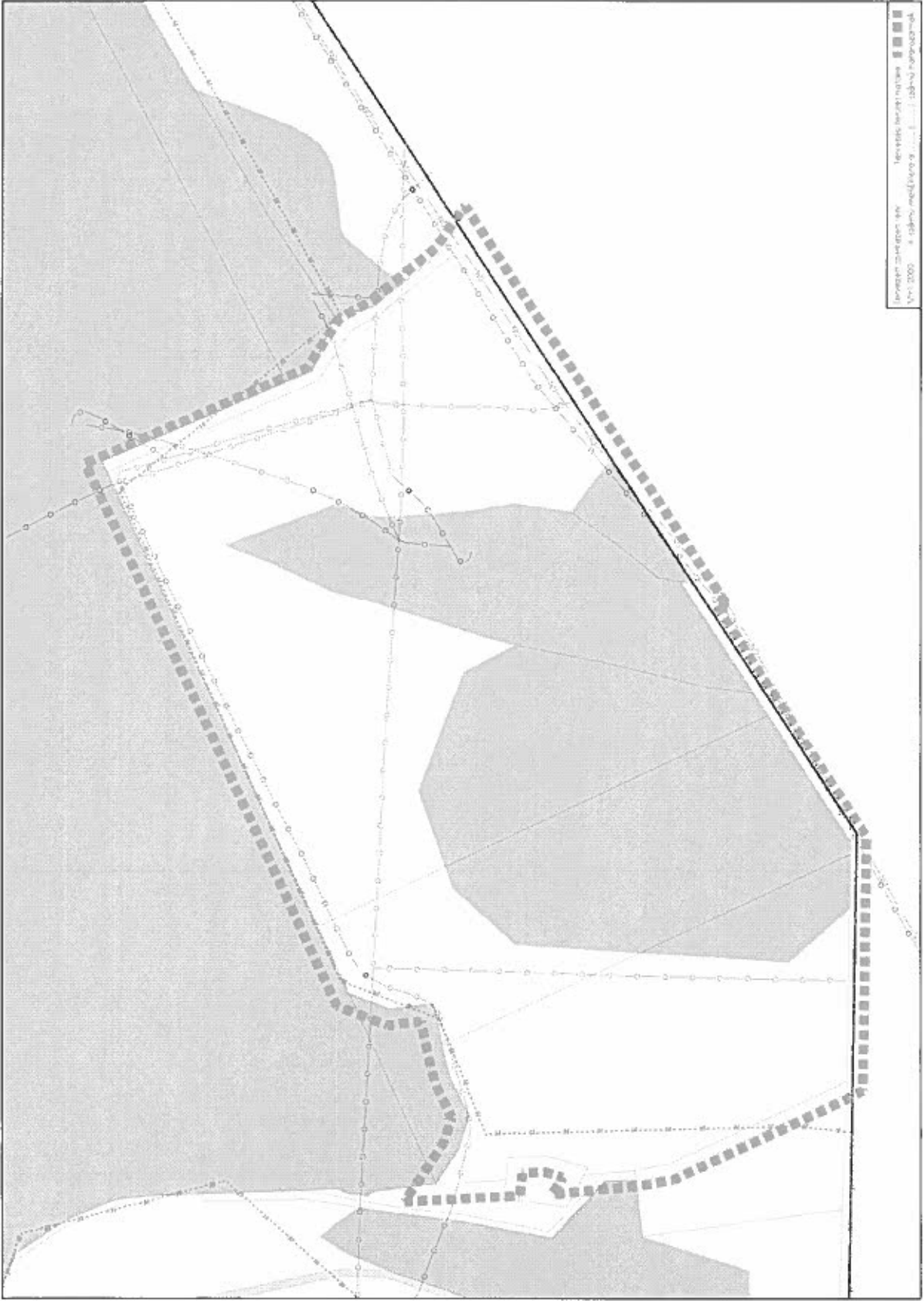
Területfelhasználás	Hatályos (ha)	Tervezett (ha)
Falusias lakóterület	526.33	526.33
Kertvárosias lakóterület	853.66	853.66
Kisvárosias lakóterület	114.17	114.17
Nagyvárosias lakóterület	102.99	102.99
Intézményterület vegyes	106.79	106.79
Településközpont vegyes	61.64	61.64
Ipari gazdasági terület	452.44	452.44
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	319.50	319.50
Általános gazdasági terület	2.31	2.31
Üdülőterület	46.46	46.46
Beépítésre szánt különleges terület	419.03	427.18
Kötőpályás közlekedési terület	81.14	81.14
Közúti közlekedési terület	816.67	815.50
Légi közlekedési terület	92.34	92.34
Gazdasági erdőterület	1787.06	1787.29
Köziéleti erdőterület	320.79	320.79
Védelmi erdőterület	252.18	252.97
Általános mezőgazdasági terület	2439.96	2431.96
Kertes mezőgazdasági terület	1068.95	1068.95
Természetközeli terület	31.32	31.32
Vízgazdálkodási terület	149.06	149.06
Zöldterület (Zkk)	28.39	28.39
Zöldterület (Zkp)	50.20	50.20
Beépítésre nem szánt különleges terület	122.88	122.88

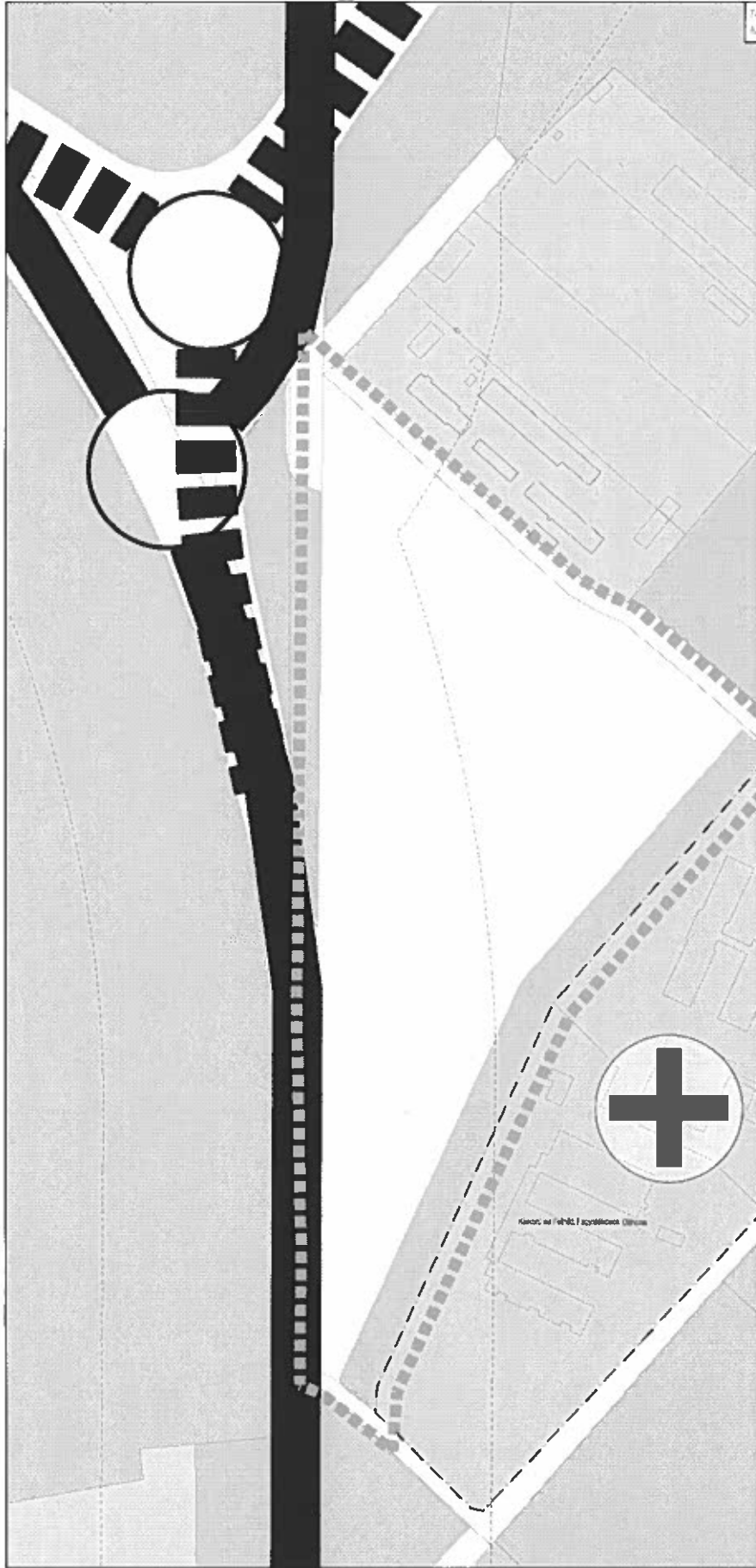
6. A településszerkezeti terv módosításával összefüggő biológiai aktivitásérték tartalék **10,428** értékre változik.

az előterjesztés 4. melléklete









**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
.../2021.(....) önkormányzati rendelete  
a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló  
25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. 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, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Zala Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016.(VII.07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ZESZ) 4.§ (8) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Út számára telket kialakítani, meglévő út telkét módosítani a szabályozási tervben meghatározottak szerint lehet. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági övezetekben, a különleges mezőgazdasági üzemi övezetben, a K-kf jelű különleges kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás továbbá a mezőgazdasági és erdő övezetekben a szabályozási terven nem jelölt tömbön belüli út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági, a különleges mezőgazdasági üzemi és a K-kf jelű különleges kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás rendeltetésű övezetekben a szabályozási terven nem jelölt új út minimális szélessége 12 m. A mezőgazdasági és erdő övezetekben az új út minimális szélessége 8 m.”

**2. §**

A ZESZ 7.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Terepszint alatti építmény magassági elhelyezését a környező terepszinthez illeszkedve kell kialakítani, kivétel a K-kf jelű különleges kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás övezet területén.”

**3. §**

A ZESZ 7/A.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Terepkialakítás során rendezett terepszint a telkek közös határa mentén legfeljebb 1 méteres szintkülönbséggel vagy a telekhatárra állított függőleges síkhoz képest a telekhatár

mentén 60 fokban elfordított síkok között hozható létre, kivétel a K-kf jelű különleges kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás övezet területén.”

#### **4. §**

Az 1. mellékletében található szabályozási terv érintett szelvényei az 1. melléklet szerint módosulnak.

#### **5. §**

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

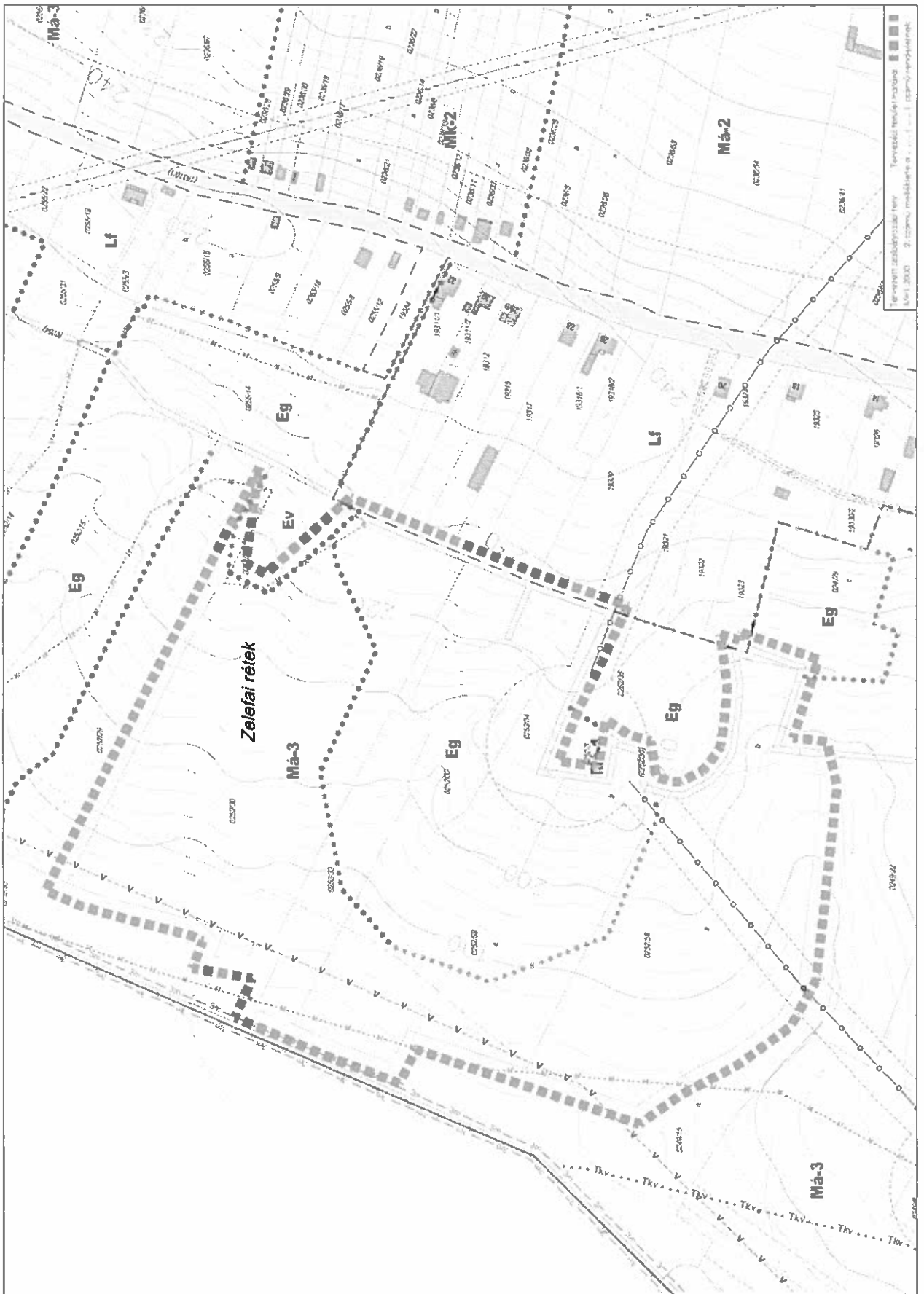
(2) E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni, előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

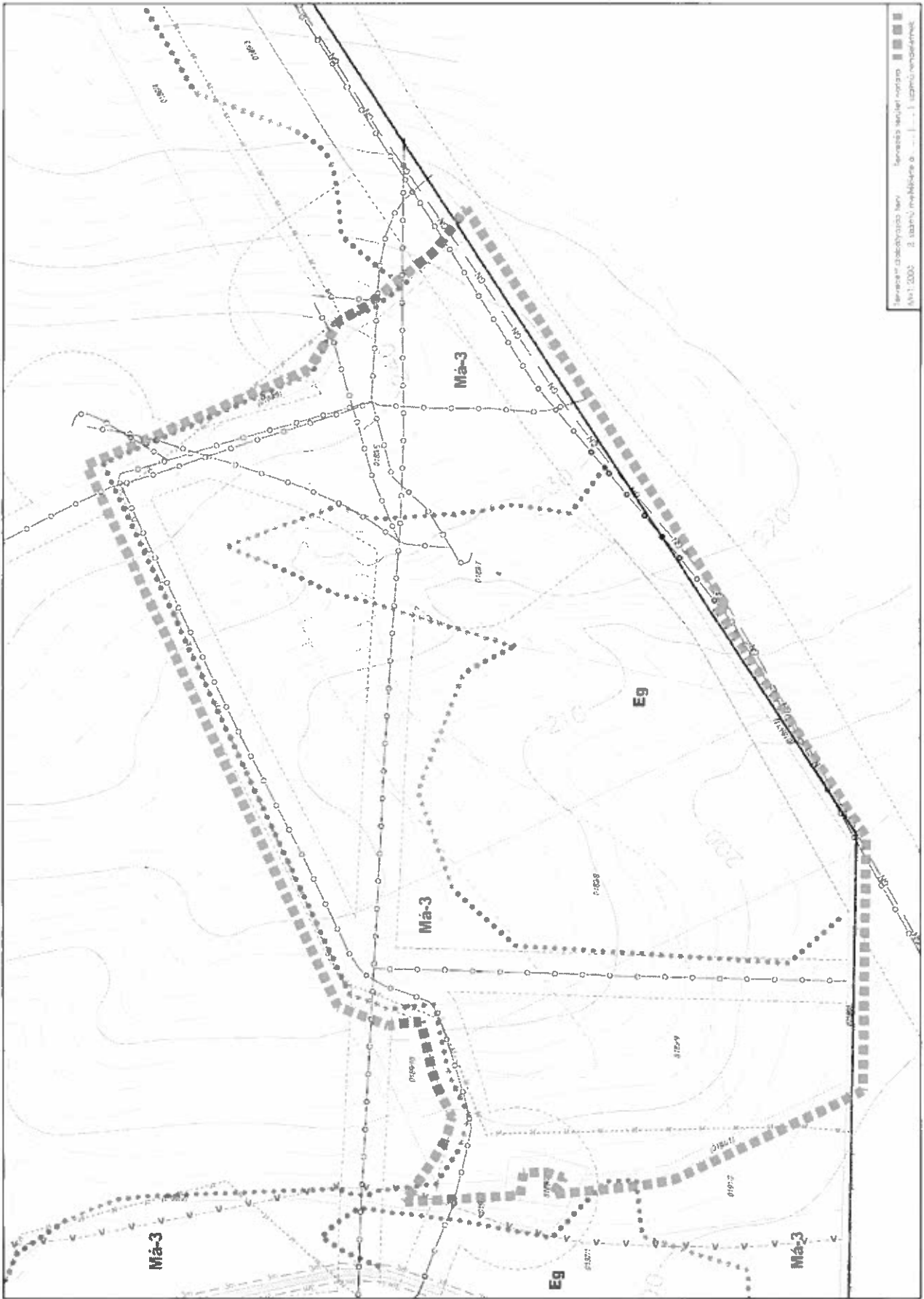
Balaicz Zoltán  
polgármester

Dr. Kovács Gábor  
címzetes főjegyző

1. melléklet a .../...2021.(...) önkormányzati rendelethez









## Indokolás

### 1. §-hoz

A tesztkörnyezet nagy kiterjedésére és egyedi igényeire tekintettel saját úthálózatot kell kialakítani. Ezen úthálózat a fő útsatlakozások és a szabályozási tervekben jelölt úthálózaton túl további utak kialakítását, illetve törlését igényli, melyet a rendezési tervektől függetlenül szükséges megvalósítani.

A fentiek alapján a ZÉSZ kiegészítése szükséges oly módon, hogy a tesztpálya területén a szabályozási terven nem jelölt utak megszüntethetők és kialakíthatók legyenek.

### 2. §-hoz

A beruházás megvalósítása során olyan műszaki létesítmények megvalósítása is tervezett, melyek nem illeszkednek a környező terephez, így nem tudnak megfelelni a terepszint alatti beépítés általános szabályaiban megfogalmazott előírásainak.

Az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy a helyi szabályozás egyedileg szabályozza a terepszint alatti beépítést és a terepkialakítást, melynek megfelelően kerültek a helyi építési szabályzatban meghatározásra általános szabályok a terepszint alatti beépítésre. E szabályozás alól az érintett terület egyedi terepalakítási igényei miatt kivételt fog élvezni a különleges, kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítású övezet.

### 3. §-hoz

A különleges, kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítású övezet területén több olyan műszaki megoldás és egyedi terepkialakítási igény merült fel, mellyel kapcsolatban nem tartható a szabályozásban terepkialakításra vonatkozó bekezdésében meghatározott előírás.

### 4. §-hoz

A szabályozási terv a beruházások megvalósítása érdekében módosul.

### 5. §-hoz

Hatályba léptető, deregulációs rendelkezést és szabályozási átmenetet tartalmaz.

**Ezen indokolás a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (3) bekezdése és a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a rendelet kihirdetését követően a Nemzeti Jogszabálytárban közzétételre kerül.**