








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
2025. június 12-i ülésére

- Tárgy:** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása
- Előterjesztő:** Balaicz Zoltán polgármester 
- Készítette:** Főépítési Osztály
Nagyváradai Róbert osztályvezető 
Tóth Andrea városrendezési szakreferens 
- Egyeztetve:** Műszaki Osztály 
- Tárgyalta:** Műszaki Bizottság
Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot 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: ZESZ) 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.

Jelen előterjesztésben és a záró dokumentációban ismertetett módosítások egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) alapján általános eljárás keretei között folyamatban van. A záró dokumentáció az előterjesztés 1. melléklete, mely terjedelme miatt digitális formában kerül megküldésre és a közgyűlésen tekinthető meg.

A módosítások tekintetében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét kértük, hogy várható-e jelentős környezeti hatás. A megküldött tájékoztató alapján a megadott határidőn belül beérkezett állásfoglalások nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását. A környezeti hatás szükségességéről szóló döntéseket az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

Az általános eljárás esetén a véleményezési szakasz megkezdésével egyidejűleg a módosítást a partnerekkel véleményeztetni kell. A Korm. rendelet szerinti partnerségi egyeztetési eljárás az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületén és a helyben szokásos módon történt. A lakossági fórumon, illetve az írásos partnerségi észrevételek beküldésére jogszabály által biztosított határidőn belül egy észrevétel érkezett.

A vélemény a Platán sor és Déryné utca közötti terület (előterjesztés 11. pont) szabályozásának módosítására irányul, melyben a kereskedelmi, szolgáltató övezet helyett településközpont övezetbe történő sorolását indítványozta a partner. Az észrevételt elfogadva a vélemény a zárodokumentációba beépítésre került. Véleményeltérés nem volt, egyeztetést nem kezdeményeztünk, emlékeztető nem készült. A partnerségi eljárást lezáró döntés az előterjesztés 3. melléklete.

A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szervek az E-TÉR felületén keresztül véleményezhették a tervezetet 2025. május 23-ig. A Korm. rendelet 66. § (7a) bekezdés szerint a beérkezett vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő és a (7b) bekezdés alapján, átruházott hatáskörben a polgármester dönt a vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról, valamint a véleményezési szakasz lezárásáról, mely az előterjesztés 4. mellékletét képezi.

Az elfogadott észrevételekkel átdolgozott módosításokat tartalmazó záró dokumentációt az állami főépítész részére megküldtük, aki a bizottsági üléseket követően záró szakmai véleményét megküldte (előterjesztés 7. melléklete).

A véleményben a képviselő-testület elé terjesztés és elfogadás feltételeként szerepel a 11. módosítási pont - Platán sor és Déryné utca közötti területen (egykori tejgyár) ipari gazdasági övezet helyett kereskedelmi szolgáltató övezet kijelölése - tekintetében a partnerségi egyeztetés következtében a véleményezési szakaszhoz képest változott tervezett területfelhasználási besorolás (kereskedelmi szolgáltató gazdasági területről településközpont vegyes területre), amely változás átvezetése szükséges a településszerkezeti terv leírásában. A záró vélemény alapján ezen átvezetés az előterjesztés 5. mellékletében megtörtént.

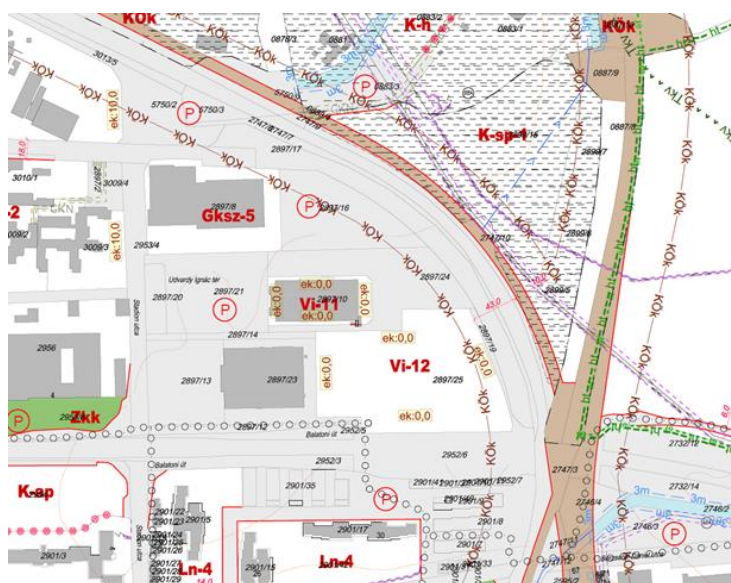
Az állami főépítész másik feltétele ugyanezen módosítási pont esetében, hogy a településrendezési eszközök soron következő módosítási eljárása során javasolta felülvizsgálni a szomszédos kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek besorolását az érintett telektömb egységesebb szabályozása érdekében, figyelemmel az OTÉK 7. § (2) bekezdésére. A véleményt elfogadva a soron következő közgyűlés elé terjesztjük a ZÉSZ módosítását megelőző döntés határozat-tervezetét a fenti terület rendeltetésének felülvizsgálatára vonatkozóan, és a településrendezési eszközök következő módosítása alkalmával a tervezetet Korm. rendeletben meghatározottak szerinti egyeztetését követően, jóváhagyásra a közgyűlés elé terjesztjük.

1. Balatoni út, Stadion utca, vasút által határolt tömb szabályozásának módosítása -

A Balatoni út, Stadion utca és vasút által határolt tömb területén színvonalas szabadidő eltöltésének lehetőségét biztosító négy évszakos fedett, fűthető gyermekjátsszóház megvalósítását tervezi az önkormányzat. A hatályos szabályozás a tömb területén tervezett új sportcsarnok terveivel összhangban készült, mely beruházás nem valósult meg, későbbi megvalósítása bizonytalan. A szabályozás módosítása során a közlekedési terület csökkentésével építési területet kell kijelölni a játszóház számára, továbbá lehetőséget kell adni arra, hogy az új sportcsarnok megvalósításának végleges elmaradása esetén a meglévő csarnok felújítható, bővíthető legyen.

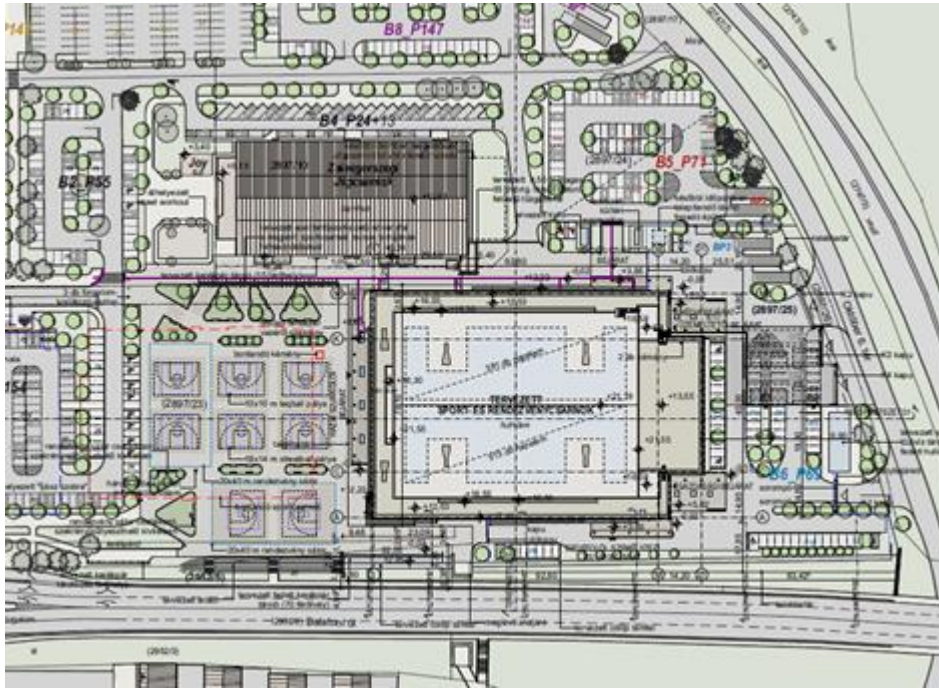
A tömb területén létrejött telekalakulatok a néhány évvel ezelőtt tervezett új sportcsarnok megvalósításához igazodnak. A tömb területén lévő parkolók egyrészt az intézmények, illetve a bevásárlóközpont parkolójaként, másrészt pedig a városközpont ÉK-i részén a Balatoni út irányából érkező forgalmat kiszolgáló P+R rendszer elemeként működik. A tömb keleti része, a sportcsarnok, jégcsarnok és a bevásárlóközpont telkétől keletre lévő területek zöldterületként, illetve sportpályák területeként hasznosított.

A hatályos településrendezési tervekben a tervezett sportcsarnok megvalósítását figyelembe véve, a tömb jelentős része közlekedési területként szabályozott. Az új sportcsarnok megvalósításával egyidejűleg a meglévő sportcsarnok is elbontásra kerülne, így a szabályozás annak területét is közlekedési területként, az új sportcsarnok előtti köztér területként szabályozza. A közlekedési területekkel határolt és közlekedési területekkel jelentős mértékben lefedett tömb területén három építési telek, illetve övezet került lehatárolásra, melyek a Vi-12 jelű intézményi övezetbe sorolt új sportcsarnok területe, a Vi-11 jelű intézményi övezetbe sorolt Jégcsarnok területe, valamint a Gksz-5 jelű kereskedelmi szolgáltató övezetbe sorolt bevásárlóközpont épületének területe.

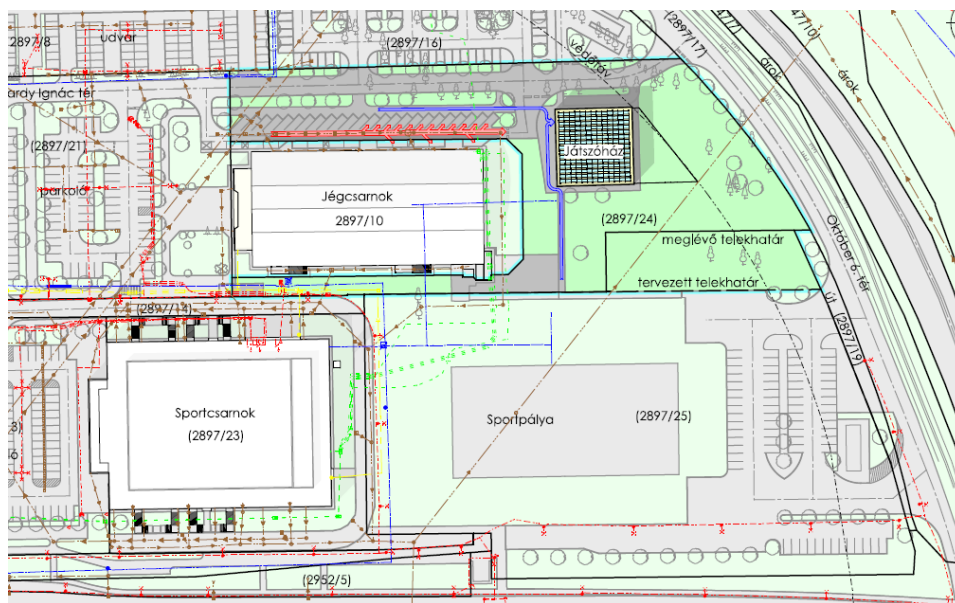


hatályos szabályozási terv részlet

Tervezett módosítás



tervezett sportcsarnok helyszínrajzának részlete



tervezett játszóház helyszínrajzának részlete

A tervezett módosítás a változtatás programjának megfelelően:

- építési telket jelölünk ki a tervezett sportcsarnoktól északra tervezett parkolóterület helyén, a jégcsarnoktól keletre. Az építési telek lehatárolása igazodik a tervezett sportcsarnok telkéhez, a jégcsarnoktól keletre tervezett feltáró út területigényéhez, valamint a tömböt K-NY irányban átszelő, új út nyomvonalához, területigényéhez.
- a tervezett sportcsarnok építési telke, övezete változatlanul megmarad, illetve nyugati irányban kiegészül a meglévő sportcsarnok telkével. E módosítás, a Vi-12 övezet nyugati irányú kiegészítése lehetőséget biztosít arra is, hogy az új sportcsarnok megvalósításának elmaradása esetén a meglévő sportcsarnok átalakítása, kisebb méretű bővítése a szabályozás figyelembevételével megvalósítható legyen.

- a meglévő sportcsarnok telkének, a módosított Vi-12 jelű övezet területének északi határa változik úgy, hogy a sportcsarnok és jégcsarnok között meglévő út és annak közvetlen környezete közlekedési területbe kerüljön.
- a játszóház tervezett területe Vi-11 jelű övezetként kerül szabályozásra, mely övezet területén északról és nyugatról a tervezett beépítésnek megfelelően 0 méteres előkert kerül meghatározásra.

A Vi-11 jelű intézményi övezet területén elhelyezhető épületek rendeltetésére, valamint normatív szabályaira vonatkozó előírások a következők a ZÉSZ 29. § szakasza és a 9. melléklet alapján:

„(1) Az intézményi övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, melyeken kívül az övezetben elhelyezhető épületek rendeltetését a 9. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(2) A felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki. Az övezet területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(3) Az intézményi övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 9. melléklet 2. pontja tartalmazza.

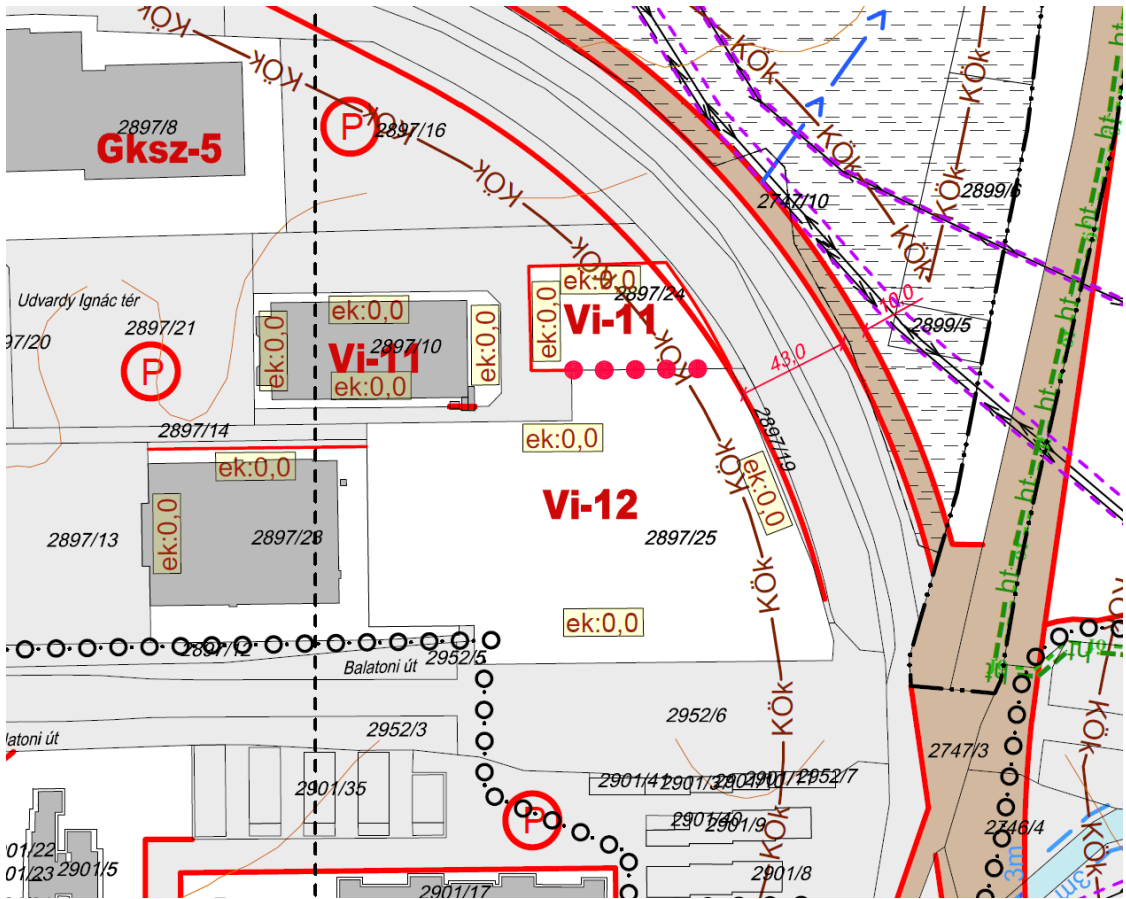
(4) A Vi-11 és a Vi-12 jelű övezetben elhelyezett építményekhez a rendeltetésszerű használathoz szükséges kerékpárok elhelyezését az OTÉK mellékletében megállapított mértéknek 30%-ban szükséges biztosítani, melyhez az övezet területén túl a kapcsolódó közúti közlekedési területek is felhasználhatók.”

„Intézményi övezet

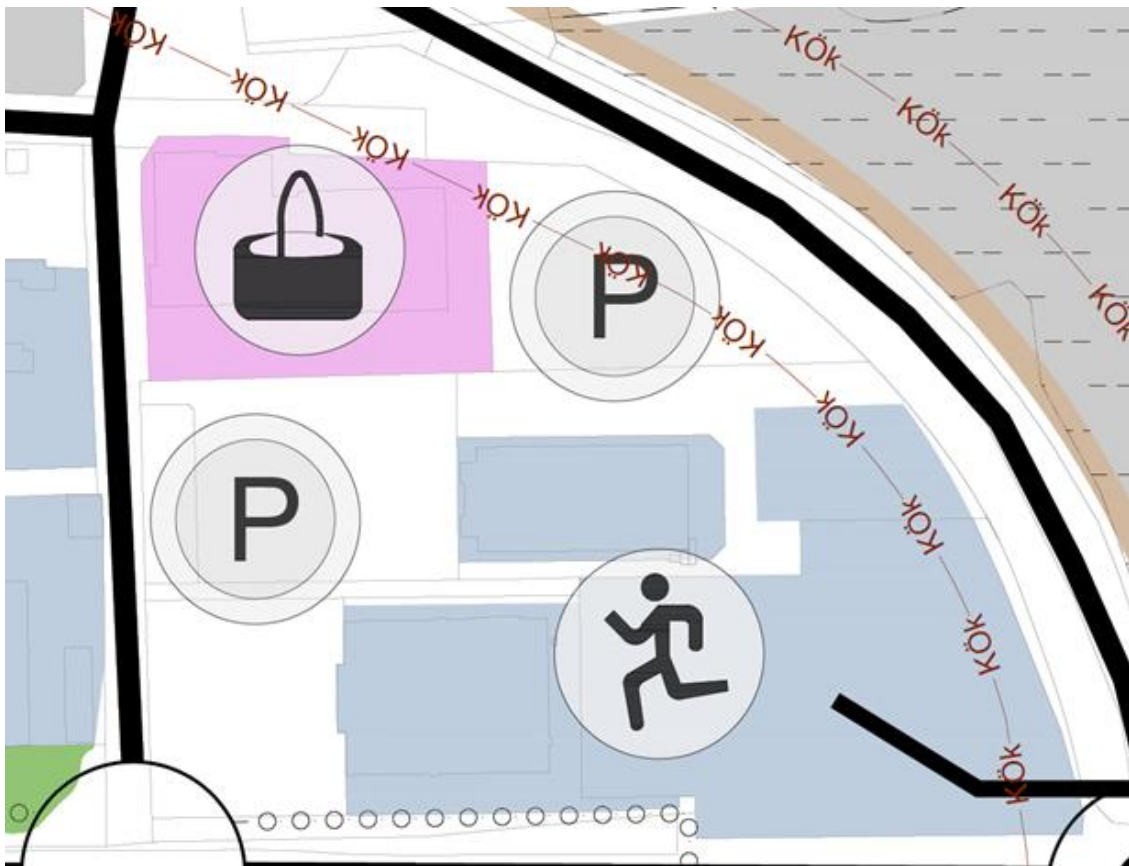
1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:

- iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, munkásszállás kivételével szállás,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- hitéleti,
- sport.”

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	Oldalkert mértéke
Vi-11	az övezet területe	kialakult	zárt sorú	100 %	Homlokzatmagasság: 10,5 m Épületmagasság: 9,0 m	0%	-



tervezett szabályozási terv kivágat

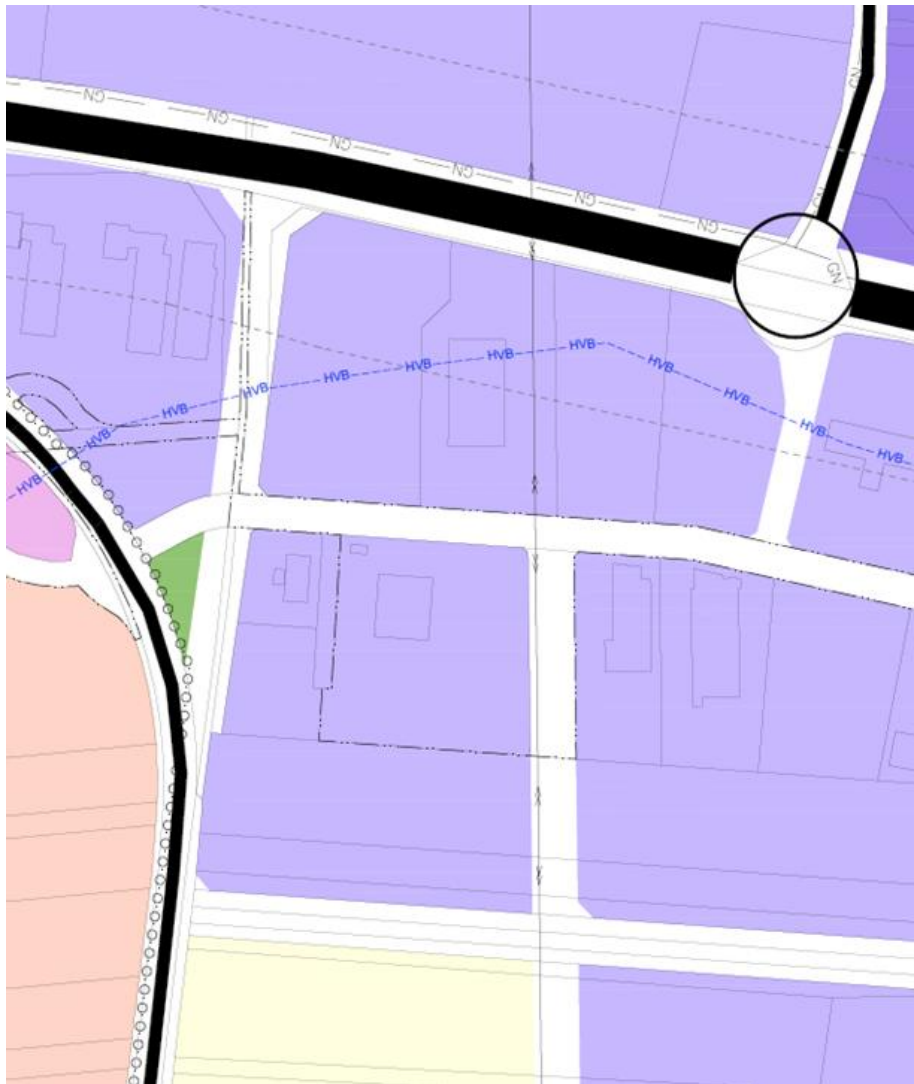


tervezett településszerkezeti terv kivágat

2. Északi Ipari Park Déli határoló út, valamint a Fuvar utca és a 76-os fő közlekedési út közötti közlekedési terület szabályozásának módosítása

A módosítás programja az Északi Ipari Park úthálózatának szabályozását érinti. A hatályos szabályozásban a Ságodi elkerülő út északi irányban egyenes vonalban csatlakozik a 76-os főközlekedési út elkerülő szakaszához új csomópont létrehozásával. A szabályozási terv ennek megfelelően 30 méter szélességű közlekedési területet jelöl a Ságodi elkerülő út északi folytatásában. Az ipari park fejlesztésével párhuzamosan a 76 -os főközlekedési úton két körforgalmi csomópont jött létre az előzőekben említett csatlakozástól keletre és nyugatra, így a fenti szabályozás okafogyottá vált. A közlekedési területen szervízút, nyomásfokozó állomás és ivóvízvezeték épült ki, mely közmű és közlekedési funkciók területigénye lényegesen kisebb a szabályozásban szereplőnél. A módosítás programja az előzőekben említett közlekedési és közműelhelyezési terület csökkentése a kialakult állapot igényeinek megfelelően, bővítve ezzel a szomszédos beépítésre szánt gazdasági területeket, illetve a Fuvar utcától délre a tervezett zöldterületet.

A változtatás másik programja az előzőekben említett területtől délre tervezett K-Ny irányú kiszolgáló út szabályozási szélességének csökkentése. A Ságodi elkerülő úthoz csatlakozó, a 0788/70-71 hrsz -ú területen tervezett kiszolgáló út számára a szabályozási terv 30 méter szélességű útterületet határozott meg, igénybe véve a 0788/5 hrsz -ú területet is, mely terület a kiszolgáló út számára szükségtelen.



hatályos településszerkezeti terv részlet

3. Hegyközség utca útszabályozás módosítása

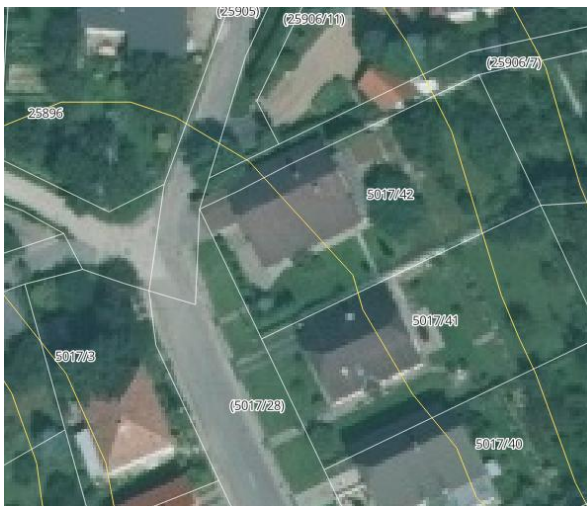
Lakossági megkeresésre a Hegyközség utca északi végén, 5017/42 hrsz-ú területet érintő útszabályozás törlése tervezett. A telek előkertjét érintő útszabályozás területén az előkertben fedett nyitott gépkocsibeálló építménye helyezkedik el, mely építmény az ZÉSZ 26. § (4) bekezdése értelmében szabályszerűen elhelyezett:

„(4) A kertvárosias lakóövezetekben:

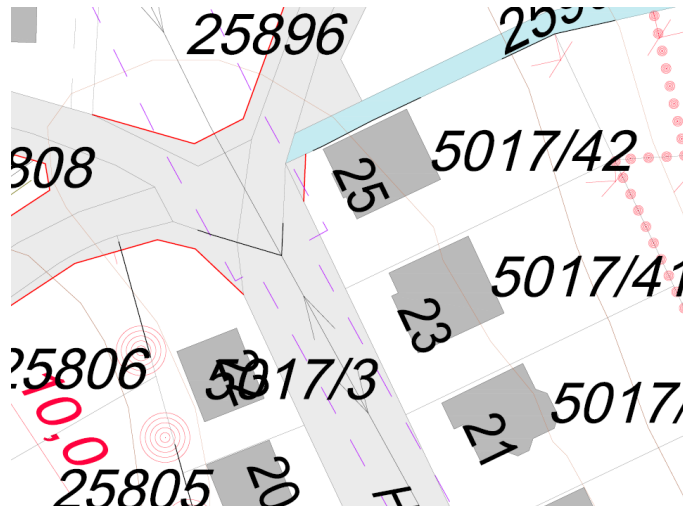
a) az előkert területén, valamint az előkert mélységében az oldalkert területén hulladéktartály-tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

b) az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerinti melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.”

A hatályos szabályozás a telek északnyugati sarkát közlekedési területként szabályozza a csomópont korrigálási lehetősége érdekében.



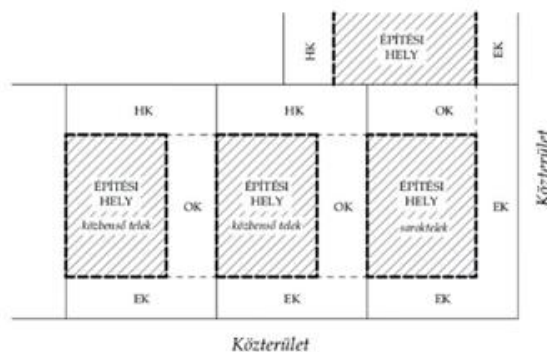
légifotó kivágat



hatályos szabályozási terv kivágat

Tervezett módosítás

A vizsgált terület közlekedési hálózatának kis mértékű átalakítása közlekedési érdekeket nem sért, a jelenlegi állapot szerint kialakult úthálózat a helyi közúti közlekedési igényeket kiszolgálni képes, a környezetében olyan mértékű fejlesztés, ami a forgalom jelentős növekedését eredményezni nem várható, ezért a közlekedési terület kiegészítésére vonatkozó útszabályozás törlésre kerül. A ZÉSZ kertvárosias lakóövezet területén az előkertben - az előzőek szerint - megengedi gépjárműtárolás számára nyitott lábon álló tető elhelyezését. A szabályzat 26.§ szakasz (4) bekezdés a) és b) pontja a kertvárosias lakóövezet területén az előkertben elhelyezhető építmények szabályozását ellentmondásosan, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 2. melléklet 6. ábrája egyértelműen definiálja, mely szabályt figyelembe véve a kertvárosias lakóövezetre vonatkozó 26.§ (4) bekezdése, valamint a falusias lakóövezetre vonatkozó 27.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul.



OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓD
TÉKA 2. melléklet 6. ábra

26. §

(4)⁷¹ A kertvárosias lakóövezetekben:

a) az előkert területén, ~~valamint az előkert mélységében az oldalkert területén~~ a b) és c) pontban meghatározottak, **valamint** hulladéktartály-tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

b) az előkert **építési hely előtti** területén elhelyezhető az OTÉK szerinti melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

c) az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény.

27. §⁷³

(3) A falusias lakóövezetekben ~~elhelyezhető~~:

a) az előkert területén, a b) és c) pontban meghatározottak, **valamint** hulladéktartály-tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

b) az előkert építési hely előtti területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

c) az előkert területén **elhelyezhető** terepszint alatti építmény.

(4) ~~A falusias lakóövezetekben az előkert területén a (2) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével, az oldalkert területén hulladék tartály tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.~~



tervezett szabályozási terv kivágat

4. Bor út - Egerszeghegyi út csomópont útszabályozás módosítása

A hatályos szabályozás a csomópont korrekcióját tervezte oly módon, hogy a Bor út csatlakozása merőleges ráfordulással biztosítható legyen. A tervezett szabályozás nem végrehajtható, mivel a két utca között jelentős szintkülönbség van, a csatlakozás csak a kialakult állapot szerint működőképes. A tervezett csatlakozás kialakításának további gátja, hogy a térséget kiszolgáló autóbusz megálló a csatlakozás helyén került kiállításra. A tervezett útszabályozás a 26172 hrsz -ú telek területét érinti a Bor út felől szélesítve a közlekedési területet, továbbá érinti a csomópontban a telek déli sarokrészének letörésével. Az útszabályozással kialakuló telek területe az Lke-1 jelű falusias lakóterületben meghatározott beépíthető legkisebb telekterületnél, 700 m² kisebb lesz.



ortofotó és útszabályozás az érintett területről

Tervezett módosítás

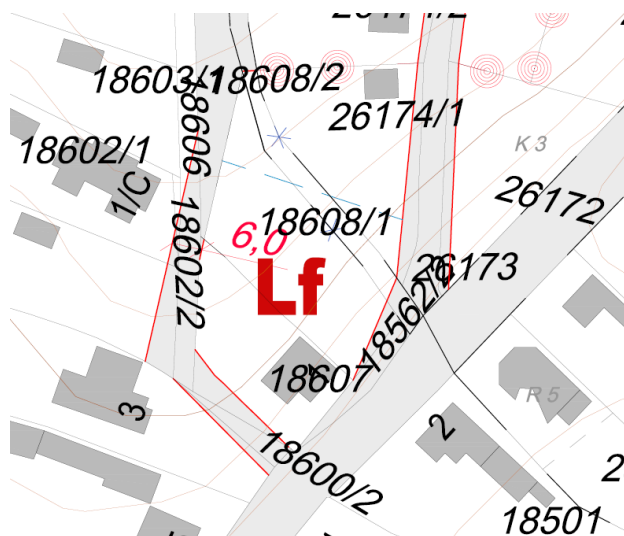
A szabályozás módosítása közlekedési érdekeket nem sért. A hatályos terv szerint az útcsatlakozás bővítése északi irányba az épített környezeti adottságok, de különösképpen a domborzati viszonyok adta jelentős magasságkülönbség miatt nem valósítható meg, így annak fenntartása indokolatlan. A 26172 hrsz-ú ingatlan déli részét lemetsző szabályozási vonal tehát törölhető.

A jelenlegi állapotok szerint kialakult úthálózat a helyi közúti közlekedési igényeket kiszolgálni képes, a környezetében olyan mértékű fejlesztés, ami a forgalom jelentős növekedését eredményezni – nem várható. Az érintett utak hatályos tervben lévő szabályozási vagy kialakult telekszélessége 8.0m - 12.0m, amely mérték viszont nem csökkenthető tovább.

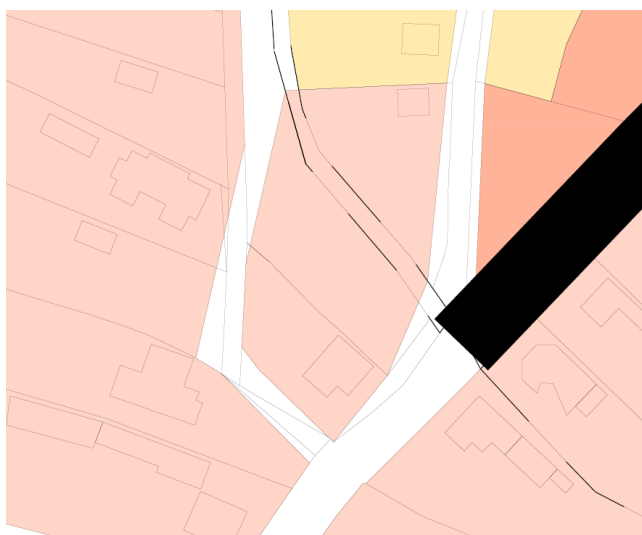
Az előzőekben ismertetett okokból kifolyólag a csomópontban az útterület szabályozásának módosítása tervezett a kialakult állapotnak megfelelően. Ennek következtében módosul:

- a Bor út ÉNY-i oldalán az útszabályozás a 18607 hrsz -ú telek ÉK-i sarkától indulva, egyenes vonalban igazodik a 26174/1 hrsz -ú telek déli telekhatár és a meglévő szabályozási vonal metszéspontjához
- a csomópont hajlatában a 26172 hrsz -ú terület déli sarkát érintő letörés elhagyásra kerül megtartva a Bor út felőli szabályozási vonal egyenesét.

A módosítás eredményeként a 26172 hrsz -ú ingatlan területe a Bor út felőli útszabályozás területének leválasztását követően 745 m² lesz, így a telek az Lke-1 jelű övezet szabályai szerint beépíthető.



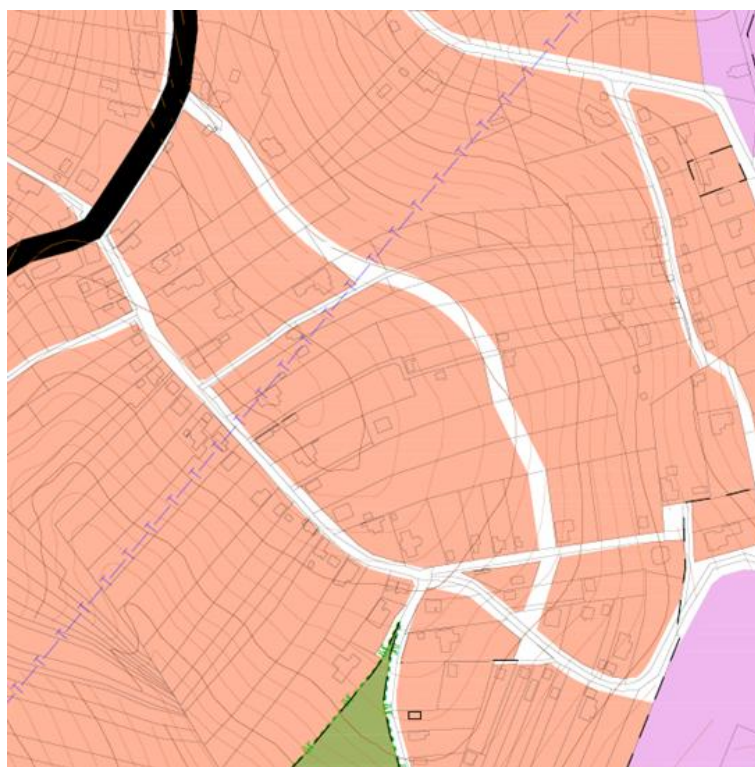
tervezett szabályozási terv részlet



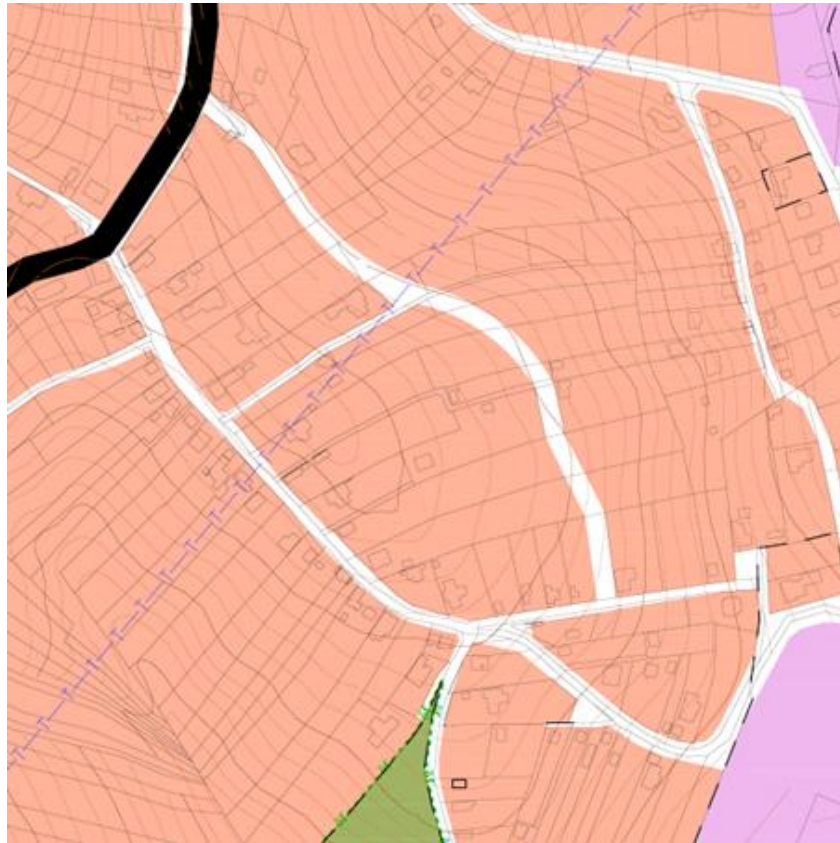
tervezett településszerkezeti terv részlet

5. Budai völgyi út útszabályozásának módosítása

A Budai völgyi út DK-i részén a 24366 hrsz -ú útterület és a 24355 hrsz -ú út között É-D irányú új út kialakítása szabályozott, mely tervezett útszakasznak funkciója a területtől északra lévő tömböt feltáró új út – 24355 hrsz -ú út és a Becsali út között – déli, Budai völgyi úti csatlakozásánál megfelelő közlekedési kapcsolat kialakítása volt. A tervezett útszakasz északi része, valamint a 24355 hrsz -ú út déli irányú szélesítése 24364 hrsz -ú területként leválasztásra került. A tömbben lévő 24362 és 24360 hrsz -ú beépített telkek jelentős területcsökkenését, a meglévő telekhasználat felszámolását eredményezi a tervezett út kialakítása, ezért a lakossági kérelmet elfogadva az önkormányzat kezdeményezte a tömböt kettészelő új útszakasz törlését.



hatályos településszerkezeti terv részlet

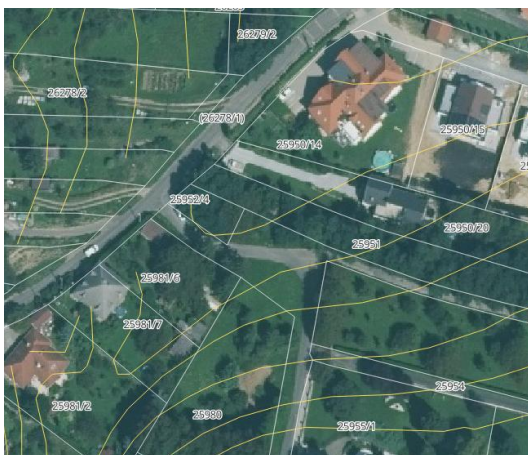


tervezett településszerkezeti terv kivágat

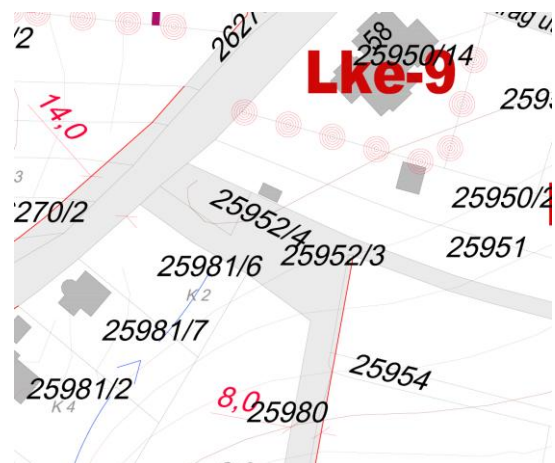
6. Zengő utca - Ebergényi utca csatlakozásánál útszabályozás módosítása

A hatályos szabályozás a 25952/4 hrsz -ú területet közlekedési területbe sorolt annak érdekében, hogy a Zengő utca északi, Ebergényi utcához csatlakozó vége széles közterületként alakuljon ki. A 25952/4 hrsz -ú terület jelenleg magántulajdonú, közlekedési területként nem hasznosított, fás növényzettel fedett terület. A tőle északra lévő 25951 hrsz -ú telek Lke-5 jelű kertvárosias lakóterület övezetbe sorolt, melynek szélessége nem megfelelő ahhoz, hogy beépíthető legyen.

A módosítás programja a 25952/3 hrsz -ú út Ebergényi utcához csatlakozó szakaszán a szabályozott útszélesség szűkítése, melynek következtében a 25951 hrsz -ú telek nyugati részén a 25952/4 hrsz -ú telek területével kiegészülve beépítés számára megfelelő szélességű telek jön létre.



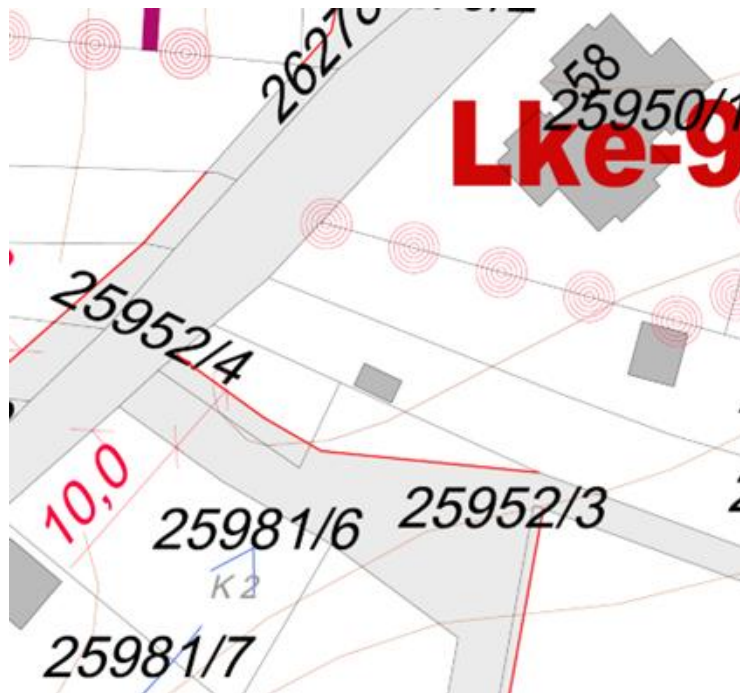
ortofotó



hatályos szabályozási terv részlet

Tervezett módosítás

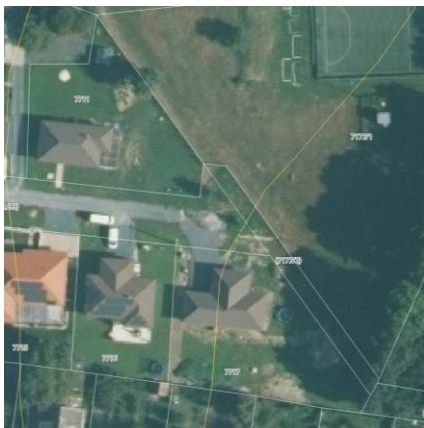
A Zengő utca Ebergényi utcai csatlakozásánál az út szélessége 10 méterrel kerül meghatározásra, melynek következtében a 25952/4 és a 25952/3 hrsz -ú ingatlan egy része új beépítésre szánt területként lakóövezetbe kerül, lehetővé téve a tőle északra lévő telek kiegészítését. A tervezett szabályozás alapján megvalósítható telekalakítás eredményeként lehetőség nyílik a 25951 hrsz -ú telek beépítésére, miután annak nyugati vége kiszélesedik, az építési szabályzatban megfogalmazott 20 méter mélységű területen az előírt 16 méter telekszélesség biztosított lesz.



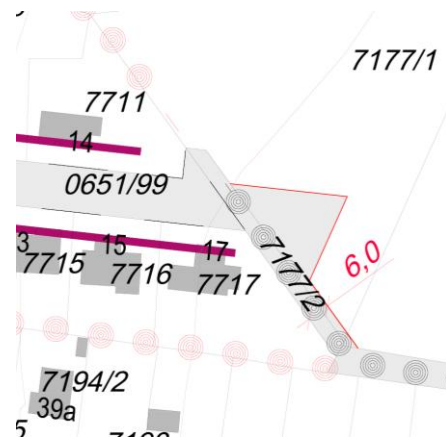
tervezett szabályozási terv részlet

7. Andrászhida, Estike utca keleti végén autóforduló módosítása, törlése

Az Estike utca keleti végén a 7177/1 hrsz-ú ingatlan területén közúti közlekedési és közműterület szabályozott, mely területrészt igénybe vételével az Andrászhidai Sportcentrum pályázat benyújtását követően futballpálya létrehozását tervezi. A 7177/1 hrsz-ú ingatlant érintő útsabályozás felülvizsgálatával egyidejűleg a 7177/2 hrsz -ú gyalogút szabályozási szélességének felülvizsgálata is megtörténik.

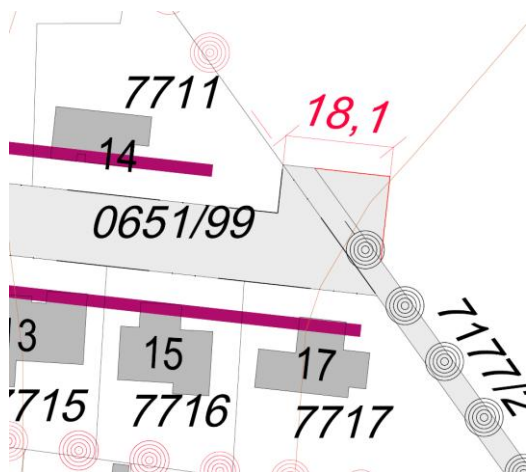


ortofotó

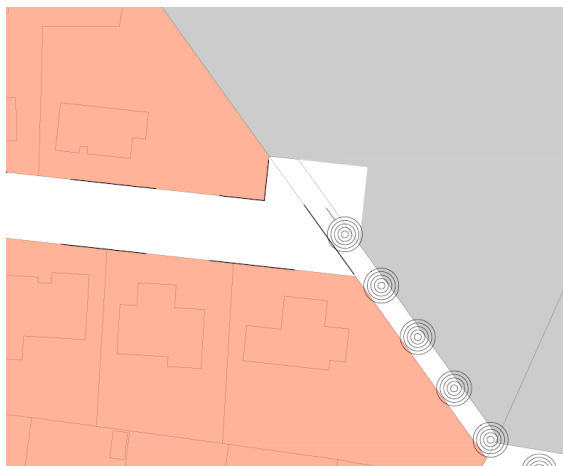


Tervezett módosítás

Tekintettel a lakóutca zsákutca jellegére, valamint, hogy a hossza több mint 250 méter, a végén gépjárműforduló létesítése szükséges és indokolt. A 7177/2 hrsz-ú gyalogút jelenlegi 4 méteres szélessége megfelelő, annak további szélesítése nem tervezett. Az Estike utca keleti végére tervezett gépjármű-forduló területigénye pedig felülvizsgálatra került. Figyelembe véve az épített és a kialakult tulajdonjogi környezet adottságait is, a forduló minimális helyigényét 18 méter x 20 méter négyzet alakú területre tervezett, mely a személygépjárművek, a hulladékszállítás, a tűzoltó, illetve a mentő járműveinek megfordulására alkalmas paraméterekkel kiépíthető.



tervezett szabályozási terv részlet

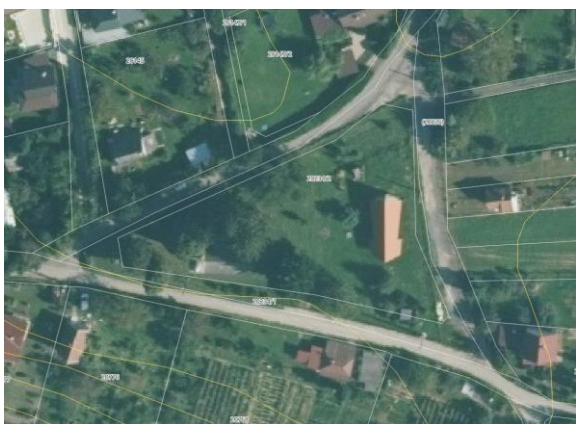


tervezett településszerkezeti terv részlet

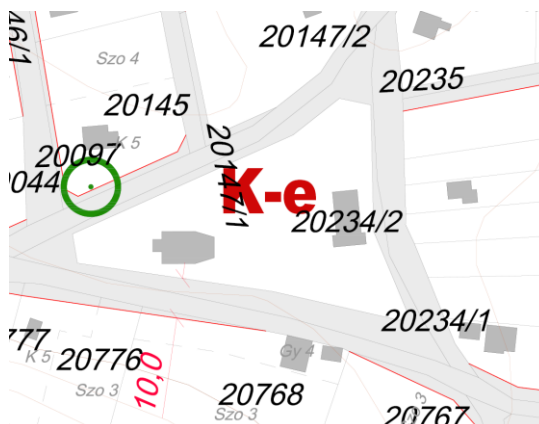
8. Csácsi kápolna területét határoló utak szabályozásának módosítása

A Csácsi hegyi kápolna 20234/2 hrsz -ú telkének ingatlannyilvántartási területlehatárolása és ezzel összefüggésben a területet határoló közlekedési területek szabályozása eltér a természetbeni állapottól. A kápolna telkét határoló utak területének szélesítése, közlekedési terület leválasztása korábbi szabályozási terv szerint készült, mely szabályozás nem geodéziai felmérés alapján valósult meg, illetve a telket határoló építmények a közelmúltban készültek el. Ennek köszönhetően az utak szélesítését szolgáló területleválasztások eltérnek a fizikai állapottól.

A telket határoló kerítések, támfalak és rézsűszélek geodéziai bemérése alapján alapján az ingatlan nyilvántartási állapot kialakult valós helyzetéhez történő helyesbítéséhez a ZÉSZ módosítása szükséges.



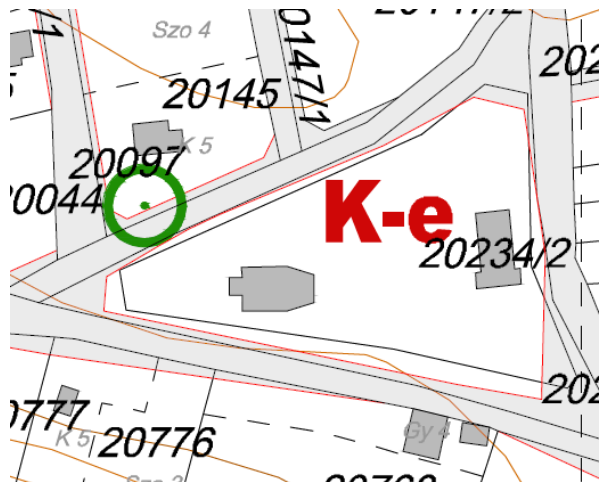
ortofotó



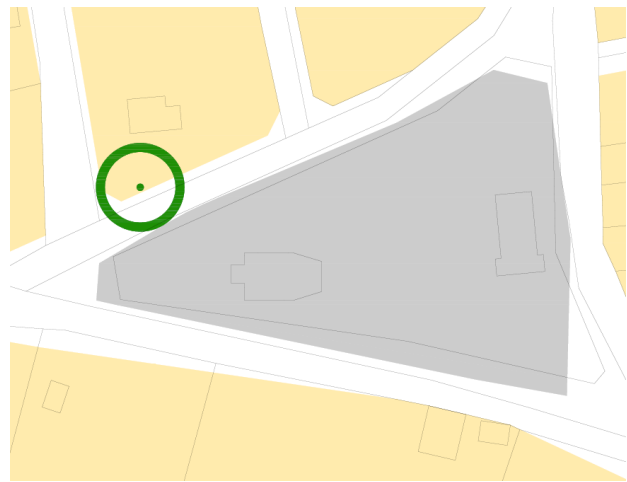
hatályos szabályozási terv részlet

Tervezett módosítás

A zártkerti kiszolgáló utak kialakult hálózata, illetve az utak fizikai paraméterei (keresztmetszet, helyszínrajzi vonalvezetés) a vonatkozó Útügyi Műszaki Előírásoknak megfelelnek, a beépítés és a forgalom jellegére tekintettel egyéb szolgáltatási szintet növelő fejlesztések a meglévő adottságok adta keretek között elvégezhetőek. A kápolna telekhatárai a több évtizede épített kerítések vonalaira igazíthatóak, az utak szabályozási terv szerint szélesítését az ellenkező oldalakon fenntartjuk. A Csácsi-hegyi út tervezett szélessége így 6.0 m – 10.0 m, a Vari-kút utca szélessége 6.0 m – 8.0 m, a 20235 hrsz-ú út szélessége pedig 6.0 m – 15.0 m lesz.



tervezett szabályozási terv részlet



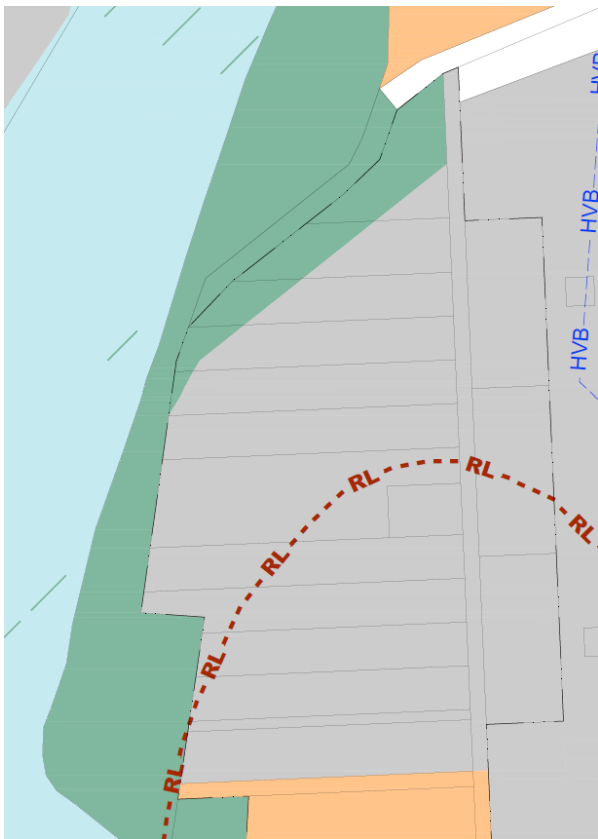
tervezett településszerkezeti terv részlet

9. Gébárti tó keleti oldalán erdőterület kijelölése

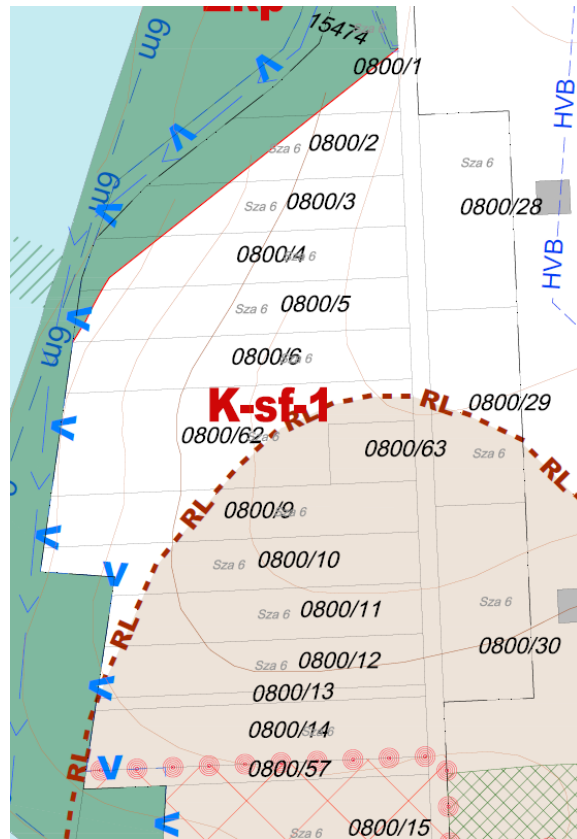
A Gébárti tó keleti oldalán az AquaCity és a tó közötti területen a hatályos szabályozás az élményfürdő területi bővítését jelöli, a 0800/26 hrsz -ú út és a tó közötti telkeket K-sf-1 jelű beépítésre szánt különleges strandfürdő övezetbe sorolja. E területek közül kivételt képez a 0800/1-5 hrsz -ú telkeket érintően a belterületi határral párhuzamos területsáv, mely terület a hatályos szabályozás szerint a tavat határoló zöldterület, Zkp jelű közpark.

A terület északi felén a szántó művelést felhagyták, a felhagyott terület jelentős részben fás növényzettel fedett. A terület déli részén a 0800/9-14 hrsz-ú telkek a mai napig szántó műveléssel rendelkeznek.

Az élményfürdő kialakult állapotának, használatának és hosszútávú fejlesztési tervének ismeretében nem indokolt a 0800/26 hrsz -ú úttól nyugatra, az út és a tó közötti területre K-sf-1 jelű strandfürdő övezetben tartása, további fejlesztési terület szabályozásban történő biztosítása. Hosszútávú városfejlesztési cél a Gébárti tó környezetében a természeti állapot fenntartása, illetve fejlesztése, melyet figyelembe véve az említett terület beépítésre szánt övezetből beépítésre nem szánt védelmi erdő övezetként történő szabályozása tervezett. Ezzel kizárjuk annak a lehetőségét, hogy a magántulajdonban lévő területeken az élményfürdő területhasználatával, működésével nem összefüggő fejlesztések, beépítések valósuljanak meg.



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasolt:

- a 0800/26 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági út a 0800/17 hrsz-ú telkek déli telekhatáráig közlekedési területként kerüljön szabályozásra rendezett útkapcsolatot biztosítva az általa feltárt mezőgazdasági területeknek,
- a 0800/63 hrsz-ú kút területe vízgazdálkodási területként kerüljön szabályozásra,
- az önkormányzati tulajdonú 0800/1-2 hrsz-ú telkek egésze Zkp jelű zöldterületként kerüljön szabályozásra, míg a 0800/3-5 hrsz-ú telkek nyugati végéről a zöldterület területfelhasználás törlésre kerüljön,
- a 0800/3-6, a 0800/62 és a 0800/9-14 hrsz-ú területek a jelenlegi beépítésre szánt K-sf-1 jelű különleges strandfürdő övezetből a Gébárti tó ökológiai környezetének biztosítása érdekében Ev jelű védelmi erdőként kerüljön szabályozásra.

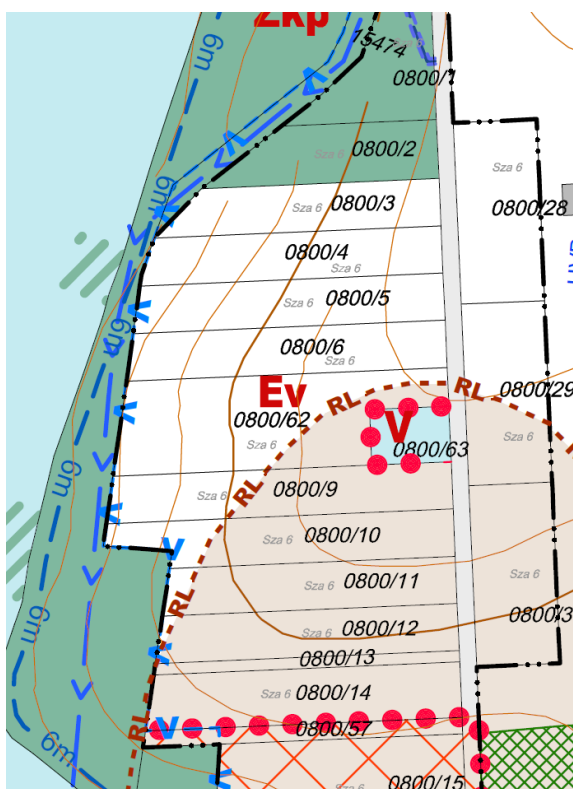
Az É-D irányú 0800/26 hrsz-ú úttól keletre a 0800/28-30 hrsz-ú telkek változatlanul a K-sf-1 jelű strandfürdő övezetéhez tartoznak, mely telkek közül a két északi önkormányzati tulajdonban van. A K-sf-1 jelű strandfürdő övezetében a kialakítható telek területe nem korlátozott, a kialakult telek beépíthető, így az övezet területén bármilyen méretű telek kialakítható és beépíthető. Ez a szabályozás lehetővé teszi, hogy a 0800/28-30 hrsz-ú telkek önállóan is beépíthetők. Javasolt a szabályozás módosítása úgy, hogy az élményfürdő nyugati szélén kialakult telekstruktúra ne legyen beépíthető, miután annak közlekedési kapcsolatai csak mezőgazdasági úttal biztosítottak, valamint területe 2000m² alatti, a strandfürdő funkciójához nem megfelelő. Javasolt a szabályozás módosítása a következők szerint:

Különleges övezet

2. Az övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	Oldalkert mértéke
K-sf-1	nem korlátozott 5000m²	kialakult 5000m²	szabadon álló	30%	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	50%	-

A tervezett módosítás az élményfürdő területén kívül érinti még a Gébárti-tó strandját, miután az szintén a K-sf-1 övezetbe sorolt. A Gébárti-tó strandja önkormányzati tulajdonban van, a tervezett módosítás nem ellentétes az ottani területhasználattal.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdése előírja, hogy új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha azzal azonos mértékű beépítésre szánt terület - csereterületként - beépítésre nem szánt területfelhasználásba visszasorolásra kerül.

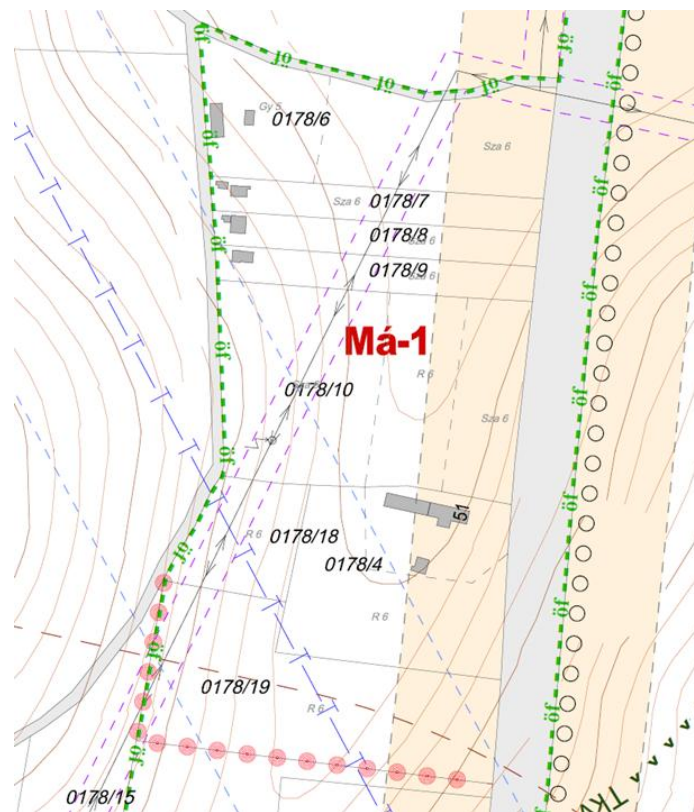
A Korm. rendelet módosulása, illetve a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) hatályba lépésével új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelésről a közgyűlésnek döntenie kell. Jelen módosítások (1-7., és 12. pont) során a szabályozás oly módon változik, hogy új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért az eljárás lefolytatásához a közgyűlés döntése szükséges a Méptv. 8.§ (3) bekezdésének megfelelően. Ezen döntést Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 66/2025. (IV.17.) határozata II. pontjában meghozta.

Az előzőek szerinti csereterület az előterjesztés ezen pontjában ismertetett területen és módon valósul meg.

10. Búslakpuszta kertés mezőgazdasági övezet kijelölése

A búslakpusztai szeméttelptől északra lévő Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezet tömb északi részén három telek területe 1700-1800 m² közötti, az északi telek területe 5900 m², míg a 0178/4 hrsz -ú telek területe 5973 m². E telkek annak ellenére, hogy területük kisebb a beépíthető telek területénél, beépítettek, méretük és használatuk jellege a zártkerti, kertés mezőgazdasági övezetnek megfelelő.

A hatályos szabályozás az Má-1 jelű övezet területén a beépíthető legkisebb telekterület 7500 m², lakóépület elhelyezését csak meglévő épület bővítéseként teszi lehetővé, a telek beépíthetőségét 3%-ban határozza meg. A jelenlegi szabályozás a fenti ingatlanok, illetve telekméretük esetében nem teszi lehetővé épület elhelyezését, bővítését, valamint nem teszi lehetővé lakóépület elhelyezését. A telkek beépítettek, így azok tényleges használata, beépítettsége nincs szinkronban a szabályozással. Lakóépület elhelyezésének tiltását a hatályos szabályozás azzal a céllal valósította meg – a területet nem az Má-2 övezetbe sorolta –, hogy a terület közelében lévő hulladéklerakó telep környezetében a várható környezeti hatás, légszennyezés konfliktusának elkerülése érdekében új lakóépület ne jöjjön létre. Tette ezt a szabályozás annak tudatában, hogy a változtatással érintett terület a hulladéklerakó telep környezetvédelmi védőterületén kívül esik.



hatályos szabályozási terv kivágat

Tervezett módosítás

A telekméretekből, telekhasználatból és annak hatályos szabályozás szerinti beépíthetőségéből adódóan javasolt a terület kertés mezőgazdasági övezetbe sorolása. A hatályos szabályozás három kertés mezőgazdasági övezetet különböztet meg, melyek mindegyikében a művelési ágtól függően változó telekterületen lakóépület elhelyezhető, ezen tömb területén azonban lakóépület elhelyezésének tiltása javasolt. Ennek érdekében a területen új övezet kerül jelölésre, mely övezet jele Mk-4. A kertés mezőgazdasági területek szabályozására vonatkozó 36/A.§ előírásai a következők szerint módosulnak:

36/A. §¹¹¹ (1) Az „Mk-1” „Mk-2” „Mk-3” és „Mk-4” jelű kertes mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a gazdasági célú haszonállat-tartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény és a (2) bekezdés szerint telkenként legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el.

(2)¹¹² Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes mezőgazdasági övezetben lakóépületet elhelyezni

a) a művelés alól kivett telken lehet,

b)¹¹³ a művelés alatt álló telken legalább 3000 m² nagyságú szőlő-, gyümölcsös- és kert művelési ágban lévő területtel rendelkező telken, egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett lehet.

c)¹¹⁴

(3) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” és „Mk-4” jelű kertes mezőgazdasági övezetben 1500 m²-nél kisebb telekterület esetén egy épület építhető.

(4) Az „Mk-1” és „Mk-2” és „Mk-4” jelű kertes mezőgazdasági övezetben birtokközpont létrehozható, melynek telkén az „Mk-1” és „Mk-2” jelű övezetben az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület elhelyezhető.

(5)¹¹⁵ A kertes mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 17. melléklet tartalmazza.

(6) A kertes mezőgazdasági területen a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.

(7) A kertes mezőgazdasági övezetekben **elhelyezhető**

a) az előkert területén, a b) és c) pontban meghatározottak, valamint hulladéktartály-tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

b) az előkert építési hely előtti területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

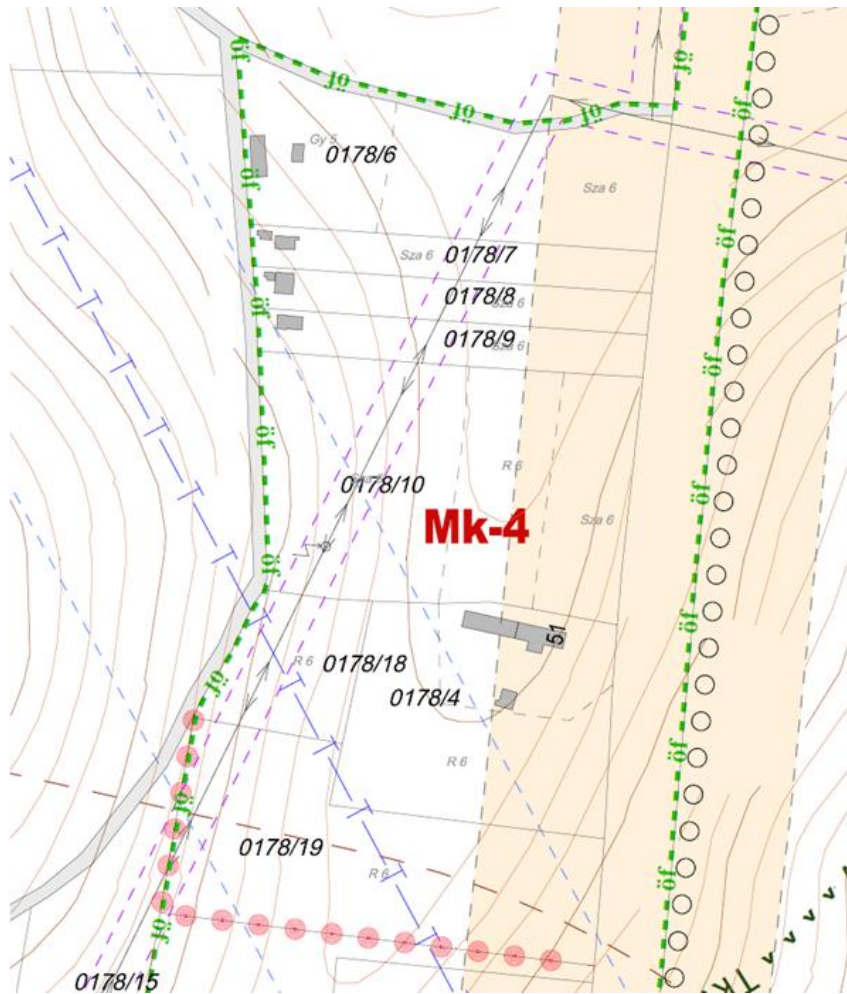
c) az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény.

~~(8) A kertes mezőgazdasági övezetekben az előkert területén (7) bekezdésben foglaltak és hulladék-tartály-tároló kivételével, az oldalkert területén hulladék tartály tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.~~

Az Mk-4 jelű kertes mezőgazdasági övezetre vonatkozó normatív szabályokat az építési szabályzat a 17. melléklete a következők szerint tartalmazza:

Övezet jele		Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Mk-4	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	-	oldal-határon álló	-720- 1500 m ² telekterület esetén – 5% -1500- 3000 m ² telekterület esetén – 1500 m ² -re vetítetten 5	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	-
	Művelés alól kivett terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	-	oldal-határon álló	% + 1500 m ² feletti telekterületre vetítetten 3 % -3000 m ² telekterület felett – 1500 m ² -re	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	-

						vetítetten 5 % + 1500-3000 m ² telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m ² feletti telekterületre vetítetten 2%		
Birtok- központ ²¹⁰	50 m 1 ha	50 m 1 ha	-	oldal-határon álló	20 %		Homlokzatm agasság: 7,5 m Épületmagass ág: 6 m	-



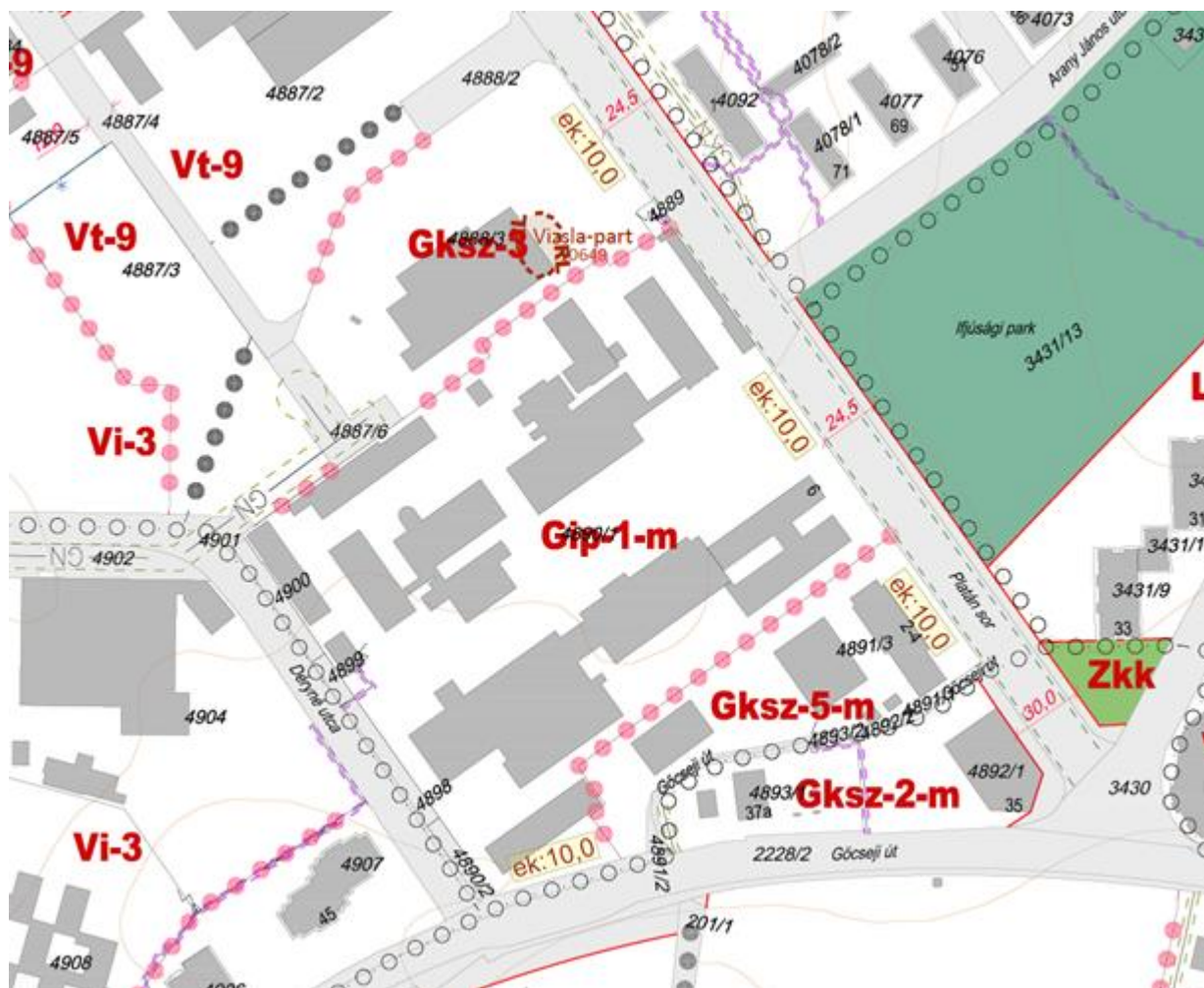
tervezett szabályozási terv kivágat

11. Platán sor és Déryné utca közötti területen (egykori tejgyár) ipari gazdasági övezet helyett kereskedelmi szolgáltató övezet kijelölése

A hatályos ZÉSZ a Platán sor nyugati oldalán az egykori tejgyár északi területét a korábbi tényleges használatnak megfelelően ipari gazdasági övezetként, míg a déli részt, az egykori irodaépületet és környezetét kereskedelmi szolgáltató rendeltetés szerint szabályozza. Ez utóbbi esetében a terület Gksz-5-m jelű övezeti besorolással munkásszálló elhelyezését is lehetővé teszi, mely szabályozás célja az egykori irodaépület átépítése során a lehetséges rendeltetés kibővítése. Az egykori

irodaépület felújítása, átépítése során abba vendéglátó, kereskedelmi, egészségügyi és irodafunkciók kaptak helyet.

A korábbi tejgyár Gip-1-m jelű övezetbe sorolt részén a korábbi gyártó tevékenység megszűnt, a terület új hasznosítása során az ipari gazdasági funkciók helyett kereskedelmi szolgáltató funkciók elhelyezhetőségét célszerű szabályozni a terület városszerkezeti elhelyezkedéséből és a szomszédos területek rendeltetéséből adódóan. Ez alapján a véleményezési dokumentációt elkészítettük, a véleményezési eljárást lefolytattuk, melynek partnerségi egyeztetési szakaszában az ingatlan tulajdonosa kérte, hogy a hosszú távú fejlesztési lehetőségeket figyelembe véve a kereskedelmi övezet helyett településközpont övezeti besorolást kapjon a terület annak érdekében, hogy a jövőben lakások is elhelyezhetőek legyenek.



hatályos szabályozási terv kivágat

Tervezett módosítás

A változtatási programban és a partnerségi eljárást figyelembe véve javasolt az egykori tejgyár területének északi részén az ipari gazdasági rendeltetés helyett településközpont rendeltetés, az egykori ruhagyár területén szabályozással azonos Vt-9 jelű övezet kerüljön szabályozásra. A településközpont övezet kereskedelmi szolgáltató és lakó rendeltetésű épület elhelyezését egyaránt lehetővé teszi.

A Vt-9 jelű övezetre vonatkozó előírások a következők:

„28. §⁷⁵ (1) A településközpont övezet elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, melyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Az

épületek - a lakó rendeltetésen kívül - a 8. melléklet 1. pontjában található rendeltetéseket tartalmazhatják.

(2) Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(3) Az övezet területén 2016. 08. 05.-én jogszerűen működő nem zavaró hatású gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

(4) A településközpont övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 8. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(5) A másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

(6) A Vt-9 jelű építési övezet területén a zöldfelület kialakításakor az épületek rendeltetését kiszolgáló, minden megkezdett 5 db felszíni parkolóhely után legalább 1 magas lombkoronájú, sorfa méretű fát kell ültetni. A területen meglévő és megmaradó fák az ültetendő fák számába beszámíthatók.”

8. melléklet¹⁵³

Településközpont övezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül - az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:

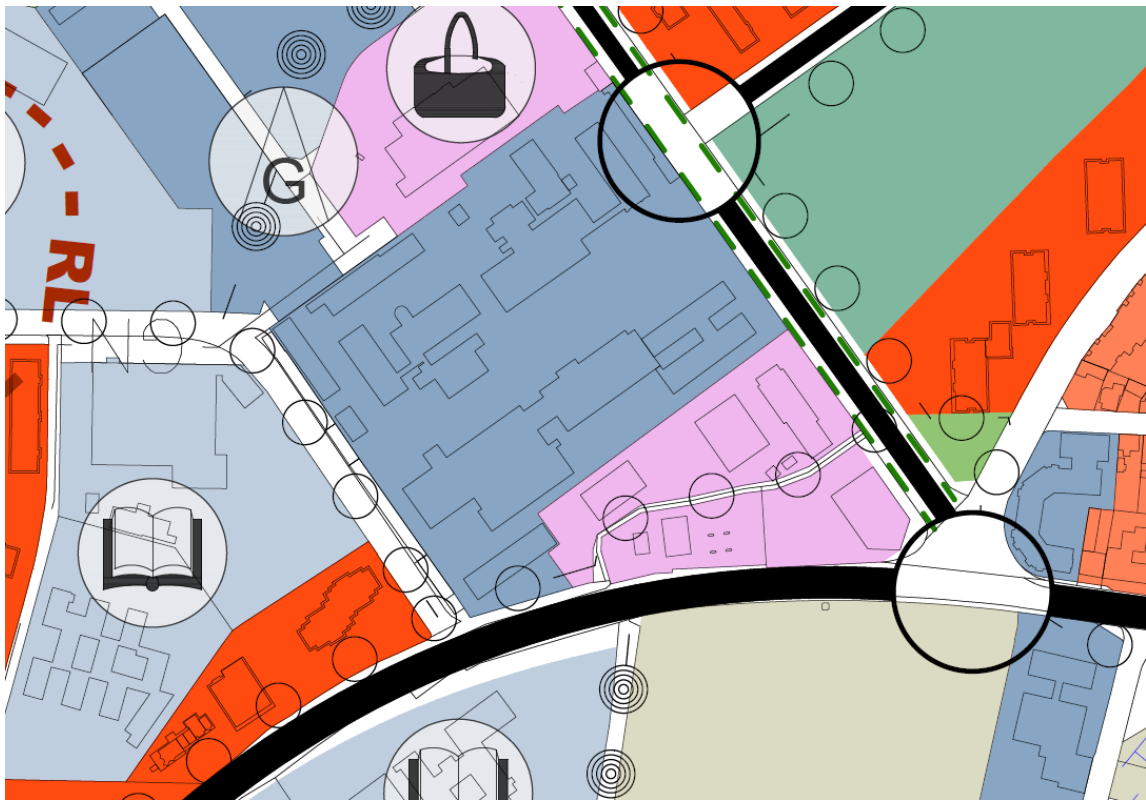
- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, munkásszállás kivételével szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató és
- e) sport.

2. Az övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

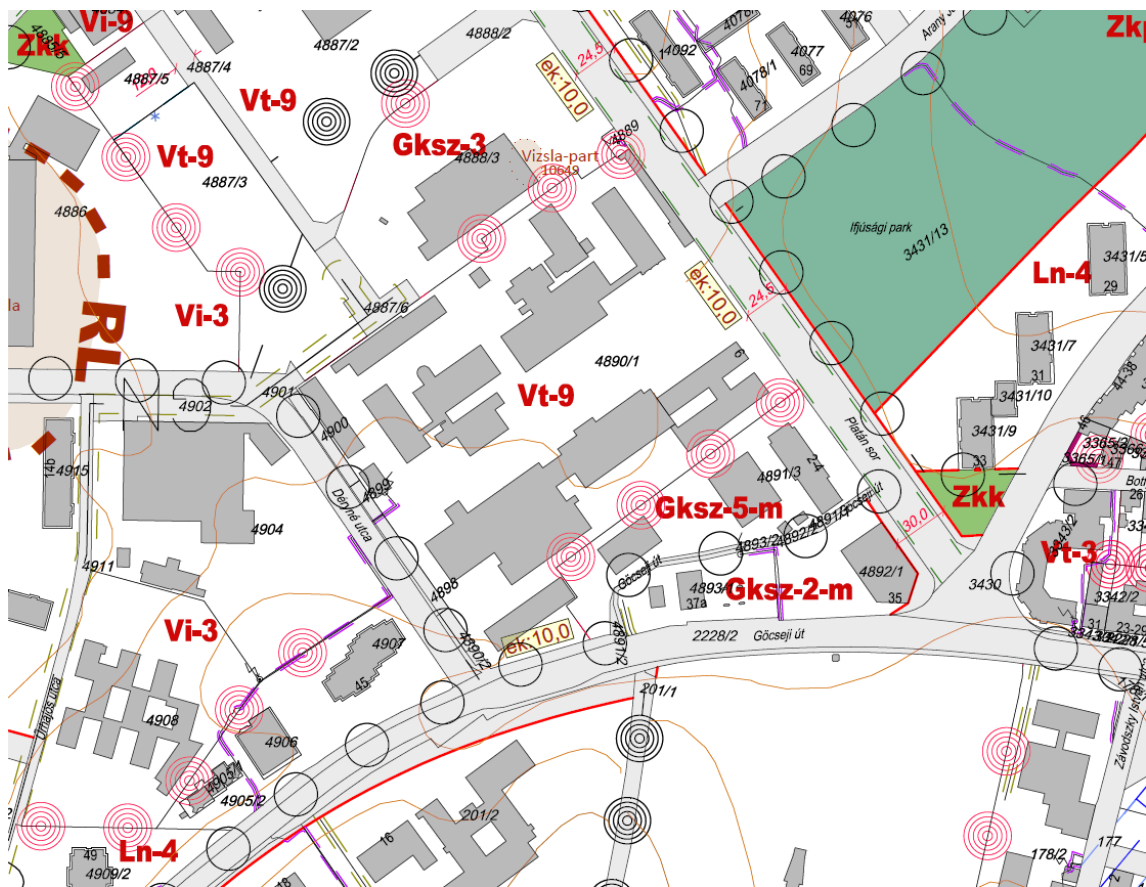
	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Hátsókert legkisebb mélysége	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Vt-9 ¹⁶²	25 m, 1100 m ²	25 m, 1100 m ²	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 0-18,0 m Épületmagasság: 0-16,0 m	OTÉK szerint	20%

A Gip-1-m jelű övezetből Vt-9 övezetbe történő átsorolás okán a normatív szabályok változtak a következők szerint:

- a kialakítható legkisebb telekterület 5000m² -ről 1100m² -re csökkent,
- a beépíthető legkisebb telekterület a kialakultról 1100m² -re változott,
- a beépítési mód változatlanul szabadon álló maradt,
- a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke nem változott, az 40%,
- a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5m -ről 18m -re, a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5m -ről 16m -re növekedett,
- az oldalkert szélessége változatlanul az OTÉK által megállapított,
- a kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke 25% -ról 20% -ra csökkent.



tervezett településszerkezeti terv kivágat



tervezett szabályozási terv kivágat

12. A Csácsi utcától keletre, a Damjanich utcától északra lévő tömb területén építési sáv szabályozásának módosítása

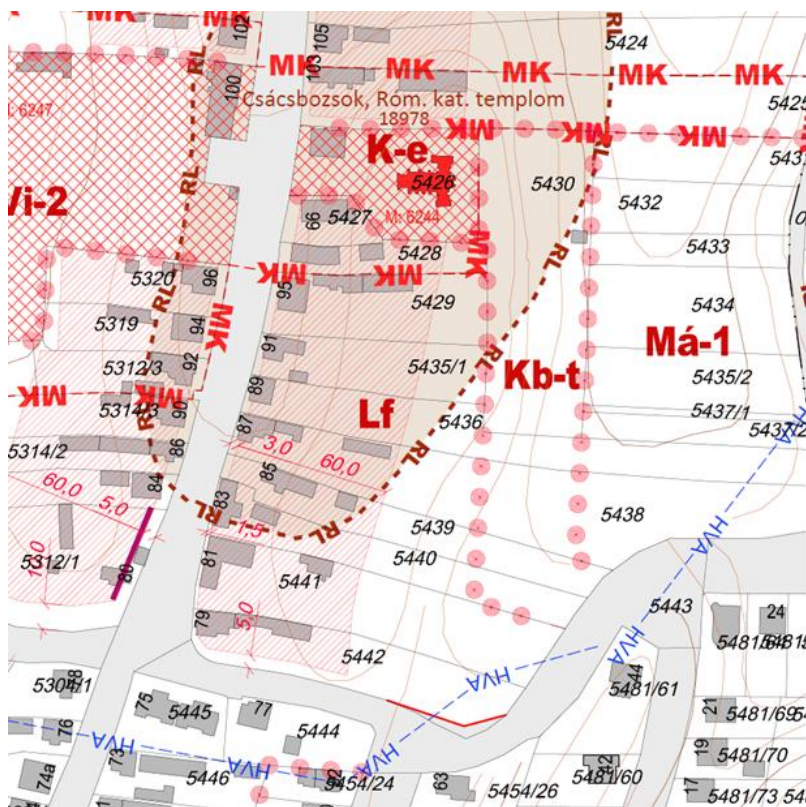
Csácsi városrész 5442 hrsz-ú ingatlan és tömbje jelenleg Lf jelű falusias lakóterületként, beépítésre szánt területként van szabályozva, építési sáv jelöléssel. Az építési sáv a tömb nyugati oldalán, a Csácsi utca mentén került 60m-es mélységgel meghatározásra, így a teleksor keleti részén épület jelenleg nem helyezhető el. A tömb déli részén két telek, az 5441 és 5442 hrsz-ú ingatlanok adottságaik alapján keresztben megoszthatók lennének, ehhez viszont az építési sáv keleti telekrészükre történő kiterjesztése szükséges.

A hatályos szabályozás a változtatással érintett területen a nagy mélységű telkek esetében az épületek utcafront környezetében történő elhelyezést, hagyományos telekhasználatot kívánja szabályozni az építési sáv jelölésével, mely építési sáv területére vonatkozó szabályt a szabályzat 2.§ -a a következő módon fogalmazza meg:

„Építési sáv: az övezetnek és az építési övezetnek az a területrésze, amelyen belül az övezet a beépíthető legkisebb telek szélességére és területére, valamint a beépítési módra vonatkozó előírásainak, valamint a védőtávolságoknak figyelembe vételével a főépítmény elhelyezhető. Másodlagos rendeletetésű épület az OTÉK és e rendelet által meghatározott elő-, oldal- és hátsókert szabályainak megtartásával az építési sáv területén kívül is elhelyezhető.”

A Damjanich utcára felfűződő telkek esetében a hatályos terv szerinti építési sáv jelölés nem ad lehetőséget a telkek beépítésére, ezért az építési hely módosítása, vagy törlése szükséges.

A tömb sajátossága, hogy annak belső részén, keleti domboldalon helyezkedik el a városrész, egykori község temetője, melynek déli irányú bővítését lehetővé teszi a szabályozási terv. A temető bővítési terület lehatárolása azonban nem veszi figyelembe a domborzati viszonyokat, az nem párhuzamos a szintvonalakkal, jóllehet a meredek domboldalon kialakított temetkezési sorok bővítése ezt szükségessé teszi. Ennek figyelembevételével javasolt a temető terület-lehatárolásának korrekciója is.



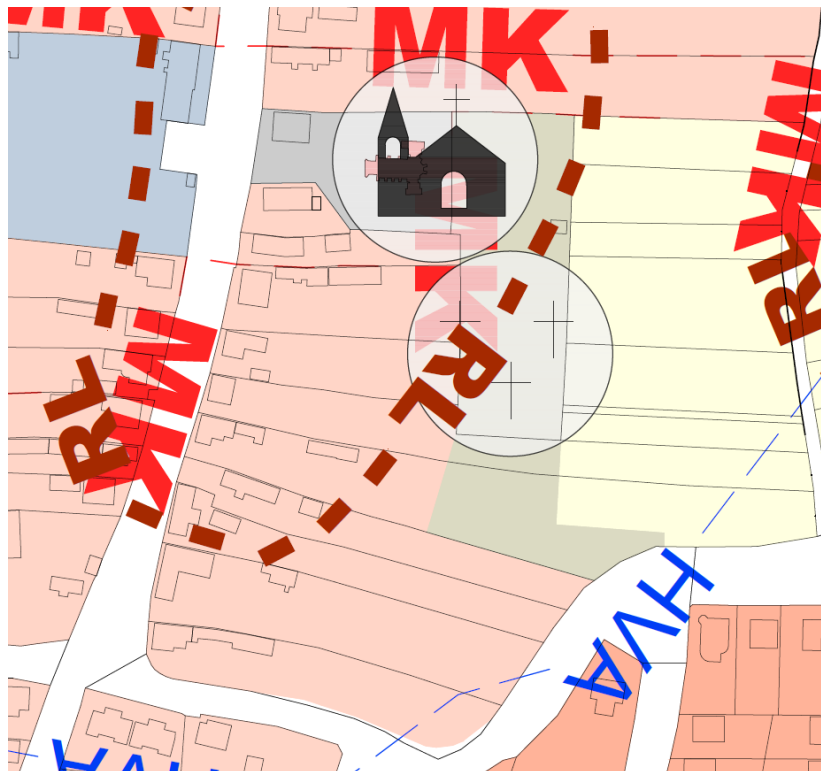
hatályos szabályozási terv kivágat

Tervezett módosítás

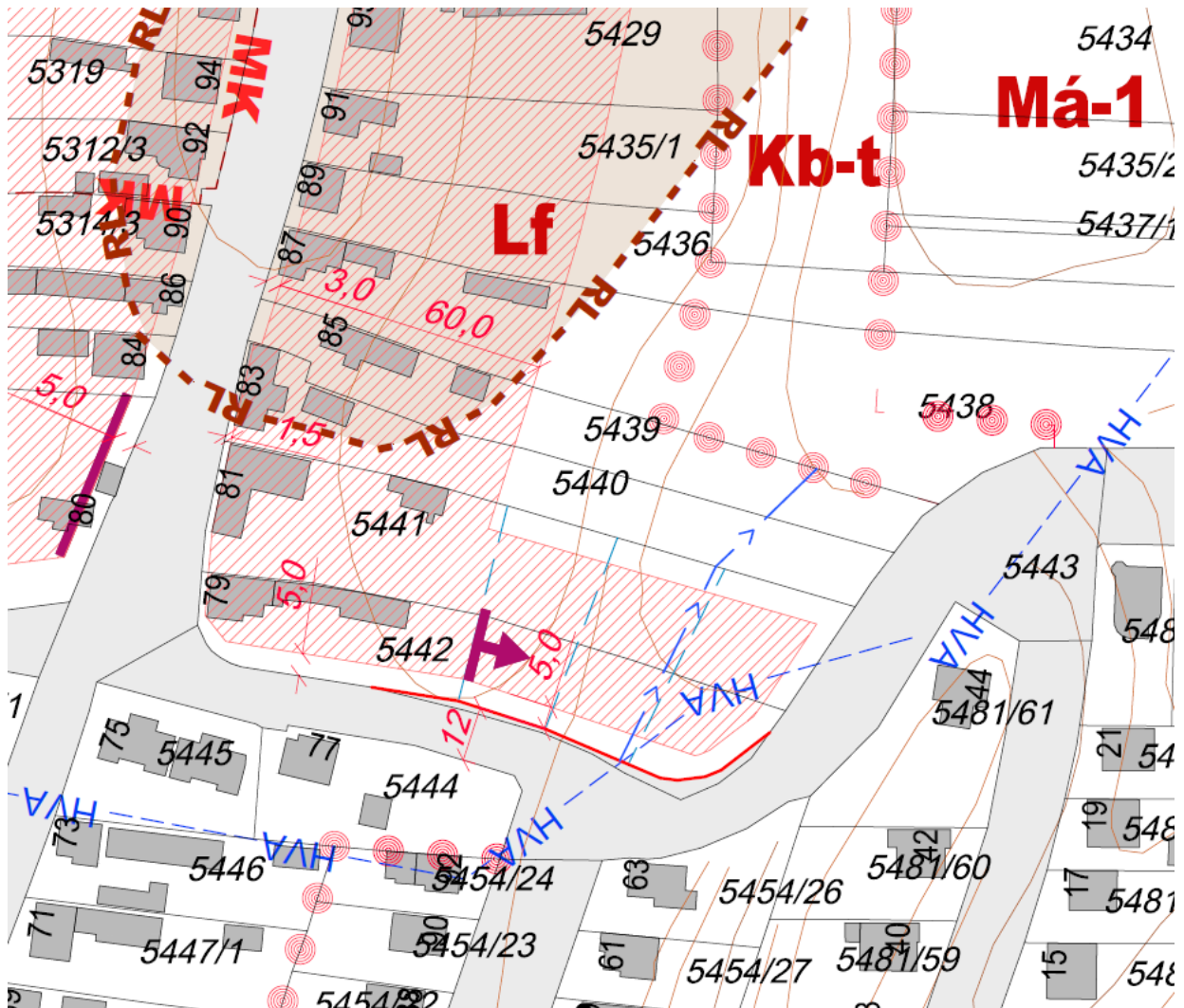
Az állami főépítész - egyeztetési eljárás során érkezett - véleményét figyelembe véve ismételt helyszíni bejárás alapján pontosításra került a temető területének Damjanich utcához történő csatlakozási helye, ezzel összefüggésben a terület lehatárolása. Kiegészült a terv a véleményezési dokumentációhoz képest a területre érkező csapadékvíz elvezetés szabályozásával, valamint módosult az épületek elhelyezésére vonatkozó szabályozás. Az új telkek területeinek az út szintjéhez képest mélyebben történő elhelyezkedése miatt törlésre került a véleményezési tervben szereplő építési vonal, lehetővé téve ezzel azt, hogy a domborzati viszonyokat figyelembe véve az épületek tetszőleges előkerttel kerüljenek elhelyezésre.



ortofotó a tervezett telekalakítással, épületelhelyezéssel



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

A hiányszolgáltatásként megjelenő négy évszakos fedett, fűthető gyermekjátsszóház létesítése a lakosság kikapcsolódását, rekreációját, színvonalas szabadidő eltöltésének lehetőségét biztosítja.

2. Gazdasági hatások

A volt tejgyár területén tervezett módosítás következtében az ingatlanon gazdaság élénkítését szolgáló fejlesztések, építkezések indulhatnak.

3. Környezeti hatások

A környezeti értékelés kapcsán megkeresett szakhatóságok nyilatkozatai alapján a módosítással negatív környezeti hatás nem keletkezik.

4. Egészségi következmények

A módosításoknak az egészségügyi következményekre hatása nincs.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Az új szabályozásnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

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

A fejlesztések nem valósulnak meg, melynek gazdasági, társadalmi hatásai lehetnek.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges fenti feltételek rendelkezésre állnak.

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** az előterjesztést megtárgyalta és 116/2025. (VI.02.) számú határozatával 13 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

A **Műszaki Bizottság** 69/2025. (VI.03.) határozatával az előterjesztést 15 igen, egyhangú szavazattal, támogatta.

A **Gazdasági Bizottság** 82/2025. (VI.04.) határozatával az előterjesztést 13 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztés ismeretében a határozati javaslatot, valamint a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítását fogadja el.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közlönyében való megjelentetését követő ötödik napi hatállyal elfogadja

1. a Balatoni út, Stadion utca, vasút által határolt tömb szabályozásának módosítását,
2. az Északi Ipari Park Déli határoló út, valamint a Fuvar utca 76-os fő közlekedési út közötti közlekedési terület szabályozásának módosítását,
3. a Hegyközség utca útsabályozás módosítását,
4. a Bor út, Nagy Csarit utca csomópont útsabályozás módosítását,
5. a Budai völgyi út útsabályozásának módosítását,
6. a Zengő utca Ebergényi utcai csatlakozásánál útsabályozás módosítását,
7. az Andráshida, Estike utca keleti végén autóforduló módosítását,
8. a Csácsi kápolna területét határoló utak szabályozásának módosítását,
9. a Gébárti-tó keleti oldalán erdőterület kijelölését,
10. a Búslakpuszta kertes mezőgazdasági övezet kijelölését,
11. a Platán sor és Déryné utca közötti területen (egykori tejgyár) ipari gazdasági övezet helyett településközpont övezet kijelölését,
12. a Csácsi utcától keletre, a Damjanich utcától északra lévő tömb területén építési sáv szabályozásának módosítását, a lakóterület és a különleges temetőterület határának korrekcióját

illetően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 5. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 6. melléklete szerinti tartalommal.

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

Határidő: 2025. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. június 5.



Balaicz Zoltán
polgármester



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Tel.: 92/502-100

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 522-13/2025.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel.: 92/502-441

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési
eszközök módosítása – döntés a környezeti vizsgálat
szükségességéről

Valamennyi résztvevő közigazgatási szerv részére Székhelyén

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárás keretei között folyamatban van az alábbi területeket illetően:

1. Platán sor - Göcseji út - Déryné utca tömbje szabályozásának módosítása,
2. Jedlik Ányos utca nyugati oldalán lévő 0811/16, 0811/90 hrsz-ú ingatlanok tömbje szabályozásának módosítása,
3. A Csácsi utca és Damjanich utca által határolt, 5442 hrsz-ú telket tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata,
4. Becsali, Budai völgy 24362 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata,
5. Andrászhida városrész, 7177/1 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét kértük, hogy várható-e jelentős környezeti hatás. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata által Hivatali Kapun keresztül kiküldött tájékoztató alapján a megadott határidőn belül beérkezett állásfoglalások nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2007. (II.9.) önkormányzati rendelete 65. § (15) bekezdése alapján átruházott hatáskörben a környezet védelméért felelős szervek - környezet,- vagy természetvédelem szakterületet illetően - beérkezett véleményeit **elfogadom**.

Zalaegerszeg, 2025. április 28.

Tisztelettel:

Balaicz Zoltán
polgármester





ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Tel.: 92/502-100

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 683-14/2024.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel.: 92/502-441

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközök módosítása – döntés a környezeti vizsgálat szükségességéről

Valamennyi résztvevő közigazgatási szerv részére Székhelyén

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített illetve általános eljárás keretei között folyamatban van az alábbi területeket illetően:

1. Malom utca 6557/4 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
2. Bozsoki-hegyen turisztikai célú kilátó létesítése érdekében a szabályozás módosítása
3. Egerszeghegyi úton kilátó létesítése érdekében a szabályozás módosítása
4. Helikon u. – Hock J. u. kereszteződésében kerékpárút létesítése érdekében a szabályozás módosítása
5. A Csácsi-hegyi kápolna környezete szabályozásának felülvizsgálata
6. Bozsoki utca 5631/2 hrsz-ú ingatlan tömbjének szabályozás-felülvizsgálata
7. A ZÉSZ 5/A. § szakasz felülvizsgálata
8. Hegyközség utca - 5017/42 hrsz. - Búzavirág utca - 5017/107 hrsz. - ingatlanok közötti övezethatár és az 5017/42 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata
9. Fészek utca – Északi elkerülő út közötti közlekedési terület szabályozásnak felülvizsgálata
10. Északi elkerülő út és a Dr. Michelberger út kereszteződésében közötti közlekedési terület szabályozásnak felülvizsgálata
11. A déli átkötő út szabályozásának felülvizsgálata
12. Egervári út – Nekeresdi út közötti tömb szabályozásnak felülvizsgálata
13. Városi Hangverseny és Kiállítóterem telkének szabályozás felülvizsgálata
14. Keresztury Dezső Városi Művelődési Központ területének szabályozás-felülvizsgálata

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét kértük, hogy várható-e jelentős környezeti hatás. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata által Hivatali Kapun keresztül kiküldött tájékoztató alapján a megadott határidőn belül beérkezett állásfoglalások nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2007. (II.9.) önkormányzati rendelete 65. § (15) bekezdése alapján átruházott hatáskörben a környezet védelméért felelős szervek - környezet-, vagy természetvédelem szakterületet illetően - beérkezett véleményeit **elfogadom**.

Zalaegerszeg, 2024. november 15.

Tisztelettel:

Balaicz Zoltán
polgármester





ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Tel.: 92/502-100, Fax.: 92/311-474

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 307-12/2025.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel.: 92/502-441

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési
eszközök módosítása – döntés a környezeti vizsgálat
szükségességéről

Valamennyi résztvevő közigazgatási szerv részére

Székhelyén

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített illetve általános eljárás keretei között folyamatban van az alábbi területeket illetően:

1. Gébárti tó keleti oldalán lévő 0800/2 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
2. Ságodi út – Ilosvai út körforgalom kialakíthatósága érdekében a szabályozás módosítása
3. Búslakpuszta, 0178/9 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
4. Egerszeghegyi út – Bor út kereszteződésében lévő 26172 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
5. Neszele városrészt elkerülő út szabályozásának felülvizsgálata
6. Gébárti út északi oldalán lévő 6384 és 6385/3 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
7. Zengő utca, 25951 hrsz-ú ingatlan beépíthetősége érdekében a szabályozás felülvizsgálata
8. Északi Ipari Park, 0788/5 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
9. Csácsi állatsimogató, állatkert szabályozásának felülvizsgálata
10. Kertváros településrész, 745/85 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét kértük, hogy várható-e jelentős környezeti hatás. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata által Hivatali Kapun keresztül kiküldött tájékoztató alapján a megadott határidőn belül beérkezett állásfoglalások nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2007. (II.9.) önkormányzati rendelete 65. § (15) bekezdése alapján átruházott hatáskörben a környezet védelméért felelős szervek - környezet,- vagy természetvédelem szakterületet illetően - beérkezett véleményeit **elfogadom**.

Zalaegerszeg, 2025. február 14.

Tisztelettel:


Bálai Zoltán
polgármester





ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Tel.: 92/502-100, Fax.: 92/311-474

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 441-12/2024.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel.: 92/502-441

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési
eszközök módosítása – döntés a környezeti vizsgálat
szükségességéről

Valamennyi résztvevő közigazgatási szerv részére Székhelyén

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített illetve általános eljárás keretei között folyamatban van az alábbi területeket illetően:

1. A Ságodi patak mederrendezése kapcsán a szabályozási terv felülvizsgálata
2. Egervári út 0832/13 hrsz -ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
3. A csapadékvíz-elvezetés szabályozásának felülvizsgálata
4. Zala Vármegyei Pedagógiai Szakszolgálat fejlesztése érdekében a 745/83 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozás felülvizsgálata
5. Gébárti tótól keletre lévő 0805/9 és 0805/10 hrsz-ú ingatlanok szabályozás módosítása
6. Gyermek játszóház kialakítása érdekében a 2897/24 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozás felülvizsgálata
7. Zrínyi utca nyugati oldalán a szabályozás módosítása
8. Pitypang utca déli részén a 15434/2-15434/5 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét kértük, hogy várható-e jelentős környezeti hatás. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata által Hivatali Kapun keresztül kiküldött tájékoztató alapján a megadott határidőn belül beérkezett állásfoglalások nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2007. (II.9.) önkormányzati rendelete 65. § (15) bekezdése alapján átruházott hatáskörben a környezet védelméért felelős szervek - környezet,- vagy természetvédelem szakterületet illetően - beérkezett véleményeit **elfogadom**.

Zalaegerszeg, 2024. március 28.

Tisztelettel:



Balaicz Zoltán
polgármester



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Tel.: 92/502-100

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 528-26/2025.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel.: 92/502-441

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési
eszközök módosítása – döntés a partnerségi eljárás
lezárásáról

DÖNTÉS

a partnerségi eljárás eredményének elfogadásáról

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti általános eljárás keretében folyamatban van az alábbiakban:

1. Balatoni út, Stadion utca, vasút által határolt tömb szabályozásának módosítása
2. Északi Ipari Park Déli határoló út, valamint a Fuvar utca 76-os fő közlekedési út közötti közlekedési terület szabályozásának módosítása
3. Hegyközség utca útszabályozás módosítása
4. Bor út, Nagy Csarit utca csomópont útszabályozás módosítása
5. Budai völgyi út útszabályozásának módosítása
6. Zengő utca Ebergény utcai csatlakozásánál útszabályozás módosítása
7. Andrászhida, Estike utca keleti végén autóforduló módosítása, törlése
8. Csácsi kápolna területét határoló utak szabályozásának módosítása
9. Gébárti tó keleti oldalán erdőterület kijelölése
10. Búslakpuszta kertés mezőgazdasági övezet kijelölése
11. Platán sor és Déryné utca közötti területen (egykori tejgyár) ipari gazdasági övezet helyett kereskedelmi szolgáltató övezet kijelölése
12. A Csácsi utcától keletre, a Damjanich utcától északra lévő tömb területén építési sáv szabályozásának módosítása

A fenti módosítások tekintetében a Korm. rendelet 65. § (3) szakasz szerint az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületén, valamint lakossági fórum keretén belül partnerségi egyeztetési eljárást folytattunk le, melyre a megadott határidőig - 2025. május 17-ig - egy észrevétel érkezett. A vélemény a Platán sor és Déryné utca közötti terület (egykori tejgyár) szabályozásának módosítására irányul, melyben a kereskedelmi, szolgáltató övezet helyett településközpont övezetbe történő sorolását indítványozta a partner. Az észrevételt elfogadva a vélemény a zárodokumentációba beépítésre kerül. Véleményeltérés nem volt, egyeztetést nem kezdeményeztünk, emlékeztető nem készült.

A Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 6/2007.(II.9.) önkormányzati rendelete 65. § (15) bekezdése alapján átruházott hatáskörben a partnerségi egyeztetési eljárás eredményét **elfogadom**, a módosított tartalmú véleményezési dokumentáció E-TÉR felületre történő feltöltésével záró véleményezési szakaszt kezdeményezek.

Zalaegerszeg, 2025. május 19.

Baláicz Zoltán
polgármester





ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Tel.: 92/502-100, Fax.: 92/311-474

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 520-33/2025.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel.: 92/502-441

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési
eszközök módosítása – döntés a véleményezési
szakasz lezárásáról

DÖNTÉS

a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervek véleményeinek elfogadásáról

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti általános egyeztetési eljárás keretei között folyamatban van az alábbiakban:

1. Balatoni út, Stadion utca, vasút által határolt tömb szabályozásának módosítása
2. Északi Ipari Park Déli határoló út, valamint a Fuvar utca 76-os fő közlekedési út közötti közlekedési terület szabályozásának módosítása
3. Hegyközség utca útszabályozás módosítása
4. Bor út, Nagy Csarit utca csomópont útszabályozás módosítása
5. Budai völgyi út útszabályozásának módosítása
6. Zengő utca Ebergényi utcai csatlakozásánál útszabályozás módosítása
7. Andrásida, Estike utca keleti végén autóforduló módosítása
8. Csácsi kápolna területét határoló utak szabályozásának módosítása
9. Gébárti-tó keleti oldalán erdőterület kijelölése
10. Búslakpuszta kertés mezőgazdasági övezet kijelölése
11. Platán sor és Déryné utca közötti területen (egykori tejgyár) ipari gazdasági övezet helyett kereskedelmi szolgáltató övezet kijelölése
12. A Csácsi utcától keletre, a Damjanich utcától északra lévő tömb területén építési sáv szabályozásának módosítása, lakóterület és különleges temetőterület határának korrekciója.

A fenti módosítások tekintetében a Korm. rendelet 66. § szakasza szerint Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (továbbiakban: E-TÉR) keresztül véleményezési szakaszt kezdeményeztünk. A tervezetet az alábbi véleményezésre jogosult szervek értékelték:

- Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály

- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ
- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Vízrendezési és Öntözési Osztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály Földmérési és Földügyi Osztály

A véleményezésre jogosult szervek véleményei a döntés mellékletét képezik.

A véleményezésre jogosult szervek közül a tervdokumentációval kapcsolatos észrevételt a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda tett. A vélemények értékelését a tervező bevonásával a főépítész készítette elő.

Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda észrevételei és azok értékelése:

1. „Az előzmények ismertetését az utolsó két módosítási pont tekintetében kérem, szíveskedjenek kiegészíteni a 66/2025. (IV.17.) sz. közgyűlési határozatra való hivatkozással. Az utolsó két ponthoz tartozó határozatot, az elfogadott főépítési feljegyzés(ek)e)t, valamint a kapcsolódó környezeti döntést is kérem csatolni a tervdokumentációba.”

A véleményt elfogadva a dokumentáció kiegészítésre kerül.

2. „A 3.3. és 3.7. módosítás leírásában az érintett hrsz. hiányzó megnevezését kérem kiegészíteni.”

A véleményt elfogadva a dokumentáció kiegészítésre kerül.

3. „A 3.12. módosításnál javaslom vizsgálni, hogy a temető megközelítése a tervezett nyúlványon keresztül megvalósítható-e, és kérem ismertetni a jelenlegi temető megközelítési módját. Az új építési telkeken kijelölt építési vonalat javaslom felülvizsgálni a domborzati adottságok figyelembe vételével.”

A véleményt elfogadva a temető jelenlegi és tervezett megközelítésének vizsgálatával a dokumentáció kiegészítésre kerül. Az új építési telkeken az épületek elhelyezhetősége, az építési vonal szabályozás a domborzati adottságok figyelembevételével felülvizsgálatra kerül.

4. „A Zala Vármegyei szerkezeti tervvel való összefüggések ismertetését (101-102. o.) pontosítani szükséges, mivel a 2. tervezési területen belüli változás is érinti a mezőgazdasági térséget, itt kis mértékben növekszik a mezőgazdasági terület a 0788/5 hrsz.-ú telek nyugati felének átsorolásával.”

A véleményt elfogadva a Zala Vármegyei területrendezési tervvel történő összhang vizsgálata a véleményben jelzetteknek megfelelően módosításra kerül.

5. „A 104. oldalon látható ökológiai hálózat térképét kérem cserélni a legfrissebb adatszolgáltatásra, mivel eltér az aktuális téradat-állománytól. A tervezési

területek ez alapján sem érintettek.”

A véleményt elfogadva az ökológiai hálózat térképe a friss adatszolgáltatás alapján módosul.

6. „A 107. oldalon az új beépítésre szánt területek kijelölésének felsorolását kérem kiegészíteni, mert nem utal a 12. módosításra, ahol Kb-t terület kerül átsorolásra Lf területbe.”

A véleményt elfogadva a dokumentáció kiegészítésre kerül.

7. „A 3.9. módosítás tekintetében az alátámasztó és a jóváhagyandó munkarész szerinti tervezetek eltérnek. Az alátámasztó munkarészben látható tervezet szerint a 0800/1-6, a 0800/62, és a 0800/9-14 hrsz.-ú telkek mind Ev erdőterületbe kerülnek átsorolásra, és a 0800/63 hrsz. K-sf-1 építési övezetben marad. Ettől eltérően a jóváhagyandó munkarészek szerint a 0800/1 és 0800/2 hrsz. Zkp zöldterület övezetbe, a 0800/63 hrsz. pedig vízgazdálkodási övezetbe lett átsorolva. Kérem az ellentmondások feloldását. Kérem, hogy ellenőrizzék, hogy a területi mérleg, BIA számítás, csereterület számítás a végleges változatnak megfelelő számadatokat tartalmazza.”

A véleményt elfogadva az ellentmondás feloldásra kerül.

8. „A dokumentációban ismertetik, hogy az előzetesen meghozott közgyűlési döntés hibásan állapította meg az új beépítésre szánt terület nagyságát, ill. az változott a tervezési folyamat során. Az új beépítésre szánt területekkel kapcsolatos igazolások több különböző döntésben vannak, mivel az előzetes döntések nem egyszerre kerültek meghozásra, így ezek tartalma nehezen áttekinthető. Javaslom, hogy a véleményezési szakaszt lezáró döntésben rögzítsék az igazolást egységesen valamennyi pontra vonatkozóan, a helyes számítással.”

A véleményt elfogadva a biológiai aktivitásérték számítás az alátámasztó munkarészben a közlekedési területre vonatkozóan javításra kerül. A záró dokumentációban, valamint Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 66/2025. (IV.17.) határozata II. pontjában szereplő BIA érték számítás módosítása a következő:

Változtatással érintett terület	Változó terület megnevezése	Területváltozás mértéke (ha)	BIA érték	Területre vetített BIA érték változás
1	Vegyes Intézményterület	0,924	0,5	0,46201631
	Közút	-0,924	0,6	-0,55440346
2	Zöldterület Közkert	0,2927	6	1,75595346
	Gazdasági ipari	0,6654	0,2	0,133081034
	Közút	-1,1481	0,6	-0,68883991
	Általános mezőgazdasági	0,1901	3,7	0,70325049
3	Kertvárosias lakóövezet	0,0008	2,7	0,002238597

	Közút	-0,0008	0,6	-0,00049747
	Kertvárosias lakóövezet	0,0062	2,7	0,016770051
	Falusias lakóterület	-0,0041	2,4	-0,00981458
4	Közút	-0,0021	0,6	-0,00127566
	Kertvárosias lakóövezet	0,05008	2,7	0,135214488
5	Közút	-0,05008	0,6	-0,03004712
	Kertvárosias lakóövezet	0,0293	2,7	0,079242354
6	Közút	-0,0293	0,6	-0,01761154
	Különleges beépítésre szánt	0,0348	3	0,10441623
7	Közút	-0,0348	0,6	-0,0208928
	Különleges beépítésre szánt	0,0288	1,5	0,043222995
8	Közút	-0,0288	0,6	-0,0172417
	Különleges beépítésre szánt	-2,3731	1,5	-3,55964069
	Zöldterület Véderdő	2,1035	9	18,93176991
	Vízgazdálkodási	0,0571	7	0,39993989
	Zöldterület közpark	0,0494	8	0,39509104
9	Közút	0,163	0,6	0,097828662
	Általános mezőgazdasági	-3,5416	3,7	-13,1038769
10	Kertes mezőgazdasági	3,5416	5	17,7080476
	Gazdasági ipari	-3,5132	0,2	-0,70263572
11	Településközpont	3,5132	0,5	1,7566
	Különleges beépítésre nem szánt	-0,05193	3	-0,15580164
	Falusias lakóterület	0,101	2,4	0,24237168
	Általános mezőgazdasági	-0,05286	3,7	-0,19558267
12	Közút	0,0038	0,6	0,002272854
	Összesen:			23,91116575

9. „A 111. oldalon a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 13. §-ában foglalt követelmények mellőzését a 12. módosítás pont tekintetében javaslom a TÉKA 13. § (6) bekezdésére hivatkozva azzal indokolni, hogy az új lakóterület kijelölés „kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezést” szolgál, hiszen a Kb-t övezet az 5439 és 5440 hrsz.-ú, beépített lakó funkciójú telkekről kerül levételre, biztosítva ezzel a kialakult területhasználatot.”

A véleményt elfogadva a dokumentáció kiegészítésre kerül.

10. „A jóváhagyandó határozat 1. melléklet 7. pontjában kérem az alábbi elírás javítását: „gyalogót”. A 12. pontban azt írják, hogy szélesedik a Damjanich u. közlekedési területe, azonban a tervek alapján az nem változik.”

A véleményt első szakaszát elfogadva az elírás javításra kerül. A második részben jelzettel ellentétben a tervet helyesnek tartjuk, a Damjanich utca északi tervezett határa, szabályozása módosul.

11. „A jóváhagyandó településszerkezeti tervlapon rajta maradt a Malom utcai

tervezési terület és a botfai csereterület lehatárolása az előző véleményezési eljárásból, ezeket kérem törölni.”

A véleményt elfogadva a dokumentáció javításra kerül.

12. „A szabályozási terv 8. szelvényén (4. melléklet) az Ebergényi utca – Zengő utca csomópontjánál lévő tervezési területen rajta maradtak a beépíthető telekrész bemutatására szolgáló szerkesztési vonalak, kérem ezeket levenni a jóváhagyandó tervlapról.”

A véleményt elfogadva a dokumentáció javításra kerül.

A véleményezési szakaszban egyeztetést nem kezdeményeztünk, jegyzőkönyv nem készült.

A Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 6/2007.(II.9.) önkormányzati rendelete 65. § (15) bekezdése alapján átruházott hatáskörben a véleményezési szakaszban beérkezett véleményekre adott válaszokat **elfogadom, a véleményezési szakaszt lezárom.**

Zalaegerszeg, 2025. május 28.

Tisztelettel:


Balaicz Zoltan
polgármester 

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

A településszerkezeti terv az alábbi pontok szerint módosul:

1. A Balatoni úttól északra a Stadion utcától nyugatra lévő tömb területén a meglévő Sportcsarnok telke, valamint a Jégcsarnok mögötti területen Játsszóház megvalósításához szükséges építési területe közlekedési területből beépítésre szánt intézményi rendeltetésbe kerül.
2. Az Északi Iparai Park területén a Ságodi elkerülő út északi egyenes szakaszának közlekedési rendeltetése törlésre kerül, mely területen zöldterület, gazdasági területek, valamint a Fuvar utca és a 76-os elkerülő út közötti szakaszon a közművek és a közműépítmények kiszolgálása érdekében csökkentett keresztmetszetű közlekedési és közműelhelyezési terület kerül kijelölésre. Az iparterületet K-NY irányban feltáró új kiszolgáló út 30m-es tervezett szélessége csökkentésre kerül a 0788/5 hrsz. -ú telek területével.
3. A Hegyközség utca északi végén az 5017/42 hrsz. -ú telket érintő közlekedési terület a lakóterület kiegészítéseként törlésre kerül.
4. A Bor út, Nagy Csarit utca csomópontjában a 26172 hrsz. -ú telket érintő közlekedési terület a lakóterület kiegészítéseként törlésre kerül, a 18608/1 hrsz. -ú terület utcafronti szakasza a kialakult állapotnak megfelelően közlekedési területbe kerül.
5. A Budai völgy és a Futrinka utcák közötti tömböt átszelő tervezett út területe a lakóterület kiegészítéseként törlésre kerül, a Futrinka utca nyugati végén a közlekedési terület módosul.
6. Az Ebergényi és Zengő utca csatlakozásánál a közlekedési terület a lakóterület kiegészítéseként csökkentésre kerül.
7. Andrászhida városrészben az Estike utca keleti végén tervezett forduló területigénye módosításra, a 7177/2 hrsz. -ú gyalogút tervezett szélesítése törlésre kerül.
8. Csács városrész feletti zártkertben a Csácsi kápolna telkét határoló közlekedési területek szélessége a meglévő állapot szerint módosításra kerül.
9. A Gébárti tó keleti oldalán az élményfürdő nyugati irányú fejlesztési területe törlésre kerül, mely területen zöldterület, védelmi erdő, közlekedési terület és vízgazdálkodási terület kerül kijelölésre.
10. Búslakpuszta területén a hulladéklerakótól északra lévő általános mezőgazdasági rendeltetésű terület kertes mezőgazdasági rendeltetésbe kerül átsorolásra.
11. A Platán sor nyugati oldalán az egykori tejgyár területének ipari gazdasági rendeltetésű része környezetével megegyezően településközpont vegyes rendeltetésre módosul.
12. Csács városrészben a Csácsi utcától keletre, Damjanich utcától északra lévő tömb déli részén a temető tervezett bővítési területe csökkentésre kerül, szélesedik a Damjanich utca közlekedési területe.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének módosítása során a területfelhasználás a következők szerint változik:

Területfelhasználások	hatályos		tervezett		beépítésre szánt területek ha	zöldterületek ha
	m2	ha	m2	ha		
Falusias lakóterület	5256480	525,648	5257449	525,7449	525,7449	
Kertvárosias lakóterület	8507702	850,7702	8508567	850,8567	850,8567	
Kisvárosias lakóterület	1245268	124,5268	1245268	124,5268	124,5268	
Nagyvárosias lakóterület	1022885	102,2885	1022885	102,2885	102,2885	
Intézményterület vegyes	931402	93,1402	940642,3	94,06423	94,06423	
Településközpont vegyes	515353,1	51,53531	550484,9	55,04849	51,53531	
Ipari gazdasági terület	4514898	451,4898	4486420	448,642	448,642	
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	3034881	303,4881	3034881	303,4881	307,0013	
Általános gazdasági terület	178050	17,805	178050	17,805	17,805	
Üdülőterület	442034,4	44,20344	442034,4	44,20344	44,20344	
Beépítésre szánt különleges terület	4527451	452,7451	4504356	450,4356	450,4356	
Kötőpályás közlekedési terület	823018,8	82,30188	823018,8	82,30188		
Közúti közlekedési terület	8174611	817,4611	8154099	815,4099		
Légi közlekedési terület	923424	92,3424	923424	92,3424		
Gazdasági erdőterület	17747878	1774,788	17747878	1774,788		
Közjóléti erdőterület	3184536	318,4536	3184536	318,4536		
Védelmi erdőterület	2662952	266,2952	2683987	268,3987		
Általános mezőgazdasági terület	24084230	2408,423	24050604	2405,06		
Kertes mezőgazdasági terület	10648388	1064,839	10683804	1068,38		
Természetközeli terület	313254,9	31,32549	313254,9	31,32549		
Vízgazdálkodási terület	1508709	150,8709	1509280	150,928		
Zöldterület (Zkk)	313969,3	31,39693	316895,9	31,68959		31,68959
Zöldterület (Zkp)	607857,6	60,78576	608351,5	60,83515		60,83515
Zkp-V	4110,06	0,411006	4110,06	0,411006		0,41
Beépítésre nem szánt különleges terület	1290370	129,037	1289433	128,9433		
Összesen					3017,104	92,93474
Beépítésre szánt terület és zöldterület százalékos aránya					100%	3,08%

Aláíró: Dr. Sifter Rózsa



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Balaicz Zoltán polgármester
részére**

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/282-6/2025.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu

Tárgy: Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása (12 pont), általános eljárás, záró szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 67. § (7) a) pontja alapján az **alábbi záró szakmai véleményt adom**:

I. Előzmények

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata a településrendezési eszközök 12 ponton történő módosítását határozta el a 178/2024 (XII.12.), 145/2024 (XI.14.), 15/2025 (II.13.) és 66/2025. (IV.17.) sz. határozataiban. Az egyeztetési eljárás kezdete: 2024. november 14. A benyújtott tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. szerinti általános eljárási szabályoknak megfelelően történt. Az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatait Méhesné Tatár Eszter települési főépítész közreműködésével látja el. Felelős településtervező: Agg Ferenc okl. építészmérnök, városépítési és városgazdasági szakmérnök, TT 1-20-0001. A településtervek egyeztetése az E-TÉR rendszer igénybevételével történt.

A tervdokumentáció a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 135. § (2) bekezdése alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése (továbbiakban: OTÉK), valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembe vételével készült. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése során a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) követelményeit vettük figyelembe.

Az önkormányzat a tervmódosítással kapcsolatban a környezeti értékelés előzetes egyeztetését és a véleményezési szakaszt lefolytatta, környezeti értékelés készítése nem volt szükséges. A véleményezési szakaszban tett észrevételek alapján átdolgozott tervdokumentációt az önkormányzat 2025. május 29-én az E-TÉR felületen benyújtotta.

FŐISPÁN

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10., Pf.: 227., Telefon: (36-92) 507-700
E-mail: hivatal@zala.gov.hu, KRID: 627393122, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>

A tervdokumentációban foglalt módosítások során az 1-8. módosítási pontok esetében új beépítésre szánt terület csak közlekedési terület változása miatt keletkezik, továbbá a 12. módosítási pont esetében az új beépítésre szánt terület (falusias lakóterületbe átsorolt különleges beépítésre nem szánt temető terület) nagysága az 1 hektárt nem éri el, ezért a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 76. § (1) bekezdése alapján a tervet országos főépítészeti véleményezésre nem kellett megküldeni. A tervben az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatosan a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Matr.), a Méptv. és a TÉKA követelményeit teljesítették.

II. A tervdokumentáció tartalma

A tárgyi tervdokumentáció Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítására irányul az alábbi pontokban:

1. Balatoni út, Stadion utca, vasút által határolt tömb szabályozásának módosítása
2. Északi Ipari Park Déli határoló út, valamint a Fuvar utca 76-os fő közlekedési út közötti közlekedési terület szabályozásának módosítása
3. Hegyközség utca útszabályozás módosítása
4. Bor út, Nagy Csarit utca csomópont útszabályozás módosítása
5. Budai völgyi út útszabályozásának módosítása
6. Zengő utca Ebergényi utcai csatlakozásánál útszabályozás módosítása
7. Andráshida, Estike utca keleti végén autóforduló módosítása
8. Csácsi kápolna területét határoló utak szabályozásának módosítása
9. Gébárti-tó keleti oldalán erdőterület kijelölése
10. Búslakpuszta kertés mezőgazdasági övezet kijelölése
11. Platán sor és Déryné utca közötti területen (egykori tejgyár) ipari gazdasági területfelhasználásának módosítása
12. A Csácsi utcától keletre, a Damjanich utcától északra lévő tömb területén építési sáv szabályozásának módosítása, lakóterület és különleges temetőterület határának korrekciója.

A záró szakaszban benyújtott tervdokumentáció tartalmazza a településrendezési eszközök módosításának tervezetét, annak megalapozó és alátámasztó munkarészeit, valamint az egyeztetési eljárás előzményiratait. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a főépítészeti feljegyzésnek.

III. Záró szakmai vélemény

A 2025. május 29-én záró szakaszra benyújtott tervdokumentáció **képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását az alábbi feltétellel és javaslattal támogatom:**

1. A 11. módosítási pont tekintetében a véleményezési szakaszhoz képest változott a tervezett területfelhasználási besorolás (kereskedelmi szolgáltató gazdasági területről településközponti vegyes területre), amely változtatást a településszerkezeti terv határozat-tervezete 1. melléklet (településszerkezeti leírás) 11. pontjában is szükséges átvezetni.
2. A Platán sor és Déryné utca közötti egykori tejgyár területének átsorolása nyomán a településrendezési eszközök soron következő módosítási eljárása során javaslom felülvizsgálni a szomszédos kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek

besorolását is az érintett telektömb egységesebb szabályozása érdekében, figyelemmel az OTÉK 7. § (2) bekezdésére.

A Méptv. 55. § (2) b) pontja alapján a településrendezési terv elfogadásakor záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni, azt a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges.

IV. Egyéb tájékoztatás

A Kr. 72. § (1) b) pontja alapján – figyelemmel a Kr. 78. § (2) bekezdésére – a településrendezési eszközöket (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) legkésőbb a hatálybalépésük napján pdf/A formátumban kell feltölteni az E-TÉR felületre, amellyel egyúttal az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ részére történő beküldési kötelezettséget is teljesítik.

A Kr. 73. §-a alapján, ha az állami főépítész vagy az eljárásban résztvevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez. Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat Kr. 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, „Elektronikus időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa
főispán

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../.... (...) önkormányzati rendelete

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

[1] Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet különleges beépítésre nem szánt övezetek és kertes mezőgazdasági övezetek normatív előírásokat tartalmazó táblázatait, valamint a szabályozási terv szelvényeit fejlesztési igények miatt módosítja.

[2] Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. 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, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekeltek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 27. § (3) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

(A falusias lakóövezetekben elhelyezhető:)

„c) az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény.”

2. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 36/A. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A kertes mezőgazdasági övezetekben:

- a) az előkert területén a b) és c) pontban meghatározottak, valamint hulladéktartály-tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.
- b) az előkert építési hely előtti területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
- c) az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény.”

3. §

(1) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 14. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 17. melléklete a 11. melléklet szerint módosul.

(3) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 22. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

- (4) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 24. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.
- (5) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 25. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.
- (6) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 29. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.
- (7) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 30. melléklete helyébe a 6. melléklet lép.
- (8) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 32. melléklete helyébe a 7. melléklet lép.
- (9) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 33. melléklete helyébe a 8. melléklet lép.
- (10) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 37. melléklete helyébe a 9. melléklet lép.
- (11) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 41. melléklete helyébe a 10. melléklet lép.

4. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet

- a) 26. § (4) bekezdés a) pontjában a „ , valamint az előkert mélységében az oldalkert területén” szövegrész helyébe az „a b) és c) pontban meghatározottak, valamint” szöveg,
- b) 26. § (4) bekezdés b) pontjában az „előkert területén” szövegrész helyébe az „előkert építési hely előtti területén” szöveg,
- c) 26. § (4) bekezdés c) pontjában a „ ,” szövegrész helyébe a „ ,” szöveg,
- d) 27. § (3) bekezdés a) pontjában az „építési hely előtti területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet” szövegrész helyébe a „területén a b) és c) pontban meghatározottak, valamint hulladéktartály-tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el” szöveg,
- e) 27. § (3) bekezdés b) pontjában a „területén terepszint alatti építmény” szövegrész helyébe az „építési hely előtti területén elhelyezhető az OTÉK szerinti melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet” szöveg,
- f) 36/A. § (1) bekezdésében az „és „Mk-3”” szövegrész helyébe a „„Mk-3” és „Mk-4”” szöveg,
- g) 36/A. § (3) bekezdésében az „és „Mk-3”” szövegrész helyébe a „„Mk-3” és „Mk-4”” szöveg,
- h) 36/A. § (4) bekezdésében az „és „Mk-2”” szövegrész helyébe a „„Mk-2” és „Mk-4”” szöveg lép.

5. §

Hatályát veszti a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet

- a) 27. § (3) bekezdés nyitó szövegrészában az „elhelyezhető” szövegrész,
- b) 27. § (4) bekezdése,
- c) 36/A. § (8) bekezdése.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő ötödik napon lép hatályba.

7. §

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

1. melléklet az .../... (...) önkormányzati rendelethez

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 14. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat „K-sf-1” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

K-sf-1	5000 m ²	5000 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	50 %	-
---------------	---------------------	---------------------	---------------	------	---	------	---

”

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„22. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 02_szelvény_2025_06_12.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

3. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„24. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 04_szelvény_2025_06_12.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

4. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„25. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 05_szelvény_2025_06_12.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

5. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„29. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 08_szelvény_2025_06_12.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

6. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„30. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 09_szelvény_2025_06_12.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

7. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„32. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 11_szelvény_2025_06_12.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

8. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„33. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 12_szelvény_2025_06_12.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

9. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„37. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 16_szelvény_2025_06_12.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

10. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„41. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 20_szelvény_2025_06_12.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

11. melléklet az .../... (...) önkormányzati rendelethez

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 17. mellékletében foglalt táblázat a következő „Mk-4” sor, 13. sor és 14. sorral egészül ki:

”

Mk-4	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	-	oldal-határon álló	-720- 1500 m ² telekterület esetén – 5% -1500- 3000 m ² telekterület esetén – 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500 m ²	Homlokzatmagasság: 5,5 m Épületmagasság: 4 m	-
	Művelés alól kivett terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	-	oldal-határon álló	feletti telekterületre vetítetten 3 % -3000 m ² telekterület felett – 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m ² telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m ² feletti telekterületre vetítetten 2%	Homlokzatmagasság: 5,5 m Épületmagasság: 4 m	-
	Birtokközpont	50 m 1 ha	50 m 1 ha	-	oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6 m	-

”

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A falusias lakóövezet területén az előkertben elhelyezhető építmények körét határozza meg.

A 2. §-hoz

A Búslakpusztától északra elhelyezkedő tömb általános mezőgazdasági övezetből kertes mezőgazdasági övezetbe került átsorolásra, melyhez új, Mk-4 jelű övezet megalkotása történt, így a vonatkozó szakasz kiegészítésre került.

A 3. §-hoz

A helyi építési szabályzat kertes mezőgazdasági rendeltetésű, és különleges beépítésre nem szánt övezetek normatív előírásokat tartalmazó táblázatának, valamint a szabályozási terv szelvényeinek módosításait tartalmazza.

A 4. §-hoz

A kertvárosias és a falusias lakóövezetek területén az előkertben elhelyezhető építmények köre, valamint - új, Mk-4 jelű övezet megalkotása miatt - a kertes mezőgazdasági övezetre vonatkozó szakasz kiegészítésre került.

Az 5. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz, mely szabályozások a 27. § (3) és 36/A. § (7) bekezdésekben kerültek meghatározásra.

A 6. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

A 7. §-hoz

A rendelet alkalmazására vonatkozó előírásokat tartalmazza.

Az 1. melléklethez

A különleges strand, uszoda, termálfürdő, kemping rendeltetésű beépítésre szánt övezetre vonatkozó normatív előírásokat tartalmazza.

A 2–10. melléklethez

A 3. § (2) - (10) bekezdései által érintett szabályozási szelvényeket tartalmazzák.

A 11. melléklethez

A helyi építési szabályzat új, Mk-4 jelű kertes mezőgazdasági rendeltetésű, beépítésre nem szánt övezet normatív előírásokat tartalmazó táblázatát tartalmazza.