

**ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERÉTŐL**

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

..... napirendi pont

**ELŐTERJESZTÉS**

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2016. október 20-i ülésére**

**Tárgy:**

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

**Előterjesztő:**

Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:**

Főépítési Osztály  
Bertók Sándor főépítész  
Kustányné László Noémi városrendezési szakreferens  
Tóth Andrea városrendezési szakreferens

**Egyeztetve:**

**Tárgyalta:**

Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Gazdasági Bizottság

**A közgyűlésre meghívást kap:**

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

Önkormányzati Osztály

## Tisztelt Közgyűlés!

A településfejlesztés és településrendezés területén az elmúlt években jelentős jogszabályváltozások történtek. Átfogóan módosult az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (ÉTV), és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK).

2013. január 1-jén új jogszabályként lépett hatályba a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (kormányrendelet).

A fentiek miatt szükségessé vált a ZÉSZ átfogó felülvizsgálata. A településrendezési eszköz módosítását megelőző településfejlesztési döntést Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 149/2015. (IX.17.) számú határozatával meghozta, illetve Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a ZÉSZ módosításának elkészítésére a megbízási szerződést megkötötte.

Az I. ütemben a beépítésre szánt terület terület-felhasználásának, szabályozásának módosítása, hatályos OTÉK szerinti aktualizálása történt. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 137/2016. (VII.06.) számú határozattal megalkotta a beépítésre szánt területekre vonatkozó településszerkezeti tervet, valamint 25/2016. (VII.07.) rendeletével jóváhagyta a helyi építési szabályzatot és annak mellékletét képező szabályozási tervet (ZÉSZ2).

A beépítésre szánt területeket határvonallal leválasztottuk, a határvonalon kívül eső - beépítésre nem szánt - területeken átmenetileg Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a 13/2008 (IV. 25.) (ZÉSZ) rendelettel jóváhagyott és többször módosított helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét, valamint az 58/2008. (IV.17.) számú határozattal jóváhagyott és többször módosított településszerkezeti tervét alkalmazzuk.

A változások 2016. augusztus 5-én léptek hatályba.

A településrendezési eszközök módosításának II. üteme, a beépítésre nem szánt területek felülvizsgálata, államigazgatási egyeztetése a kormányrendelet 32. § (3) bekezdésének figyelembe vételével teljes eljárásban folyamatban van.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata és Magyarország Kormánya a Modern Városok Program keretében együttműködési megállapodást kötött többek között a meglévő városi uszoda létesítmény fejlesztésére és a Mindszenty József előtt tisztelgő Zarándok Központ megvalósításáról szóló megállapodás megkötése is folyamatban van. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósítása érdekében a ZÉSZ2 módosítása vált szükségessé, mely a kormányrendelet 32. § (6) bekezdése szerint tárgyalásos eljárás keretében lefolytatható.

A kormányrendelet 32. § (6) d) pontja alapján szintén tárgyalásos eljárás keretében egyeztethető a terv jóváhagyása óta eltelt idő alatt, annak alkalmazása során felmerült elírás javítása, rajzi feldolgozásból adódó pontatlanság javítása érdekében történő hibajavítások, módosítások.

A tárgyalásos eljárás során a településrendezési terv módosításának tervezetét a kormányrendelet 42. § szakasza szerint nyújtottuk be végső szakmai véleményezésre. Az állami főépítész egyeztető tárgyalást kezdeményezett, majd záró szakmai véleményét megküldte, mely az előterjesztés 1. mellékletében megtalálható.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének 38/2013. (III.07.) számú határozatában elfogadott partnerségi egyeztetés szabályai szerinti tájékoztatás megtörtént, a módosítással kapcsolatban észrevétel nem érkezett.

A záró dokumentáció - javítva a záróvéleményben foglaltaknak megfelelően - (az előterjesztés 2. melléklete), a módosítások a településszerkezeti tervlapok (az előterjesztés 3. melléklete), és a szabályozási tervlapok (1. melléklet a .../2016.(...) önkormányzati rendelethez) fájlokban megtalálhatóak. Ezen dokumentációk terjedelmi okokból nem kerülnek az előterjesztéshez papír alapon csatolásra, a Főépítési Osztályon, a bizottsági ülésen és a közgyűlésen megtekinthetők.



## **Hatásvizsgálat**

### **1. Társadalmi hatások**

A központi támogatási forrásból finanszírozott fejlesztések megvalósulása érdekében a módosítások indokoltak.

### **2. Gazdasági hatások**

A módosítások következtében az ingatlanokon elindulhatnak az újabb fejlesztések, önkormányzati beruházások.

### **3. Környezeti hatások**

A mostani módosítással lehetőség nyílik szabályozott keretek között a pályázati kiírásoknak megfelelő módon a területek felhasználására.

### **4. Egészségi következmények**

A bővülő és fejlesztésre kerülő városi uszoda a társadalom egészségére pozitív hatást gyakorol.

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

A rendelet módosításának adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincsen.

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

Önkormányzati beruházásokat elősegítő részletekben pontosított szabályozás 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 településszerkezeti terv, valamint Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016.(VII.07.) önkormányzati rendelet módosítását fogadja el.

### **Határozati javaslat:**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése elfogadja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének módosítását az előterjesztés 3. melléklete szerinti tartalommal.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a további szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

**Határidő:** 2016. november 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2016. október 13.

  
Balaicz Zoltán  
polgármester



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

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 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: rendelet) 29.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Az intézményi területek „Vi-1,, –,Vi-8,, jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	<i>Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület</i>	<i>Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítési magasság</i>	<i>Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke</i>
<b>Vi-1</b>	<i>az övezet területe</i>	<i>kialakult</i>	<i>szabadon álló</i>	<i>25 %</i>	<i>Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m</i>	<i>a be nem épített terület 50 %-a</i>
<b>Vi-2</b>	<i>22 m, 1100m<sup>2</sup></i>	<i>kialakult</i>	<i>szabadon álló</i>	<i>40 %</i>	<i>Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m</i>	<i>a be nem épített terület 50 %-a</i>
<b>Vi-3</b>	<i>40 m,</i>	<i>kialakult</i>	<i>szabadon álló</i>	<i>40 %</i>	<i>Homlokzatmagasság:</i>	<i>a be nem épített terület 50 %-a</i>

	3000 m <sup>2</sup>				14,0 m Épületmagasság: 12,5 m	
<b>Vi-4</b>	40 m, 3000 m <sup>2</sup>	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m	a be nem épített terület 50 %-a
<b>Vi-5</b>	30 m, 3000 m <sup>2</sup>	kialakult	zárt sorú	60 %	Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m	a be nem épített terület 50 %-a
<b>Vi-6</b>	40 m, 3000 m <sup>2</sup>	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 23,5 m Épületmagasság: 22,0 m	a be nem épített terület 50 %-a
<b>Vi-7</b>	nem korlátozott	kialakult	zárt sorú	50 %	Homlokzatmagasság: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m	a be nem épített terület 50 %-a
<b>Vi-8</b>	az övezet területe	kialakult	zárt sorú	100 %	Homlokzatmagasság: 10,5 m (1) Épületmagasság: 9,0 m (1)	a be nem épített terület 50 %-a

- (1) - A 3623-3625 hrsz-ú telkek beépítése során csatlakozó épületrész megengedett legnagyobb párkánymagassága a 3622 hrsz-ú területen található épület csatlakozó párkánymagassága, a megengedett legnagyobb épületmagasság 13,5m.  
- A 3125/1 hrsz-ú telken a beépítettség magassága nem korlátozott.”

## 2. §

A rendelet 33.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A különleges övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
<b>K-b</b>	nem korlátozott	kialakult	zárt sorú	40 %	Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m	40 %
<b>K-e</b>	nem korlátozott	kialakult	kialakult, illetve a környező beépítéshez illeszkedő	40 %	a templom nem korlátozott, egyéb építmény a meglévő és környező beépítési magassághoz illeszkedő	40 %
<b>K-sf-1</b>	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	50 %
<b>K-sf-2</b>	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	40 %
<b>K-sp</b>	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	40 %
<b>K-szm</b>	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	60 %

### 3.§

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

### 4.§

(1) Ez a rendelet 2016. október 21. napján lép hatályba és 2016. október 22. napján hatályát veszti.

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

Balaicz Zoltán  
polgármester

Dr. Kovács Gábor  
címzetes főjegyző

**Indokolás**

## 1.§-hoz

Az intézményi övezetben lévő 3623-3625 hrsz-ú ingatlanok megengedett legnagyobb beépítési magasságának módosítására irányul.

## 2. §-hoz

A Ks-f jelű strand és uszoda, termálfürdő, kemping rendeltetésű területen a szabályozási előírások módosításáról rendelkezik.

## 3. §-hoz

A szabályozási terv érintett szelvényeinek módosításáról rendelkezik.

## 4. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről, valamint a folyamatban lévő ügyek elbírálásáról rendelkezik.



ZALA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZAD/200/338-11/2016. Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város  
településrendezési eszközeinek  
módosítása  
Ügyintéző: Fercsák Ágnes tárgyalásos eljárás  
Telefon: 92/511-051 záró szakmai vélemény  
E-mail: [fercsak.agnes@zalakozig.hu](mailto:fercsak.agnes@zalakozig.hu) Hiv. sz.: 352-6/2016.

Balaicz Zoltán polgármester úr részére  
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város

Zalaegerszeg

Kossuth L. u. 17-19.  
8900

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi dokumentációval kapcsolatos megkeresésére 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. § szerinti tárgyalásos eljárásban adott záró szakmai véleményem a következő:

A tárgyban 2016. október 6-án megtartott egyeztető tárgyaláson elfogadottak szerint a 25/2015. (VII. 07.) sz. önk. rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat, és a 137/2016. (VII. 06.) sz. önk. határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítását tartalmazó tervdokumentációt kijavították és 2016. október 11-én benyújtották záró szakmai vélemény kiadása céljából. A jegyzőkönyv és a tárgyaláson elhangzottak alapján a javításokat elvégezték, de felhívom a figyelmét, hogy a helyi építési szabályzatot módosító rendelet tervezet 1. mellékletében a 9. szabályozási terv részlet helytelenül szerepel. Ez a szabályozási terv módosítás nem képezte a tárgyalásos eljárás témáját, külön eljárásban lesz egyeztetve, ezért jelen záró szakmai véleményem erre nem vonatkozik, s nem hagyható jóvá a tervezett módosítása.

A javított tervdokumentáció – a 9. tervrészlet kivételével – képviselőtestület elé terjesztése és elfogadása ellen kifogást nem emelek, záró szakmai véleményemet a döntésre jogosult képviselőtestülettel ismertetni kell.

ÉPÍTÉSÜGYI, HATÓSÁGI, OKTATÁSI ÉS TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETI FŐOSZTÁLY  
ÉPÍTÉSÜGYI OSZTÁLY

8901 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10. Pf. 64.  
Telefon: (36 92) 511 050 Fax: (36 92) 507 745 E-mail: [epites.hivatal@zalakozig.hu](mailto:epites.hivatal@zalakozig.hu) Honlap: [www.kormanyhivatal.hu/hu/zala](http://www.kormanyhivatal.hu/hu/zala)

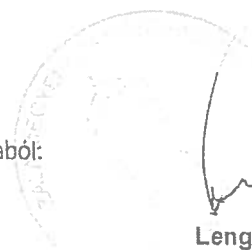
Az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt a jóváhagyott munkarészeket 1 papíralapú (a rendeletet hitelesítve, a tervlapokon a jóváhagyó rendelet ill. határozat számát feltüntetve és az önkormányzat által hitelesítve), illetve az egységes szerkezetbe foglalt rendelettel és tervlapokkal kiegészítve elektronikus adathordozón rögzített (PDF formátumú) példányban kérem megküldeni, továbbá kérem az Étv. 8. § (4) szerinti nyilvánosság biztosítását.

Felhívom a figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XII. 7.) Korm. r. 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>.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2016. október 11.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:



Lengli Zoltán

osztályvezető, állami főépítész

Értesül:

1. Cím
2. Zalaegerszeg MJ Város Főépítésze

[foepitesz@ph.zalaegerszeg.hu](mailto:foepitesz@ph.zalaegerszeg.hu)