

ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

...10..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2026. szeptember 17-i ülésére

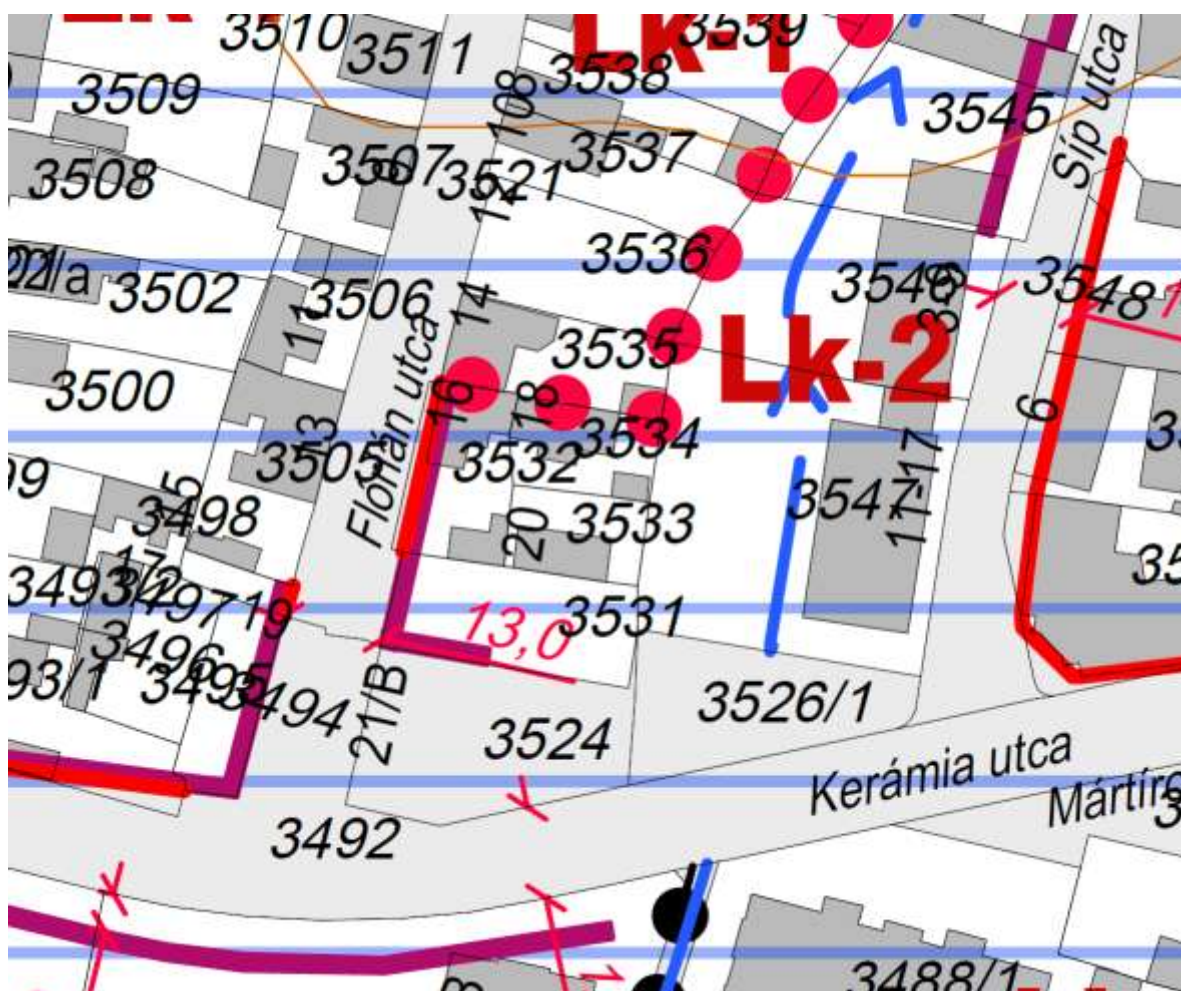
<u>Tárgy:</u>	A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala a Flórián utca, Síp utca és Kerámia utca által határolt tömb vonatkozásában
<u>Előterjesztő:</u>	Balaicz Zoltán polgármester 
<u>Készítette:</u>	Főépítészeti Osztály Nagyváradai Róbert osztályvezető  Tóth Andrea városrendezési szakreferens 
<u>Egyeztetve:</u>	Műszaki Osztály 
<u>Tárgyalta:</u>	Műszaki Bizottság Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző Bizottság Gazdasági Bizottság
<u>Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:</u>	Önkormányzati Osztály dr. Sipos János 

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.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdése alapján a ZÉSZ módosítását az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapozza meg.

A Flórián utca 22. szám alatti ingatlanon négylakásos társasház és teremgarázst is tartalmazó épület létesült a közelmúltban. A 408 m² nagyságú ingatlantól délre a 3524 hrsz-ú Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló kivett, beépítetlen terület található. A 3524 hrsz-ú ingatlan északi - a 3531 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódó - részére a fenti társasház vételi ajánlatot tett, mely területrészt jelenleg is a társasház gondozza. A hatályos ZÉSZ alapján a 3531 hrsz-ú ingatlan Lk-2 jelű kisvárosias lakóövezet, beépítésre szánt terület, a 3524 hrsz-ú ingatlan közúti közlekedési és közműterület, beépítésre nem szánt terület. A két ingatlan közti telekhatár-rendezés jelen szabályozással nem megvalósítható, ahhoz a ZÉSZ módosítása elengedhetetlen, mely eljárás lefolytatásához a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala szükséges.



hatályos szabályozási terv részlet



ortofotó

A Korm. rendelet 7.§-a szerint a településterv módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és településtervet alátámasztó javaslat készíti elő, melyek tartalmát – a Korm. rendeletben 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 1. melléklete tartalmazza.

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** az előterjesztést megtárgyalta és 113/2026. (IX.07.) számú határozatával 9 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

A **Műszaki Bizottság** 90/2026. (IX.08.) határozatával az előterjesztést 12 igen, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodás mellett támogatta.

A **Gazdasági Bizottság** 99/2026. (IX.09.) határozatával az előterjesztést 13 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

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

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Flórián utca, Síp utca és Kerámia utca által határolt tömb szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

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

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 1. 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 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. március 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2026. szeptember 10.


Balaicz Zoltán
polgármester



FELJEGYZÉS
ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési tervének módosítása

Készült: 2026. augusztus 26-án 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 Flórián utca 3524 hrsz-ú ingatlan és tömbjét 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 kiegészíthetők.



Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész