

ZALAEGERSZEG 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. június 18-i ülésére


Tárgy: 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

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester 

Készítette: Főépítési Osztály
Nagyvárad Róbert osztályvezető 
Tóth Andrea városrendezési szakreferens 

Egyeztetve: Műszaki Osztály 

Tárgyalta: Műszaki Bizottság
Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Gazdasági Bizottság

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály
dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi szakreferens 

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.

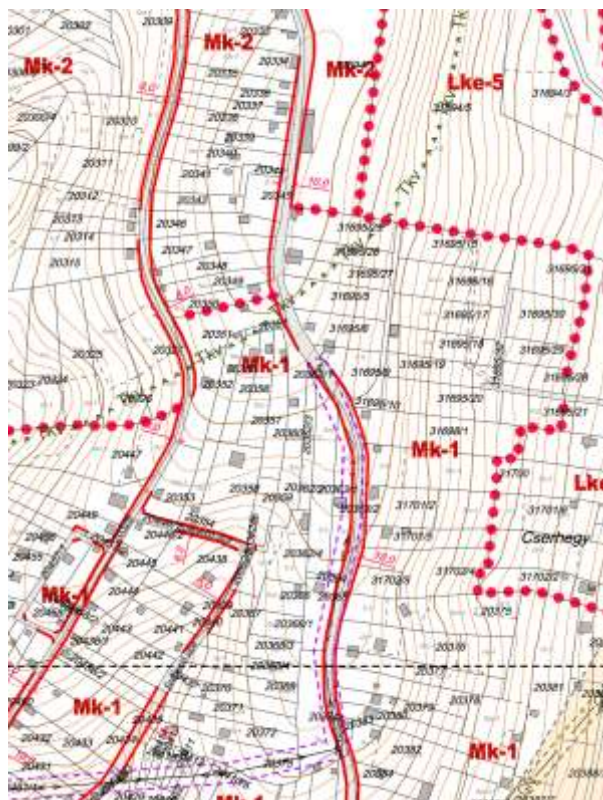
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdése alapján a ZÉSZ módosítását az önkormányzat képviselő-testületének döntése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

A ZÉSZ módosítása tervezett, az előterjesztésben szereplő módosítási program előkészítése elkezdődött, melynek érdekében - több helyszínt illetően - a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala szükséges.

Jelen előterjesztés a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntéseket tartalmazza, - azon pont esetében, ahol szükséges - az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos követelményeknek való megfelelésről a véleményezési dokumentáció ismeretében dönt majd a közgyűlés.

1. Csácsi-hegyi út szabályozásának felülvizsgálata

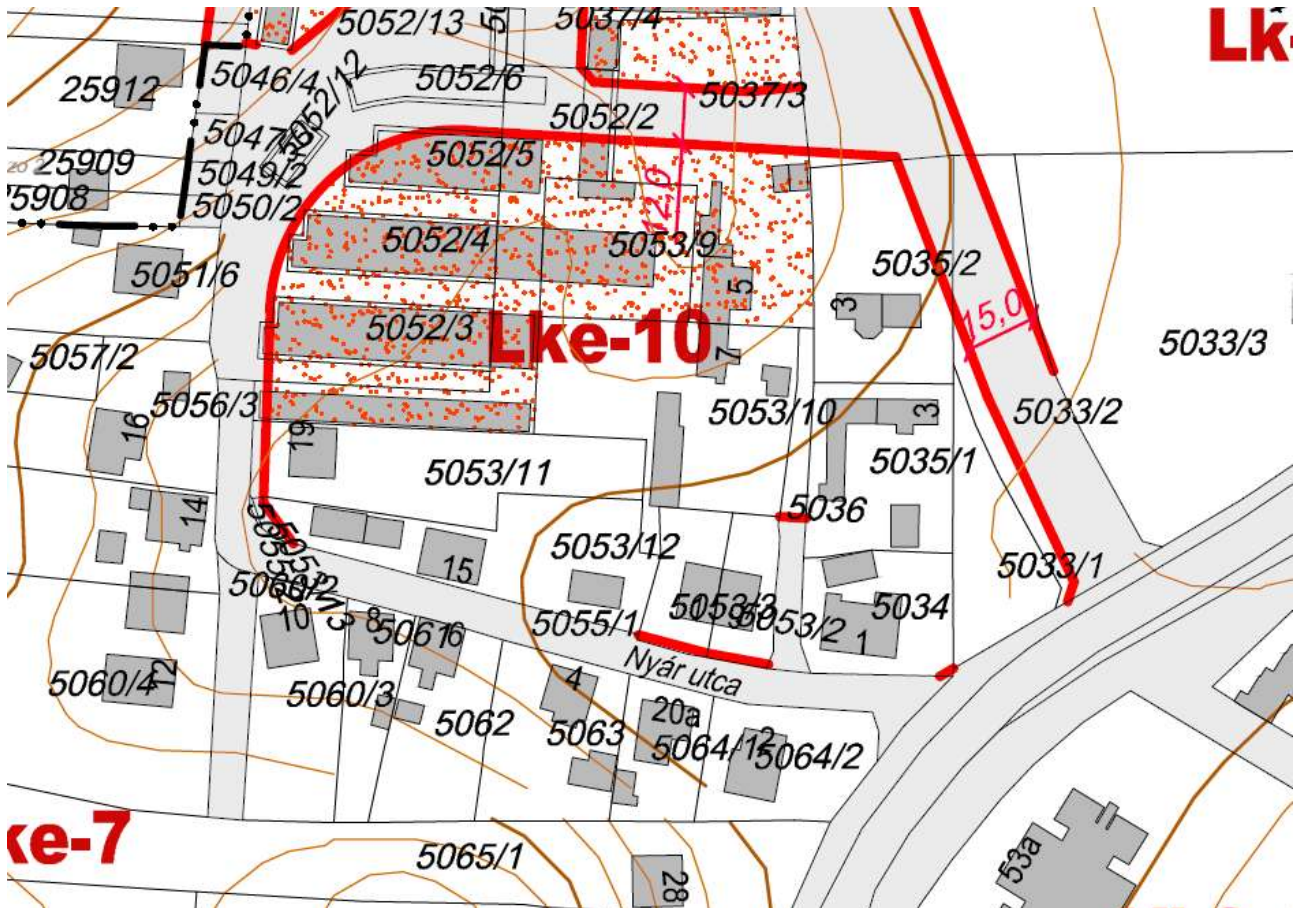
A 31702/5 hrsz-ú ingatlan a hatályos ZÉSZ szerint Mk-1 jelű kertés mezőgazdasági rendeltetésű övezetben található, útsabályozás érinti, mely figyelembevételével a telek nagysága nem éri a beépíthető legkisebb 720 m² területet, ezért a tulajdonos a szabályozás felülvizsgálatát kérte. A Csácsi-hegyi út Pethőhenye felőli része ezen szakaszon 10 méter szélességben, ettől délebbre 8 méter szélességben szabályozott. A Csácsi-hegyi út szabályozásának felülvizsgálata a ZÉSZ módosításával lehetséges.



hatályos szabályozási terv részlet

2. Nyár utcától északra lévő 5053/11 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata

A Nyár utcától északra elhelyezkedő 5053/10 és 5053/11 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai telekhatár-rendezést terveznek, mely a hatályos szabályozás alapján nem lehetséges, mivel a kialakítható telekszélességet (22 méter) nem éri el az ingatlan. Az ingatlantulajdonosok a ZÉSZ módosítását kezdeményezték, mely során a tömb normatív előírásainak felülvizsgálata történhet meg.



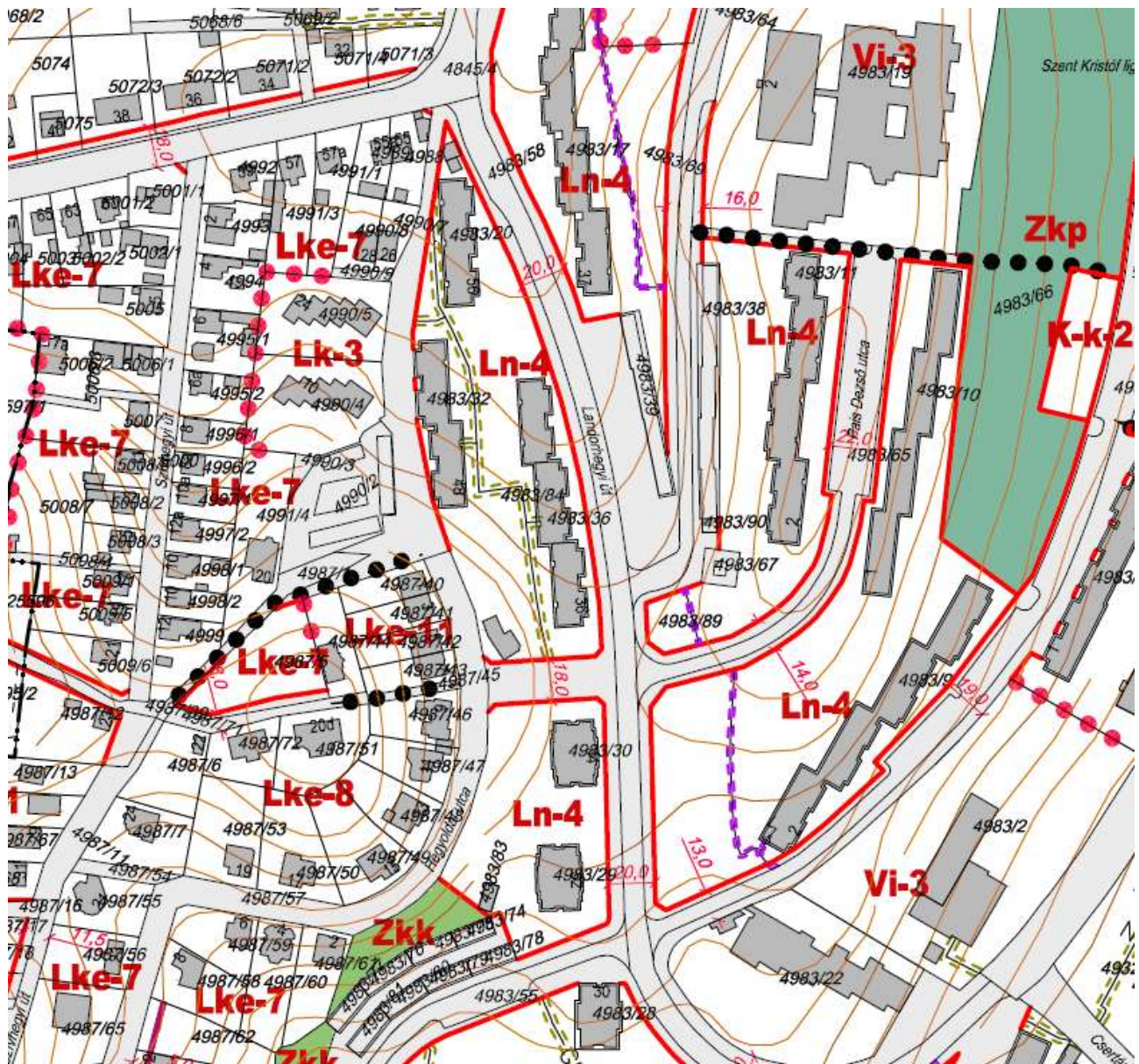
hatályos szabályozási terv részlet

3. Juhász Gyula utca déli részén az 1922/6 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata

A Juhász Gyula utca iparvasúttól délre lévő részén található 1922/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa fa feldolgozó vállalkozást kíván indítani területén. A hatályos ZÉSZ alapján az ingatlan vasúti közlekedési övezet, beépítésre nem szánt terület, melyen a tervezett fejlesztés nem valósítható meg. A 1922/6 hrsz-ú ingatlan felülvizsgálata a tömb felülvizsgálatával együtt történhet, így az előzetes közgyűlési döntés is a tömbre vonatkozik, mellyel új beépítésre szánt terület kerülhet kijelölésre.

4. Az Ősz utca – Landorhegyi utca közötti, 4983/84 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata

A landorhegyi városrészben található Ősz utca nyomvonalának rendezése miatt szükségessé vált a 4983/84 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb felülvizsgálata, mely elsősorban a szabályozási vonal módosítását célozza.



hatályos szabályozási terv részlet

A **Gazdasági Bizottság** 69/2026. (VI.10.) határozatával az előterjesztést 12 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

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

Határozati javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Csácsi-hegyi út 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 - főépítész 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. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Nyár utcától északra lévő 5053/11 hrsz-ú ingatlan tömbje 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 - főépítész 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: 207. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Juhász Gyula utca déli részén az 1922/6 hrsz-ú ingatlan tömbje, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok 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. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során az Ősz utca – Landorhegyi utca közötti, 4983/84 hrsz-ú ingatlant tartalmazó 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. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2026. június 11.



Balaicz Zoltán
polgármester

FELJEGYZÉS ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési tervének módosítása

Készült: 2026. június 3-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 az alábbiakban:

1. Csácsi-hegyi út szabályozásának felülvizsgálata
2. Nyár utcától északra lévő 5053/11 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
3. Juhász Gyula utca déli részén az 1922/6 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
4. Az Ősz utca – Landorhegyi utca közötti, 4983/84 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának 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)
- 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