



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város új településtervének megalkotásáról szóló 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

Czucker Szilvia osztályvezető

Nagy Tibor csoportvezető

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot Ellenőrző Bizottság

Műszaki Bizottság

Gazdasági Bizottság

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási
szempontból ellenőrizte:**

Közigazdasági Osztály

Takácsné Simon Anita

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

Önkormányzati Osztály

Dr. Sipos János

Tisztelt Közgyűlés!

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 229. § (3) bekezdése értelmében azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.

A Méptv. 229. § (6) bekezdése szerint a törvény hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni. A helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket a megyei jogú városban külön helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja.

Tekintettel arra, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város hatályos településfejlesztési eszközei, a Településfejlesztési Koncepciója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2014. évben a 140/2014. (IX.18.) sz. határozattal, településrendezési eszközei (a településszerkezeti terv, a településszerkezeti leírás, valamint a helyi építési szabályzat és mellékletei) 2016. évben a korábbi R. tartalmi követelményei szerint készültek és a 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelettel kerültek elfogadásra, szükséges az új településtervet 2027. július 1-ig hatályba léptetni.

Az új településfejlesztési terv együttesen fogja tartalmazni a korábbi integrált városfejlesztési stratégiát, településfejlesztési koncepciót és településszerkezeti tervet.

Az új településrendezési terv új jelkulccsal megjelenítve jelenti a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet, melyekbe integrálni kell a jelenleg külön rendeletben lévő településképi előírásokat is.

Az új településterv tartalmi követelményeit és elfogadásának eljárásrendjét a korábbi R.-t felváltó, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) határozza meg.

A készülő településterv komplexitása, részletezettsége, valamint a jogszabályban meghatározott beszerzési és tervezési eljárások időtartama miatt a tervezési folyamat mielőbbi megkezdése szükséges.

A Méptv. 77. § (2) bekezdése értelmében településtervezési tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a területi építész kamara engedélyével (a továbbiakban: településtervezési jogosultság). A területi építész kamara az engedély megadásával egyidejűleg névjegyzékbe veszi a jogosultságot szerzett természetes személyt.

A felkért településtervezőnek rendelkeznie kell az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben előírt kamarai tagsággal és jogosultsággal.

A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 111. § r) pontja értelmében a törvényt nem kell alkalmazni az uniós értékhatárt el nem érő, a magyar

építészetről szóló törvény szerinti településtervezési szolgáltatás megrendelésére és az ezekhez kapcsolódó szakági tervezési tevékenységekre.

A fentiek értelmében tehát nem szükséges közbeszerzési eljárást lefolytatni, ha a tervezési szolgáltatásoknak a Kbt. 19. § (3) bekezdése szerint számított becsült értéke nem éri el a szolgáltatás megrendelésekre irányadó uniós közbeszerzési értékhatárt, önkormányzat ajánlatkérő esetében 85.494.096 forintot.

A tervezésre vonatkozóan 2026. június 25-én három megfelelő településtervezési jogosultsággal rendelkező tervezőtől indikatív ajánlatot kértünk, melyek alapján a becsült érték 77.333.333,- Ft. Figyelemmel a Kbt. fenti előírására, közbeszerzési eljárás lefolytatása nem szükséges, az önkormányzat közbeszerzési értékhatár alatti beszerzéseinek rendjéről szóló beszerzési szabályzata szerint kerül a tervező kiválasztásra.

A tervezési feladatra vonatkozó beszerzési eljárást három részteljesítéssel, 2026. évben 20 %-os, 2027. évben 80 %-os teljesítéssel tervezzük kiírni. A kötelezettség-vállalás a 2026. és a 2027. évi költségvetést is érinti, áthúzódó feladattal szükséges kalkulálni. A tervezés díját a 2026. évi költségvetésről szóló 2/2026. (II.12.) önkormányzati rendelet III. negyedévi módosítása során az önkormányzat biztosította, azonban az áthúzódó feladatot a 2027. évi önkormányzati költségvetésben szükséges tervezni.

A Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdése szerint a településterv készítését az önkormányzat közgyűlésének a készítés tényét és a városi főépítész által készített, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

A főépítési feljegyzés az előterjesztés 1. melléklete.

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** az előterjesztést megtárgyalta és 114/2026. (IX.07.) határozatával 9 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A **Műszaki Bizottság** 91/2026. (IX.08.) határozatával az előterjesztést 13 igen, egyhangú szavazattal támogatja.

A **Gazdasági Bizottság** az előterjesztést 100/2026. (IX.09.) határozatával 13 igen, egyhangú szavazattal támogatja.

Kérem a tisztelt Közgyűlést, hogy a fentiek alapján a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a város teljes közigazgatási területére kiterjedő új településterv készítését támogatja.

A Közgyűlés a településterv készítéséhez szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó főépítési feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal jóvá hagyja.

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 az új településterv 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. május 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felkéri a polgármestert, hogy a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város új településtervének készítésére kiírt beszerzési eljárás során beérkezett ajánlatok figyelembevételével a 2027. évi költségvetés tervezésekor gondoskodjon a további szükséges fedezet megteremtéséről az új településterv elkészítése érdekében.

Határidő: Az új településterv elkészítéséhez szükséges további pénzügyi forrás biztosítására: 2027. évi költségvetés tervezése.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2026. szeptember 10.


Balaicz Zoltán
polgármester



FELJEGYZÉS ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város új településtervének megalkotása

Készült: 2026. szeptember 2-án Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) és a kapcsolódó kormányrendeletek megalkotásával az országos építési jogszabályi környezet alapjaiban megváltozott, ennek eredményeként minden magyar település 2027. június 30-ig köteles új településtervet készíttetni és elfogadni.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 7.§ (7) bekezdése alapján a településtervhez készítendő megalapozó és alátámasztó munkarészek tartalmát a Rendelet 1. és 2. mellékletében foglaltak szerint határozom meg.

A Rendelet 7.§ (3) bekezdése alapján a fenti mellékletekben előírt tartalom a város adottságaira tekintettel bővíthető, - az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat kivételével – az egyes fejezetek átcsoportosíthatók, vagy összevonhatók.

A Rendelet 7. § (6) bekezdése szerint a fejlesztési terv és a rendezési terv készítése során közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül a fenti tervek megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel.

A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása miatt csökkenthető, ugyanakkor a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

A településtervhez a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 85/A.§-a, valamint a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. Korm. rendelet (továbbiakban: Kövr.) 83.§ (1) bekezdés a) pontja alapján örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a Kövr. 14. melléklete szerinti tartalommal.

A Méptv. 146.§-a alapján műemlékvédelmi hatástanulmányt kell készíteni, mely egybefoglalható a régészeti elemekre vonatkozó, a Kötv.-ben meghatározott örökségvédelmi hatástanulmánnyal.



Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész