

ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2022. szeptember 15-i ülésére

Tárgy:

A településrendezési eszközök módosítása - környezeti vizsgálatának lefolytatásáról szóló döntés meghozatala, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester



Készítette:

Főépítési Osztály
Kustányne László Noémi osztályvezető
Tóth Andrea városrendezési szakreferens

Kustányne
Tóth

Egyeztetve:

Műszaki Osztály



Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző
Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

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

Önkormányzati Osztály
dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi szakreferens



Tisztelt Közgyűlés!

I. ZÉSZ módosítás - egyszerűsített eljárás keretében a környezeti vizsgálat lefolytatásáról szóló döntés meghozatala

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 114/2022. (VII.28.) határozattal a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet (ZÉSZ) felülvizsgálatáról döntött az alábbi pontokat illetően:

- Nekeresdi városrész, 7520/4 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
- Jedlik Ányos utca nyugati oldalán, 0811/15 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
- Landorhegyi úton lévő Cutler Fitness épületének fejlesztése érdekében a szabályozási előírások felülvizsgálata
- Zrínyi M. utca, Flextronics „A” épületének fejlesztése, bővítése érdekében a szabályozás felülvizsgálata
- Posta utca, Flextronics „B” épületének fejlesztése, bővítése, valamint a déli elkerülő út megvalósíthatósága érdekében a szabályozás felülvizsgálata
- Nagypáli-patak mederrendezése érdekében a szabályozás felülvizsgálata
- Kerékpárutak (Csács, Teskánd, Botfa) megvalósíthatósága érdekében a szabályozás módosítása
- Északi Ipari Park területén a 0787/1 hrsz-ú ingatlan (Barényi Béla utca) szabályozás felülvizsgálata
- Északi Ipari Park területén a 76-os főúthoz kapcsolódó szervízút szabályozás felülvizsgálata.

A rendezési tervek módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárásban történik.

A tervezés megkezdése előtt a Korm. rendelet és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján a környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatát kikértük, hogy várható-e jelentős környezeti hatás, a véleményezési dokumentációhoz szükséges-e környezeti értékelés készítése. A megadott határidőig beérkezett nyilatkozatok alapján környezeti értékelés készítése nem szükséges, melyről a közgyűlésnek döntést kell hoznia.

II. Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás

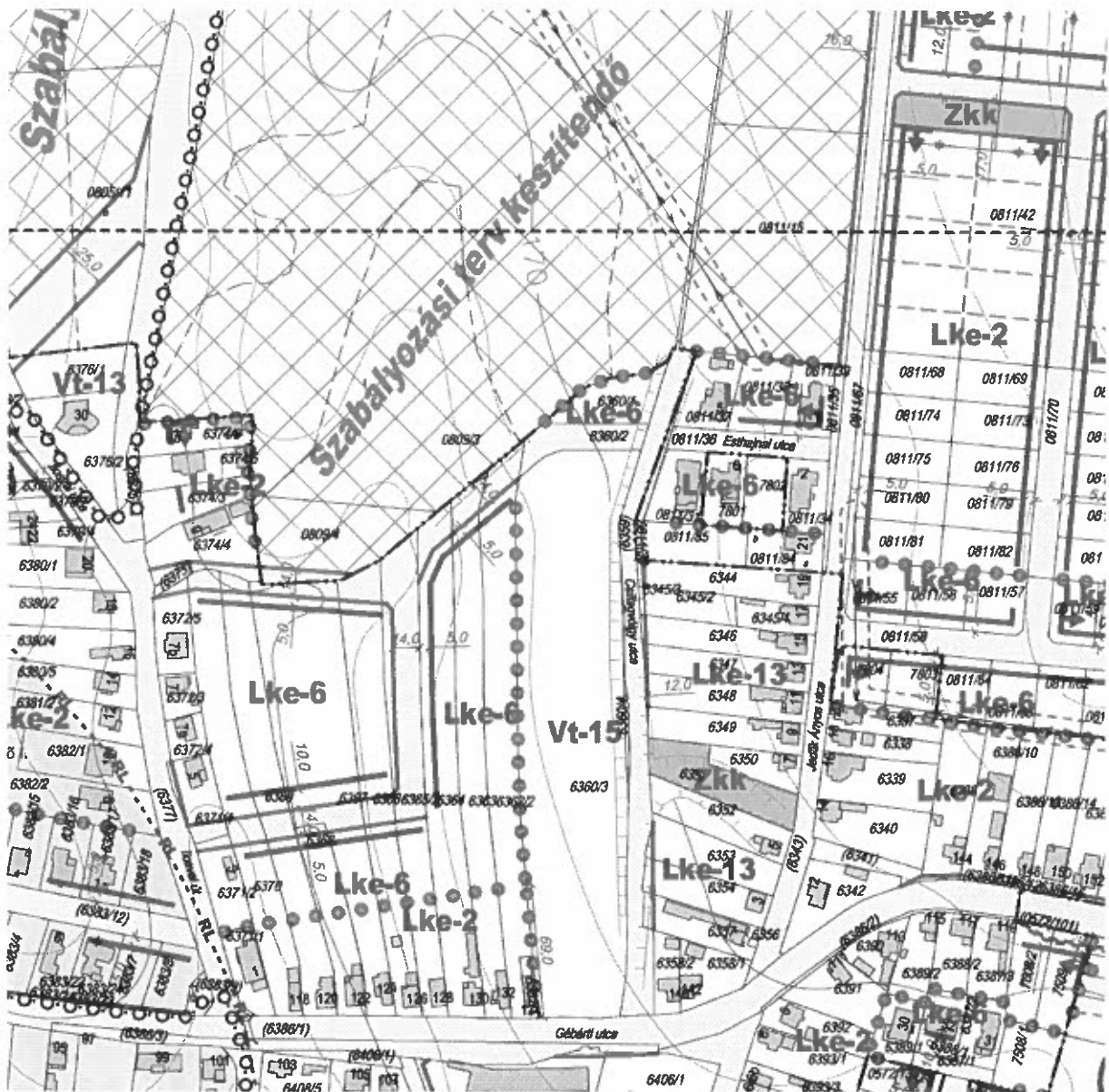
II.1. Gébárti úttól északra, az Ilosvai utca - Csillagvölgy utca által határolt terület

A Jedlik Ányos utcától keletre lévő 0811/15 hrsz-ú ingatlan lakóterületté történő módosítását kezdeményezte a tulajdonos, mely a jelenleg hatályos szabályozás szerint üdülőházas övezetben van. A terület módosítása előtt az Ilosvai utca - Jedlik Á. utca közötti területre telepítési tanulmánytervet készítettünk, mely a ZÉSZ módosításának megalapozó munkarésze is. A tanulmányterv készítése során tisztázódott, hogy a terület csapadékvíz elvezetésének megoldásával a vizsgált területen túlmenően is foglalkozni szükséges, melyre a tervező javaslatot készített. A Gébárti utcától északra az Ilosvai utca – Csillagvölgy utca által határolt területen észak-déli irányban egy vízelvező árok létesítése szükséges a 6370 hrsz-ú

ingatlanon, melynek a ZÉSZ-ben is fel kell tüntetni. Ezáltal ezen déli tömb hatályban lévő szabályozását, útfeltárást is felül kell vizsgálni. Annak érdekében, hogy ezen területre sz csapadékvíz-elvezetésének lehetőségét a ZÉSZ-ben biztosítani tudjuk, a terület mielőbbi rendezési tervi módosítására van szükség.

A fentiekre tekintettel a tervezett lakóterületi fejlesztés érdekében a Zalaegerszeg 6360/2, 6360/5, 6360/6, 6360/7, 6360/3, 6362/1, 6362/2, 6363, 6364, 6365/2, 6366, 6367, 6368, 6369, 6370, 6371/1, 6371/2, 6371/4, 6372/4, 6372/3, 6372/5, 6373, 6374/4, 6374/3, 6374/5, 6374/6 hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása szükséges.

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítandó ingatlanok lehatárolását az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.



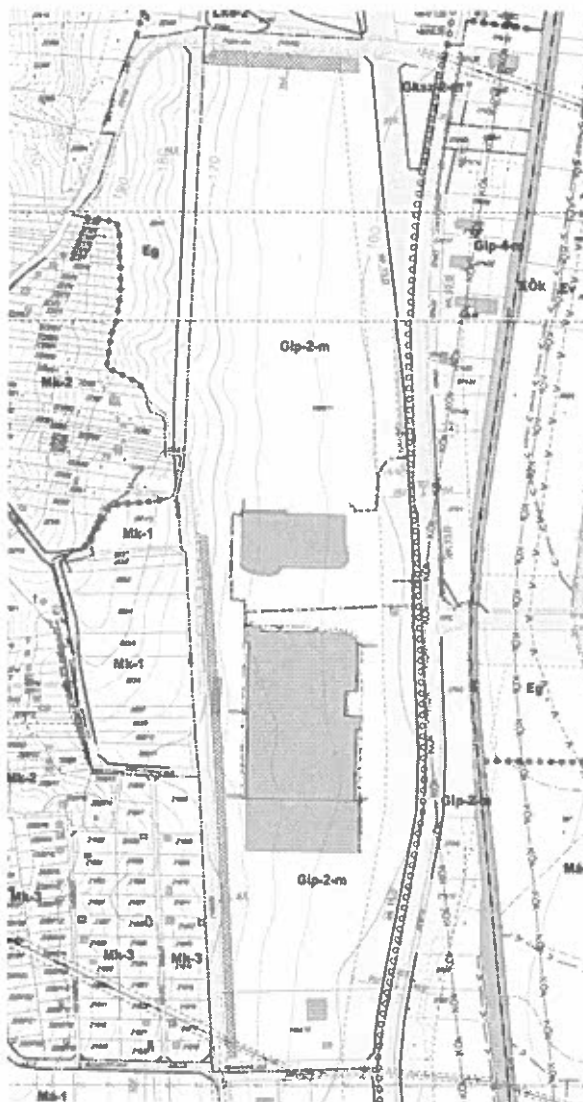
hatályos szabályozási terv részlet

II.2. Posta utca, Flextronics „B” telephelye fejlesztése, valamint a kapcsolódó déli összekötő út megvalósíthatósága érdekében a szabályozás módosítása

A hatályos ZÉSZ alapján a Flextronics „B” épülete telkének tömbje Gip-2-m jelű ipari övezetbe tartozik, az északi,- valamint a nyugati telehatár egy részén telken belüli kötelező fásítás jelöléssel. A tervezett fejlesztések érdekében a kötelező fásítás törlését kezdeményezték. Az Alsóerdei út - Posta út között tervezett déli átkötő út engedélyezési terve elkészült. A tervezett út körforgalmi kialakításával a Flextronics „B” telephelyének közlekedési kapcsolata is megoldódik. Az átkötő út új nyomvonalának feltüntetése és a Flextronics „B” telephelyének fejlesztése érdekében Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 114/2022. (VII.28.) határozata II.7.2. pontjával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította az érintett ingatlanokat. A ZÉSZ módosításnak ezirányú tervezése elindult, azonban a véleményezési dokumentáció összeállítása során derült ki, hogy újabb ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása is szükséges a szabályozás módosításához.

A fentiek értelmében a ZMJVÖK 114/2022. (VII.28.) határozat II.7.2. pontjának hatályon kívül helyezése szükséges, ezzel egy időben pedig új határozatban nyilvánítjuk kiemelt fejlesztési területté az érintett ingatlanokat.

A beruházás kapcsán érintett ingatlanok kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításához szükséges területi lehatárolást az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.



hatályos szabályozási terv részlet

A Korm. rendelet 7.§-a szerint a településtervezési módosítás megvalósítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és településtervezési alátámasztó javaslat készíti elő, melyek tartalmát – az Korm. rendeletben meghatározottak figyelembevételével – a település főépítésze, vagy a főépítész egyetértésével a településtervezési határozta meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia. A módosításokhoz tartozó feljegyzést az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.

Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 113/2022. (IX.05.) határozatával 9 igen egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

A Műszaki Bizottság az előterjesztést 96/2022. (IX.06.) határozatával - 11 igen szavazattal, 3 tartózkodás mellett - az előterjesztés támogatta.

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést 101/2022. (IX.07.) határozatával 12 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A bizottsági ülések után további módosítási kérelmek érkeztek, melyekre előzetes döntés, illetve kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás szükséges. Ezen kérelmekkel jelen előterjesztést az alábbiakban kiegészítjük, melynek megfelelően a főépítész feljegyzés és a határozati javaslat is kiegészül.

A fentiekre tekintettel az újonnan javasolt módosítási pontokat a rendkívüli bizottságok tárgyalják.

II. Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás

II.3. MOL telephely (1871/16 hrsz-ú ingatlan) szabályozásának felülvizsgálata

A terület észak-nyugati részén lévő csarnok építési engedély köteles felújításához a szabályozás szerinti építési telek kialakítása jelenleg a meglévő állapot és a szabályozási elemek miatt nem lehetséges (épület helyezkedik le a közlekedési területen, „kétszintű” szabályozás).

A MOL Zrt. és a BMI Magyarország Kft. egyetértésével a kérelmük alapján az úthálózat törlése javasolt mivel annak fenntartását a tulajdonviszonyok sem indokolják. A BMI Magyarország Kft. gyártja a Bramac rendszerhez a vastag bitumenes lemezt. A gyártás folytonosságának biztosítása érdekében az épület végleges rendezése és az építési engedély megszerzésének érdekében javasolt a rendezési terv módosítása.

A fentiekre tekintettel a tervezett fejlesztés érdekében a Zalaegerszeg 1871/16 hrsz-ú ingatlan kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása szükséges.

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítandó ingatlanok lehatárolását az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.



hatályos szabályozási terv részlet

III. A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó előzetes döntés meghozatala

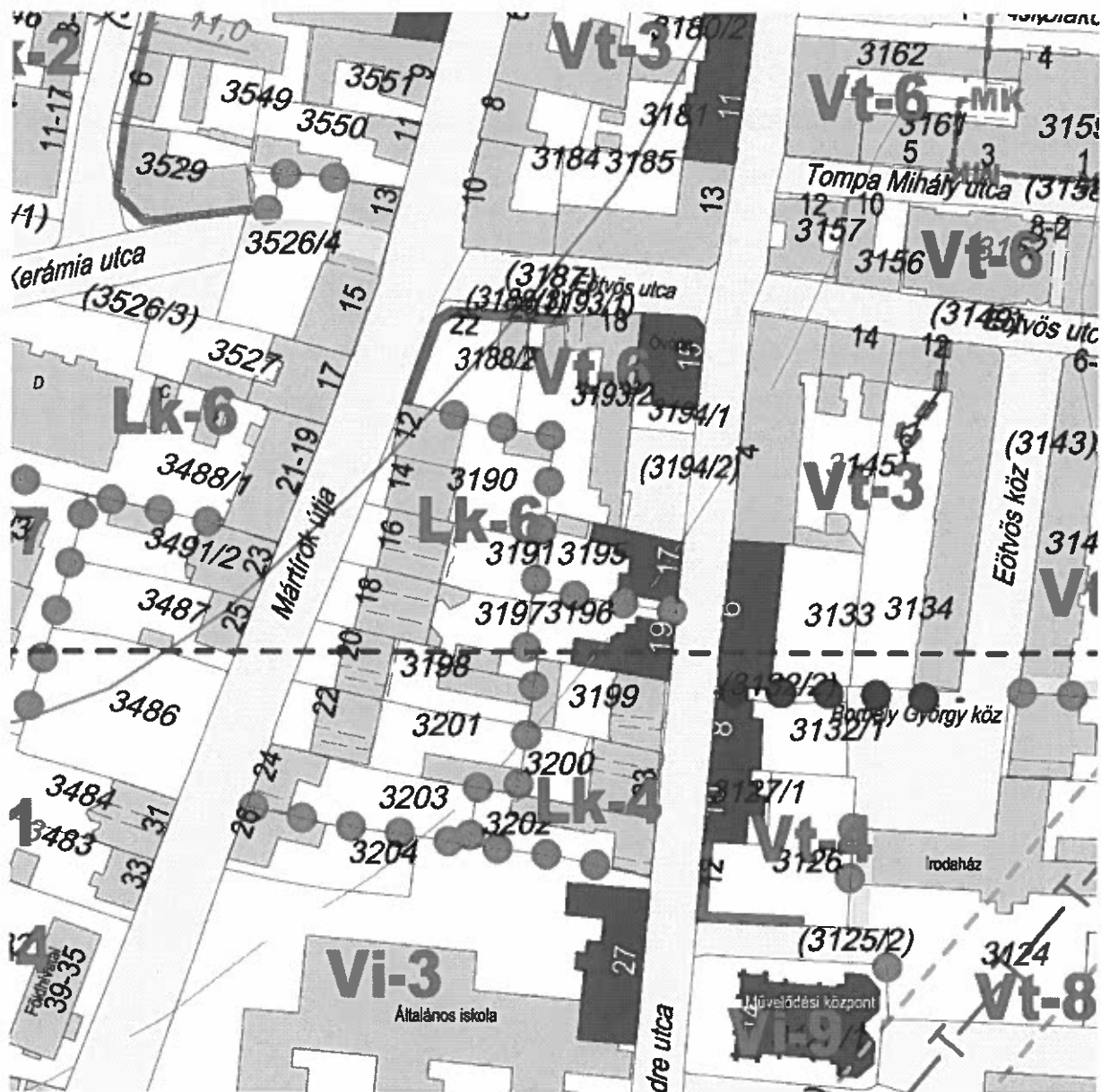
Ady utca- Eötvös utca- Mártírok útja által határolt tömb északi része szabályozás-módosításának felülvizsgálata

Az Eötvös utca 3193/2 hrsz-ú és Ady utca a 3195 hrsz-ú ingatlanokat összevonva a tulajdonos társasház építését tervezi. Az összevonás által a 3195 hrsz-ú telek gépjárművel megközelíthetővé válik, a mélygarázsban és a felszínen további gépjárművek elhelyezése biztosítható, a helyi védett épület megújulhat.

A hatályos ZÉSZ szerint az ingatlanok Vt-6 jelű településközpont övezetben találhatóak, a 3193 hrsz-ú telek esetében a hátsókerület legkisebb mélysége 0 méterben került meghatározásra. Időközben a beruházási terület bővítése és az azzal járó telekalakítás során az építési telek hrsz.-a 3195-re változott. A ZÉSZ-ben meghatározott 0 méter mélységű hátsókerületi szabályozás a 3195 hrsz-ú ingatlanra nem alkalmazható, ezért a településrendezési terv módosítása szükséges, melynek első lépése a közgyűlés előzetes döntésének meghozatala. A Korm. rendelet 69. § (1) bekezdése szerint a módosítás rövid eljárásban lefolytatható.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 41/2019. (III.07.) határozat 1. pontjával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította az Ady utca- Eötvös utca- Mártírok útja által határolt tömb északi részét.

A fentiek értelmében a ZMJVÖK 41/2019. (III.07.) határozat 1. pontjának hatályon kívül helyezése, ezzel egy időben pedig új határozat hozatala szükséges az Eötvös utca - Ady utca - Mártírok útja tömb északi részén a településrendezési eszköz felülvizsgálatáról.



hatályos szabályozási terv részlet

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

Határozati javaslat:

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése feladat- és hatáskörében eljárva a településrendezési eszközök előterjesztés szerinti módosításához kapcsolódóan a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét elfogadva, környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek az alábbi pontokat illetően:

- Nekeresdi városrész, 7520/4 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
- Jedlik Ányos utca nyugati oldalán, 0811/15 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
- Landorhegyi úton lévő Cutler Fitness épületének fejlesztése érdekében a szabályozási előírások felülvizsgálata

- Zrínyi M. utca, Flextronics „A” épületének fejlesztése, bővítése érdekében a szabályozás felülvizsgálata
- Posta utca, Flextronics „B” épületének fejlesztése, bővítése, valamint a déli elkerülő út megvalósíthatósága érdekében a szabályozás felülvizsgálata
- Nagypáli-patak mederrendezése érdekében a szabályozás felülvizsgálata
- Kerékpárutak (Csács, Teskánd, Botfa) megvalósíthatósága érdekében a szabályozás módosítása
- Északi Ipari Park területén a 0787/1 hrsz-ú ingatlan (Barényi Béla utca) szabályozás felülvizsgálata
- Északi Ipari Park területén a 76-os főúthoz kapcsolódó szervízút szabályozás felülvizsgálata.

II.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településtervezés kidolgozása során a Gébárti utcától északra az Ilosvai utca - Csillagvölgy utca által határolt területen lakóterületi fejlesztés érdekében a szabályozás felülvizsgálatát támogatja.

A Közgyűlés igazolja, hogy a Gébárti utcától északra az Ilosvai utca - Csillagvölgy utca által határolt területen lakóterületi fejlesztés céljából a beépítésre szánt terület növelésére a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, a beruházás helyhez kötött, mivel a hatályos szabályozási tervben szereplő közlekedési területek a településrendezési terv módosításával a meglévő beépítésre szánt területekhez kapcsolódnak.

A településtervezés módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglalt követelményeknek megfelel.

A Közgyűlés a Gébárti utcától északra az Ilosvai utca - Csillagvölgy utca által határolt területen lakóterületi fejlesztés érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 6360/2, 6360/5, 6360/6, 6360/7, 6360/3, 6362/1, 6362/2, 6363, 6364, 6365/2, 6366, 6367, 6368, 6369, 6370, 6371/1, 6371/2, 6371/4, 6372/4, 6372/3, 6372/5, 6373, 6374/4, 6374/3, 6374/5, 6374/6 hrsz-ú ingatlanokat.

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

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 4. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervezés tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2023. szeptember 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.2.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hatályon kívül helyezi a ZMJVÖK 114/2022. (VII.28.) határozat II.7.2 pontját.

II.2.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során a Posta utca, Flextronics „B” telephelye fejlesztése, bővítése, valamint a kapcsolódó déli összekötő út megvalósíthatósága érdekében a szabályozás felülvizsgálatát támogatja.

A Közgyűlés igazolja, hogy a Posta utca, Flextronics „B” telephelye fejlesztése, bővítése, valamint a kapcsolódó déli összekötő út megvalósíthatósága céljából a beépítésre szánt terület növelésére a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, a beruházás helyhez kötött, mivel a hatályos szabályozási tervben szereplő közlekedési területek a településrendezési terv módosításával a meglévő beépítésre szánt területekhez kapcsolódnak. A településterv módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglalt követelményeknek megfelel.

A Közgyűlés a Posta utca, Flextronics „B” telephelye fejlesztése, bővítése, valamint a kapcsolódó déli összekötő út megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az előterjesztés 2. mellékletében található lehatárolás szerinti ingatlanokat.

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

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 4. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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 rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2022. november 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során kereskedelmi célú raktár fejlesztése érdekében a Zalaegerszeg 1871/16 hrsz-ú ingatlan (MOL telephely) szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

A Közgyűlés igazolja, hogy a 1871/16 hrsz-ú ingatlanon raktár fejlesztés céljából a beépítésre szánt terület növelésére a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, a beruházás helyhez kötött, mivel a hatályos szabályozási tervben szereplő közlekedési területek a településrendezési terv módosításával a meglévő beépítésre szánt területekhez kapcsolódnak.

A településterv módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglalt követelményeknek megfelel.

A Közgyűlés a MOL telephely fejlesztése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Zalaegerszeg 1871/16 hrsz-ú ingatlant.

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

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 4. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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 rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2022. november 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

III.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hatályon kívül helyezi a ZMJVÖK 41/2019. (III.07.) határozat 1.pontját.

III.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településterv kidolgozása során a Zalaegerszeg Ady utca- Eötvös utca- Mártírok útja által határolt tömb északi részén a szabályozás felülvizsgálatát támogatja.

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

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 4. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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 rendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet partnerségi véleményezési eljárását folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2022. november 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

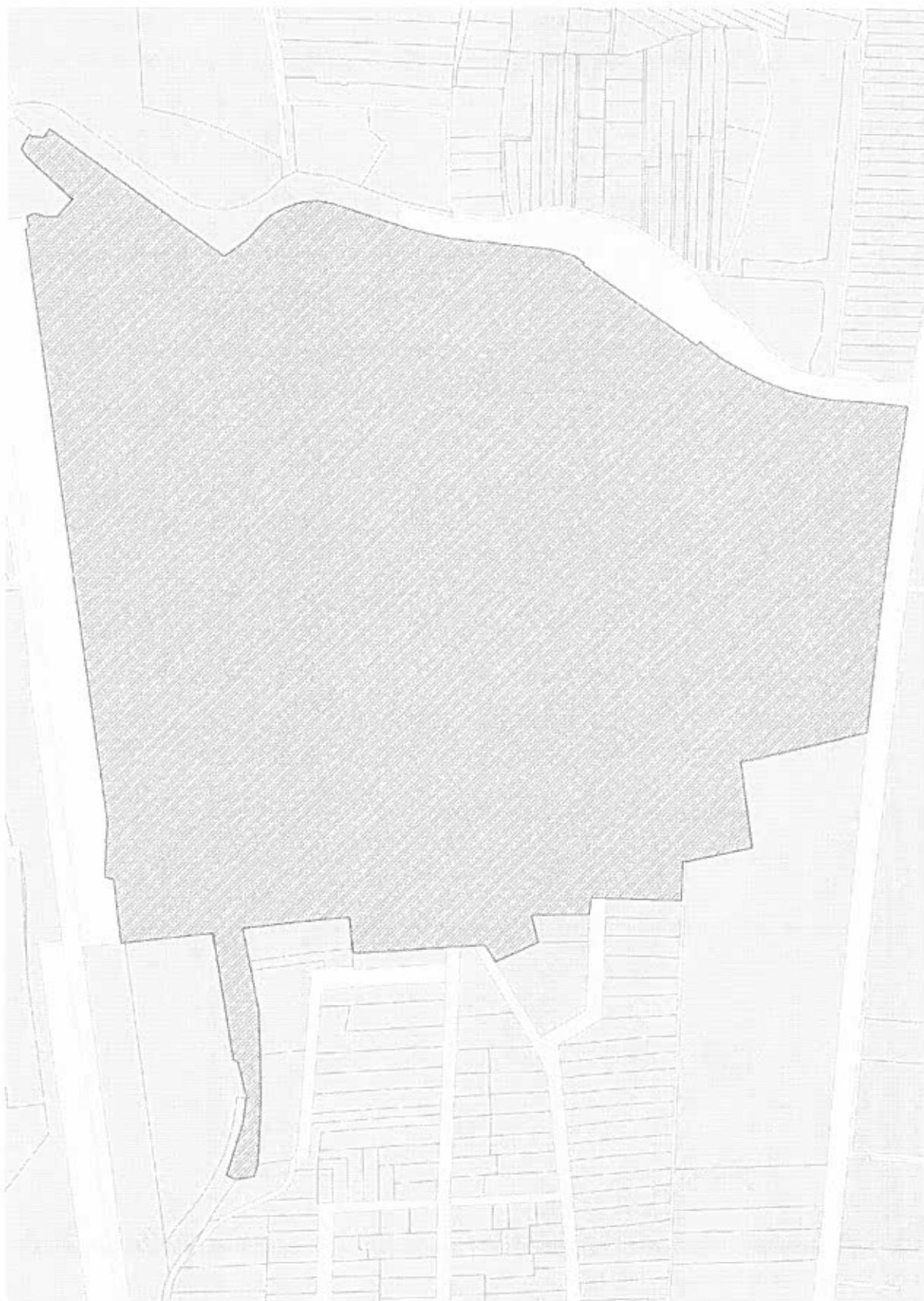
Zalaegerszeg, 2022. szeptember 9.


Balaicz Zoltán
polgármester









FELJEGYZÉS
ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása

Készült: 2022. szeptember 9-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 az alábbiakban:

1. Gébárti utcától északra az Ilosvai utca - Csillagvölgy utca által határolt területen lakóterületi fejlesztés érdekében a szabályozás felülvizsgálata
2. Posta utca, Flextronics „B” telephelye fejlesztése, valamint a kapcsolódó déli összekötő út megvalósíthatósága érdekében a szabályozás felülvizsgálata
3. MOL telephely (1871/16 hrsz-ú ingatlan) szabályozásának felülvizsgálata
4. Ady utca- Eötvös utca- Mártírok útja által határolt tömb északi része szabályozás-módosításának felülvizsgálata

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)
- A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye (településszerkezeti terv módosítása esetén)

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 kiegészíthetők.

