







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. május 15-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, a településrendezési eszközök 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 

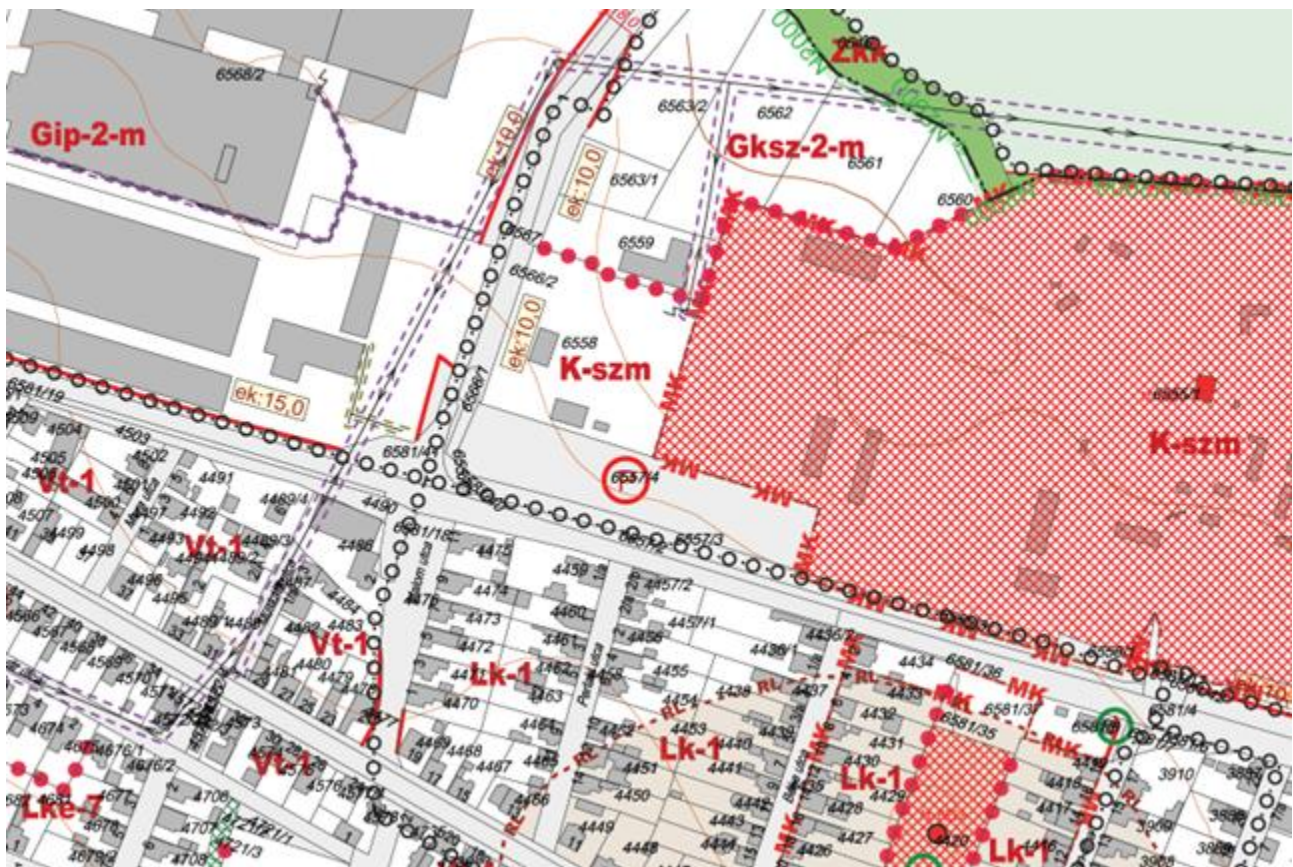
Tisztelt Közgyűlés!

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.

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

A Malom utca 6557/4 hrsz-ú kivett beépítetlen terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában áll. Az 5516 m² nagyságú területet, amelyen kereskedelmi egység létesítése tervezett, az önkormányzat értékesíteni kívánja, mint építési telket.

A hatályos ZÉSZ alapján az ingatlan közúti közlekedési és közműterület, beépítésre nem szánt terület. A megvalósításhoz a ZÉSZ módosítása szükséges, melyet 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 szerint az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapoz meg. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a belső tehermentesítő út - Malom utca kereszteződésében a 6557/4 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálatáról a 145/2024. (XI.14.) határozata II.2. pontjában döntött.



hatályos szabályozási terv részlet

Az Olajipari Múzeum új bejáratának létesítése a fejlesztési célokból törlésre került, mivel a szabadtéri múzeum új főbejáratának kialakítása a mostani keleti bejárat helyén tervezett új beruházással valósul meg, ennek értelmében a 6557/4 hrsz -ú területen a szabadtéri múzeumot kiszolgáló parkoló elhelyezésére nincs szükség. A városközpontot kiszolgáló P+R rendszer elemeként ez a parkolóterület nem tud működni, a fennálló lehetőségek ellenére eddig sem működött így, mivel a terület jelentős távolságra helyezkedik el a város központjától. A változtatás során a telek nyugati határa módosul úgy, hogy az a tőle északra lévő 6558 hrsz -ú telek nyugati telekhatárának folytatásaként kerül kialakításra. E változtatással a Malom utca területe bővül, lehetővé téve a kerékpárút északi irányú folytatását a Malom utca keleti oldalán.

A tömb észak-nyugati sarkában a gazdasági rendeltetésű beépítésre szánt terület bővítése a 6565 és 6564 hrsz-ú területek felhasználásával indokolatlan, mivel a területsáv nyugati oldalán lévő árok mellett töltés került kialakításra, ezért javasolt e területek közlekedési területfelhasználásba történő sorolása.

A tömb nyugati szélén a 6558 hrsz -ú terület rendeltetése, valós használata gazdasági funkció, ezért javasolt, hogy a terület rendeltetése a valós használatnak megfelelően gazdasági területfelhasználást kapjon a hatályos különleges övezet (szabadtéri múzeum) helyett. A tömb nyugati szélén lévő területek meglévő hasznosítása és a 6557/4 hrsz -ú terület tervezett hasznosítása egyaránt gazdasági rendeltetésű, a területen a meglévő és gazdasági funkciók egyaránt tartalmaznak gyártó, kereskedelmi és szolgáltató funkciókat is. A tömb északi részén lévő telkek Gksz-2-m jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe soroltak. A hatályos szabályozás a kereskedelmi és szolgáltatói rendeltetésű épületek mellett a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági épületek elhelyezését is lehetővé teszi. Az övezetben elhelyezhető épületek rendeltetésére vonatkozó hatályos szabályozás a ZÉSZ 30. § (1) bekezdése szerint a következő: „A kereskedelmi, szolgáltató övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendeltetések között kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület is elhelyezhető. A szállás épületek közül a munkásszállások elhelyezhetőségét az egyes övezeti jelekben „-m” kiegészítő kód rögzíti. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető. Az övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló porta rendeltetésű épület.”

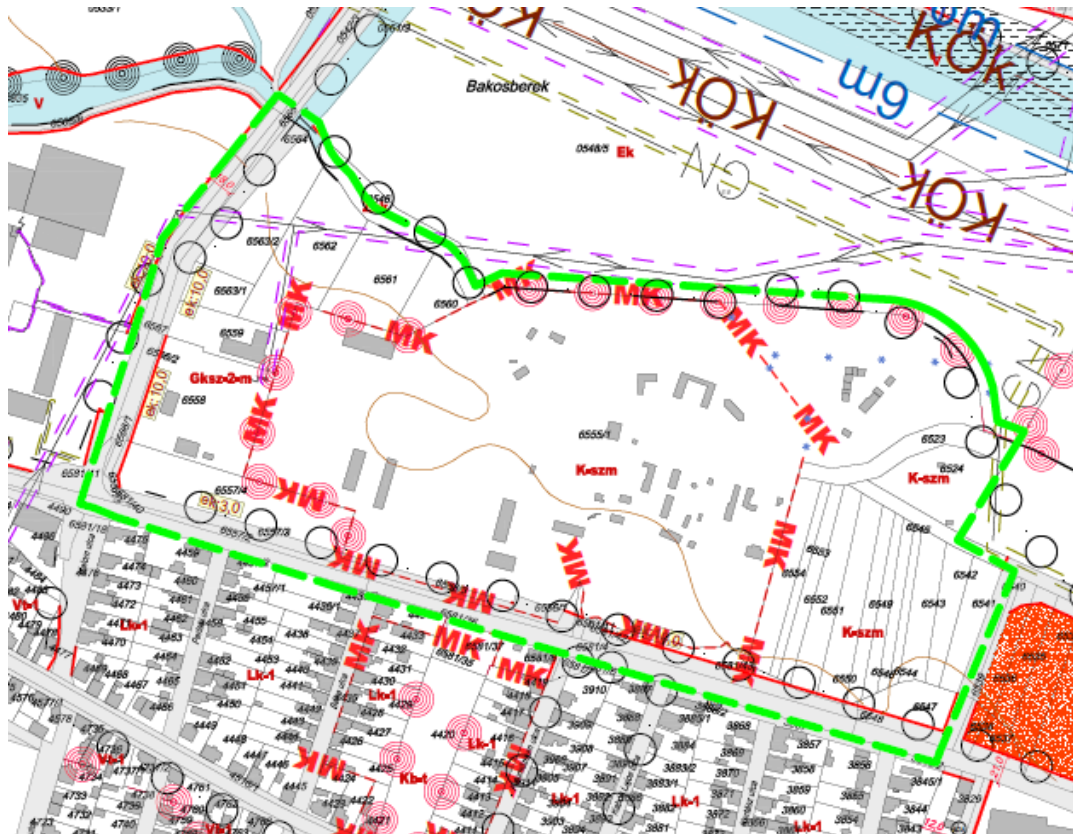
A fentiek értelmében javasolt, hogy a tömb nyugati területsávjában lévő gazdasági rendeltetésű telkek, köztük a jelenleg K-szm övezetbe sorolt 6558 hrsz -ú, valamint a közlekedési övezetbe sorolt 6557/4 hrsz -ú telket egységesen a tömb északi része szerinti Gksz-2-m jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetként kerüljenek szabályozásra. A hatályos szabályozás a Malom utca felől 10 méteres előkertet határoz meg, melynek szabályozása az újonnan beépítésre szánt 6554/7 hrsz -ú telek területére is vonatkozik. A módosítás során a telek észak-déli irányú kis mélysége miatt az általánosan használt 5 méter helyett javasolt az előkert 3 méterben történő meghatározása.

A Gksz-2-m jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetre vonatkozó normatív szabályozás a következő:

¹⁷⁶	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gksz-2 Gksz-2-m ¹⁷⁸	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	3,75 m	4,5 m	20 % ⁽²⁾



tervezett településszerkezeti terv részlet a változtatással érintett terület kiemelésével

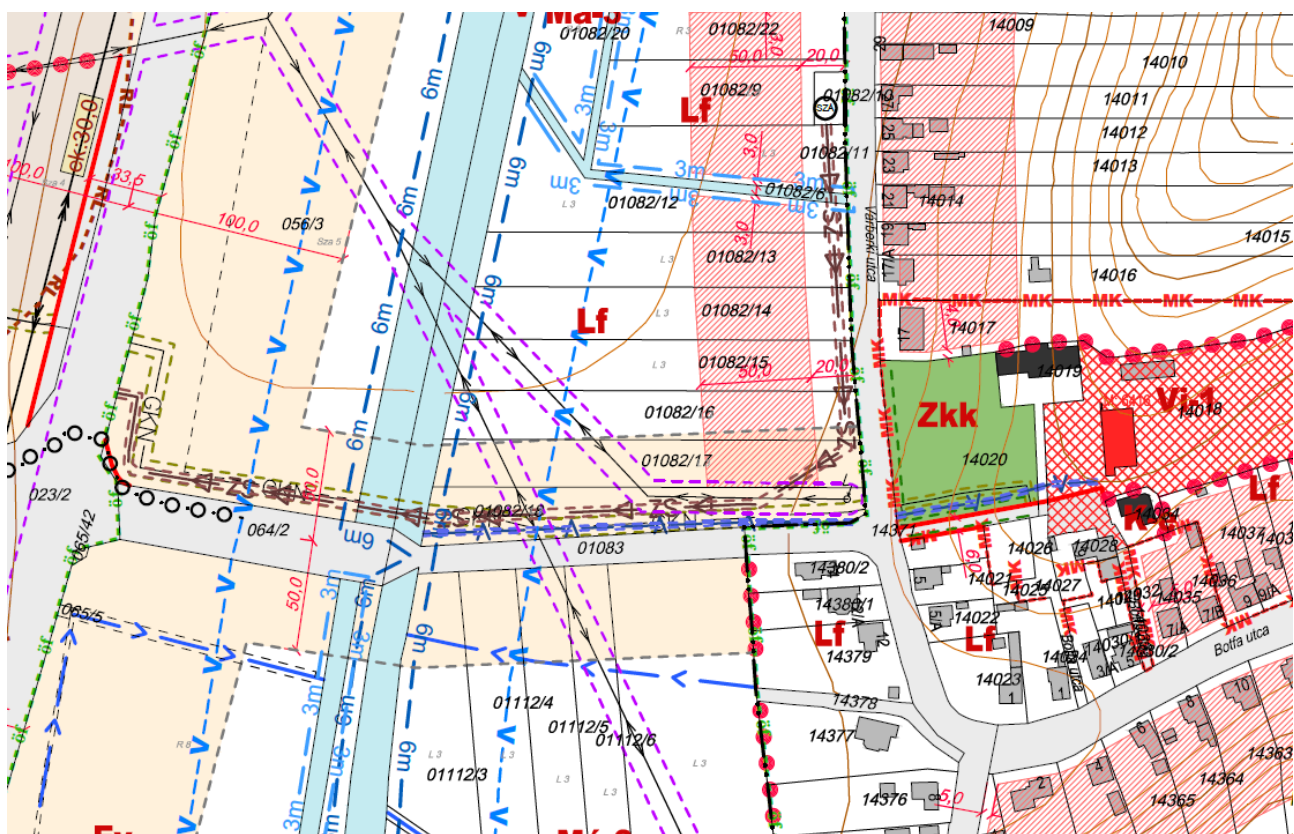


tervezett szabályozási terv részlet a változtatással érintett terület kiemelésével

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 módosítás során a szabályozás oly módon változik, hogy közúti közlekedési és közműterület (beépítésre nem szánt) kereskedelmi, szolgáltató övezet (beépítésre szánt) rendeltetésű lesz, mellyel 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 35/2025. (III.20.) határozata II. pontjában meghozta.

Az előzőek szerinti csereterület Botfa városrészben, a városrészt feltáró út északi oldalán lévő 01082/17 és 01082/18 hrsz-ú ingatlanok visszasorolásával kerül biztosításra. E területek jelenleg falusias lakóterületként szabályozottak, beépíthetetlenek. A terület az ökológiai folyosó része, a délről határoló úthoz képest mélyebben elhelyezkedő, az országút külterületi szakasza mentén, annak védőtávolságával érintett. Művelési ága legelő, 3-as minőségi osztályú mezőgazdasági terület. A telkeken gáz, szennyvíz, ivóvíz és 22 kV-os elektromos légvezeték és azok védőtávolságai helyezkednek el. A közművek érintettsége miatt építési hely csak a 01082/17 hrsz -ú területen jelölt. A telkek nyugati vége a Válicka patak medrével szomszédos, így a telkek nyugati részén vizes élőhelyek védelmének korlátozása, valamint parti sávra vonatkozó magasabb szintű jogszabályban megfogalmazott szabályozás szerepel.

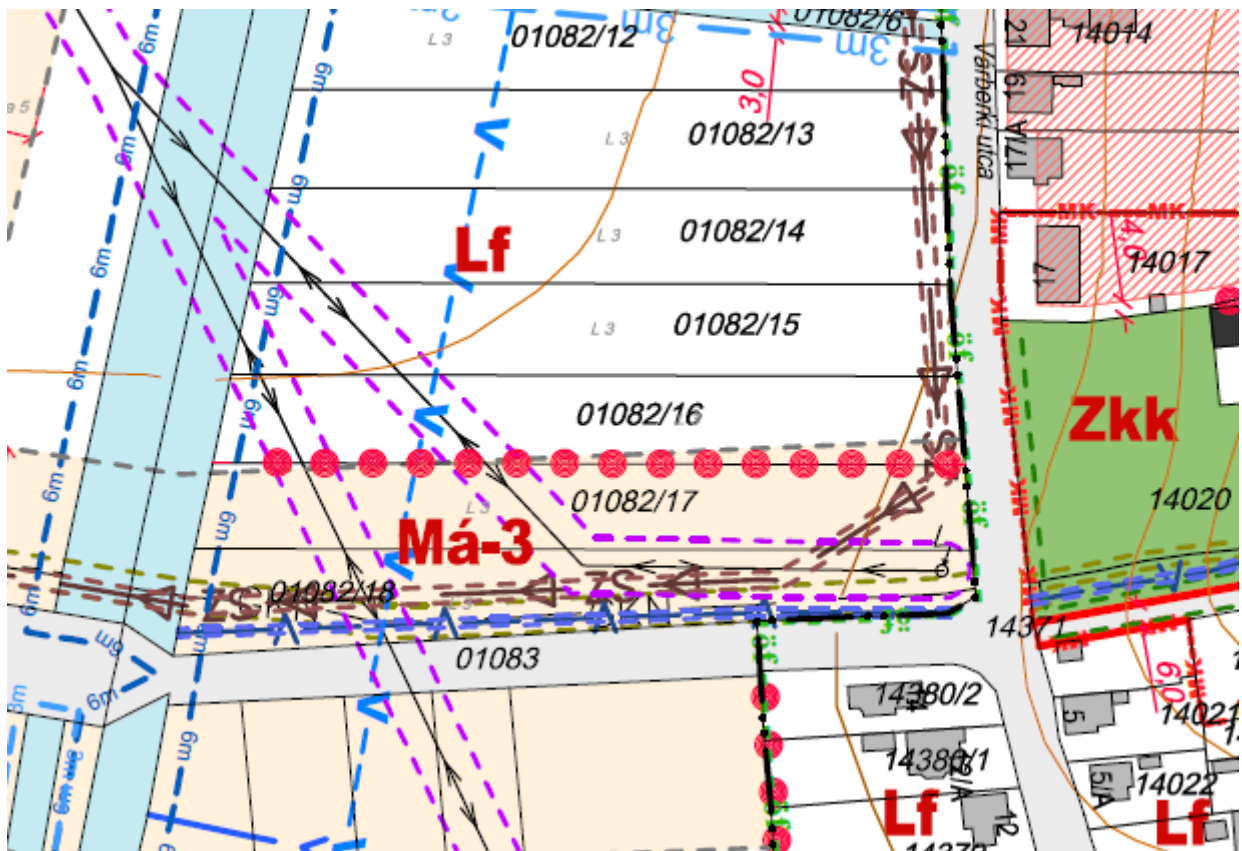


a 01082/17-18 hrsz-ú ingatlanok hatályos szabályozási terve

A fentiek következtében Botfa városrészben a 01082/17 és a 01082/18 hrsz -ú ingatlanok Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezetbe kerülnek átsorolásra, melyben a szabályozás építési lehetőséget csak nagyon korlátozottan, a területen történő legeltető állattartással összefüggésben biztosít.



a 01082/17-18 hrsz-ú terület tervezett településszerkezeti terve



a 01082/17-18 hrsz-ú terület tervezett szabályozási terve

Az előterjesztésben és a véleményezési dokumentációban ismertetett módosítás egyeztetése a 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 módosítás 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 észrevétel nem érkezett, egyeztetést nem kezdeményeztünk, emlékeztető nem készült. A partnerségi eljárást lezáró döntés az előterjesztés 3. számú melléklete.

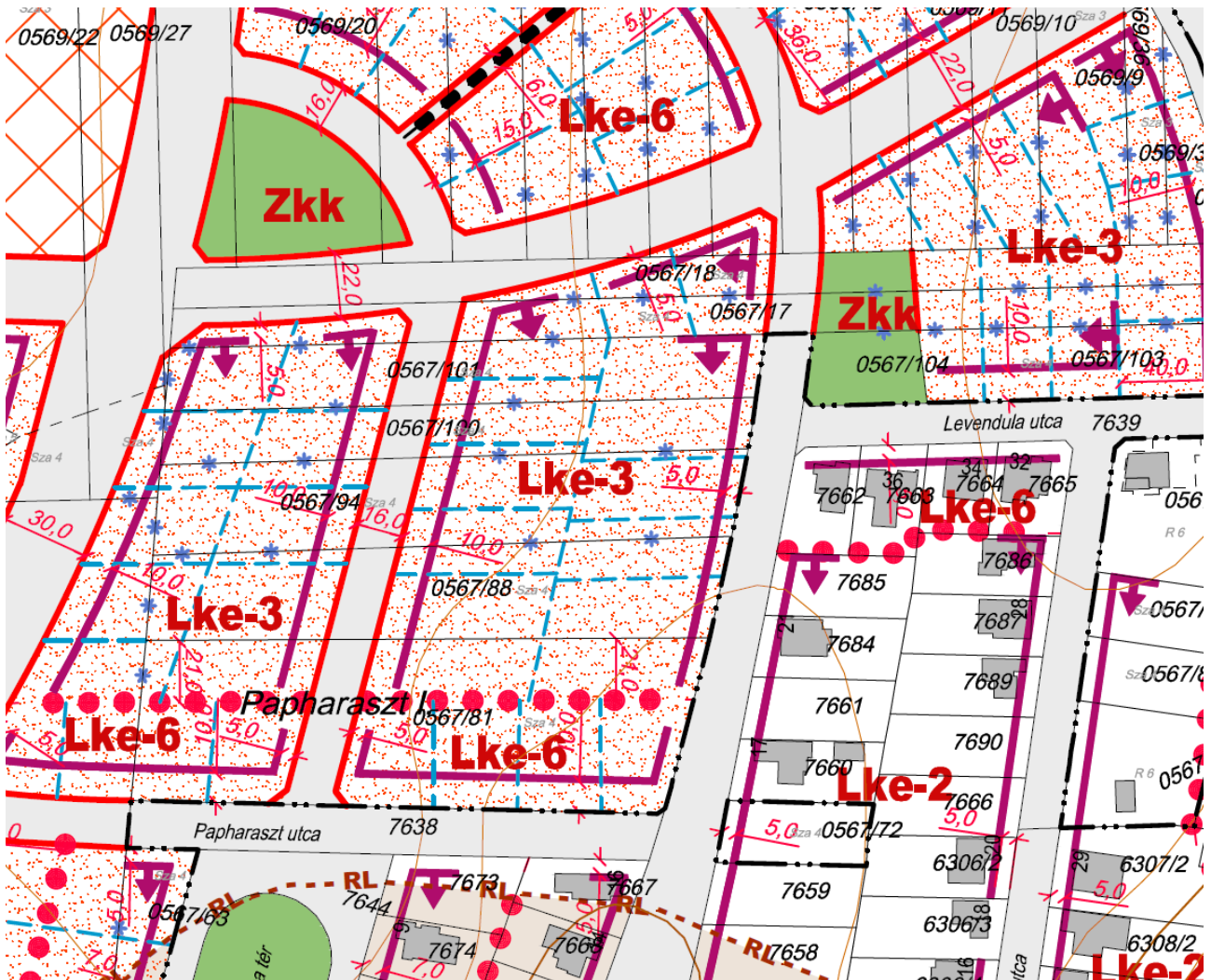
A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szervek az E-TÉR felületén keresztül véleményezhették a tervezetet 2025. április 28-ig. A Korm. rendelet 66. § (7a) bekezdés szerint a beérkezett vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő és a (7b) bekezdés alapján, átruházott 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. Az állami főépítész záró szakmai véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

II. A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

II.1. Papharaszt utcától északra található 0567/8 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozás-felülvizsgálata

A Kaszaházi fennsíkon lévő Papharaszt utcától északra található 0567/8 hrsz-ú ingatlan lakóterületi tömbjének telekalakítását tervezik a tulajdonosok. A kb. 18 lakótelek kialakítása érdekében a hatályos szabályozás módosítása szükséges a telekalakítási eljárás végrehajthatósága és az ingatlanok optimálisabb beépíthetősége érdekében.



hatályos szabályozási terv

II.2. ZÉSZ 2. § j) pontjában meghatározott munkásszállás fogalmának felülvizsgálata

A ZÉSZ 2. § j) pontja a munkásszállás fogalom meghatározását tartalmazza hivatkozva a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvényre. A nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet hatálya 2024-től ismételten kiterjed a munkásszállásokra. Egyúttal e Korm.rendelet definiálta is a munkásszállás, mint szálláshely fogalmát, amelyhez indokolt hozzáigazítani a ZÉSZ fogalomhasználatát.

A Korm. rendelet 7.§-a szerint a településterv módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és településtervet alátámasztó javaslat készíti elő, melyek tartalmát – a Korm. rendeletben meghatározottak figyelembevételével – a település főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia. A II. pontban ismertetett módosításokhoz tartozó feljegyzést az előterjesztés 5. melléklete tartalmazza.

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

A szabályozás-módosítás kereskedelmi, szolgáltató fejlesztési lehetőségeket biztosít.

2. Gazdasági hatások

A módosítás következtében az ingatlanon gazdaság élénkítését szolgáló építkezés indulhat.

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 91/2025. (V.05.) számú határozatával 13 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

A **Műszaki Bizottság** 50/2025. (V.06.) határozatával az előterjesztést - egyhangúlag 13 igen szavazattal - támogatta.

A **Gazdasági Bizottság** 62/2025. (V.07.) határozatával az előterjesztést 14 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:

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közlönyében való megjelentetését követő ötödik napi hatállyal elfogadja a belső tehermentesítő út - Malom utca kereszteződésében a 6557/4 hrsz-ú ingatlan és tömbje valamint a Botfa 01082/17 és a 01082/18 hrsz -ú ingatlanok – csereterület - szabályozásának módosítását illetően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 6. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 7. melléklete szerinti tartalommal.

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

Határidő: 2025. május 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Papharaszti utcától északra található 0567/8 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

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

A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 5. 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 készítse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2025. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a ZÉSZ 2. § j) pontjában meghatározott munkásszállás fogalmának 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 5. 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 készítse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2025. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. május 8.

Balaicz Zoltán s.k.
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 útsabályozás 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





ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

Tel.: 92/502-100

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 478-15/2025.

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 a belső tehermentesítő út - Malom utca kereszteződésében a 6557/4 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata vonatkozásában.

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. április 21-ig - észrevétel, vélemény a véleményezési dokumentációval kapcsolatosan nem érkezett. 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 véleményezési dokumentáció E-TÉR felületre történő feltöltésével záró véleményezési szakaszt kezdeményezek.

Zalaegerszeg, 2025. április 22.

Bálaicz 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: 478-25/2025.

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 a belső tehermentesítő út - Malom utca kereszteződésében a 6557/4 hrsz-ú ingatlan és tömbje, valamint a Botfa 01082/17 és a 01082/18 hrsz -ú ingatlanok - csereterület - szabályozását illetően:

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

- Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti 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
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi 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 Főépítészeti Iroda észrevételei és azok értékelése:

„1. A 23. oldalon azt írják, hogy „a módosítás tárgyát képező 6557/4 hrsz.-ú telek egyébként jelenleg zöldterület”, azonban a 19. oldalon az áll, hogy „nagy része betonburkolattal rendelkezik”. Kérem a szövegrészek pontosítását.”

Az észrevételt elfogadva, az abban szereplő szövegrész pontosításra kerül.

„2. A 35/2025. (III.20.) sz. önkormányzati határozatból átemelt biológiai aktivitásérték (továbbiakban: BIA) számítás eltér a végleges terv-változattól, az új beépítésre szánt terület nagyság kismértékben csökkent, ahogy azt a 36. oldalon is megállapítják. A Kr. 9. melléklet 30. sora alapján az „országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgálóutak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák” BIA érték mutatója nem 0,5, hanem 0,6. A fentiek alapján kérem a számítás pontosítását az alátámasztó munkarészben, és az önkormányzati határozat ismételt meghozását.”

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 35/2025. (II.20.) határozata II. pontjában szereplő BIA érték számítás módosítása a következő:

	<i>változtatással érintett terület és annak nagysága</i>	<i>területfelhasználás</i>	<i>általános használat típusa és BIA értéke</i>	<i>terület BIA értéke</i>
<i>változás előtt</i>	<i>6557/4 hrsz. 0,5516 ha</i>	<i>közlekedési terület</i>	<i>országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák 0,6</i>	<i>-0,3310</i>
<i>változás után</i>	<i>6557/4 hrsz. 0,5516 ha</i>	<i>kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</i>	<i>kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 0,4</i>	<i>+0,2206</i>
<i>Lf csereterület változás előtt</i>	<i>01082/17 hrsz. 01082/18 hrsz. 0,8218 ha</i>	<i>falusias lakóterület</i>	<i>falusias lakóterület 2,4</i>	<i>-1,9723</i>
<i>Má-3 csereterület változás után</i>	<i>01082/17 hrsz. 01082/18 hrsz. 0,8218 ha</i>	<i>általános mezőgazdasági terület</i>	<i>általános mezőgazdasági terület 3,7</i>	<i>+3,0407</i>
<i>biológiai aktivitásérték változás a módosítás során</i>				<i>+0,958</i>

„3. Az országos ökológiai hálózat övezeteit korábbi módosítás során telekhatárokhoz igazították a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetve, azonban a 33. oldalon látható térképen ez nem így látszik. Kérem, szíveskedjenek felülvizsgálni az aktuális adatszolgáltatást, amennyiben szükséges, kezdeményezzék a téradat-állomány frissítését az adatszolgáltatónál.”

A véleményezési dokumentáció 33. oldalán található térképen az ökológiai hálózat E-Tér adata hibásan, rossz állományból beemelve szerepel, annak térképe a záró dokumentációban

cserére kerül. Az E-Tér adat és a hatályos településrendezési tervekben szereplő ökológiai hálózat lehatárolás szinkronban van, így a Balaton-Felvidéki Nemzeti Parki Igazgatósággal történő egyeztetést nem tartjuk szükségesnek.

„4. Az előző módosítás során a településszerkezeti terv jóváhagyandó munkarészében a területi mérleg táblázata kiegészült a beépítésre szánt területek és a zöldterületek nagyságát, arányát rögzítő oszlopokkal. Kérem, hogy a jóváhagyandó területi mérleg táblázatában ezek az oszlopok továbbra is szerepeljenek, az arány rögzítése folyamatos legyen. A beépítésre szánt terület nagysága jelen módosítással is változik, ami befolyásolhatja az arányt.”

A véleményt elfogadva a jóváhagyandó területi mérleg táblázatban a beépítésre szánt területek és a zöldterületek nagyságát és arányát rögzítő oszloppal a táblázat kiegészítésre kerül.

„5. A tervezett szabályozási terven a 01082/12-16 hrsz.-ú lakótelkekről levették az építési sáv jelölését, kérem ennek indoklását az alátámasztó munkarészben.”

A véleményt elfogadva a szerkesztési hiba javításra kerül.

„6. A Kr. 56/A. § (5) bekezdése alapján kérem, hogy a tervdokumentációban hivatkozott településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – szíveskedjenek részünkre a záró dokumentációval megküldeni.”

Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan rendeltetésének és szabályozásának módosítását kezdeményezte az önkormányzat a dokumentációban. Az ingatlan értékesítése a szabályozás módosítását követően pályáztatás útján történik, az itt megvalósuló beruházást, tervezett beépítést a szabályok mentén a nyertes pályázó fogja előkészíteni. Ennek okán telepítési tanulmányterv a módosítás megalapozásához nem készült.

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. április 29.

Tisztelettel:



Balaicz Zoltán
polgármester

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

FELJEGYZÉS ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása

Készült: 2025. április 29-én 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. Papharaszt utcától északra található 0567/8 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozás-felülvizsgálata
2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: ZÉSZ) 2. § j) pontjában meghatározott munkásszállás fogalmának felülvizsgálata.

A Rendelet 7. §-ára és 17. § (2) bekezdésére figyelemmel, a Rendelet 1. és 2. mellékletében meghatározott tartalmi elemek közül a ZÉSZ, 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)
- A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye (településszerkezeti terv módosítása esetén)

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




Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

A településszerkezeti terv az alábbi pontok szerint módosul:

1. A Belső Elkerülő és a Malom utcák kereszteződésének ÉK -i részén a 6557/4 hrsz. -ú közlekedési terület rendeltetése kereskedelmi szolgáltató gazdasági rendeltetésre módosul
2. A Malom utca Belső Elkerülő utcától északra fekvő szakaszán az útterület szélesítésre kerül a 6564 hrsz. -ú önkormányzati tulajdonú területtel, valamint a 6557/4 hrsz. -ú terület nyugati szélén közlekedési területként kiszabályozott területsávval
3. Botfa városrészben a 01082/17-18 hrsz. -ú területek falusias lakóterület rendeltetésből általános mezőgazdasági rendeltetésbe kerülnek átsorolásba

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének módosítása során a területfelhasználás, a beépítésre szánt területek és a zöldterületek nagysága a következők szerint változik:

Területfelhasználások	hatályos		tervezett		beépítésre szánt területek ha	zöldterületek ha
	m2	ha	m2	m2		
Falusias lakóterület	5264700	526,47	5256480	525,65	525,65	
Kertvárosias lakóterület	8507702	850,77	8507702	850,77	850,77	
Kisvárosias lakóterület	1245268	124,53	1245268	124,53	124,53	
Nagyvárosias lakóterület	1022885	102,29	1022885	102,29	102,29	
Intézményterület vegyes	931402	93,14	931402	93,14	93,14	
Településközpont vegyes	515353,1	51,54	515353,1	51,54	51,54	
Ipari gazdasági terület	4514898	451,49	4514898	451,49	451,49	
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	3024218	302,42	3034881	303,49	303,49	
Általános gazdasági terület	178050	17,8	178050	17,8	17,8	
Üdülőterület	442034,4	44,2	442034,4	44,2	44,2	
Beépítésre szánt különleges terület	4534169	453,42	4527451	452,75	452,75	
Kötőtpályás közlekedési terület	823018,8	82,3	823018,8	82,3		
Közúti közlekedési terület	8178555	817,86	8174611	817,46		
Légi közlekedési terület	923424	92,34	923424	92,34		
Gazdasági erdőterület	17747878	1774,79	17747878	1774,79		
Közjóléti erdőterület	3184536	318,45	3184536	318,45		
Védelmi erdőterület	2662952	266,3	2662952	266,3		
Általános mezőgazdasági terület	24076010	2407,6	24084230	2408,42		
Kertes mezőgazdasági terület	10648388	1064,84	10648388	1064,84		
Természetközeli terület	313254,9	31,33	313254,9	31,33		
Vízgazdálkodási terület	1508709	150,87	1508709	150,87		
Zöldterület (Zkk)	313969,3	31,4	313969,3	31,4		31,4
Zöldterület (Zkp)	607857,6	60,79	607857,6	60,79		60,79
Zkp-V	4110,06	0,41	4110,06	0,41		0,41
Beépítésre nem szánt különleges terület	1290370	129,04	1290370	129,04		
Összesen					3017,65	92,6
Beépítésre szánt terület és zöldterület százalékos aránya					100%	3,07%

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 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 érdekelték véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 29. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 42. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő ötödik napon lép hatályba.

3. §

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

„29. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 08_szelvény_2025_05_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„42. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 21_szelvény_2025_05_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A helyi építési szabályzat szabályozási terv szelvényeinek módosításait tartalmazza.

A 2. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

A 3. §-hoz

A rendelet alkalmazására vonatkozó előírásokat tartalmazza.

Az 1. melléklethez és a 2. melléklethez

A 1. § (1) - (2) bekezdései által érintett szabályozási szelvényeket tartalmazzák.