



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. április 17-i ülésére

Tárgy:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Főépítési Osztály

Nagyvárad Róbert osztályvezető

Tóth Andrea városrendezési szakreferens

Egyeztetve:

Műszaki Osztály

Tárgyalta:

Műszaki Bizottság

Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilakozatot Ellenőrző Bizottság

Gazdasági Bizottság

Törvényességi és

tartalmi-formai

szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály

dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi szakreferens

Tisztelt Közgyűlés!

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ZÉSZ) 2016. augusztus 5. napján lépett hatályba, mely a jóváhagyása óta különböző fejlesztési igények miatt több alkalommal módosult. E módosítások egy része önkormányzat által kezdeményezett módosítás, egy része pedig magánberuházással kapcsolatos volt.

A ZÉSZ módosítása jelenleg is folyamatban van, azonban a következő módosítási programok előkészítése is elkezdődött, melynek érdekében - több helyszínt illetően - a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés és az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos követelményeknek való megfelelésről szóló döntés meghozatala szükséges.

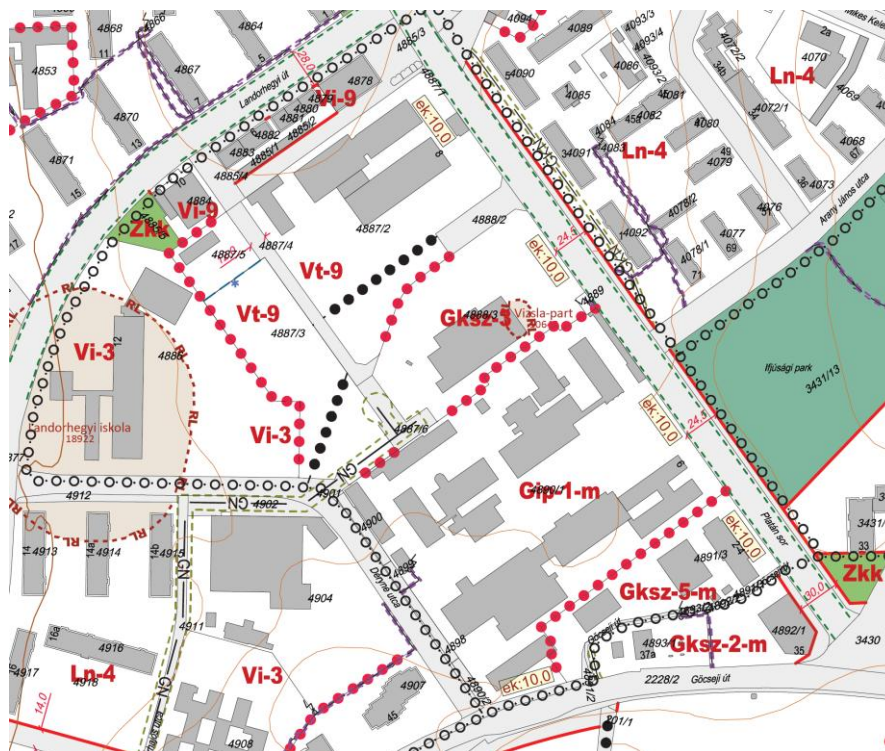
I. A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

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

I.1. Platán sor - Göcseji út - Déryné utca tömbje szabályozásának módosítása

Az egykori Zala Megyei Tejipari Vállalat zalaegerszegi tejüzemének területe (4890/1 hrsz.) a hatályos ZÉSZ szerint Gip-1-m jelű ipari övezet, mely az ipari építményeken túl kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

A Platán sor - Göcseji út - Déryné utca tömbje jelentős átalakuláson ment, illetve megy keresztül, mely átalakulás elsősorban kereskedelmi, szolgáltató, valamint a tömb északi részén lakó funkcióval bír. A belváros szélén elhelyezkedő 4890/1 hrsz-ú ingatlan ezen tömb középső eleme, melyben az ipari funkció betelepülése nem szerencsés, ezért a ZÉSZ módosítása szükséges.



hatályos szabályozási terv részlet

I.2. Jedlik Ányos utca nyugati oldalán lévő 0811/16, 0811/90 hrsz-ú ingatlanok tömbje szabályozásának módosítása

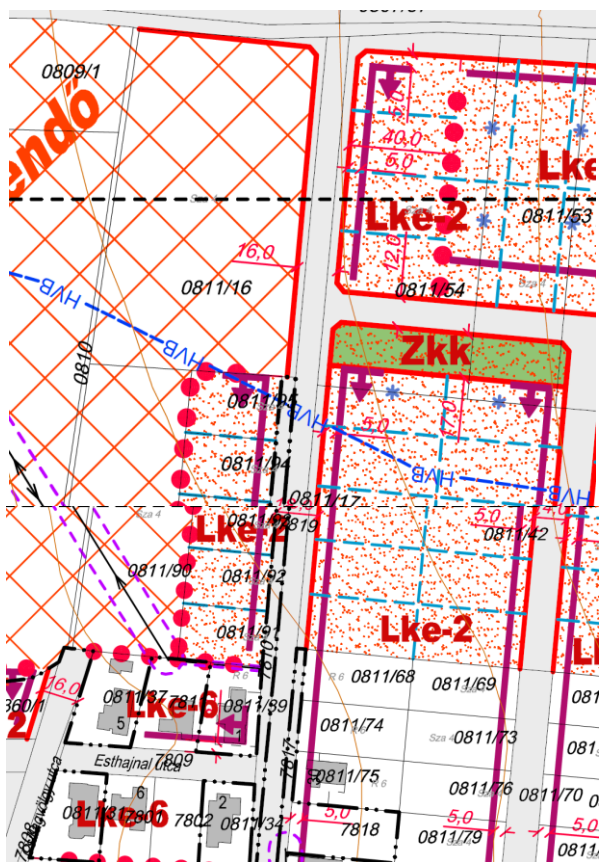
A Jedlik Ányos utca nyugati részén található 0811/91-95 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának módosítását 2022. október 20-án hagyta jóvá a közgyűlés – a hatályos ZÉSZ szerint kertvárosias lakóövezet. A jelenlegi módosítási igény ezen ingatlanoktól nyugati, illetve északi irányban lévő 0811/90 és 0811/16 hrsz-ú ingatlanok szintén lakóövezetként történő módosítására vonatkozik. A terület a hatályos településszerkezeti terv szerint üdülőházas övezetben található, a szabályozási terven szabályozási terv készítendő jelölés szerepel, normatív előírás ezen ingatlanokra nincs, jelenleg telekalakításra, építésre nincs lehetőség. Az ingatlanok lakóterületként történő hasznosításának érdekében - a 2002-ben készült tanulmányterv alapján - a ZÉSZ módosítása tervezett.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 13. § (3) bekezdés a) pontja alapján:

„(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.”

A módosítási szándék az ingatlanok üdülőházas övezetből (beépítésre szánt terület) kertvárosias lakóövezetbe (beépítésre szánt terület) való sorolása, mellyel új lakóterület kijelölése történik, ezért a határozati javaslat ezen pontjában szerepel az is, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt az önkormányzat az új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.



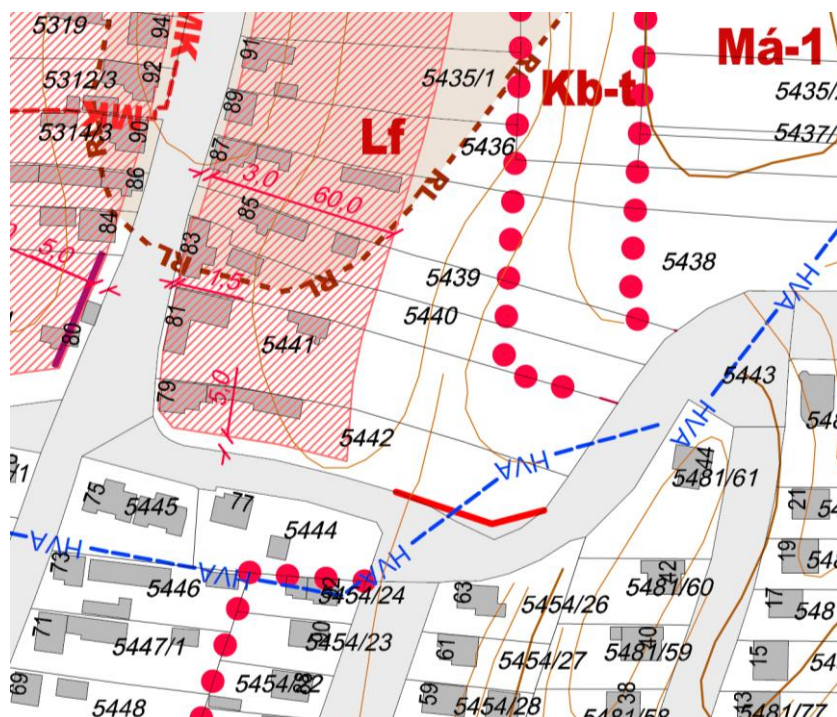
hatályos szabályozási terv részlet

I.3. A Csácsi utca és Damjanich utca által határolt, 5442 hrsz-ú telket tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján szükségessé vált a Zalaegerszeg 5442 hrsz-ú ingatlan megoszthatósága érdekében a tömb szabályozásának felülvizsgálata.

A tömb 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.



hatályos szabályozási terv részlet



az alaptérkép vonatkozó részlete

II. A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés - új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos követelményeknek való megfelelés

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján a ZÉSZ módosítását az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapozza meg, mely döntések a továbbiakban ismertetésre kerülő pontoknál olvashatók. Azon helyszíneket illetően, ahol ezidáig előzetes döntés nem született, ott a határozati javaslat I. pontjában történik az meg. 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. Az előterjesztésben II. pontjában ismertetett tervezett módosítások során a szabályozás oly módon változik, hogy közúti közlekedési és közműterület (beépítésre nem szánt) beépítésre szánt terület lesz, tehát új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért az eljárás lefolytatásához a közgyűlés döntése szükséges a Méptv. 8.§ (3) bekezdésének megfelelően:

„(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

- a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
- b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
- c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
- d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
- e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.”

A ZÉSZ módosítása során az alábbi területeket illetően kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére:

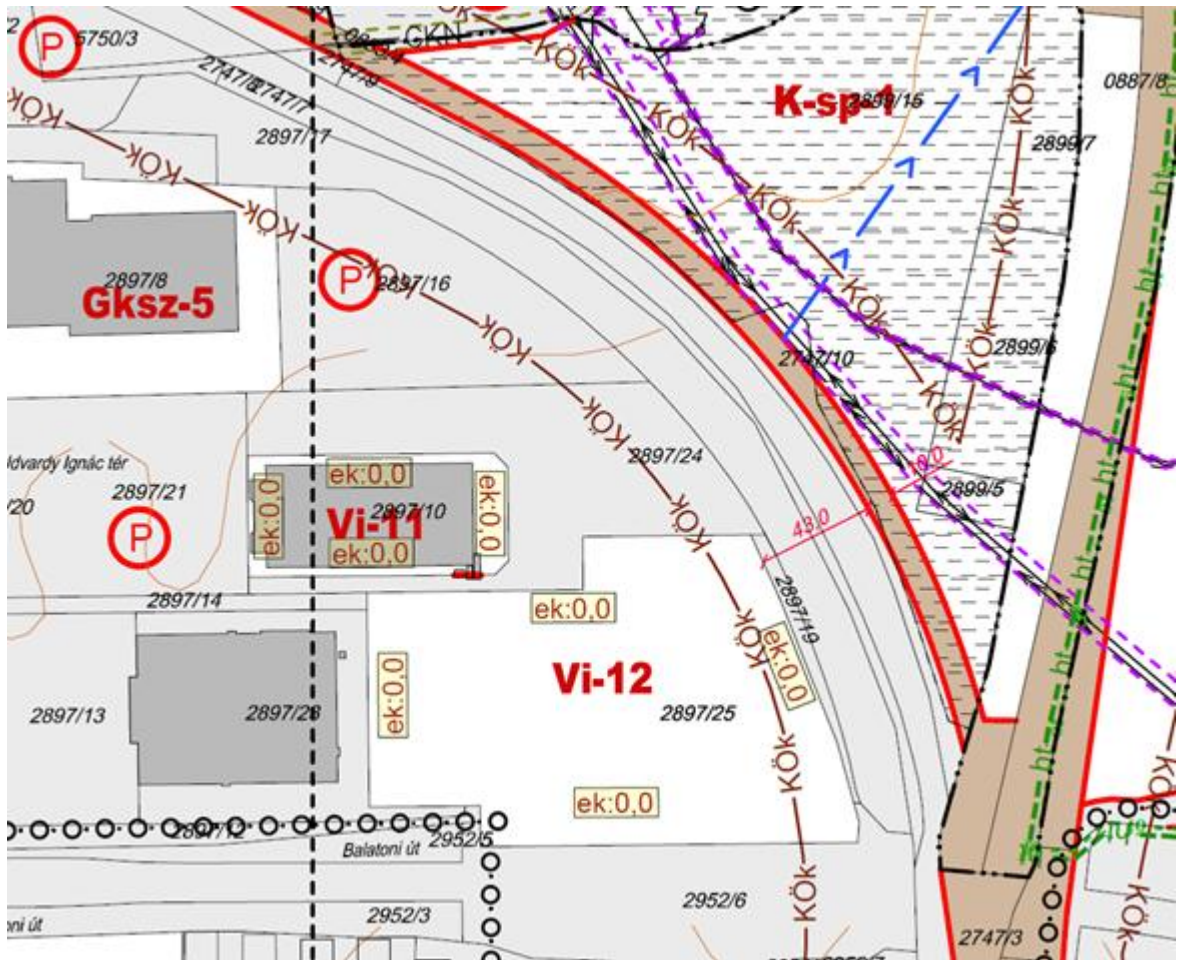
II.1. Gyermekek játszótér kialakítása érdekében a 2897/24 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata

Az elmúlt évek látványos fejlesztései ellenére a városban még hiányszolgáltatásként jelenik meg a lakosság kikapcsolódását, rekreációját, színvonalas szabadidő eltöltésének lehetőségét biztosító négy évszakos fedett, fűthető gyermekjátszóház.

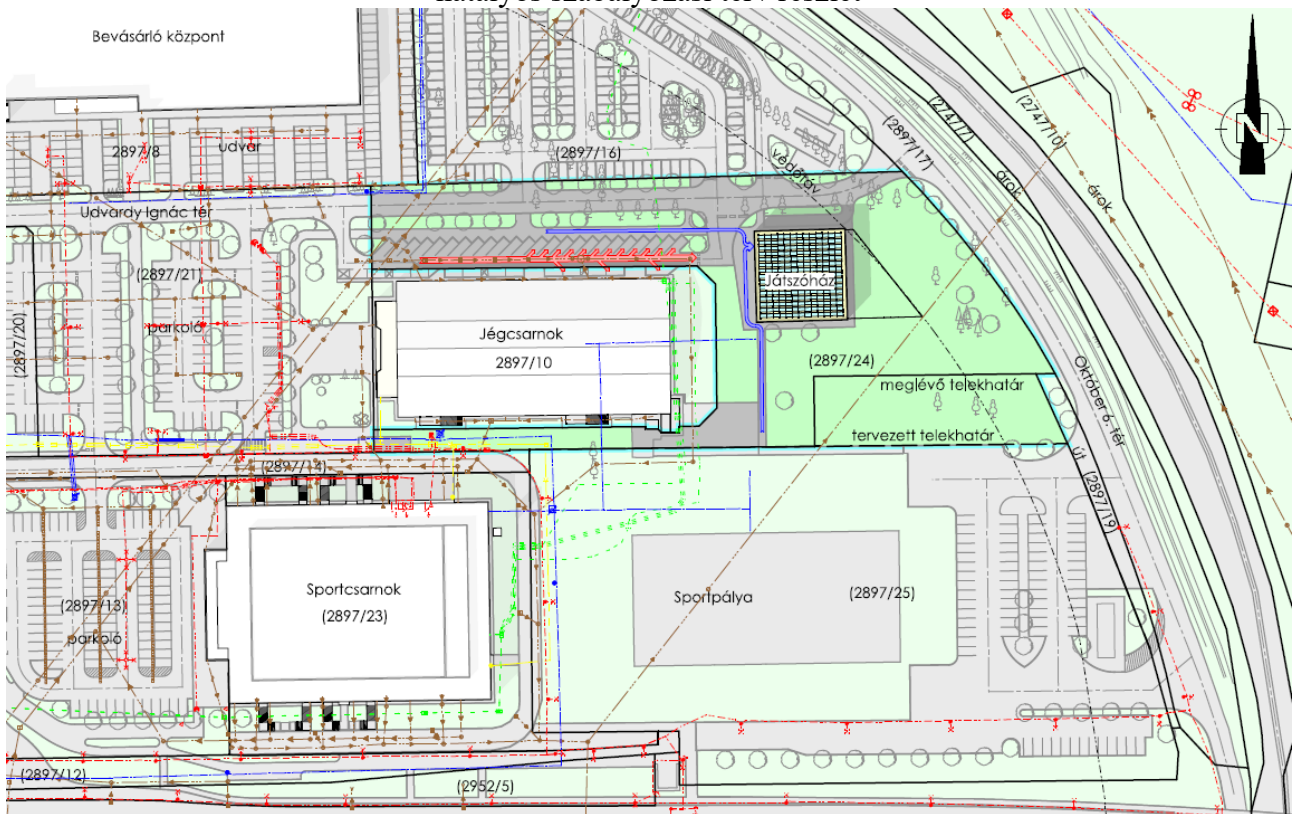
A Top_Plus-6.2.1-23 „Fenntartható versenyképes városfejlesztés” felhívású projekt keretén belül a tervezett épület kb. 800 m² területen valósul meg trambulinparkkal, labirintussal, egyéb attrakciókkal (pl. lézer labirintus, falmászás, multi ball, stb.) kialakítva.

A 2897/24 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan kivett közterület művelési ágú, - a játszótér tervezett épülete - a hatályos ZÉSZ szerint közúti közlekedési és közműterület rendeltetésű, beépítésre nem szánt övezet, melyen a beruházás nem valósítható meg.

A ZÉSZ módosítását megalapozó döntést Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 178/2024. (XII.12.) határozat II.1.2. pontjában meghozta.



hatályos szabályozási terv részlet



tervezett helyszínrajz

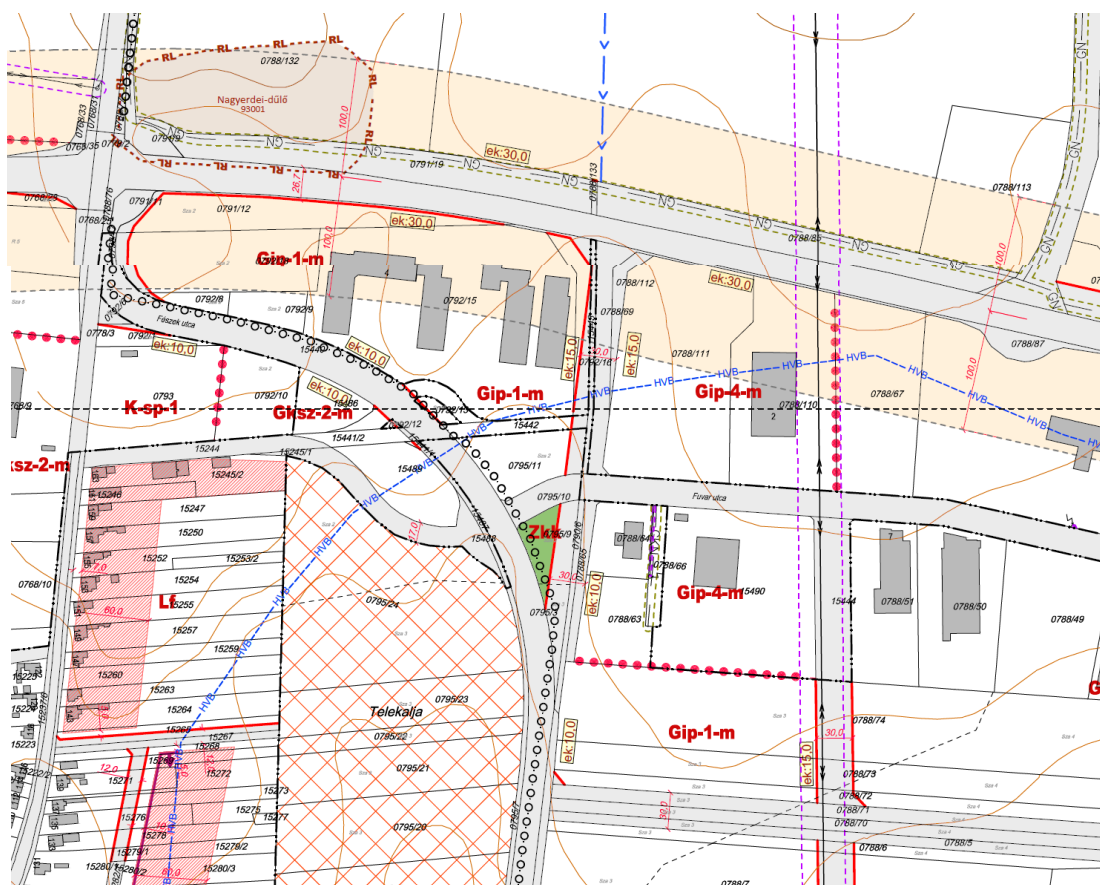


új beépítésre szánt terület kijelölése

II.2. Fészek utca – Északi elkerülő út közötti útszabályozás, valamint a 0788/5 hrsz-ú közlekedési terület szabályozásnak felülvizsgálata

Az elkerülő út és a Fészek utca közötti észak-déli irányú 30 méter szélességben jelölt közlekedési terület szabályozásának felülvizsgálata a már kialakult, kiépült közlekedési rendszer figyelembe vételével.

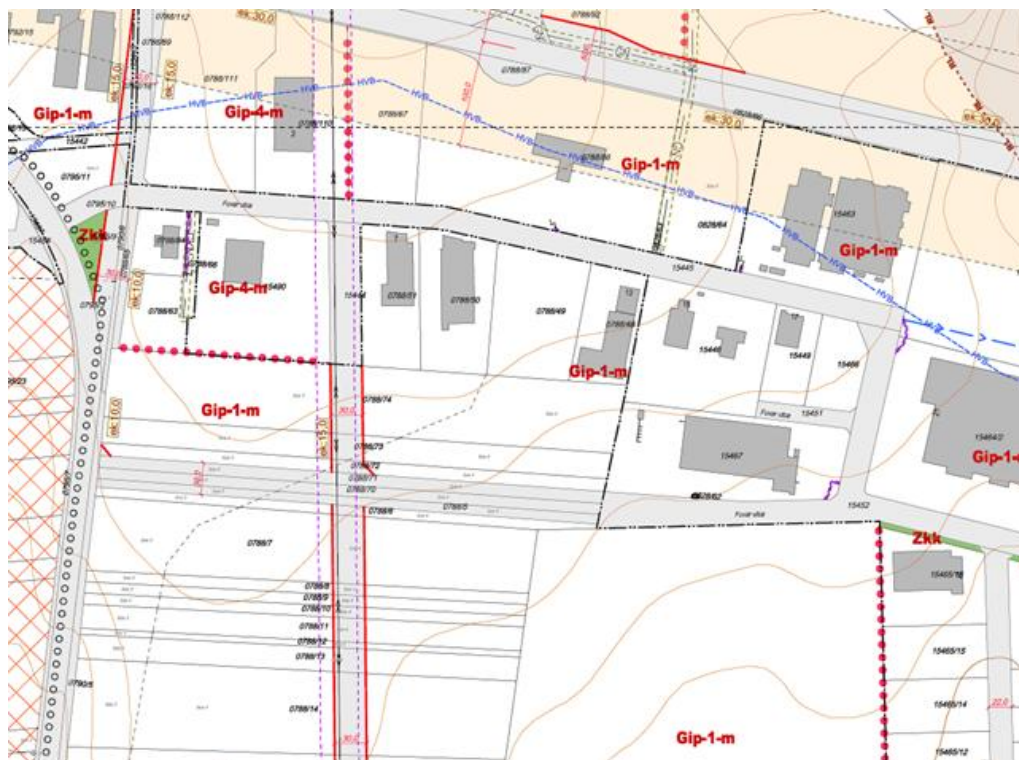
A ZÉSZ módosítását megalapozó döntést Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 145/2024. (XI.14.) határozat II.8. pontjában meghozta.



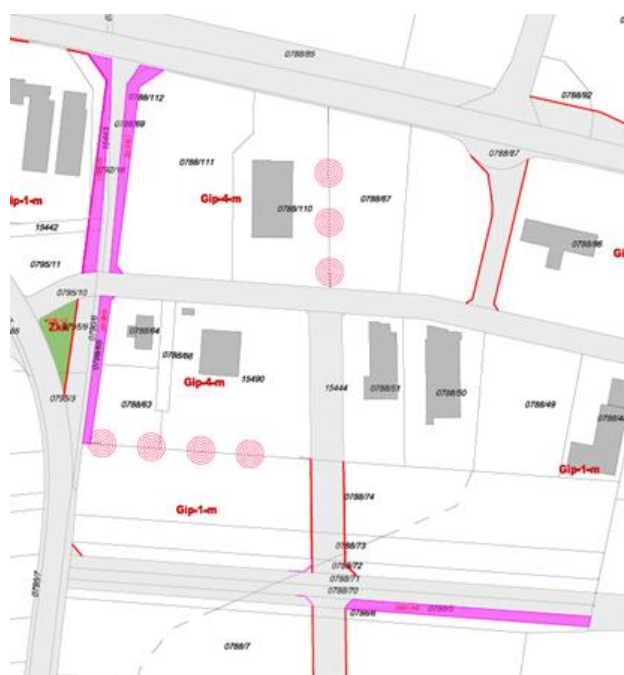
hatályos szabályozási terv részlet

Az északi elkerülő úttól délre lévő iparterület folyamatos fejlődése, újabb gazdasági társaságok betelepülése nyomán a már ipari gazdasági területek műszaki infrastruktúra hálózatának fejlesztése szükséges. A hatályos ZÉSZ szerint a 0788/70, 0788/71 és a 0788/5 hrsz-ú ingatlanok közlekedési területként szabályozottak, azonban az engedélyezési terv készítője jelezte, hogy a 0788/5 hrsz-ú ingatlan területe nem szükséges a kialakítandó út területéhez, ezért a szabályozás módosítása tervezett.

A ZÉSZ módosítását megalapozó döntést Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 178/2024. (XII.12.) határozat II.2. pontjában meghozta.



hatályos szabályozási terv részlet

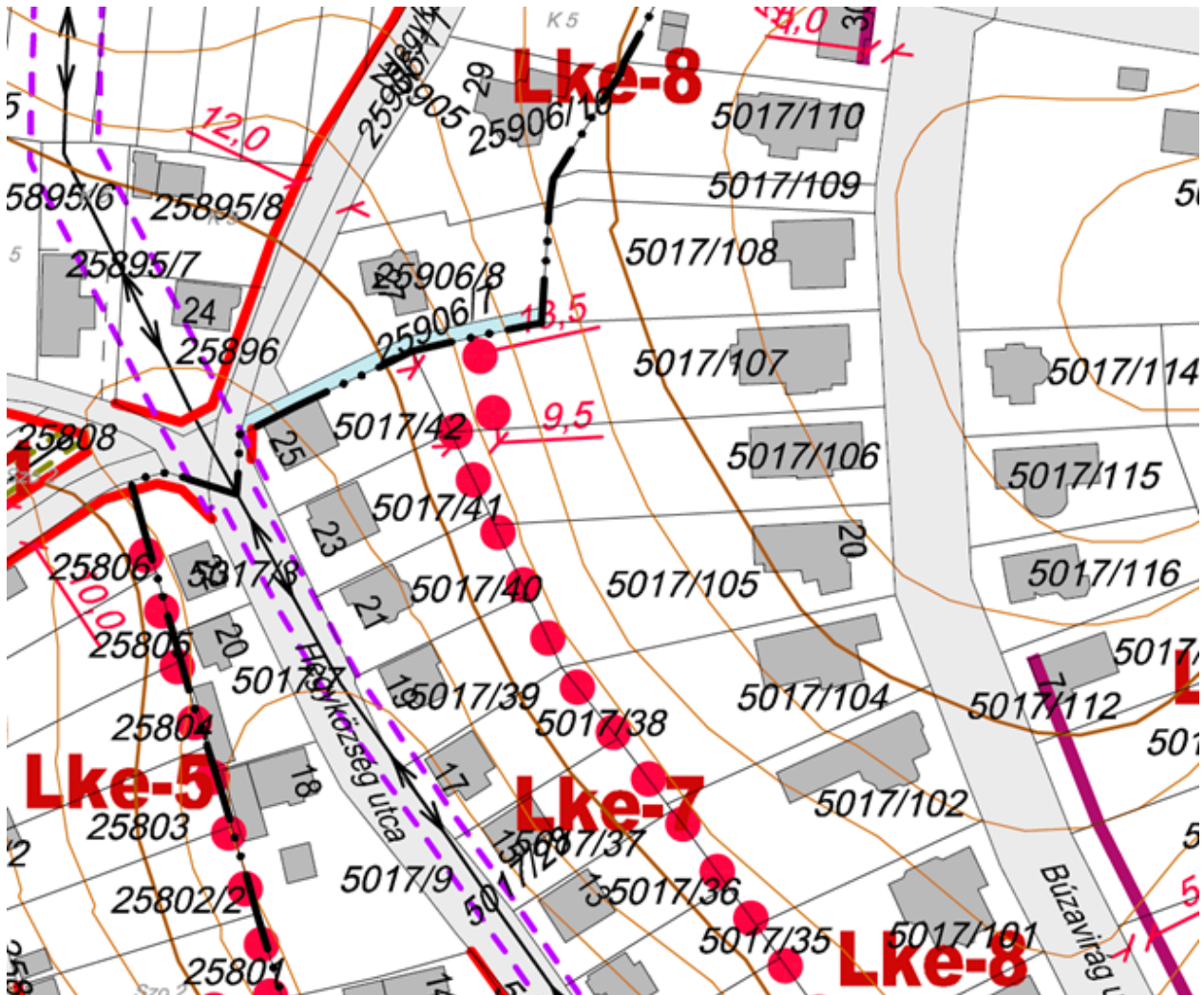


új beépítésre szánt terület kijelölése

II.3. Hegyközség utca 5017/42 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata

A hatályos ZÉSZ alapján az 5017/42 hrsz-ú ingatlan dél-nyugati sarkát útszabályozás érinti, melynek felülvizsgálatát, törlését - a valós használatnak megfelelően - kéri a tulajdonos.

A ZÉSZ módosítását megalapozó döntést Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 145/2024. (XI.14.) határozat II.7. pontjában meghozta.



hatályos szabályozási terv részlet

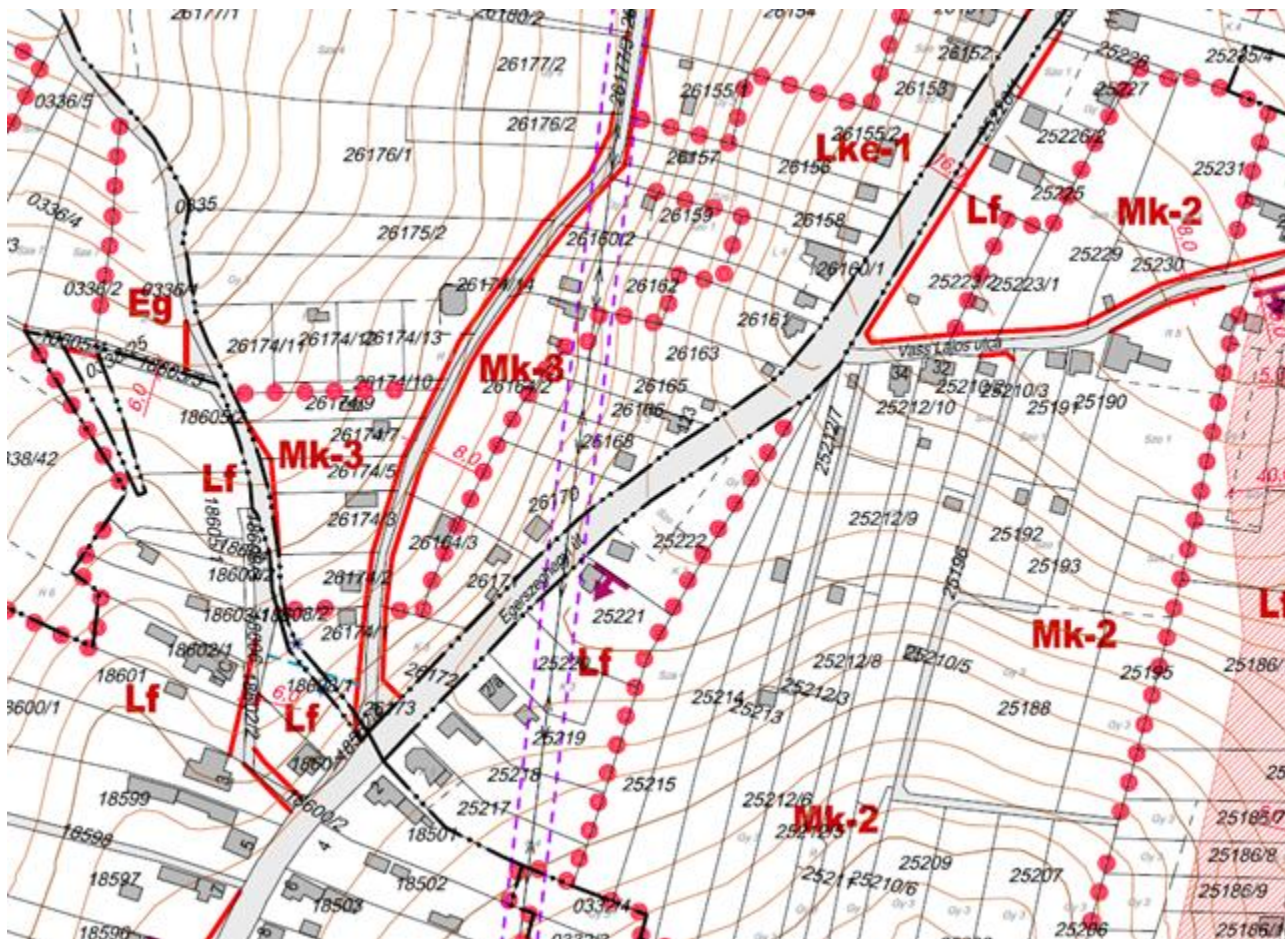


új beépítésre szánt terület kijelölése

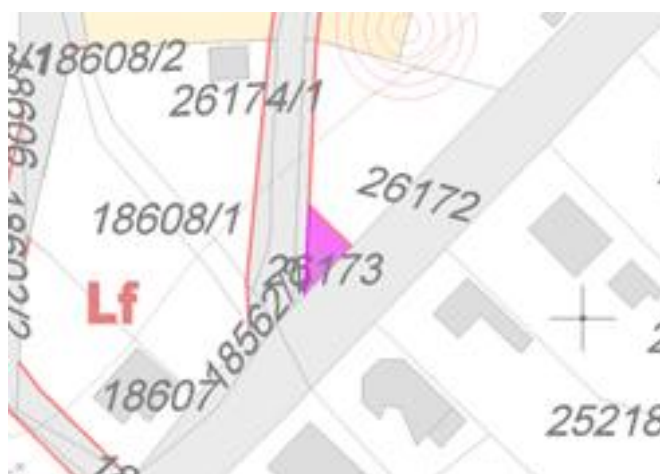
II.4. Egerszeghegyi út - Bor út kereszteződésében lévő 26172 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

Az ingatlan a hatályos ZÉSZ alapján kertvárosias lakóterület rendeltetésű, melyet nyugati oldalon jelentős útszabályozás érint. Az útszabályozás leválasztásával a telek területe nem érné el a beépíthető legkisebb telek területét, ezért a szabályozás felülvizsgálata szükséges.

A ZÉSZ módosítását megalapozó döntést Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 15/2025. (II.13.) határozat I.4. pontjában meghozta.



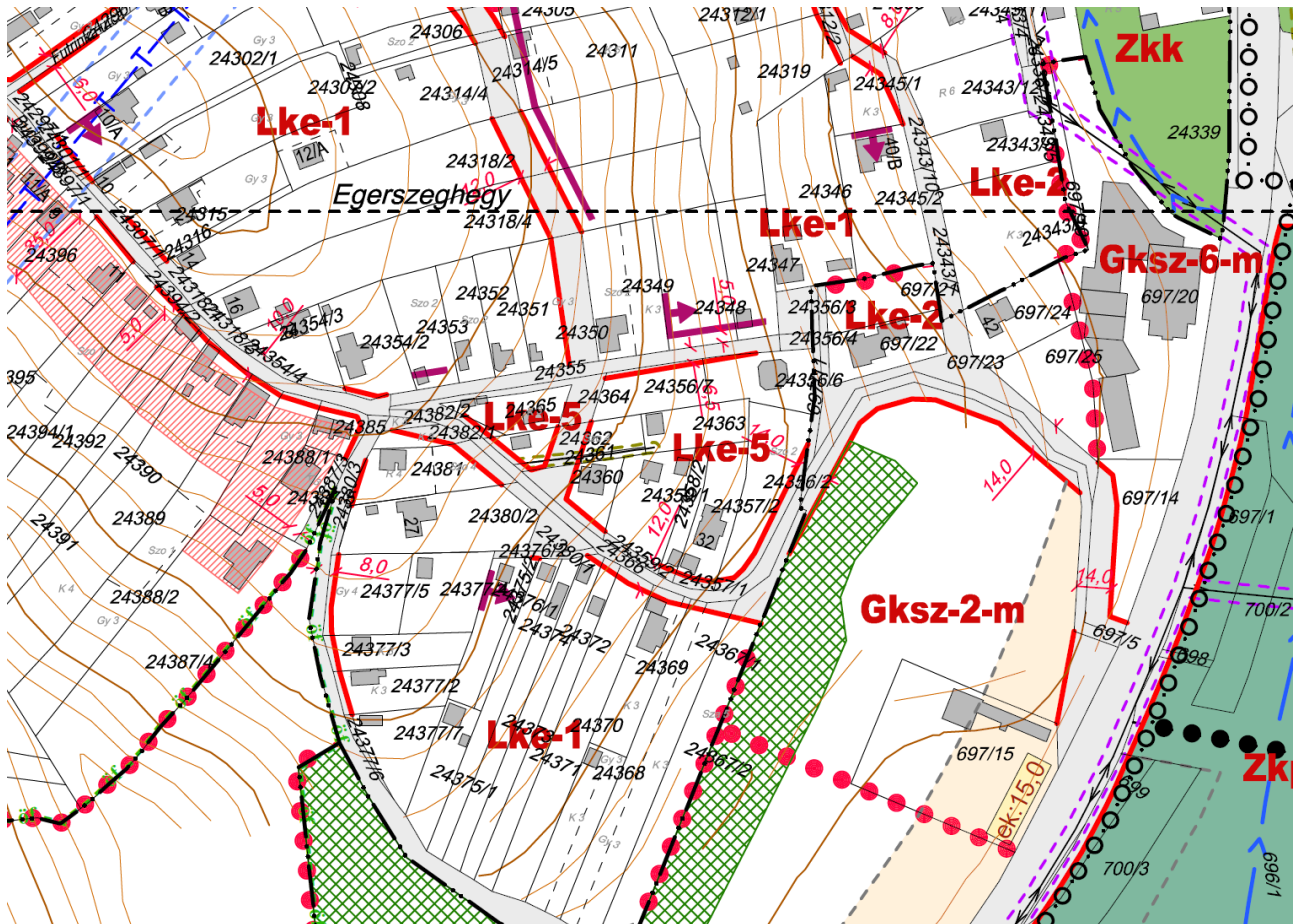
hatályos szabályozási terv részlet



új beépítésre szánt terület kijelölése

II.5. Becsali, Budai völgy 24362 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata

A tömbben észak-déli irányban szabályozott közlekedési terület több ingatlan beépíthetőségét gátolja, a városrész közlekedési kapcsolataiban nem játszik jelentős szerepet, ezért annak törlése indokolt. Ezen tervezett változtatásról előzetes közgyűlési határozat nincs, a ZÉSZ módosítását megalapozó döntés a határozati javaslat I.4. pontjában szerepel.



hatályos szabályozási terv részlet

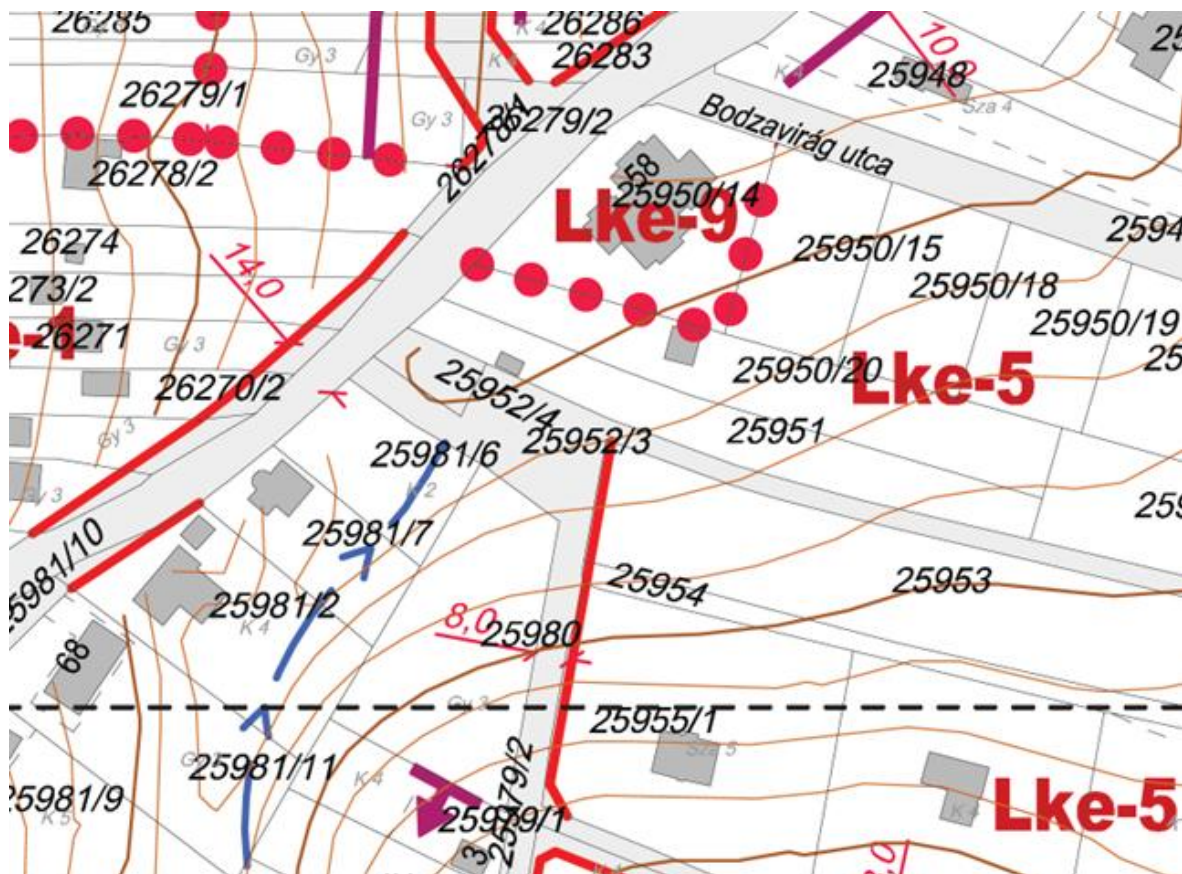


új beépítésre szánt terület kijelölése

II.6. Zengő utca, 25951 hrsz-ú ingatlan beépíthetősége érdekében a szabályozás felülvizsgálata

Az Ebergényi utca - Zengő utca kereszteződésében található 25951 hrsz-ú ingatlan Lke-5 jelű kertvárosias lakóterület rendeltetésű. A hatályos szabályozás szerint az ingatlan nem beépíthető, mivel a telek szélessége nem éri el a beépíthető legkisebb telekszélességet (16 méter). A tőle délre lévő 25952/4 hrsz-ú ingatlan közúti közlekedési és közműterület rendeltetésű, melynek északi részével kiegészítve a 25951 hrsz-ú ingatlan építési telekké válhat, melyhez a hatályos szabályozás módosítása szükséges.

A ZÉSZ módosítását megalapozó döntést Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 15/2025. (II.13.) határozat I.6. pontjában meghozta.



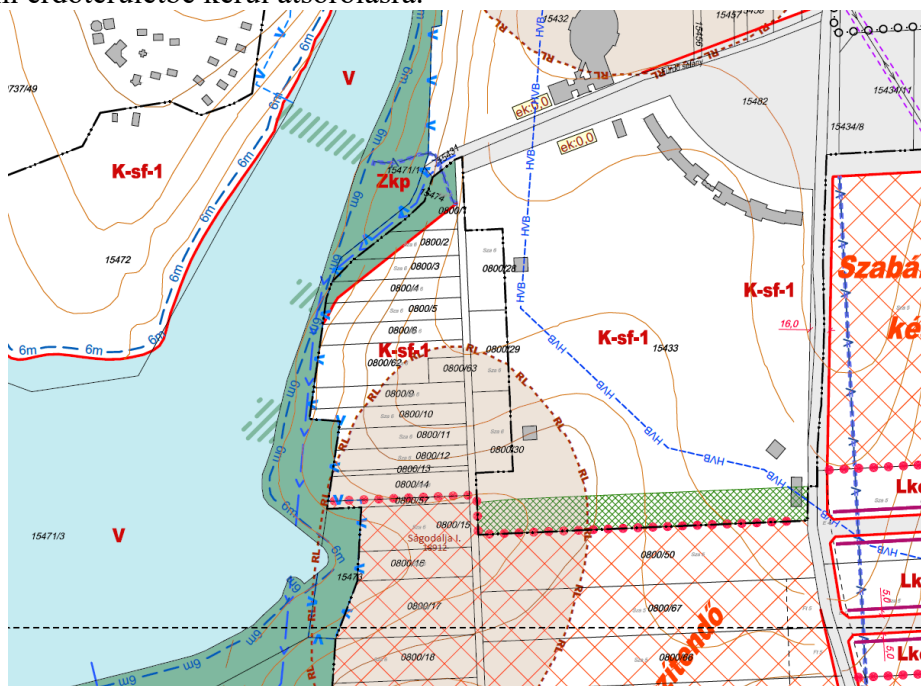
hatályos szabályozási terv részlet



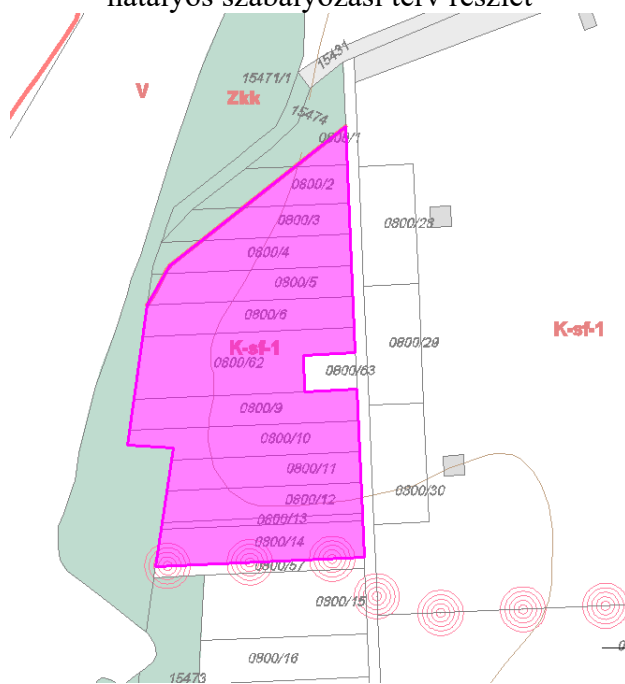
új beépítésre szánt terület kijelölése

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja alapján közúti közlekedési és közműterület rendeltetésű beépítésre nem szánt területe újonnan beépítésre szánt területbe sorolása csak az abban esetben lehetséges, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszatorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését.

Az előterjesztés II. pontjában ismertetett módosításokkal egyidejűleg csereterületként az AquaCity Vízciszáza és Élmenypark területének nyugati irányú fejlesztési területén, 0800/1-2, 0800/4-6, 0800/9-14, 0800/62, 0800/77 hrsz -ú területeken a beépítésre szánt K-sf-1 jelű különleges strandfürdő terület védelmi erdőterületbe kerül átsorolásra.



hatályos szabályozási terv részlet



csereterületként kijelölt ingatlanok

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** az előterjesztést megtárgyalta és 67/2025. (IV.09.) számú határozatával 11 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

A **Műszaki Bizottság** a 39/2025. (IV.08.) határozatával az előterjesztést 16 igen egyhangú szavazattal támogatta.

A **Gazdasági Bizottság** az előterjesztést 48/2025. (IV.09.) határozatával az előterjesztést 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

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

Határozati javaslat:

I.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Platán sor - Göcseji út - Déryné utca tömb, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

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

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2025. november 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

I.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Jedlik Ányos utca nyugati oldalán lévő 0811/16, 0811/90 hrsz-ú ingatlanok tömbje szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

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

A Közgyűlés megállapítja, hogy az ingatlanok üdülőházas övezetből (beépítésre szánt terület) kertvárosias lakóövezetbe (beépítésre szánt terület) való sorolásával új lakóterület kijelölése történik, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 13. § (3) bekezdés a) pontjába foglaltaknak megfelelően a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2026. január 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

I.3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Csácsi utca és Damjanich utca által határolt, 5442 hrsz-ú telket tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

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

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítész feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2025. november 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

I.4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Becsali, Budai völgy 24362 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

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

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítész feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2025. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

I.5. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során Andráshida városrész, 7177/1 hrsz-ú ingatlan érintő útszabályozás felülvizsgálata szabályozásának, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

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

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2025. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése igazolja, hogy

1. Gyermek játszóház kialakítása érdekében a 2897/24 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozás
2. Fészek utca – Északi elkerülő út közötti útszabályozás, valamint a 0788/5 hrsz-ú közlekedési terület szabályozás
3. Hegyközség utca 5017/42 hrsz-ú ingatlan érintő útszabályozás
4. Egerszeghegyi út - Bor út kereszteződésében lévő 26172 hrsz-ú ingatlan szabályozás
5. Becsali, Budai völgy 24362 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozás
6. Zengő utca, 25951 hrsz-ú ingatlan beépíthetősége érdekében a szabályozás
7. Andráshida városrész, 7177/1 hrsz-ú ingatlan érintő útszabályozás

felülvizsgálatának kidolgozása során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mely a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 7. és 8. § szakaszban foglalt feltételeknek együttesen megfelel az alábbiak szerint:

- a) a tervezett módosítás során
 - aa) zöldterület,- mezőgazdasági terület és erdőterület övezetből nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület,
 - ab) a zöldterület nagysága Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén belül összességében nem csökken és az nem kevesebb a beépítésre szánt terület 3 százalékánál,
 - ac) az 1., 2, 7. pontoknál lakóterület építési övezet és vegyes terület építési övezet nem kerül kijelölésre;
a 3., 4., 5., 6. pontoknál közúti közlekedési és közműterület helyett új lakóterület kijelölése történik, melyek meglévő lakóterületi tömbökhöz csatlakoznak, azok a meglévő települési terület részét képezik. Az új lakóterületek kijelölése a közúti közlekedési és közműterület módosításával összefüggésben valósul meg, ezért a Méptv. 8. § (3) c) és d) pontjában foglalt követelmények nem relevánsak.
 - ad) nem érinti Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási határának környezetét,
 - ae) az 1. pont esetében kereskedelmi és sportintézményeket tartalmazó tömb területfelhasználásának és szabályozásának módosítása tervezett intézményépület, gyermek játszóház elhelyezhetősége, illetve a meglévő sportszarnok megtartása és fejlesztési lehetőségének biztosítása érdekében. E módosítás során a törvény 8.§ (2.) c) pontja szerinti, új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, a közigazgatási

területen belül a fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület nem áll rendelkezésre.

a 2. és 7. pont szerinti módosítás során a közlekedési területek csökkentésével meglévő beépítésre szánt területek kiegészítése történik, így a barnamezős területek elsődleges felhasználásáról vonatkozó követelmény a módosítás során nem figyelembe vehető.

- b) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel - az alábbi számítással igazolva - nem csökken:

Változtatással érintett terület	Új beépítésre szánt terület nagysága (ha)	Területfelhasználás és BIA érték a változtatás előtt	BIA érték	Területfelhasználás BIA érték a változtatás után	BIA érték	Területre vetített BIA érték változás
1	0,9242	közlekedési terület, kiszolgáló út, gyalogút 0,5/ha	0,4621	intézményi vegyes terület 0,5/ha	0,4621	-
2	0,6672		0,3336	ipari gazdasági terület 0,2/ha	0,1334	-0,2002
3	0,0008		0,0004	kertvárosias lakóterület 2,7/ha	0,0022	0,0018
4	0,0062		0,0031		0,0167	0,0136
5	0,0560		0,0280		0,1512	0,1232
6	0,0271		0,0136		0,0732	0,0596
7	0,0438		0,0219		0,1183	0,0964
Összesen	1,7253					0,0944

Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a tervezet módosítása a város BIA értéke 0,0944 értékkel növekszik. Így a törvény 8.§ (3) bekezdés b) pontjában foglalt követelménynek a tervezett módosítás megfelel.

- c) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §
- ca) (1) bekezdése értelmében az új beépítésre szánt terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási határától 250 méternél távolabb helyezkedik el,
- cb) (3) bekezdés a) pontja alapján az új beépítésre szánt terület kijelölésekkel egyidejűleg csereterületként az AquaCity Vízciszszda és Élmenypark területének nyugati irányú fejlesztési területén, a 0800/1-2, 0800/4-6, 0800/9-14, 0800/62, 0800/77 hrsz -ú ingatlanokon a beépítésre szánt K-sf-1 jelű különleges beépítésre szánt strandfürdő terület védelmi erdőterületbe kerül átsorolásra. A beépítésre szánt területből visszasorolt 21.529 m² terület meghaladja az új beépítésre szánt terület 17.253 m² -es kiterjedését, - a tervezési dokumentációban ismertettek szerint - így a vonatkozó követelmények teljesülnek.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készítse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2025. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. április 10.


Balaicz Zoltán
polgármester



FELJEGYZÉS
ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési tervének módosítása
Készült: 2025. április 3-án Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján Zalaegerszeg településrendezési tervének módosítása tervezett az alábbiakban:

1. Platán sor - Göcseji út - Déryné utca tömb, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
2. Jedlik Ányos utca nyugati oldalán lévő 0811/16, 0811/90 hrsz-ú ingatlanok tömbje szabályozásának felülvizsgálata
3. Császi utca és Damjanich utca által határolt, 5442 hrsz-ú telket tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
4. Becsali, Budai völgy 24362 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
5. Andrásida városrész, 7177/1 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata szabályozásának, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata

A Rendelet 7. §-ára és 17. § (2) bekezdésére figyelemmel, a Rendelet 1. és 2. mellékletében meghatározott tartalmi elemek közül a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete, valamint a 137/2016. (VII.06.) számú közgyűlési határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosításához szükséges megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemeit az alábbiakban határozom meg:

Megalapozó vizsgálat:

- Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések
- Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- Közlekedés
- Területrendezési követelmények (településszerkezeti terv módosítása esetén)

Alátámasztó javaslat:

- A módosítással érintett területek bemutatása
- Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
- Településrendezési javaslat
- A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása (településszerkezeti terv módosítása esetén)
- Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

A Rendeletben meghatározott további tartalmi elemek a településrendezési feladatnak megfelelően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város adottságainak, a módosítási szándékok nagyságrendjének, valamint a településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével kiegészíthetők.




Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész