



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. december 11-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 Vagyonyilatközlő 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.

Jelen előterjesztésben és a véleményezési 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 véleményezési 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 észrevétel nem érkezett, egyeztetést nem kezdeményeztünk, emlékeztető nem készült. A partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló döntést az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.

A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szervek az E-TÉR felületén keresztül véleményezhették a tervezetet 2025. november 27-ig. A véleményezési dokumentációval kapcsolatban a megadott határidőig 8 államigazgatási szerv jelzett vissza, melyek közül a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság foglalmazott meg észrevételt, mely az előterjesztésben a módosítási pontoknál olvashatók.

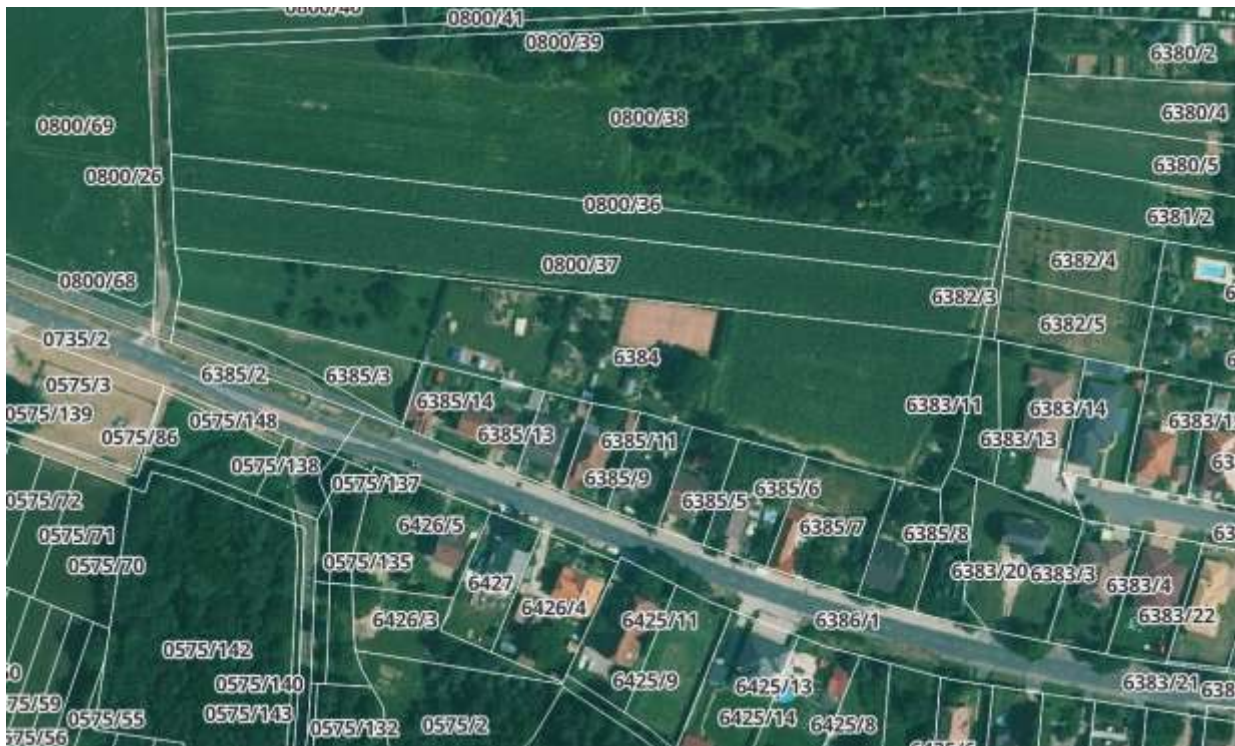
A Korm. rendelet 66. § szakasz alapján a beérkezett vélemények értékelését a tervező bevonásával a főépítész készítette elő és a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 6/2007.(II.9.) önkormányzati rendelete 65. § (15) bekezdése alapján átruházott hatáskörben a Polgármester Úr döntött. A véleményezési eljárást lezáró döntés az előterjesztés 7. melléklete.

Az elfogadott észrevételekkel átdolgozott módosításokat tartalmazó záró dokumentációt az állami főépítész részére megküldtük. Az állami főépítész záró szakmai véleménye az előterjesztés 8. melléklete.

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

I.1. Gébárti út északi oldalán a 6384, 6385/3 hrsz-ú ingatlanok övezeti szabályozásának felülvizsgálata

A módosítás programja a Gébárti út északi oldalán fekvő 6384 és 6385/3 hrsz -ú ingatlanok területét érinti. E telkek övezeti szabályozásának módosítását kérték a tulajdonosok annak érdekében, hogy a valós használat szerinti telekalakítások megtörténhessenek: a Gébárti út északi oldalán a meglévő kertvárosias lakótelkek telekkiegészítéseként tud működni, valamint a terület nyugati részén új lakótelkek kialakításának lehetősége is vizsgálatra került.



a terület műholdfelvételen az ingatlannyilvántartási térképpel

A felülvizsgálattal érintett telkek a településszerkezeti terv alapján üdülőházas üdülőterületen találhatóak, szabályozási terv készítésére várnak. A Gébárti út és a 6384 hrsz -ú telek közötti telkek Lke-2 kertvárosias övezetbe soroltak, keleti irányból az észak-déli irányba futó határoló 25 méter szélességű közlekedési terület szabályozott.



hatályos szabályozási terv részlet

A Gébárti úttól délre a 0575/3 hrsz-ú ingatlanon található a D-2 jelű vízmű kút, melynek külső védőövezete, valamint a hidrogeológiai „A” és hidrogeológiai „B” védőövezete által érintett a módosításra jelölt terület nyugati része.



4

megfogalmazott korlátozások vonatkoznak, mely szerint új lakóépület és szennyvízcsatorna nem épülhet a külső védőövezetben:

5. számú melléklet a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelethez

A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások

1. A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások

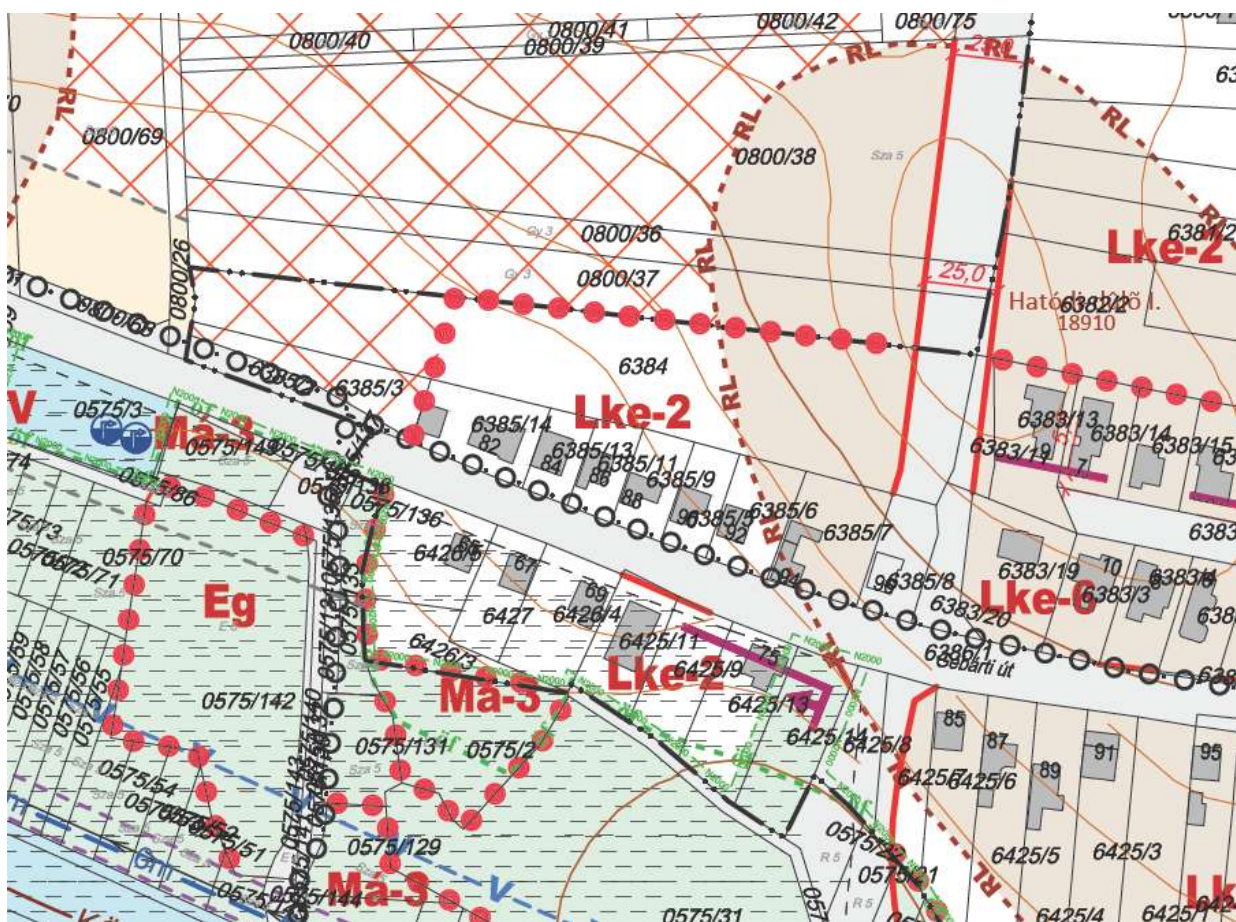
	A	B	C	D	E
1		Felszíni és felszín alatti vízbázisok		Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai	
2		belső	külső	A	B
3		védőövezetek		Védőövezetek	
4	BEÉPÍTÉS, ÜDÜLÉS				
5	Lakótelep; új parcellázás üdülőterület kialakítása	–	–	–	o
6	Lakó- vagy irodaépület csatornázással	–	x	+	+
7	Lakóépületek csatornázás nélkül	–	–	x	o
8	Szennyvízcsatorna átvezetése	–	x	o	o
9	Szennyvíztisztító telep	–	–	o	+
10	Házi szennyvíz szikkasztása	–	–	o	o
11	Települési folyékonyhulladék-lerakó létesítése és üzemeltetése	–	–	–	x
12	Települési hulladéklerakó (nem veszélyes hulladékok lerakása)	–	–	–	o
13	Építési hulladék lerakása	–	–	o	+
14	Temető	–	–	x	+
15	Házikertek, kiskertművelés	–	–	o	o
16	Sátorozás, fürdés	–	x	+	+
17	Sportpálya	–	x	+	+

Jelmagyarázat:

A	B	C
1	–	Tilos
2	x	Új létesítménynél, tevékenységnél tilos, a meglévőnél a környezetvédelmi felülvizsgálat vagy a környezeti hatásvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázatértékelési vizsgálat eredményétől függően megengedhető
3	o	Új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázatértékelési vizsgálat eredményétől függően megengedhető
4	+	Nincs korlátozva

tervezett módosítás

Az érintett 6384 hrsz -ú ingatlan valóságban is a lakótelkek részeként használt területe az üdülőházas üdülőterületből Lke-2 jelű kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra, mellyel a jelenlegi hasznosítás szerinti tervezett telekalakítások megvalósulhatnak.



tervezett szabályozási terv részlet

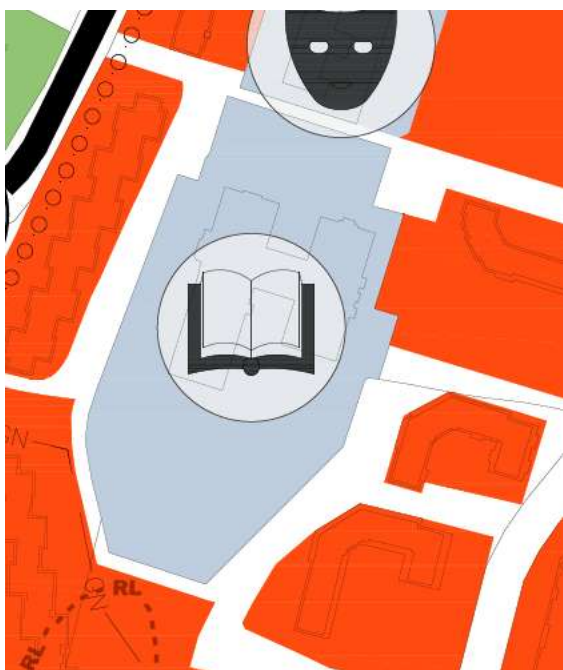
I.2. A Zalaegerszegi Család és Gyermekejölési Központ területét érintően a szabályozás felülvizsgálata és környezetében zöldfelület kijelölése

A módosítás programja a Zalaegerszegi Család- és Gyermekejölési Központ telke keleti oldalán épített mobilgarázsok helyzetének vizsgálata, és ehhez kapcsolódóan a meglévő állapotok szabályossá tételét tartalmazza. A módosítás részét képezi az Apáczai Csere János téren zöldterület kijelölése.

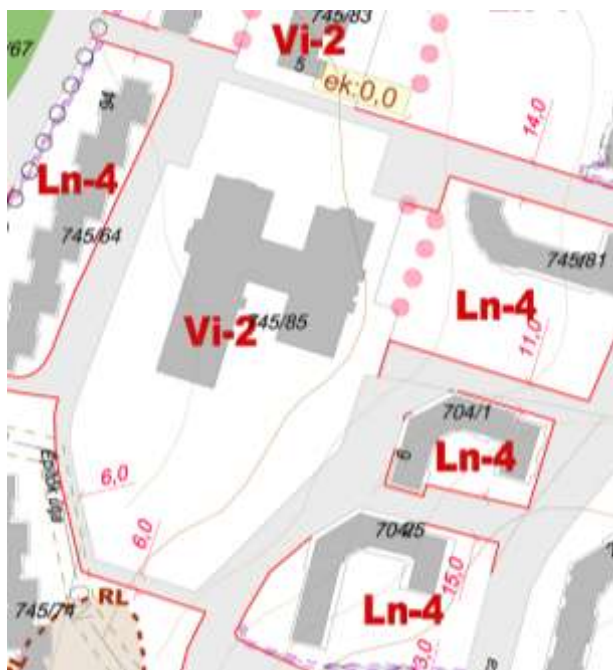


a terület műholdfelvételen az ingatlannyilvántartási térképpel

A hatályos szabályozás szerint a változtatással érintett terület Vi-2 jelű intézményi vegyes övezet, melyet nagyvárosias lakóterületek vesznek körül.



hatályos településszerkezeti terv részlet



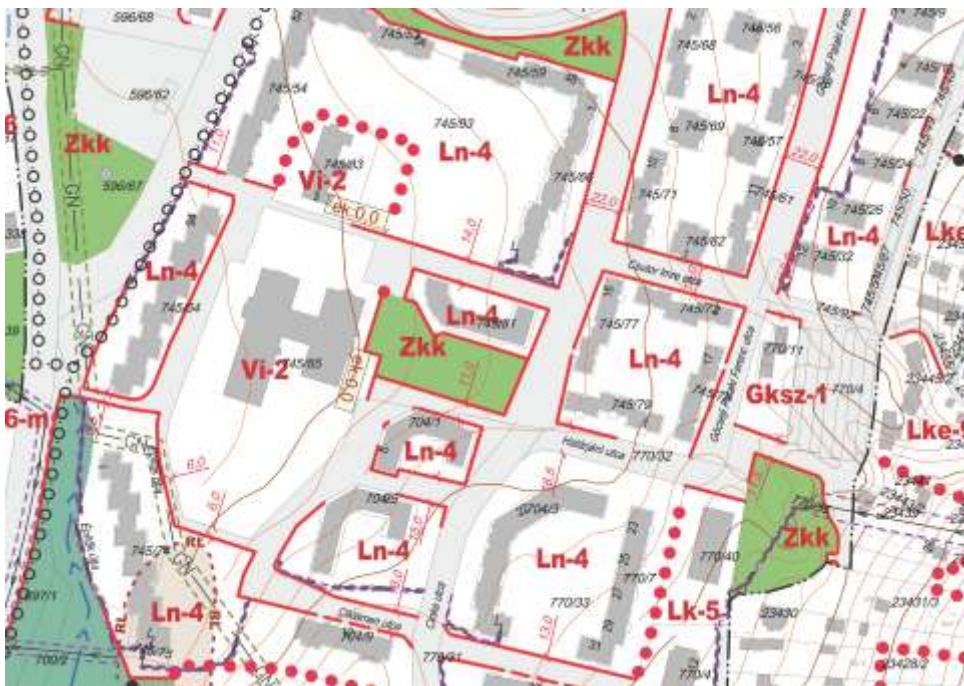
hatályos szabályozási terv részlet

A 745/85 hrsz-ú telek keleti oldala mentén a közelmúltban két mobilgarázst helyeztek el, melyek közvetlenül a telekhatár mentén találhatóak az előkertben, illetve a telek oldalkertjének területébe is belógnak, fennmaradásuk biztosítása érdekében a szabályozás módosítása szükséges.

tervezett módosítás

A változás során új zöldterület kijelölése javasolt a mobilgarázsoktól keletre a 745/93 hrsz-ú ingatlanon az Apáczai Csere János tér területének igénybevételeivel, mely a hatályos tervekben nagyvárosias lakóterületként szerepel. A szabályozás során a jelenlegi használatot és a területről készült geodéziai felmérést figyelembe véve javasolt a zöldterület határainak szabályozási vonallal történő meghatározása, mellyel a 745/85 hrsz-ú telek keleti oldalán a mobilgarázsok által érintett telekhatár mentén végig előkert alakul ki. A garázsok fennmaradásához az előkert mértékének 0 méterben történő meghatározása szükséges a szabályozási tervlapon.

Jelen eljárás során a 18. pont (Praktikertől északra lévő terület szabályozásának felülvizsgálata) esetében új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor, melyhez kapcsolódóan csereterület kijelölése szükséges. E csereterület biztosítására részben az Apáczai Csere János téren kerül sor ezen zöldterület szabályozásával.



tervezett szabályozási terv részlet – jelen módosítás során nem kerül jóváhagyásra

Az állami főépítész véleményezési szakaszban adott észrevétele: „A mobilgarázsok fennmaradására irányuló 2. módosítással kapcsolatban jelzem, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete többek között az intézményi vegyes terület vonatkozásában tiltja a konténer és mobilház elhelyezését. Az alátámasztó munkarészben a fényképen látható mobilgarázsok településképi szempontból kifogásolhatóak, javasolom átgondolni a fenntartásukat. Az új zöldterület kijelölését támogatom, ugyanakkor kérem számszerűen kimutatni, hogy a 745/81 hrsz.-ú területen a visszamaradó Ln-4 építési övezet beépítettsége nem haladja meg a megengedett 80%-ot, és zöldfelülete eléri az előírt 30%-ot. A közkert övezet és a közlekedési övezet között az északi csücsökben övezethatárt jelöltek, míg a többi határ mentén szabályozási vonalat, kérem ezt egységesíteni. A jóváhagyandó szabályozási tervről kérem levenni a négyzetméter feliratot.”

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság véleményezési szakaszban a fenti módosítási pont jóváhagyását nem támogatta, mivel az érintett terület településképi szempontból meghatározó területen fekszik, ahol konténer, mobilház nem helyezhető el.

A véleményeket elfogadva a mobilgarázsok fennmaradásához kapcsolódó módosítástól az önkormányzat visszalép. Az eljárás során a szükséges csereterületek területi kiterjedése csökken, így az önkormányzat az Apáczai tér zöldterületként történő kijelölésétől jelen eljárásban visszalép, azt egy későbbi eljárás során fogja zöldterületként kijelölni.

I.3. A ZÉSZ általános felülvizsgálata az építéshatósági jelzésekre és országos jogszabályi változásokra tekintettel, valamint az elírások és rajzi feldolgozásból adódó hibák javítása

I.3.1. Az előkert legkisebb mértékével szabályozott területeken a főépítmény elhelyezésének szabályaira vonatkozó előírások felülvizsgálata

A ZÉSZ 5. § (6) bekezdése a következőket határozza meg:

„(6) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni

- a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,
- b) előkert méretével szabályozott közterület felől a szabályozási terven feltüntetett előkert megtartásával lehet.”

A bekezdés b) pontja csak közterület felőli esetre határozza meg az előkert mértékének megtartását, holott az építkezés magánút felől is lehetséges. A szabályozás módosítása javasolt az előírások pontosításával a következők szerint:

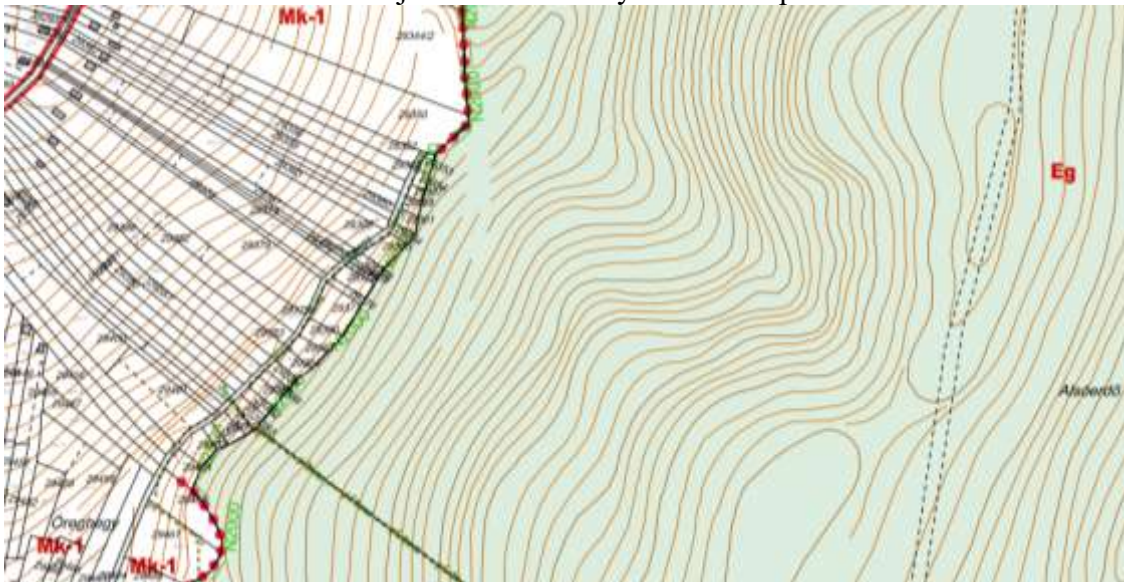
- (6) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni
 - a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,
 - b) előkert méretével szabályozott **közterület-közlekedési terület** felől a szabályozási terven feltüntetett előkert megtartásával lehet.

Az állami főépítész véleményezési szakaszban adott észrevétele: „A 3. módosítási pontban a ZÉSZ 5. § (6) b) pontjával kapcsolatban jelzem, hogy az előkert méretének szabályozása zöldterület felől is lehet, ezért javaslom felülvizsgálni a tervezett előírást.”

A véleményt elfogadva, az előírás kiegészítésre kerül úgy, hogy az előkert mértéke közlekedési és zöldterület felől legyen értelmezendő:

- (6) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni
 - a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,
 - b) előkert méretével szabályozott **közterület közlekedési terület és zöldterület** felől a szabályozási terven feltüntetett előkert megtartásával lehet.

I.3.2. A 29377 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömbre vonatkozó szabályozás egyértelművé tétele érdekében további övezeti kód kerül jelölésre a szabályozási tervlapon.



hatályos szabályozási terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

I.3.3. A szabályozási terv jelmagyarázatában (2. melléklet) a kerékpárút jelölésének javítása szükséges, mert tévesen telített pontvonallal szerepel, míg a tervlapokon „karikás” vonallal jelölt.



hatályos jelmagyarázat részlet



tervezett jelmagyarázat részlet

I.3.4. A településszerkezeti terven tévesen rajta maradt a Parkerdő területén a korábbi tervekben a sportlétesítményre utaló ikon, melynek törlése tervezett.

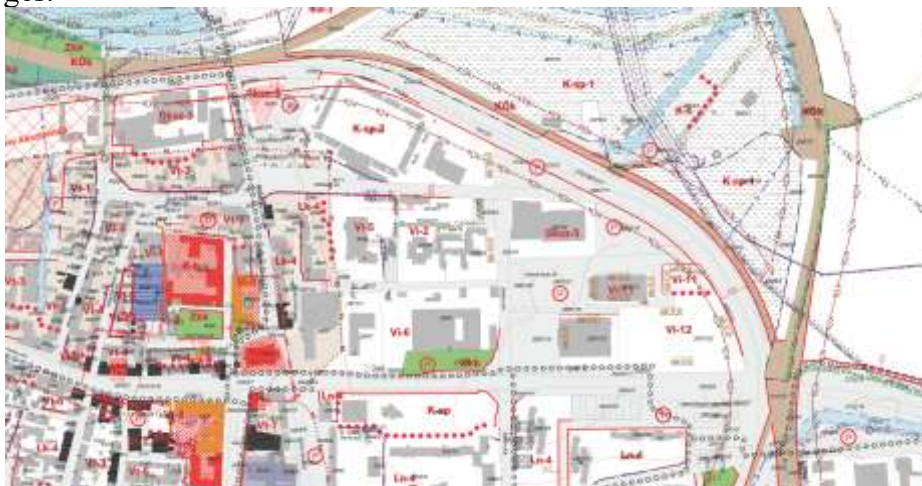


hatályos településszerkezeti terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

I.3.5. A Sportcsarnok környékén a korábbi módosításnál tévesen fennmaradt szabályozási vonalak törlése szükséges.

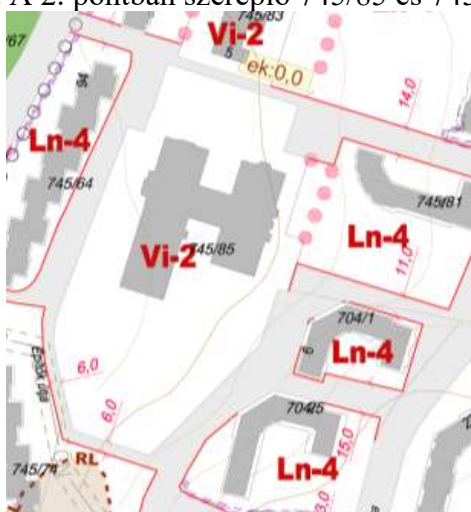


hatályos szabályozási terv részlet

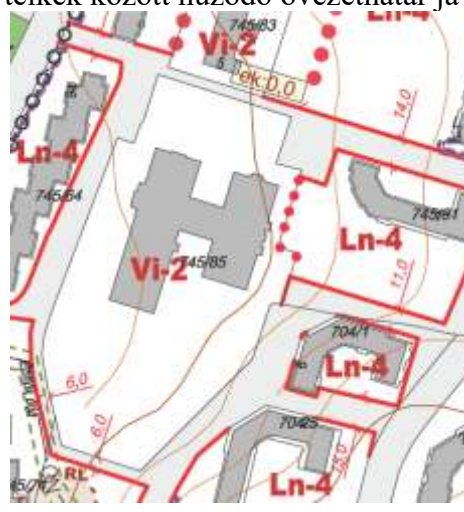


tervezett szabályozási terv részlet

I.3.6. A 2. pontban szereplő 745/85 és 745/93 hrsz-ú telkek között húzódó övezethatár javítása.



hatályos szabályozási terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

I.4. Pózva városrész területén további gazdasági területek kijelölésének felülvizsgálata

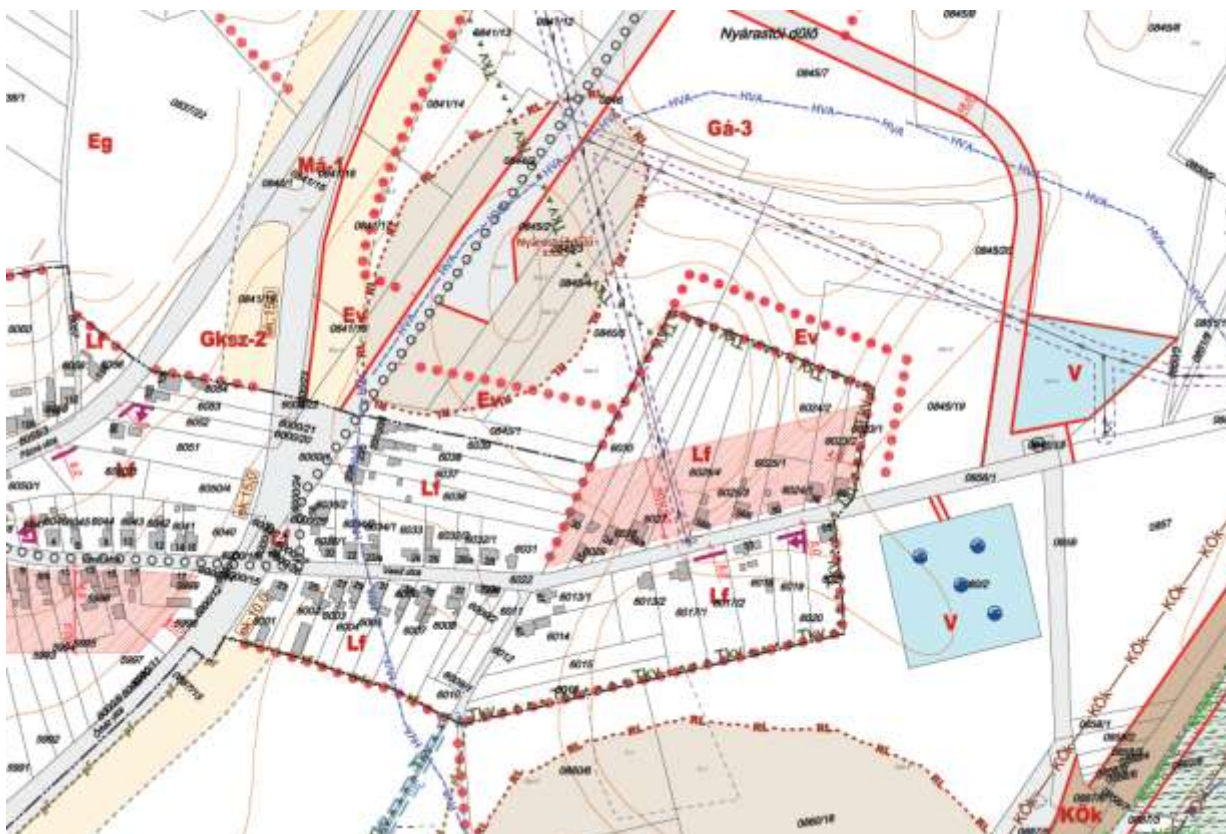
A város északkeleti részén elhelyezkedő tervezett ipari park és logisztikai központ területét érintően kezdeményezésre került a településrendezési tervek módosítása. A változtatási szándék a területen szabályozott védelmi erdők területi kiterjedésének csökkentésére irányul, melyek igénybevételével új gazdasági területek kijelölése tervezett, melyek új beépítésre szánt területnek minősülnek, így ehhez kapcsolódóan biztosítani kell a felsőbb jogszabályi követelményeket a szükséges csereterület kijelölésével.



hatályos szabályozási terv részlet

a tervezett módosítás

A módosítás során a terület déli részén elhelyezkedő két védelmi erdő érintett. Az erdőterület csökkentése oly módon tervezett, hogy megfelelő mennyiségű és alakú védelmi erdő maradjon a tervezett rendeltetésének jövőbeni biztosításra. A védelmi erdőből Gá-3 jelű általános gazdasági övezetbe átsorolt terület lesz.



tervezett szabályozási terv részlet – *jelen módosítás során nem kerül jóváhagyásra*

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 7.§ (2) bekezdése értelmében erdőterület igénybevétele csak „legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és azzal megegyező biológiai aktivitás értékű” csereterület kijelölésével történhet. A csereterület biztosításához igénybe vett területek bemutatására és az azt érintő változások ismertetésére a 21. pontban kerül sor.

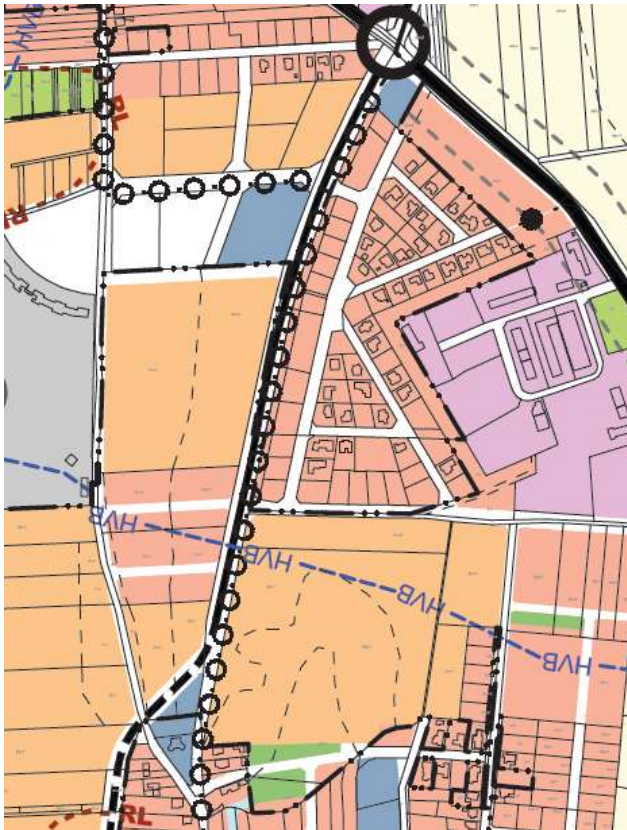
Az állami főépítész véleményezési szakaszban adott észrevétele: "A 4. módosítási ponttal kapcsolatban jelzem, hogy a hatályos tervben szereplő gazdasági területek kijelölésére 2023-ban telepítési tanulmányterv alapján került sor. A Kr. 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. Kérjük, hogy az alátámasztó munkarészben mutassák be, hogy a telepítési tanulmányterv tekintetében milyen változás indokolja a további gazdasági terület kijelölését."

A módosítás a telepítési tanulmányterv változásaiból következő indokokkal nem alátámasztható, így jelen eljárásban az önkormányzat visszalép a területet érintő módosítástól.

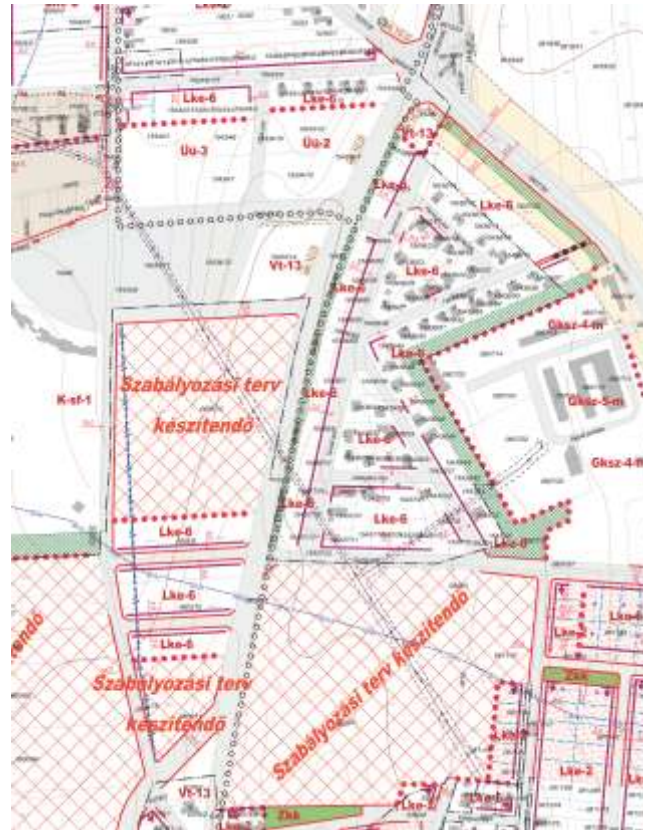
1.5. Ságod városrész területén az Ilosvai utca mentén a kerékpárút jelölésének javítása

Az Ilosvai út mentén a hatályos településszerkezeti és szabályozási terv is kerékpárút nyomvonalat szerepeltet. A szabályozási terv esetében a nyomvonaljelölés a közlekedési területeken kívül, a kertvárosias lakóterületek nyugati része mentén jelölt „telken belüli kötelező fásítás” területén szerepel. Az Ilosvai úton délebbre haladva a „szabályozási terv készítendő” jelöléssel érintett területeken szerepel a kerékpárút nyomvonal jelölése.

Az érintett szakaszon a kerékpárút kiépítése megtörtént, annak további területigénye nincsen és ezzel kapcsolatos szabályozás nem is szerepel a terveken.



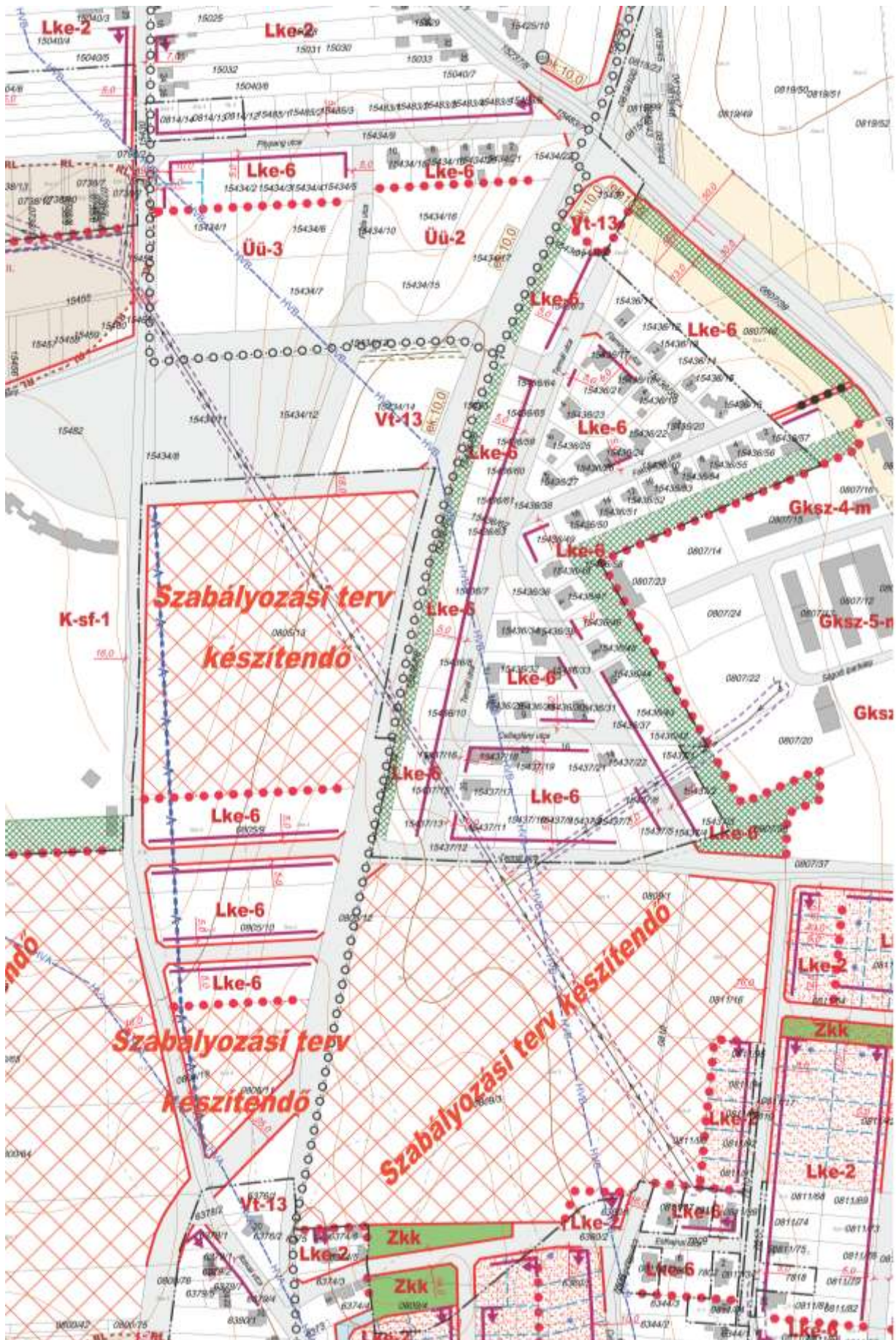
hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

a tervezett módosítás

A tervezett módosítás a szabályozási tervlapot érinti. A módosítás során a kerékpárút nyomvonal jelölésének javítása történik, mely során az a közlekedési területen kerül jelölésre.



tervezett szabályozási terv részlet

I.6. A munkásszállás fogalmának törlése az építési szabályzatból

A ZÉSZ 42/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelettel történt módosítása során került bevezetésre a szabályzatba a munkásszállás fogalma a 2. § j) pontban:

„Munkásszállás: a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. számú melléklet 8.6. pont f) pontjában meghatározott munkásszállás, azzal, hogy a kifizető alatt munkáltatót kell érteni.”

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) hatályba lépésével az építésszabályozásban is egységes fogalom jelent meg a munkásszállás rendeltetését illetően, mely a következő – TÉKA 5. §100. pont:

„munkásszállás rendeltetés: olyan rendeltetés, amely hosszabb átmeneti időtartamra szóló közösségi szálláshely biztosítására szolgál, elsődlegesen munkavállalók számára;”

A ZÉSZ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) alapján készült, de a TÉKA 136.§ (2) bekezdés alapján figyelembe kell venni a TÉKA 5.§ előírásait is, így a fogalom megismétlése nem szükséges a ZÉSZ-ben.

„(2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően

a) indul a hatósági eljárás,

b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,

c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,

d) indul az építészeti tervtanács vagy egyéb eljárás, vagy

e) kezdik meg a területhasználatot,

az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5) és (9) bekezdését, a 48–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. §, valamint az 1. és 2. melléklet érintett rendelkezéseit a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.”

a tervezett módosítás

A fentieket figyelembe véve a tervezett módosítás során a munkásszállás fogalmának törlése szükséges a ZÉSZ-ből.

I.7. A Kaszaházi fennsík szabályozásának módosítása

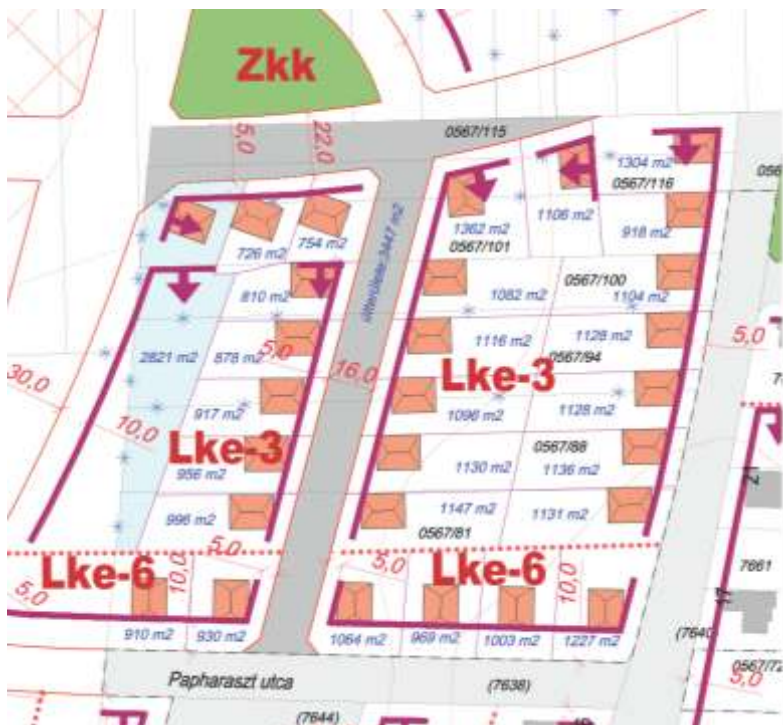
Zalaegerszeg Kaszaháza városrészben a telektulajdonosok a 0567/81, /88, /94, /100, /101, /115 és /116 hrsz -ú telkek telekcsoport újraosztással történő telekalakítását, a szabályozási terv szerinti lakótelkek kialakítását tervezik. A Rózsavölgyi utcától nyugatra lévő telektömb a szabályozási terv szerint érinti e telkektől északra lévő 0569/14, /15 és /16 hrsz -ú ingatlanokat, melyek tulajdonosai a tervezett telekalakításban nem vesznek részt, ezért a tulajdonosok kezdeményezik a szabályozási terv módosítását: a Rózsavölgyi utca nyugati oldalán tervezett telektömb északi részén a 0569/14 – 16 hrsz -ú telkeket érintő lakóterületi rész közlekedési területbe sorolását. A fenti módosítással együtt a

Panoráma tértől északra tervezett új lakóutca mentén az előkert mértékének 10 méterről 5 méterre csökkentését is kérték a tulajdonosok.

A hatályos szabályozási terv az érintett terület déli részét Lke-6 jelű szabadon álló beépítésű, míg ettől északra lévő területeket Lke-3 jelű kertvárosias lakóövezetbe sorolja.



hatályos szabályozási terv részlet



a tervezett telekosztás és beépítés

a tervezett módosítás

A telekalakítás megvalósíthatósága érdekében a szabályozási terv módosítása szükséges a következők szerint:

- a Rózsavölgyi utcától nyugatra, a Papharaszt utcától északra tervezett lakótömb északi, a 0569/14 -16 hrsz -ú ingatlanokat érintő terület a jelenlegi kertvárosias lakóterület övezetből közúti közlekedési és közműterület rendeltetésbe kerül,
- a Panoráma tértől északra tervezett út mentén az építési vonal a jelenlegi 10 m helyett helyett 5 m -es előkertet szabályozásra,
- a beépítési javaslatot figyelembe véve módosul a tervezett telekosztás, mely így a javasolt telekhatárok és javasolt megszüntető jelek módosítását is szükségessé teszi.



tervezett szabályozási terv részlet

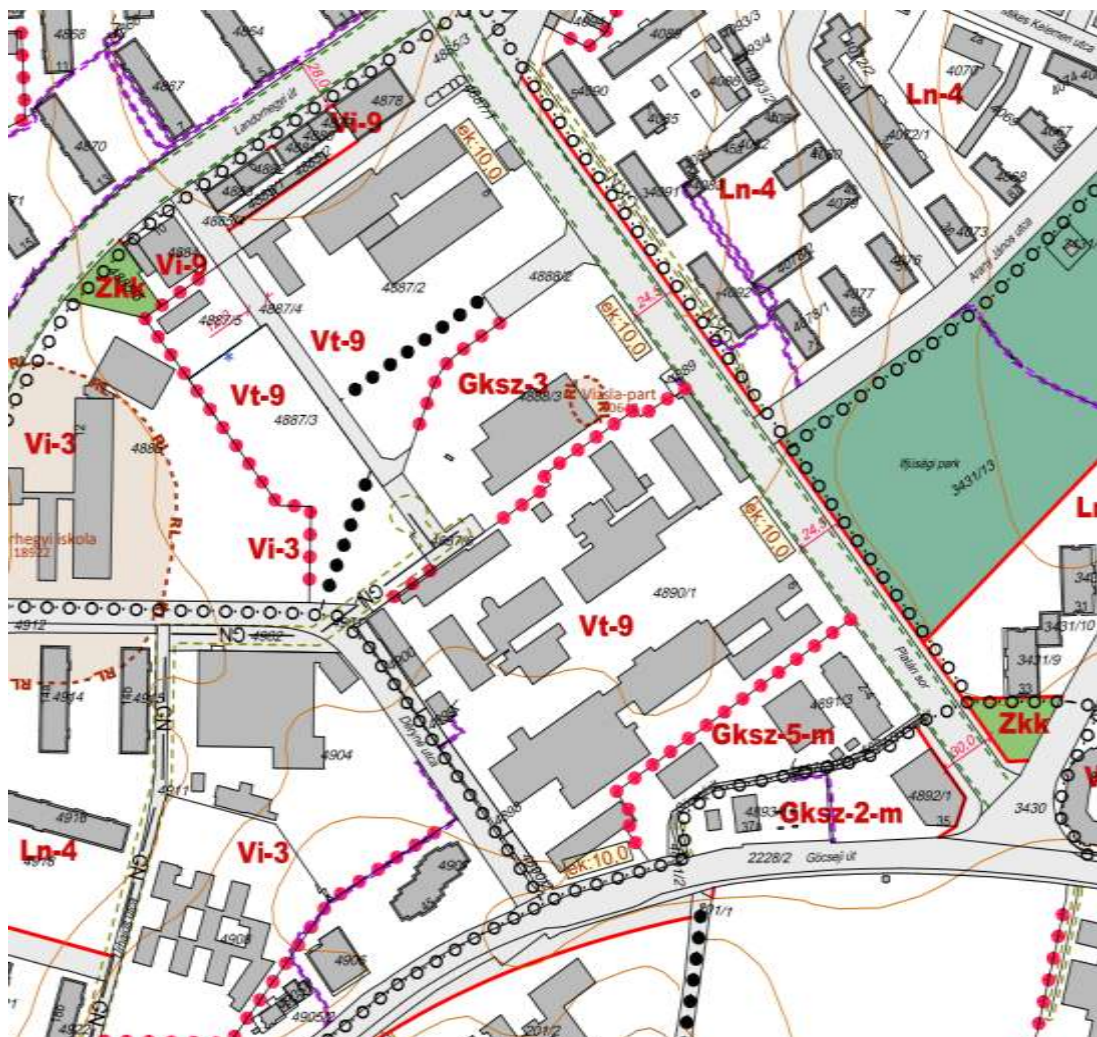
Az **állami főépítész** véleményezési szakaszban adott észrevétele: „A szabályozási terven a telekcsoport újraosztással érintett területet kérem a tömbhöz igazodva korrigálni.”

A **véleményt elfogadva**, a jóváhagyandó szabályozási tervlap javításra került (a véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarészeiben és az előterjesztésben helyesen szerepelt a fenti jelölés).

I.8. Platán sor, 4888/3 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata

A változtatás célja az egykori tejipar tömb területén az azonos adottságokkal rendelkező területek azonos módon történő szabályozása érdekében egységes rendeltetés, építésszabályozás meghatározása.

A Landerhegy városrész területén elhelyezkedő Landerhegyi út – Platán sor – Göcseji út és a Déryné utca által határolt tömb keleti részét a hatályos településszerkezeti terv váltakozva településközponti vegyes és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolja, a szabályozás a tömb területén többféle övezetet határoz meg: Vt-9 jelű településközponti vegyes övezetet, Gksz-3, Gksz-5-m és Gksz-2-m jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezeteket.



hatályos szabályozási terv részlet

a tervezett módosítás

A tervezett módosítás során javasolt a tömb területének egységes szabályozása, lévén hogy azonos adottságokkal bír és jövőbeni fejlesztését tekintve is egységes szempontokat kell figyelembe venni. Egységesen meghatározott területhasználatként a területen a településközponti vegyes javasolt, mivel a lakó rendeltetés kizárása a jövőben nem indokolt, a lakó funkcióra zavaró hatással rendelkező rendeltetések megszűntek, újak kialakítására e központi fekvésű területen nem javasolt lehetőséget adni.

A vizsgált terület déli, Gksz-2-m jelű övezetét érintően a munkásszállás elhelyezhetőségét illetően kerül módosításra a szabályozás. A jelenlegi szabályozás alapján munkásszállás is elhelyezhető lenne, de e szabályozás meghatározásakor a tömb területén alapvetően a gazdasági rendeltetések domináltak. A tömb szabályozásának településközponti vegyes övezetre módosításával, így a lakások elhelyezésének lehetővé tételével a munkásszállás elhelyezése a továbbiakban nem kívánatos. Mindez igaz a Gksz-5-m jelű övezet szabályozására is, de ez esetben a terület Vt övezetbe sorolása önmagában is kizárja a munkásszállás elhelyezhetőségét. A Vt övezetben található építési karakterek normatív előírásait figyelembe véve Vt-9 övezet kiterjesztése javasolt:

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



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

I.9. A vízbázis és védőövezeteinek jelölésének aktualizálása adatszolgáltatás alapján

Zalaegerszeg térségi vízmű ellátási területe az elmúlt 10 évben jelentősen kibővült. A jelenlegi és a távlatilag prognosztizált vízhozam jelentősen meghaladja a korábbi védőidom számítás alapjait, valamint folyamatban van egy új, északi vízbázis kialakítása, ezért 2024. évben új vízbázis modellezés készült, melynek következtében módosultak a zalaegerszegi vízbázisok védőidomai. E módosított védőidomok jelölése tervezett a településrendezési terveken. Mindemellett aktualizálásra kerül az ivóvízkutak adatbázisa is, a megszüntetett kutak törlésre kerülnek a tervekről, míg az újak felkerülnek a szabályozási tervlapra. A Zalaegerszeg Keleti és Nyugati üzemelő vízbázisok, továbbá a tervezett Északi vízbázis védőövezeteinek kijelöléséről a Vas Vármegyei Kormányhivatal 30418/101-16/2025. ált. számon adta ki a határozatát.

A ZÉSZ hatályos szabályozását a 14. § (6) bekezdése tartalmazza:

„A vízbázis hidrogeológiai „A” és a vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet szabályozási terven jelölt területére vonatkozó korlátozással kapcsolatos adatszolgáltatást a vízügyi hatóságnál kell kérlemezni. A védőövezetek területére a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló magasabb szintű jogszabályban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.”

a tervezett módosítás

A vízbázis hidrogeológiai „A” és a vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet szabályozási terven jelölt területe által érintett helyrajzi számok listáját, az érintettségre vonatkozó adatszolgáltatást, információkérést az engedélyező hatóságnál kell kérlemezni.

A védőövezetek területére a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló magasabb szintű jogszabályban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

A módosítás során az egész város területén felülvizsgálatra kerültek az ivóvízkutak, a megszüntetett

kutak a szabályozási tervről törlésre kerültek, az újakat pedig jelöltük a tervlapon. A ZÉSZ 14. § kiegészül a vízműkutak szabályozására vonatkozó bekezdéssel:

„A vízműkutak külső védőövezete a szabályozási terven jelölt, mely területekre a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló magasabb szintű jogszabályban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.”



az új adatbázis alapján kézzel a hidrogeológiai védőövezetek,
piros pontokkal az új kutakra vonatkozó adatok

I.10. Az állattartás szabályaira vonatkozó előírások felülvizsgálata

A módosítás programja a ZÉSZ 2. mellékletének felülvizsgálatára irányul, mely a haszonállat tartással összefüggő építésszabályozási kérdésekben határoz meg előírásokat. A felülvizsgálat célja, hogy a szabályok ne csak a gazdasági célú állattartásra vonatkozzanak.

A hatályos szabályzat 2. melléklete tartalmazza a haszonállattartással összefüggő építésszabályozást a következők szerint:

„A gazdasági célú haszonállat tartására szolgáló építmény és az ehhez tartozó trágyatároló megengedett legkisebb távolsága a védett épületektől az állatok súlya és az állatlétszám függvényében

	állatlétszám (db)	Állattartó építmény távolsága (méter)		
		minden állandó emberi tartózkodásra szolgáló épülettől (kivételesen saját tulajdonú lakó- és gazdasági épület), valamint kúttól		oktatási, egészségügyi, szociális funkciójú épületektől
		állattartó épület	trágyatároló	
20kg-nál kisebb súlyú állat tartására szolgáló	100 alatt	15	30	50
	101-2000	50	100	100

épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén (baromfi, nyúl, stb.)	2000 fölött	100	200	300
20-200kg közötti súlyú állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén (kecske, juh, sertés, stb.)	1-10	15	30	50
	11-50	50	100	100
200kg-nál nagyobb súlyú állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén (szarvasmarha, ló, stb.)	50 fölött	200	200	300
	1-5	15	30	50
	6-30	50	100	100
	30 fölött	200	200	300

A tenyésztett állatokat kifejlett állapotban lévő súlyuk alapján kell a megfelelő kategóriába sorolni.”

A „gazdasági célú” kifejezést használva egyes esetekben nem veszik figyelembe a mellékletben meghatározott paramétereket arra hivatkozva, hogy az állattartásuk jellege nem gazdasági célú, hanem saját részre tartják a haszonállatokat. A tartás intenzitása szerint a saját célú haszonállattartás során is figyelembe kell venni a mellékletben meghatározott előírásokat, ennek betartatására azonban a tulajdonos nem kötelezhető a fent említettekre hivatkozva.

a tervezett módosítás

A tervezett módosítás során törölni szükséges a 2. melléklet címsorából a „gazdasági célú” kifejezést: „A gazdasági célú haszonállat tartására szolgáló építmény és az ehhez tartozó trágyatároló megengedett legkisebb távolsága a védett épületektől az állatok súlya és az állatlétszám függvényében”.

A fentiekre tekintettel a ZÉSZ továbbá az alábbi helyeken módosul:

ZÉSZ 5.§ (17) bekezdés:

„~~Gazdasági célú~~ Haszonállat tartásra szolgáló, valamint trágyatároló építményt a 2. melléklet szerinti telepítési távolságot betartva lehet kialakítani és üzemeltetni úgy, hogy az a környezetre zavaró hatással ne legyen.”

ZÉSZ 36/A.§ (1) bekezdés:

„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.”

A ZÉSZ 36/B. § (1) bekezdés:

„Az „Má-1” és „Má-2” jelű általános mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a ~~gazdasági célú~~ haszonállat-tartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény, az „Má-2” jelű övezet esetében a mezőgazdasági rendeletetéshez kapcsolódóan telkenként legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el.”

ZÉSZ 7. melléklet 1. pontja:

„Falusias lakóövezet

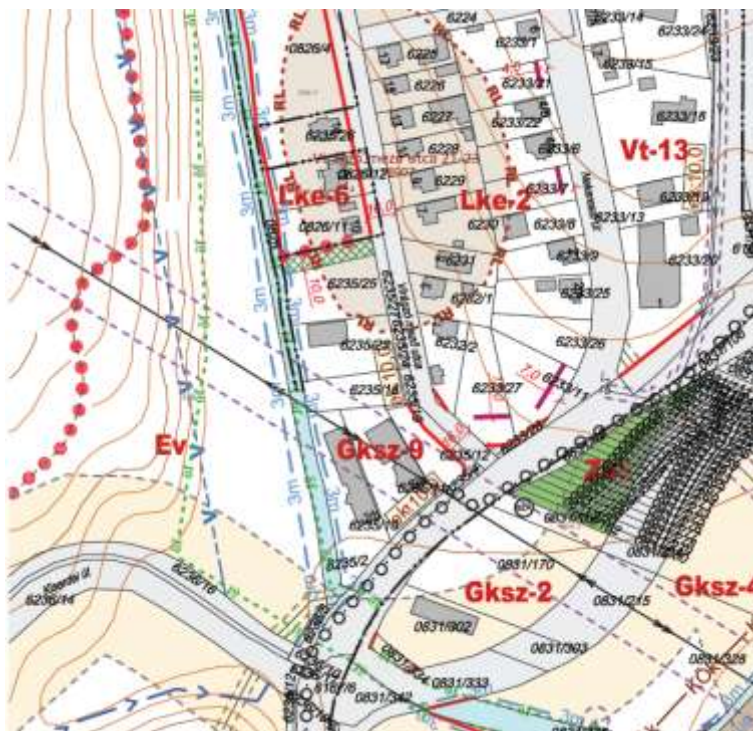
1. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül - az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:

a) mező- és erdőgazdasági, a 2. mellékletben meghatározott feltételekkel ~~gazdasági célú~~ haszonállat-tartásával kapcsolatos, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,

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

I.11. Nekeresd, Virágzó mező utca 6235/29 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata

A Nekeresd városrész területén a Virágzó Mező utca déli részén található 6235/25 hrsz-ú ingatlan (megosztás után, ingatlan-nyilvántartás alapján 6235/29 hrsz.) jelenleg beépítetlen, a hatályos ZÉSZ szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt, környezetében, így tőle közvetlenül északra is kertvárosias lakóterületek találhatók.



hatályos szabályozási terv részlet

A változással érintett 6235/29 hrsz-ú ingatlan a hatályos szabályozási terven a Gksz-9 jelű övezetbe sorolt, a rendezési terv szándéka szerint a tőle délre lévő telephely bővítési területeként szolgálna. A telek északi részén 10 méter szélességű telken belüli kötelező fásítás szerepel. A telket a hatályos szabályozás szerint érinti a Nagypáli-patak szabályozása, mely szerint a telekalakítás már megvalósult. A Nagypáli-patak mentén a partvontól mért 3 méter szélességben húzódó parti sáv is érinti a területet.

a tervezett módosítás

A módosítás során a tulajdonosi kérelemnek megfelelően átsorolásra kerül a 6235/29 hrsz-ú ingatlan a kertvárosias lakóterületekhez, a tőle északra elhelyezkedő területek szabályozásához igazodva az Lke-6 jelű övezetbe. A telken belüli kötelező fásítás törlésre kerül. A módosítással alapvetően változik a területen elhelyezhető rendeltetések köre, illetve a módosulnak a területre vonatkozó normatív előírások is.



tervezett szabályozási terv részlet

I.12. Pintér Máté utca – Virág Benedek utca sarkán lévő 3929 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata

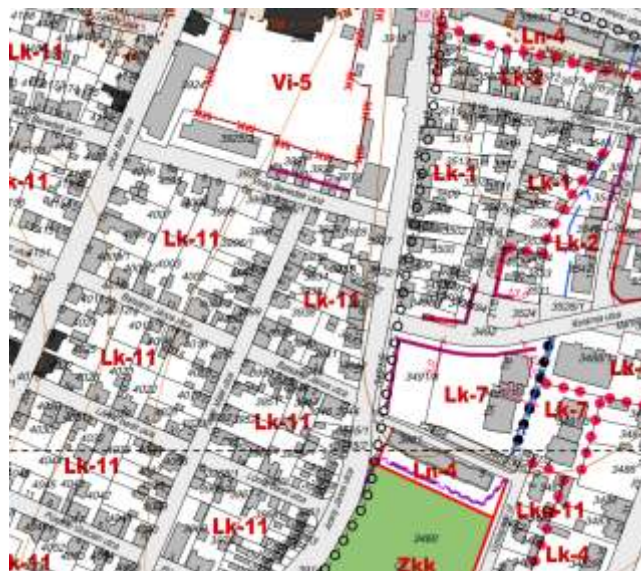
Az ingatlan tulajdonosai a szabályozás felülvizsgálatát kérték a Pintér Máté utca mentén elhelyezkedő 3929 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömbre vonatkozóan az ingatlan megoszthatósága érdekében.

A változtatással érintett terület a Pintér Máté utca – Virág Benedek utca – Arany János utca és a Batsányi János utcák által határolt tömböt foglalja magába. A terület a hatályos településszerkezeti terven kisvárosias lakóterület, melyet a szabályozási terv az Lk-11 jelű övezetbe sorol. Az övezetre vonatkozóan az alábbi normatív előírások vonatkoznak:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb és zöldfelület mértéke
Lk-11	12 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) (1)	Homlokzatmagasság: 0-8,5 m Épületmagasság: 6,5 m (3)	20 %

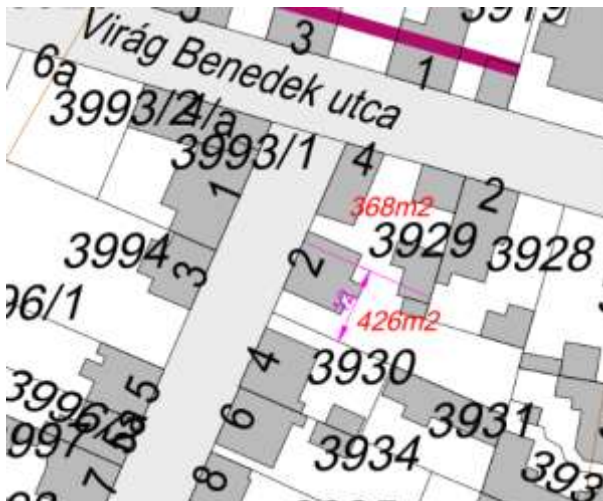


hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A változással közvetlenül érintett 3929 hrsz-ú telek területi kiterjedése 795 m², így a hatályos szabályozás alapján nem megosztható. A telekalakítás során a kialakítható legkisebb telekszélesség biztosítható. Az érintett telken korábban két lakóépület épület és melléképületei voltak megtalálhatók. A telek jelenleg beépítetlen.



A konkrét esettel érintett 3929 hrsz-ú telket tartalmazó Lk-11 jelű övezetben, illetve a hasonló kialakítható telekméretekkal meghatározott Lk-1 és Lk-2 jelű övezetekhez tartozó területeken jellemző volt a 720 m²-es telekméret, mely telkeket különösen saroktelek pozícióban megosztottak. E tendencia jól felismerhető például a közvetlenül érintett tömb környezetében is, ahol a telekméretek sok esetben – főleg saroktelkeken – 400 m² alattiak a meglévő állapotok szerint.

A ZÉSZ 2. melléklete szerint az Lk-1 és Lk-2 jelű övezeteken a következő normatív előírások érvényesek:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lk-1	12 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) (1)	Homlokzatmagasság: 0-8,5 m Épületmagasság: 0-6,5 m (3)	20 %
Lk-2	12 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) (1)	Homlokzatmagasság: 0-8,5 m Épületmagasság: 0-6,5 m (3)	20 %

				400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %)(1)	Épületmagasság: 6,0-7,5 m	
--	--	--	--	---	---------------------------	--



az Lk-1, Lk-2 és Lk-11 jelű övezetek elhelyezkedése a város területén

A normatív előírások alapján látható, hogy az Lk-1, Lk-2 és Lk-11 övezetek között csak a beépítési magasság mutat eltérést a szabályozás tekintetében, valamint megállapítható az is, hogy a szabályozás egyik alapkövét adó meglévő telekmorfológiai adottságok hasonló képet mutatnak az egyes területeken.

a tervezett módosítás

A tervezett módosítás során általános telekalakítási előírás meghatározása javasolt a hasonló adottságokkal és szabályozással kialakított Lk-1, Lk-2 és Lk-11 jelű övezetek esetében. A tervezett szabályozás lehetővé kívánja tenni azt, hogy abban az esetben is megosztható legyen a telek, ha a kialakítható legkisebb telekterületet nem éri el, ugyanakkor a kialakítható legkisebb telekszélesség, azaz jelen esetekben 12 méter biztosítható. A szabály a ZÉSZ 5. mellékletébe kerül be a kialakítható telekméreteket ⁽⁵⁾ számú index-el megjelölve a következők szerint:

Kialakítható legkisebb telekszélesség terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
---	--	---------------	--	--	--

Lk-1	12 400 m ² ⁽⁵⁾	m, kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: 0-8,5 m Épületmagasság: 0-6,5 m ⁽³⁾	20 %
Lk-2	12 400 m ² ⁽⁵⁾	m, kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: 6,0-9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	20 %
Lk-11	12 400 m ² ⁽⁵⁾	m, kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: 0-8,5 m Épületmagasság: 0-6,5 m ⁽³⁾	20 %

⁽¹⁾ A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetében 60 %, egyéb esetben a sarokteleknél 720 m² telekterületig 60%, 720 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 35%.

⁽²⁾ A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m² telekterületig 75%, 720 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

⁽³⁾ Dózsa György utcai építési telkek esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m, megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 m.

⁽⁴⁾ Az Eötvös utca déli oldalán a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 méter. A 3194 hrsz-ú közlekedési terület illetve Ady utca irányában a megengedett legnagyobb párkánymagasság 8 méter.

⁽⁵⁾ **legalább 12 m szélességű telek esetében 350m²**

Az állami főépítész véleményezési szakaszban adott észrevétele: „A ZÉSZ táblázatos mellékleteiben a lábjegyzetek a kivételes/kedvezményes határértékek megállapítására szolgálnak. A 12. módosítási pontban az Lk-1, Lk-2, Lk-11 építési övezetek esetében az új (5) lábjegyzet alkalmazásának nem látom értelmét, mivel a legalább 12 m telekszélesség az érintett építési övezetekben minden telekalakításnál kötelező feltétel, ezért a 350 m² kialakítható telekméret is minden telekalakításnál alkalmazható lesz, így már a táblázatban általános előírásként szerepeltethető a csökkentett telekméret értéke.”

A véleményt elfogadva, a melléklet javításra került az alábbiak szerint:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lk-1	12 350 m²	m, kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: 0-8,5 m Épületmagasság: 0-6,5 m ⁽³⁾	20 %
Lk-2	12 350 m²	m, kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: 6,0-9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	20 %

Lk-11	12 350 m²	<i>m, kialakult</i>	<i>zárt sorú</i>	400 m ² telekterületig 50,8,5 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: 0-20 m Épületmagasság: 0-6,5 m ⁽³⁾
--------------	---------------------------------------	---------------------	------------------	---	---

⁽¹⁾ A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetében 60 %, egyéb esetben a sarokteleknél 720 m² telekterületig 60%, 720 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 35%.

⁽²⁾ A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m² telekterületig 75%, 720 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

⁽³⁾ Dózsa György utcai építési telkek esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m, megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 m.

⁽⁴⁾ Az Eötvös utca déli oldalán a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 méter. A 3194 hrsz-ú közlekedési terület illetve Ady utca irányában a megengedett legnagyobb párkánymagasság 8 méter.

I.13. A Jáankahegyi utca 23523/7 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata

A Jáankahegyi út nyugati oldalán lévő 23523/7 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a telken meghatározott építési sáv, illetve 5 méteres előkert felülvizsgálatát kérte az optimális beépíthetőség érdekében. A hatályos szabályozás a tömb területét az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetbe sorolja.



hatályos településszerkezeti terv részlet

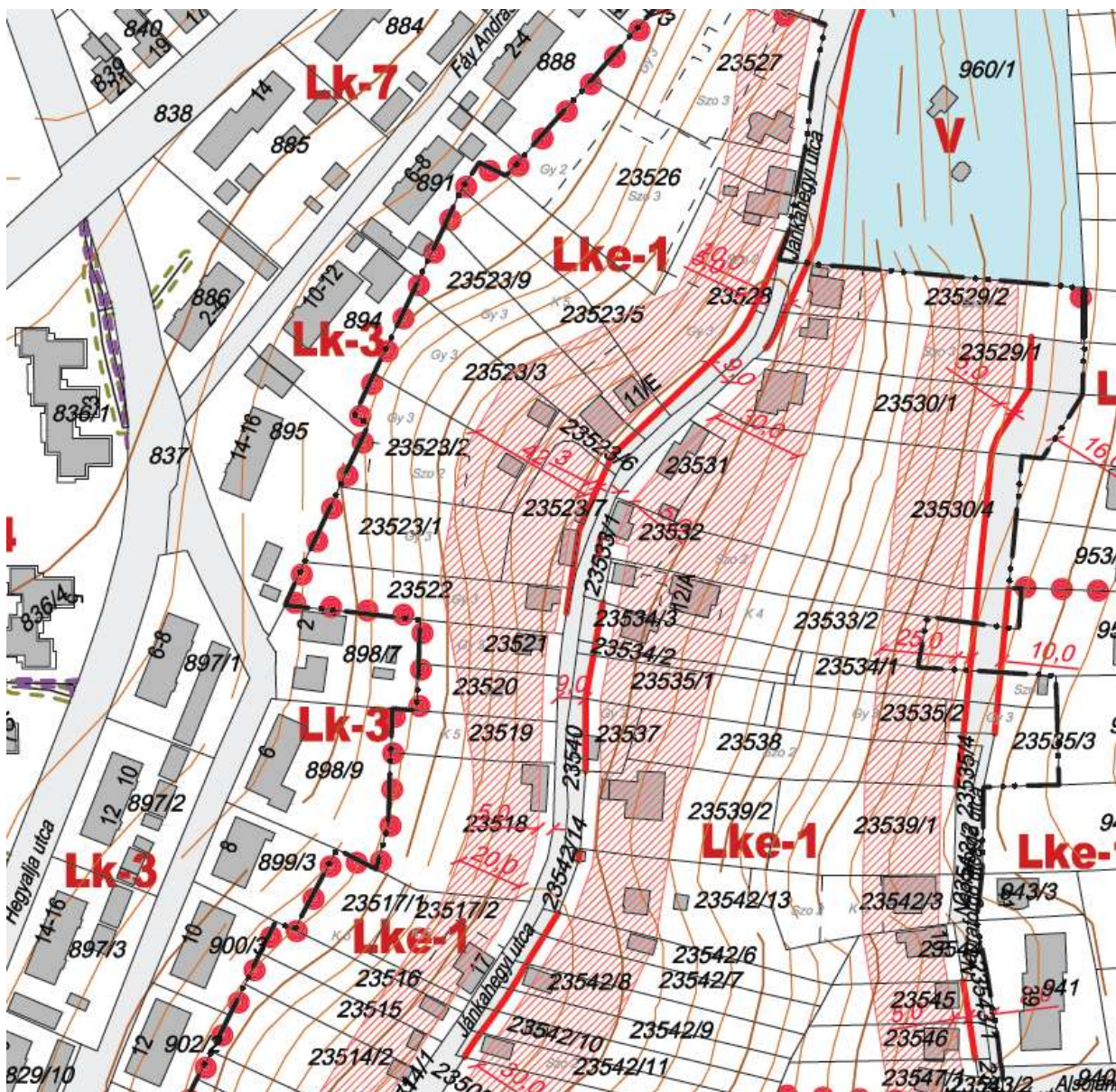


hatályos szabályozási terv részlet

A hatályos szabályozási terven a Jáankahegyi utca érintett szakasza mentén a nyugati oldalon 5 méteres előkert megtartásával építési sáv jelölt. Az építési sáv szélessége a domborzati viszonyokhoz igazodva 20-40 méter közötti. Az utca vizsgált szakaszát útszabályozás is érinti. Az útszabályozás leválasztása, majd az 5 méteres előkert kialakítása az érintett 23523/7 hrsz-ú ingatlan beépítési lehetőségeit jelentősen korlátozza. Az ingatlan építési helyét tovább korlátozza a telek mögé benyúló 23523/6 hrsz-ú út, mely felől szintén előkert megtartása szükséges, miután az előkert közterület vagy magánút felől is értelmezendő.

tervezett módosítás

Az építési sáv módosítása a közút felőli előkert csökkentésével történik, melynek mértéke a kérelemben meghatározott 3 méterben kerül megállapításra. Az építési sáv folytonossága érdekében az ingatlantól délre, a meglévő beépítés esetében is javasolt 3 méterre csökkenteni az előkertet.



tervezett szabályozási terv részlet

I.14. Lötéri utca 26340 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata

A változtatással érintett terület Ebergény városrész területén a Lötéri utca mentén található. Az érintett tömb a hatályos ZÉSZ alapján Lke-1 jelű övezetbe sorolt, melyben a beépíthető legkisebb telekszélesség 14 méter. A kérelmező tulajdonában álló 26340 hrsz-ú ingatlan nem éri el a 14 méter szélességet, így nem beépíthető. A szomszédos, kialakult beépítéssel rendelkező ingatlanokkal történő telekalakítás, telekhatár-rendeztés nem lehetséges, így a szabályozás módosítása az egyetlen lehetőség arra, hogy a telek ne maradjon foghíjként beépítetlen terület.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

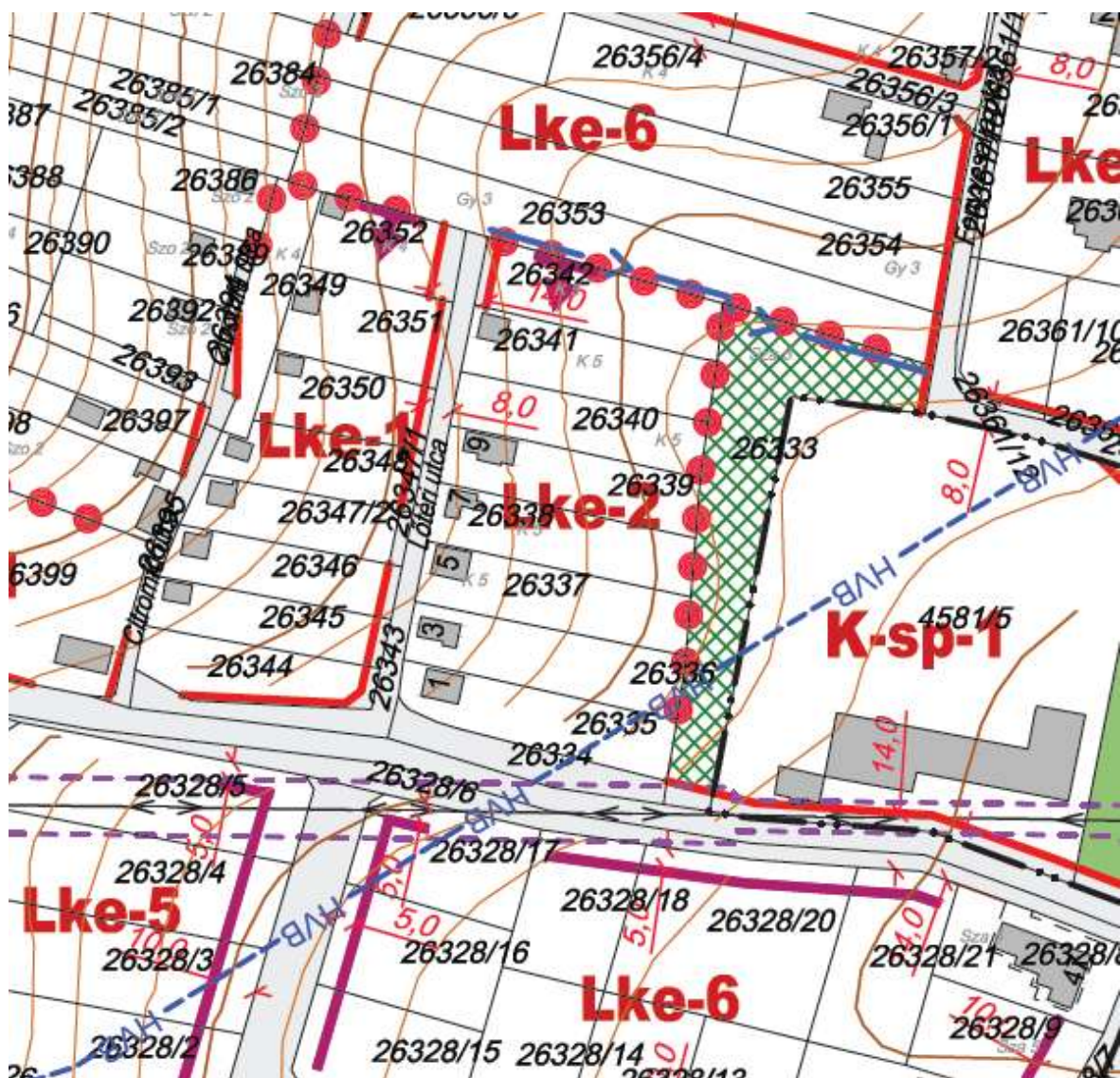
a tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a tömb területének övezeti átsorolása javasolt az Lke-2 jelű övezetbe, ahol a kialakult telek beépíthető, így lehetőséget biztosít a szabályozás arra, hogy ne maradjon hátra az ingatlan foghíjként, beépítetlenül egy már kialakult, beépített telekstruktúrában.

Az Lke-2 jelű övezetben a terület normatív szabályozására a következő lesz érvényes:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-2	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	400 m ² telekterületig 40 %, 400-720 m ² telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m ² -nél nagyobb telek esetén 30 %	Homlokzatmagasság : 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %

Releváns változás a beépíthető telekméreteken túl a megengedett legnagyobb beépítettség mértékében, illetve az oldalkert legkisebb mértékében tapasztalható. Előbbi 25%-ról 30%-ra növekszik, mivel a telekterület nagyobb, mint 720 m², utóbbi pedig 5 méterről 4 méterre csökken.



tervezett szabályozási terv részlet

I.15. A Hóvirág utca 24998/2 hrsz-ú ingatlanon szereplő felhagyott gázvezeték jelölésének törlése a szabályozási tervről

A Hóvirág utca mentén elhelyezkedő 24998/2 hrsz-ú ingatlan a hatályos településrendezési tervek alapján kertvárosias lakóterületként Lke-1 jelű övezetbe sorolt. A hatályos szabályozási tervlapon az ingatlan észak-keleti részén gázvezeték és védőtávolsága jelölt, a vezeték a településszerkezeti terven nem szerepel.



hatályos településszerkezeti terv részlet

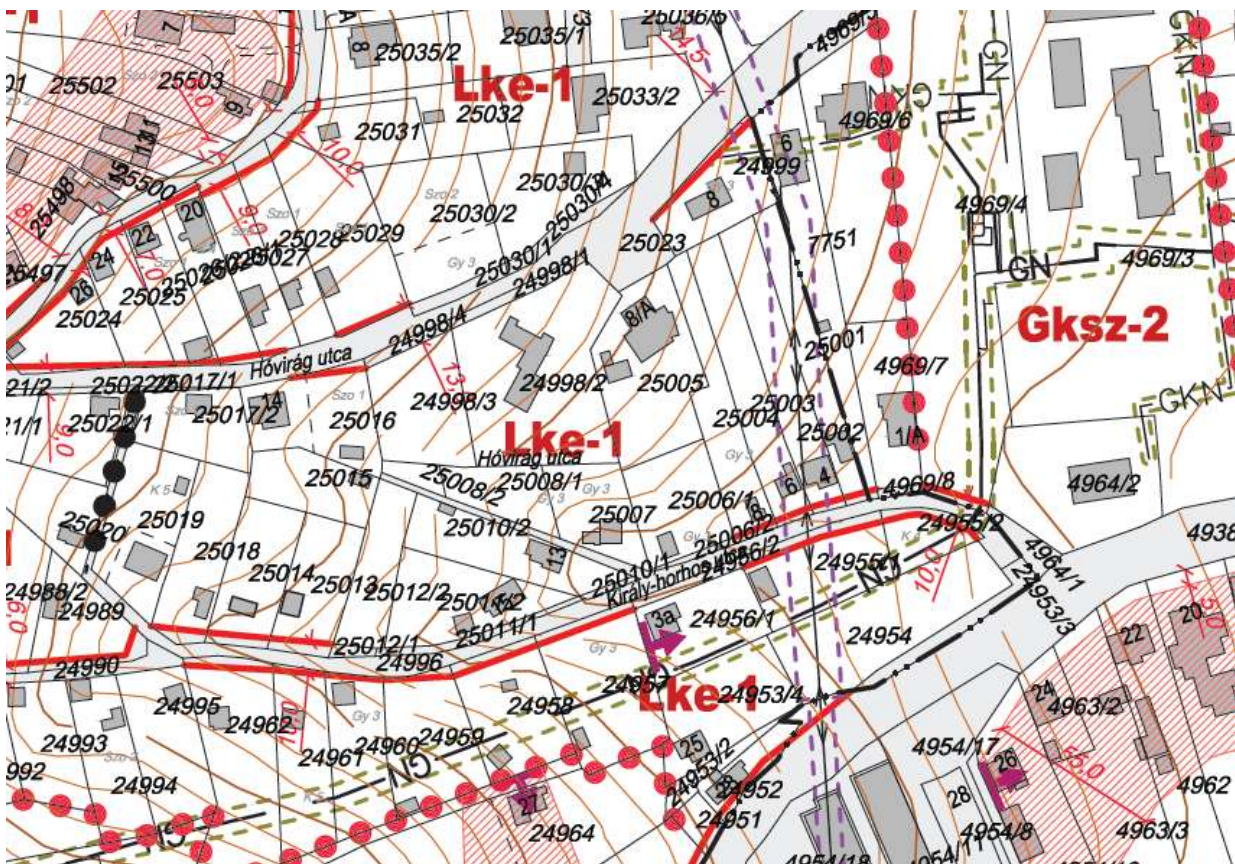


hatályos szabályozási terv részlet

Az E-on nyilatkozata, illetve az e-közmű adatbázisa alapján az érintett ingatlanon gázvezeték nem található. Az E-on nyilvántartása alapján a területet korábban érintette egy középnyomású NA50-es acél elosztóvezeték, de az már felhagyásra került.

a tervezett módosítás

A tervezett módosítás a szabályozási tervet érinti, mely során az ingatlanon szereplő gázvezeték és védőtávolsága törlésre kerül.



tervezett szabályozási terv részlet

I.16. A Csillagvölgyi utca nyugati oldalán az övezeti szabályozás felülvizsgálata

Zalaegerszeg Neszele városrészében a Csillagvölgyi utca nyugati oldalán társasházak épültek az elmúlt időszakban és a tulajdonos további társasházak építését tervezte a beépített területektől északra lévő 6360/6 hrsz -ú ingatlanon.

A megváltozott gazdasági körülmények miatt a terület tulajdonosa a beépítetlen 6360/5 és /6 hrsz -ú területeket családi házas építési telekként kívánja értékesíteni, melynek megvalósításához szükséges a településrendezési tervek módosítása, a jelenlegi Vt-15 jelű településközpont vegyes övezet kertvárosias lakóterületbe történő átsorolása.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

Az előzőekben ismertetett beruházói szándékok megvalósításához szükséges a beépítetlen 6360/5 és /6 hrsz -ú Vt-15 övezetbe sorolt telkek Lke-2 kertvárosias övezetbe történő átsorolása. Ez lehetővé teszi a korábban tervezett két telek helyett hat telek létrehozását.



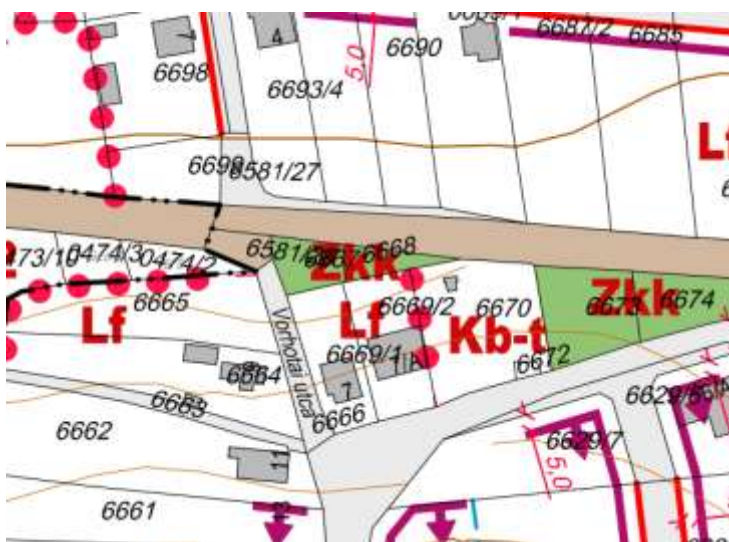
tervezett szabályozási terv részlet

Az állami főépítész véleményezési szakaszban adott észrevétele: „A 16. módosítási pont telekalakítási javaslatának bemutatásánál azt írják, hogy a „telkek szélessége az északi saroktelek kivételével 20m”. Az Lke-2 építési övezetben a kialakítható telekszélesség 20 m. Kérem ellenőrizték, hogy a kívánt telekosztás megfelel-e a tervezett szabályozásnak.”

A véleményt elfogadva, a telekosztás méretezésével és a leírás pontosításával a záró dokumentáció alátámasztó munkarésze kiegészítésre került.

I.17. Vorhota városrész területén elhelyezkedő 6667, 6668 hrsz-ú ingatlanok lakóterületbe sorolása

A Vorhota városrészben elhelyezkedő 6667 és 6668 hrsz-ú ingatlanok a hatályos ZÉSZ-ben Zkk jelű közkert övezetként jelöltek. Megközelítésük földúton biztosított, de mivel önálló beépítésre nem alkalmas a terület, a falusias lakóterületek telekkiegészítéseként fog működni a szabályozás módosítását követően.



hatályos szabályozási terv részlet

a tervezett módosítás

A módosítás során a 6667 és a 6668 hrsz-ú ingatlanok Zkk jelű zöldterület közkert övezetből az Lf jelű falusias lakóövezetbe kerülnek átsorolásra.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

csereterület biztosítása

A Méptv. 7.§ (2) bekezdése értelmében zöldterület igénybevétele csak „legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és azzal megegyező biológiai aktivitás értékű” csereterület kijelölésével történhet. A szükséges csereterület biztosítására a 20. módosítási pontban - valamint a véleményezési dokumentáció 4. fejezetében - ismertetetteknek megfelelően kerül sor.

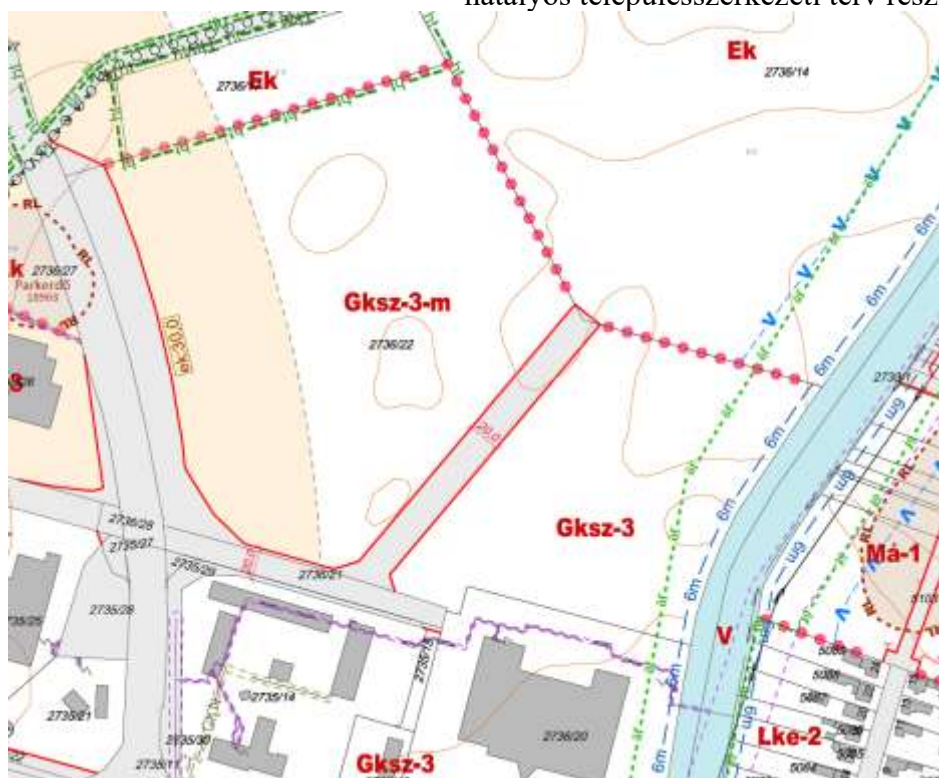
I.18. A Praktikertől északra lévő 2736/22 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

A Balatoni út és a 74. számú főút környezetében elhelyezkedő kereskedelmi és szolgáltató központ Praktikertől északra elhelyezkedő beépítetlen területén a terület tulajdonosa kezdeményezte a tömböt kettészelő feltárási út törlését.

Az ingatlant a hatályos ZÉSZ szerint Gksz-3 és a Gksz-3-m jelű övezet. A területet útsabályozás érinti a 74-es számú főút és a körforgalom felől. Közlekedési területként jelölt továbbá a területe dél-nyugat – észak-kelet irányba kettészelő feltárási út, mely 20 méter szélességgel szerepel a tervekben.



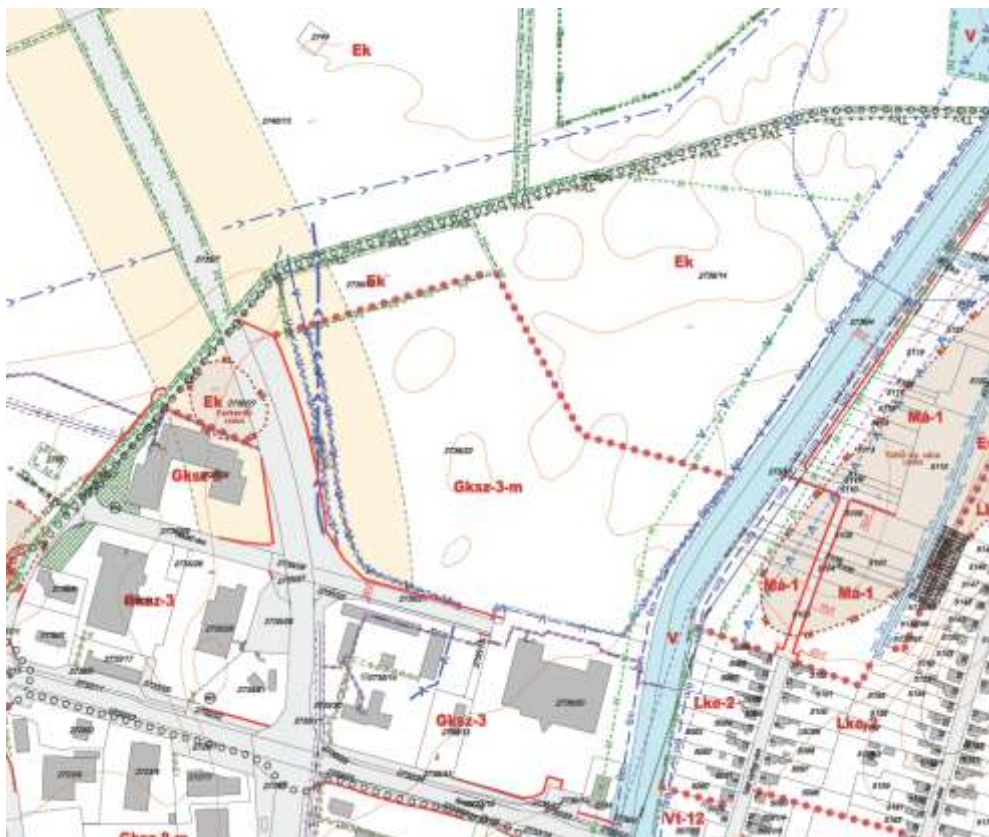
hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

a tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a területről törlésre kerül a tömböt keresztező feltáró út, a tervezett szabályozásban a terület a Gksz-3-m jelű övezethez kerül besorolásra. A véleményezési dokumentáció közlekedési alátámasztó munkarésze szerint az útszélesítések átvezetésre, a közmű munkarészben jelzett ivóvízvezetékek és csapadékvízvezetési nyomvonalak jelölésre kerülnek a szabályozásban. A véleményezési dokumentációban szereplő közműjavaslatnak megfelelően a ZÉSZ 46. melléklete kiegészítésre kerül.



tervezett szabályozási terv részlet

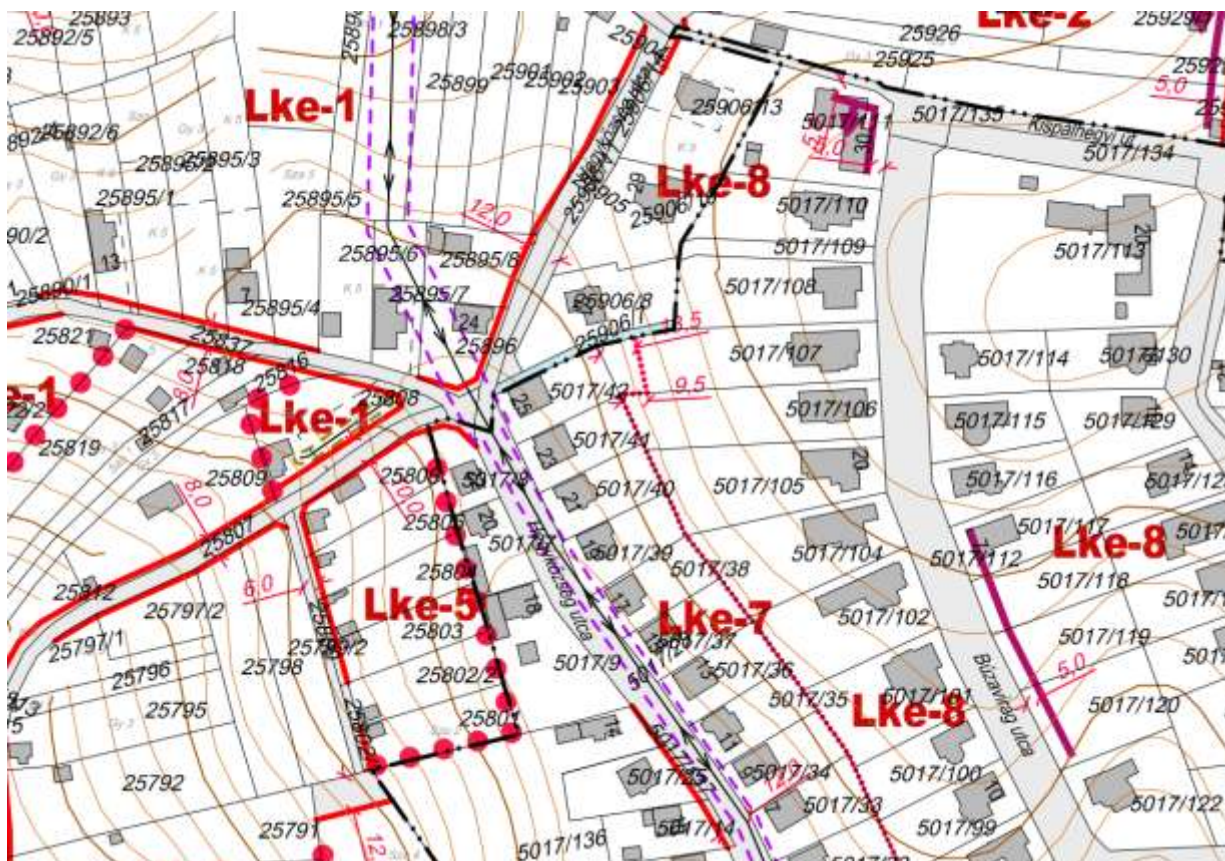
Az állami főépítész véleményezési szakaszban adott észrevétele: „A 124. oldalon kérem az alábbi szövegrész javítását: „Az építési szabályzat 46. számú mellékletében 1-es területként javasoljuk jelölni a 2736/22 hrsz.-ú területet”, mivel a hivatkozott területet 3. számmal jelölték a 46. mellékletben.”

Az észrevétellel összefüggésben javításra került a záró dokumentáció, de nem az alátámasztó munkarészek kerültek módosításra, hanem a 46. számú mellékletben a 3-as terület 1-es területre módosult. Ehhez kapcsolódóan a ZÉSZ 18.§ (6) tervezett módosítását nem terjesztjük jóváhagyásra, a jelenlegi szabályozás marad hatályban.

I.19. Hegyközség utca - Búzavirág utca közötti tömb övezethatárának felülvizsgálata

A Hegyközség utca és a Búzavirág utca között elhelyezkedő 5017/42 és az 5017/107 hrsz-ú ingatlanok közös telekhatárán övezethatár húzódik. A hatályos ZÉSZ alapján az 5017/42 hrsz-ú ingatlan Lke-7 jelű, az 5017/107 hrsz-ú ingatlan Lke-8 jelű kertvárosias lakóterület rendeltetésű övezet. A tényleges használat a telektulajdonosok közös megegyezésével a telekhatártól és az övezet

határától eltérően, támfallal került kialakításra. A valós használatnak megfelelő telekhatárrendezés - változási vázrajz alapján - a ZÉSZ módosításával lehetséges.

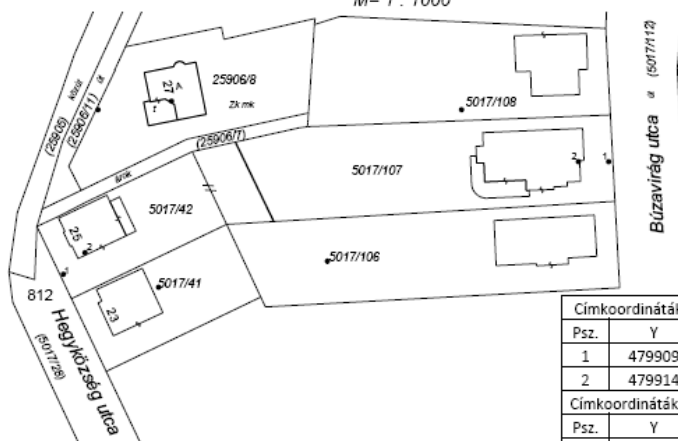


hatályos szabályozási terv részlet

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 5017/42, 5017/107 helyrajzi számú földrészek határrendezéséről

M = 1 : 1000



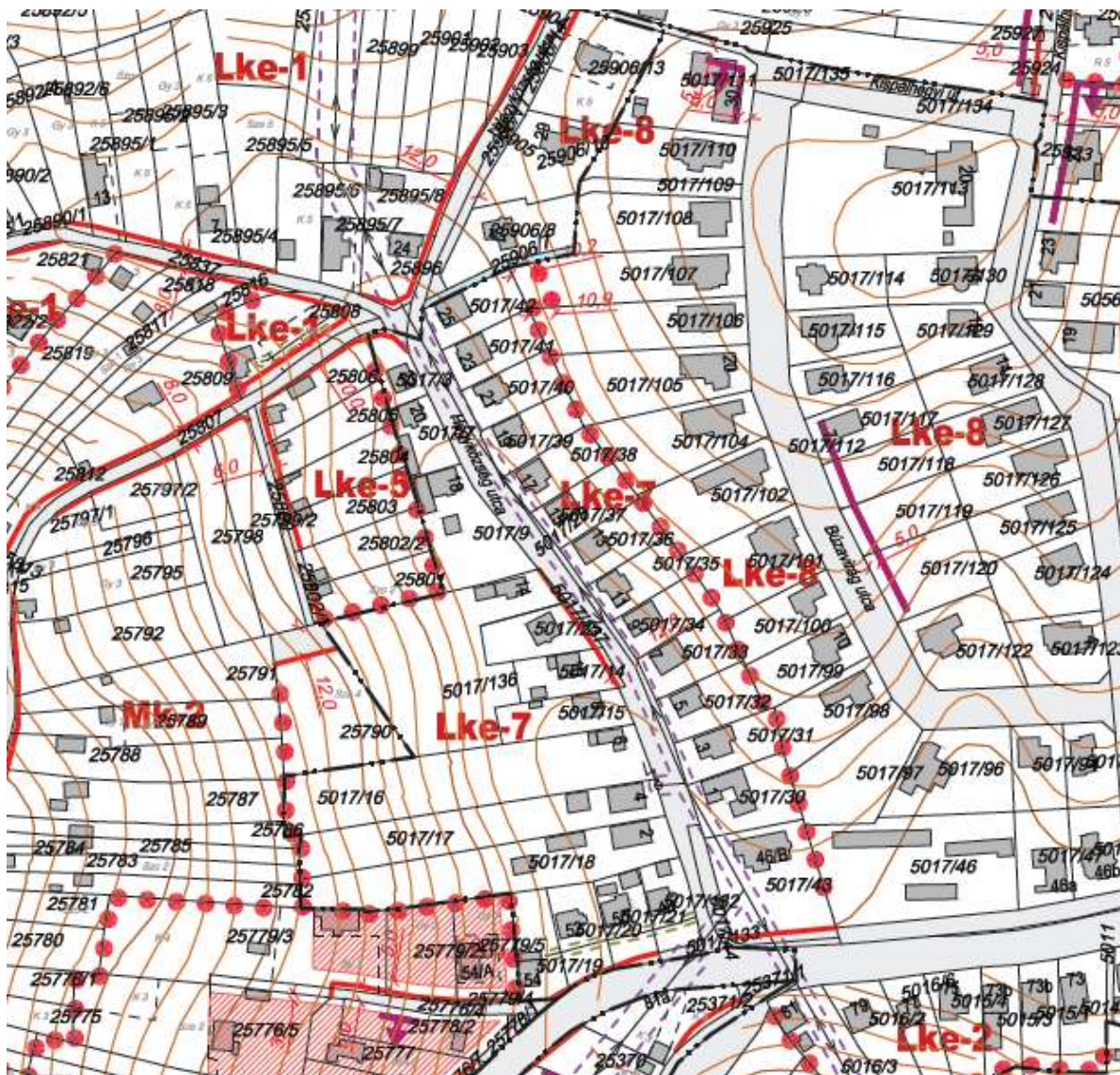
Címkoordináták 5017/42 hrsz			
Psz.	Y	X	
1	479909	168584	
2	479914	168589	
Címkoordináták 5017/107 hrsz			
Psz.	Y	X	
1	480035	168610	
2	480028	168610	

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet		Terület ha, m2	AK	Hrsz	Alrészlet		Terület ha, m2	AK	Szociális és egyéb jogok			
	jel	móv.aga				jel	móv.aga						
											o m2	o m2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
5017/42	-	kiért lakóház, udvar	-	0.0740	-	5017/42	-	kiért lakóház, udvar	-	0.0935	--		
5017/107	-	kiért lakóház, udvar	-	0.1912	-	5017/107	-	kiért lakóház, udvar	-	0.1717	--		
Összesen:				0.2652	--	-	-	-	-	0.2652	--		

telekalakítási vázrajz

a tervezett módosítás

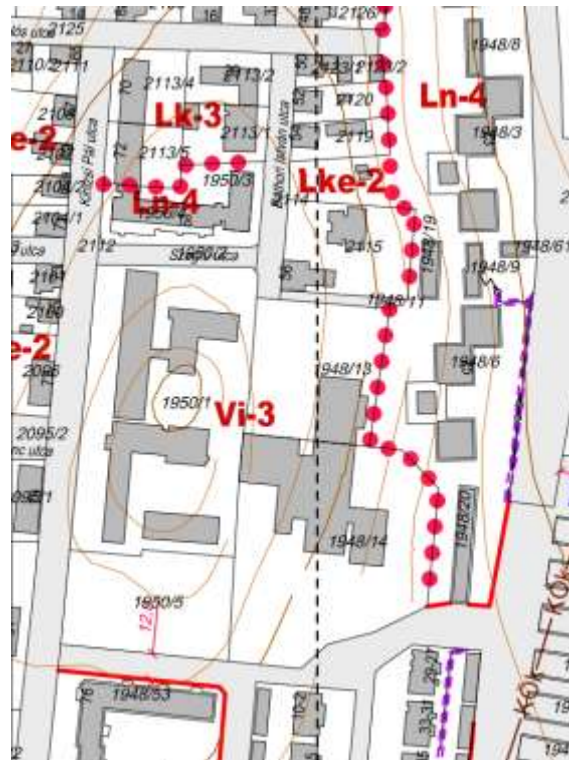
A tervezett módosítás során az adatszolgáltatásként kapott telekalakítási vázlatnak megfelelő övezethatár kerül a szabályozási tervre.



tervezett szabályozási terv részlet

I.20. Páterdomb városrészben az 1950/1 hrsz-ú ingatlanon tervezett közösségi tér kialakítása érdekében a szabályozás felülvizsgálata

A Zalaegerszegi Szakképzési Centrum 1950/1 hrsz-ú területén új közösségi tér kialakítását tervezik, zöldterület kialakításával. A tömb a településszerkezeti terven intézményi vegyes területfelhasználásba, a szabályozási terv Vi-3 jelű övezetbe sorol. A terület környezetében zömében lakó rendeltetésű tömbök találhatók.



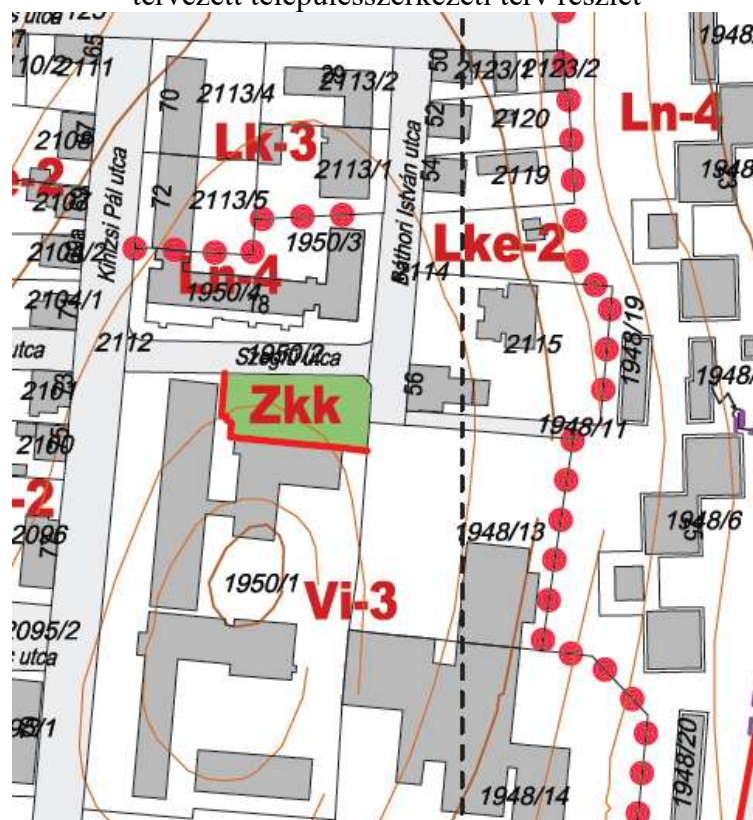
tervezett módosítás

A tervezett helyszínrajz által meghatározott új telekhatárok beemelése történt a szabályozásba, melyek az épített környezethez és helyi adottságokhoz igazodva kerültek meghatározásra.

A tervezett módosítás mindemellett csereterületként funkcionál a 17. módosítási pont esetében kijelölt új beépítésre szánt területhez a véleményezési dokumentáció 4. fejezetében bemutatottaknak megfelelően.



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

Az **állami főépítész** véleményezési szakaszban adott észrevétele: „A 20. módosítási pontnál kérem, hogy számszerűen igazolják, hogy a 1950/1 hrsz. telek visszamaradó részén teljesülnek-e a Vi-3 építési övezet határértékei (beépítettség, zöldfelület).”

A véleményt elfogadva, a záró dokumentáció alátámasztó munkarésze kiegészítésre került a telket érintően az övezeti határértékek teljesülésére vonatkozó vizsgálattal.

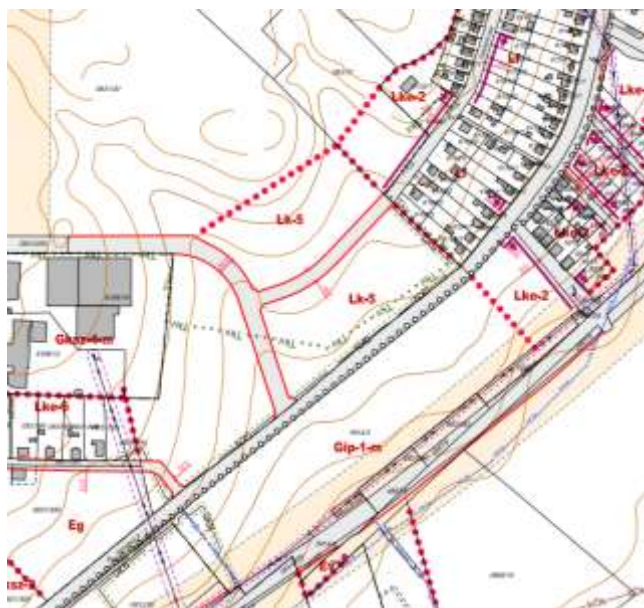
I.21. Pózva városrészen lakóterületi fejlesztési területek törlése

A 4. pontban tervezett gazdasági terület bővítés csereterületként lakóterületi fejlesztés törlését tervezi az önkormányzat a Pózva városrész területén lakóterületként kijelölt nyilvántartott erdőterületeken.

A Felsőerdő utca folytatásában, a 0831/7 és a 0831/30 hrsz-ú ingatlanok déli része kertvárosias, illetve kisvárosias lakóterületként jelölt a hatályos ZÉSZ-ben. A terület feltárásához közlekedési terület került kiszabályozásra, mely közlekedési terület a nyugatabbra elhelyezkedő gazdasági területbővítés feltárási útjához csatlakozik, mely szintén nem került még kialakításra. A szabályozási terv a területeket az Lke-2 és az Lk-5 jelű övezetbe sorolja. A terület napjainkban beerdősült, nyilvántartott erdőterület.



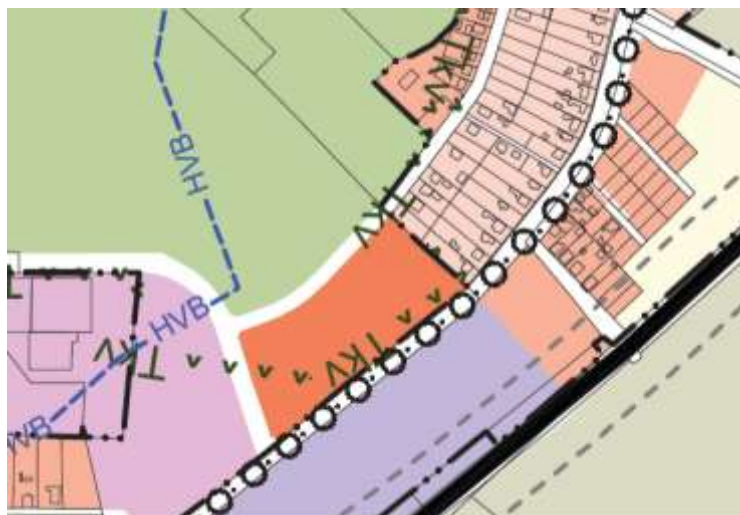
hatályos településszerkezeti terv részlet



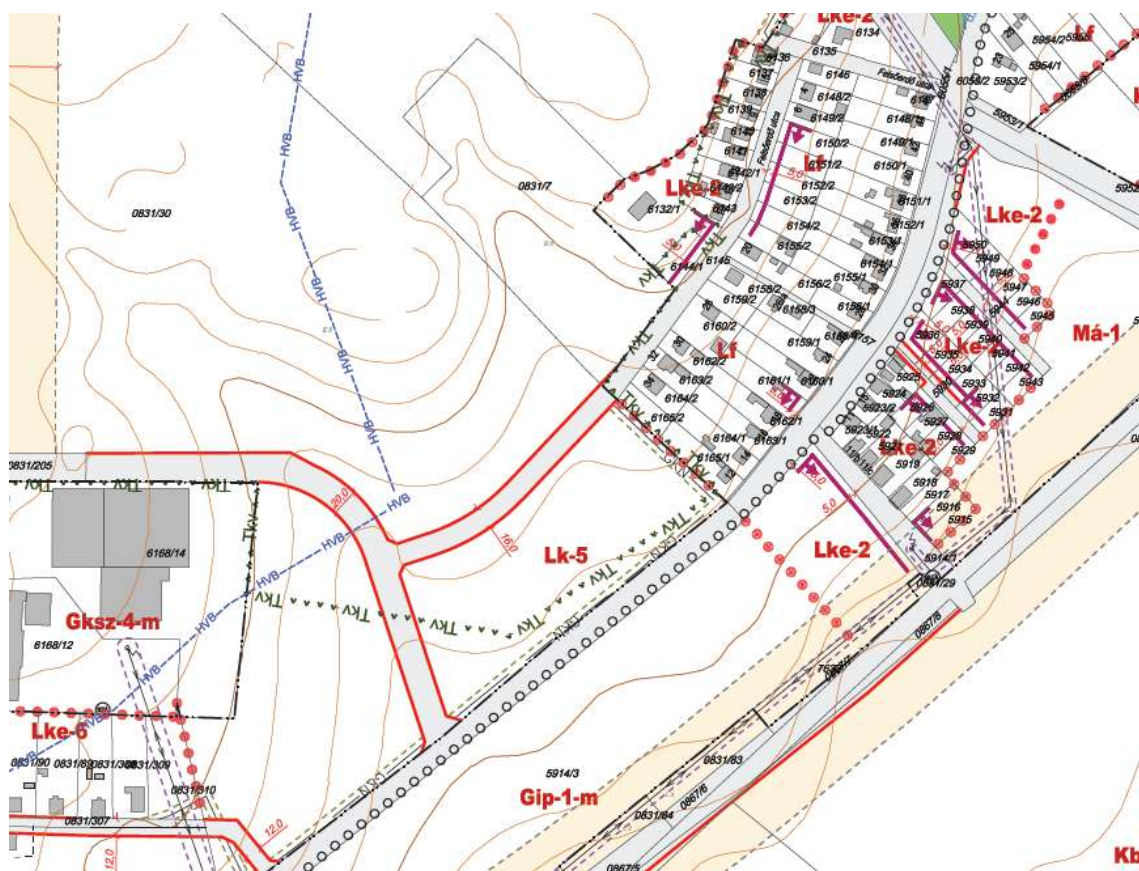
hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során az érintett telekrészek a csereterület biztosítása érdekében lakóövezetből gazdasági erdő övezetbe kerülnek átsorolásra. A csereterületként történő megfelelés igazolására a véleményezési dokumentáció 4. fejezetében kerül sor.

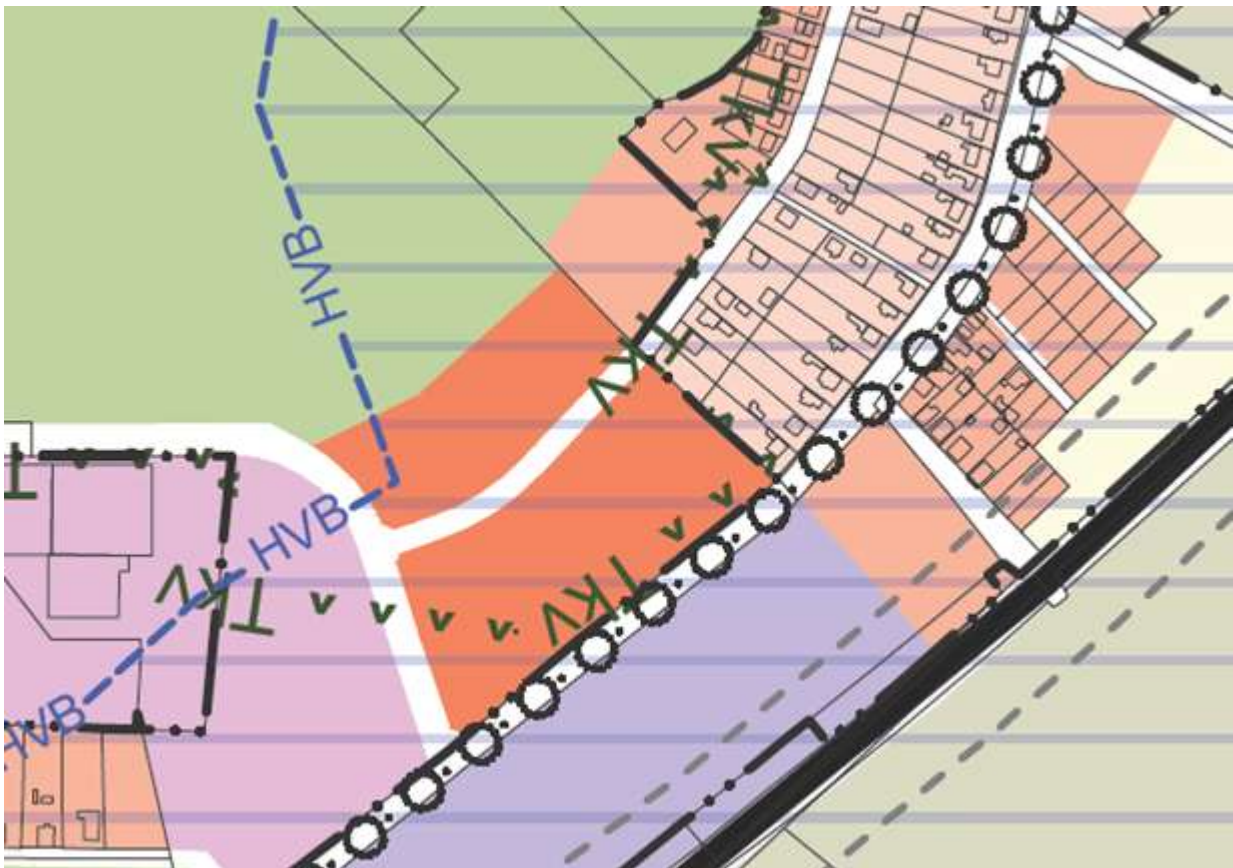


tervezett településszerkezeti terv részlet – *jelen módosítás során nem kerül jóváhagyásra*



tervezett szabályozási terv részlet – *jelen módosítás során nem kerül jóváhagyásra*

Az állami főépítész és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság véleményei alapján a 4. pontban tervezett gazdasági terület bővítés jelen közgyűlésen nem kerül jóváhagyásra, így ezen pontban ismertetett csereterület mérete az alábbiak szerint csökken:



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett szabályozási terv részlet

II. A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

II.1. A MOL Zrt. Zalai Finomító telephelyének veszélyességi övezetével kapcsolatos szabályozás felülvizsgálata

A Főépítési Osztály adatszolgáltatásként megkapta a Zala Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztályának azon határozatát, mely szerint a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. Zalai Finomító 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi u. 6. szám alatti telephelye, mint felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vonatkozásában a veszélyességi övezet módosításra került. A határozatban a kormányhivatal kezdeményezi e módosított veszélyességi övezet településrendezési tervben történő feltüntetését.

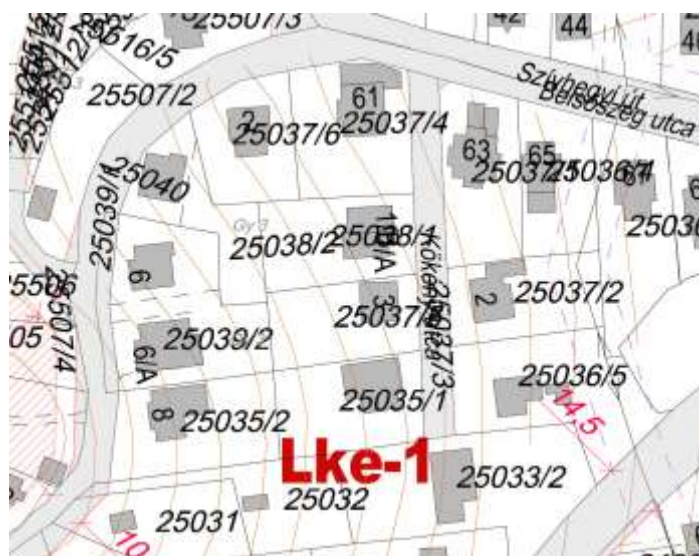
Fentiek alapján a szabályozási terven jelenleg is ábrázolt veszélyességi övezet lehatárolásának felülvizsgálata és módosítása szükséges.



hatályos szabályozási terv részlet

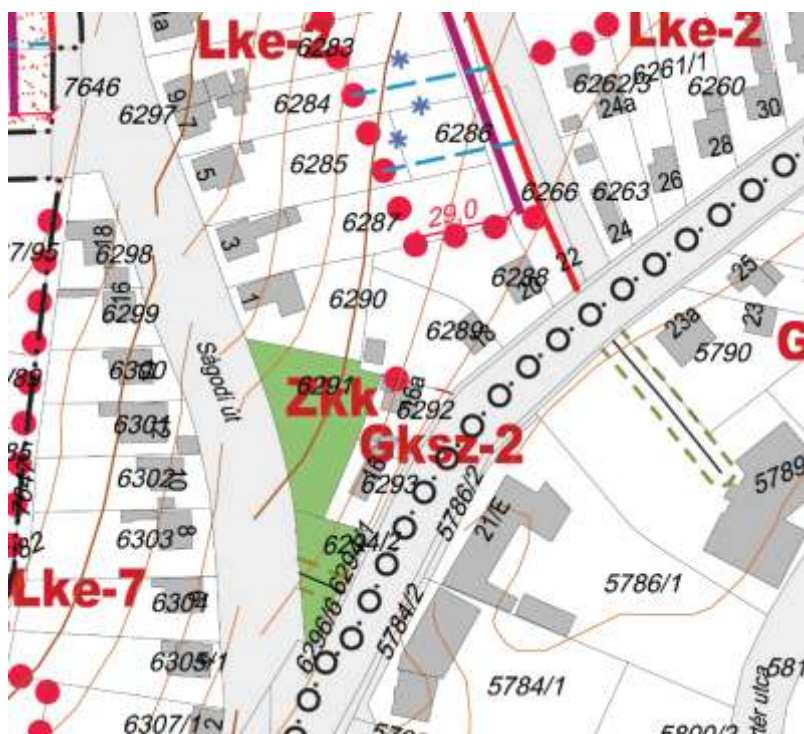
II.2. A Belsőszeg utca 25039/2 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata

A Belsőszeg utca 6. és 6/A. szám alatti 1322 m² területű ingatlan megosztását tervezi a tulajdonos. A 25039/2 hrsz-ú telek a hatályos ZÉSZ szerint Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület, melyben megosztás esetén a kialakítható legkisebb telekterület 700 m², így az ingatlan megosztása jelenleg nem lehetséges, ahhoz a ZÉSZ felülvizsgálata és módosítása szükséges.



II.3. Kaszaházi út – Ságodi út 6291 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata

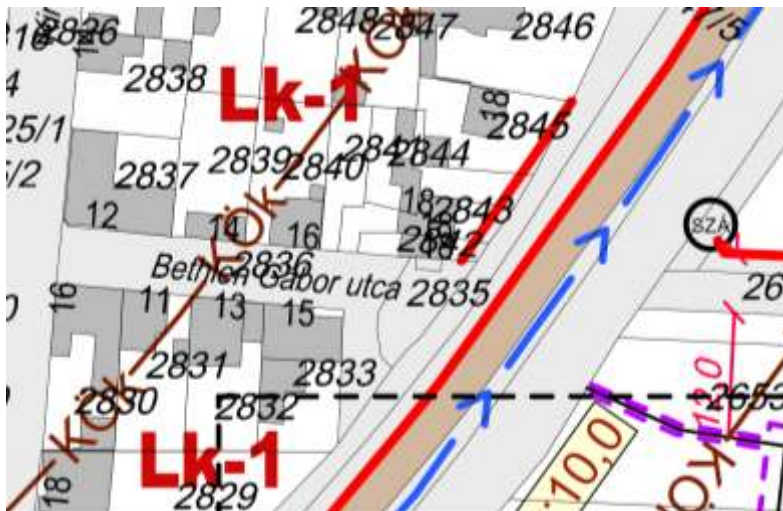
A hatályos ZÉSZ szerint Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület rendeltetésű 6289 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a 6291 hrsz-ú ingatlan egy részének megvásárlását tervezi azzal a szándékkal, hogy azt a 6289 hrsz-ú ingatlanhoz csatolja. A 6291 hrsz-ú ingatlan Zkk jelű zöldterület rendeltetésű, így a telekhatár-rende­zés nem lehetséges, ahhoz a ZÉSZ módosítása szükséges.



II.4. Bethlen Gábor utca keleti végén a 2835 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

A Bethlen Gábor utca 2842 és 2835 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa kérelmezte a 2835 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítását. A Bethlen Gábor utca 18. szám alatt (2842 hrsz.) álló lakóépület bejárati épületrésze a tőle délre fekvő 2835 hrsz-ú ingatlanon helyezkedik el. A 2842 hrsz-ú ingatlan

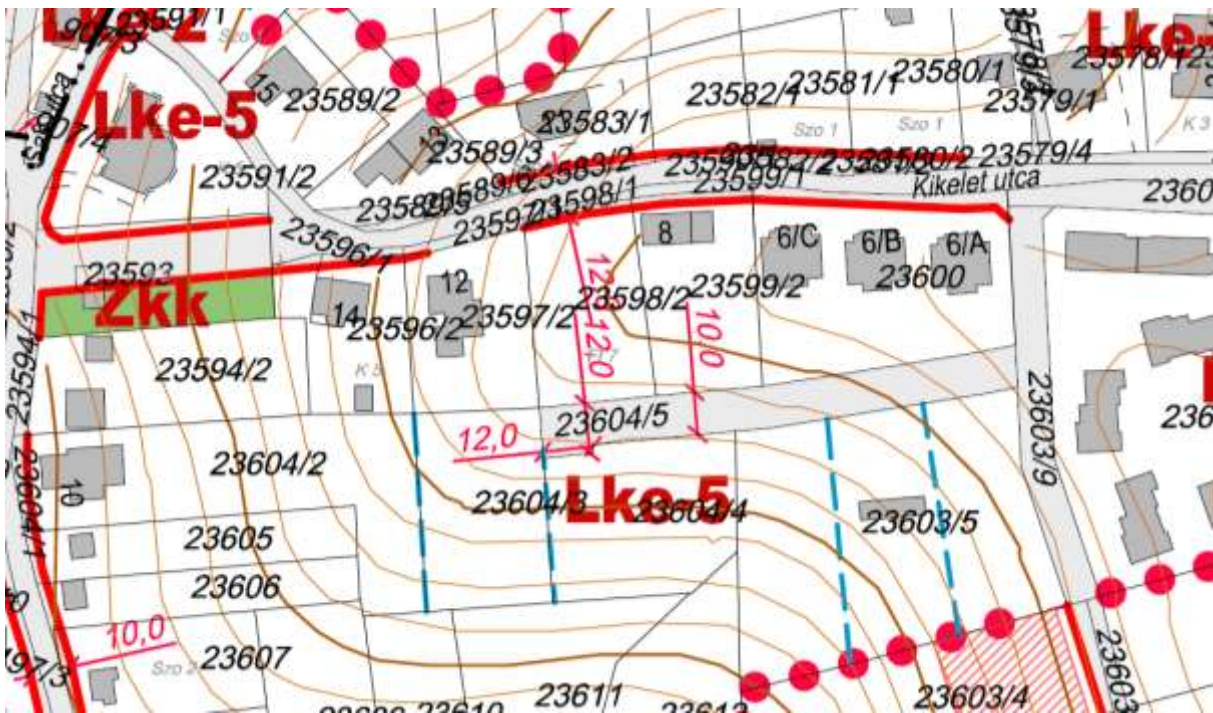
ZESZ módosítása szükséges.



hatályos szabályozási terv részlet

II.5. Kikelet utcától délre a 23604/5 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

A Kikelet utcától déli irányban, azzal párhuzamosan a 23604/5 hrsz-ú - a hatályos ZÉSZ alapján - közlekedési területként szabályozott magántulajdonban lévő ingatlan kertvárosias lakóterületbe sorolását kérték a tulajdonosok. Az út jelenleg a 23604/3 és a 23604/4 hrsz-ú ingatlanok feltárást szolgálja, az érintett ingatlantulajdonosok megegyeztek a telkek újraosztásáról oly módon, hogy a 23604/5 hrsz-ú ingatlan a tőle északra, illetve délre lévő ingatlanok kiegészítéseként szerepel majd az ingatlan-nyilvántartásban. A telekalakítás megvalósíthatóságához a ZÉSZ módosítása szükséges.

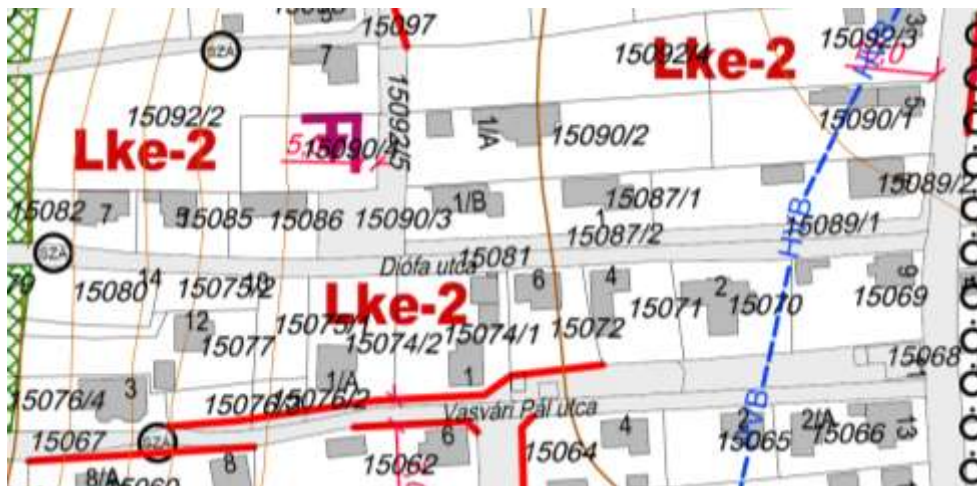


hatályos szabályozási terv részlet

II.6. A Diófa utca északi oldalán a 15087/2 és 15089/1 és 15089/2 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a Diófa utca északi oldalán a 15087/2, 15089/1 és 15089/2 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a Diófa utca szélessége növelése érdekében útterületként szabályozott területsáv mértékét, a szabályozás módosításának lehetőségét.

Ehhez kapcsolódóan előzetes alátámasztó munkarészként a Linakron Mérnöki Kft. elkészített egy dokumentációt, melyben foglalt közlekedési javaslat alapján szükséges a településrendezési eszközök felülvizsgálata.



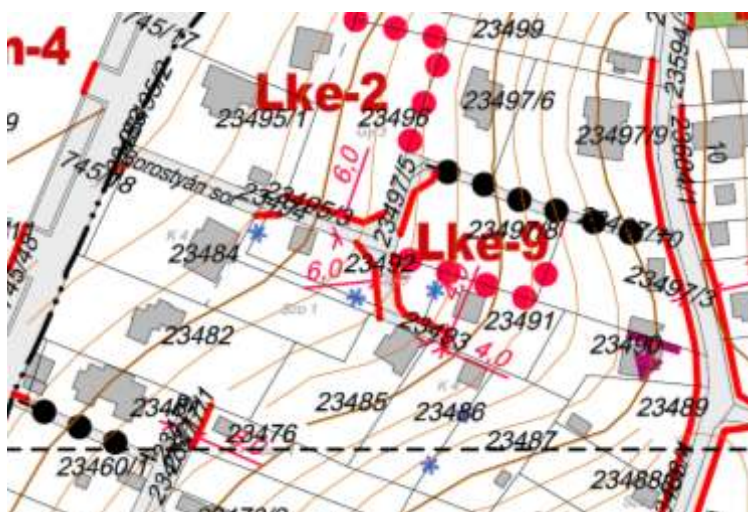
hatályos szabályozási terv részlet

II.7. A Borostyán sor 23492 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági megkeresés alapján szükségessé vált a Borostyán sor 23492 hrsz-ú telket érintő útszabályozás felülvizsgálata.

A telek tulajdonosa kérelmében kifejti, hogy az ingatlant érintő út kialakításra került, de annak 23497/5 hrsz-ú úthoz történő csatlakozását annak tulajdonosai megtagadták, így a 23492 hrsz-ú telken kialakított út megközelítése ellehetetlenedett. A tömbbelső telkeinek (23491, 23485, 23486, 23487 hrsz-ok) feltárása a gyakorlatban a 23493 hrsz-ú úton keresztül történik.

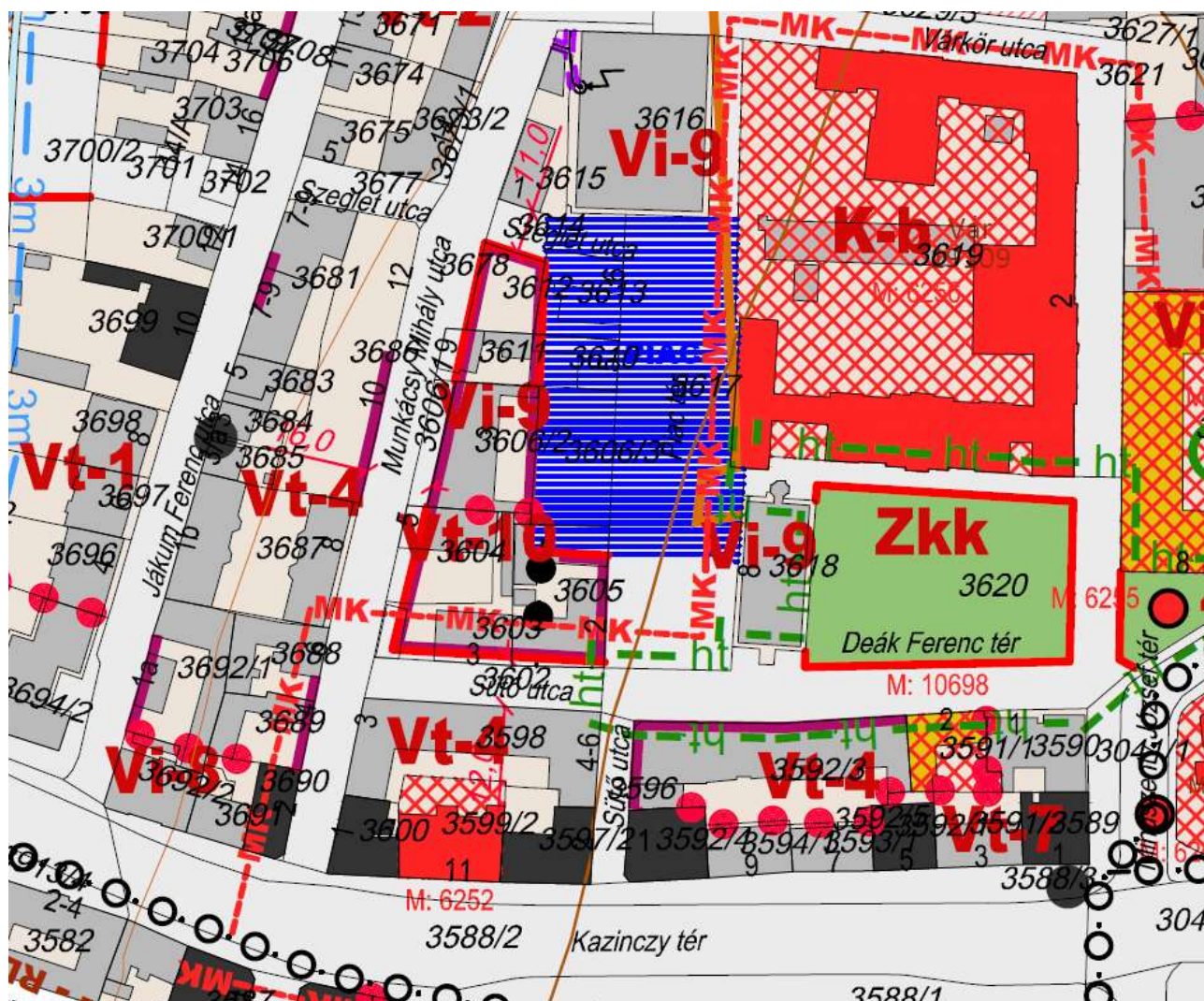
Fentiek alapján vizsgálni szükséges a 23492 hrsz-ú telket érintő útszabályozás törlésének és a tömbbelső ingatlanjai számára megfelelő megközelítést biztosító közúti közlekedési és közműterület kialakításának lehetőségét.



hatályos szabályozási terv részlet

II.8. A Piac tér 3605 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának

A Piac téren található 3605 hrsz-ú ingatlan a hatályos ZÉSZ szerint Vi-10 jelű intézményi övezetben található, melyet déli, és észak-keleti oldalon útsabályozás érint, észak-déli irányban gyalogos közlekedés jelölt. Az ingatlan tulajdonosa az északi útsabályozás, valamint a gyalogút törlését kérte, mivel az jelentős mértékben befolyásolja, nehezíti a beépíthetőséget.



hatályos szabályozási terv részlet

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 4. melléklete tartalmazza.

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

A Páterdombi városrészben a szabályozás által kialakítani kívánt közösségi tér a lakosság kikapcsolódását, rekreációját, színvonalas szabadidő eltöltésének lehetőségét biztosítja, közösségformáló hatása van.

2. Gazdasági hatások

Az egyes módosítási pontok által a város különböző részein elindulhatnak a tervezett lakóterületi fejlesztések.

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 217/2025. (XII.01.) számú határozatával 10 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

A **Műszaki Bizottság** 144/2025. (XII.02.) határozatával az előterjesztést a kiegészítésekkel együtt 12 igen, egyhangú szavazattal, támogatta.

A **Gazdasági Bizottság** az előterjesztést a kiegészítésekkel együtt 173/2025. (XII.03.) határozatával az előterjesztést 10 igen, egyhangú szavazattal közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartotta.

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

1. a Gébárti út északi oldalán a 6384, 6385/3 hrsz-ú ingatlanok övezeti szabályozásának módosítását,
2. a ZÉSZ általános felülvizsgálatát, valamint az elírások és rajzi feldolgozásból adódó hibák javítását,
3. Ságod városrész területén az Ilosvai utca mentén a kerékpárút jelölésének módosítását,
4. a munkásszállás fogalmának törlését az építési szabályzatból,
5. a Kaszaházi fennsík szabályozásának módosítását,
6. a Platán sor, 4888/3 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának módosítását,
7. a vízbázis és védőövezeteinek jelölésének aktualizálását adatszolgáltatás alapján,
8. az állattartás szabályaira vonatkozó előírások módosítását,
9. Nekeresd, Virágzó mező utca 6235/29 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának módosítását,
10. Pintér Máté utca – Virág Benedek utca sarkán lévő 3929 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának módosítását,
11. a Jánkahegyi utca 23523/7 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának módosítása,
12. Lőtéri utca 26340 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának módosítását,

13. Hóvirág utca 24998/2 hrsz-ú ingatlanon szereplő felhagyott gázvezeték jelölésének törlését a szabályozási tervről,
14. a Csillagvölgyi utca nyugati oldalán az övezeti szabályozás módosítását,
15. Vorhota városrész területén elhelyezkedő 6667, 6668 hrsz-ú ingatlanok lakóterületbe sorolását,
16. a Praktikertől északra lévő 2736/22 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítását,
17. Hegyközség utca - Búzavirág utca közötti tömb övezethatárának módosítását,
18. Páterdomb városrészben az 1950/1 hrsz-ú ingatlanon tervezett közösségi tér kialakítása érdekében a szabályozás módosítását,
19. Pózva városrészen lakóterületi fejlesztési területek törlését

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. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a MOL Zrt. Zalai Finomító telephelyének veszélyességi övezetével kapcsolatos szabályozás 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 4. 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. augusztus 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Belsőszeg utca 25039/2 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 4. 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. augusztus 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Kaszaházi út – Ságodi út 6291 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálatát, 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 megállapítja, hogy az ingatlan zöldterületből (beépítésre nem 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 4. 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 tervzet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2026. augusztus 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Bethlen Gábor utca keleti végén a 2835 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálatát, 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 megállapítja, hogy az ingatlant érintően - közúti közlekedési és közműterület (beépítésre nem szánt terület) kisvárosias 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 4. 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 tervzet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: 2026. augusztus 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.5. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Kikelet utcától délre a 23604/5 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálatát, 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 megállapítja, hogy az ingatlant érintően - közúti közlekedési és közműterület (beépítésre nem 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 4. 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. augusztus 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.6. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Diófa utca északi oldalán a 15087/2, 15089/1 és 15089/2 hrsz-ú ingatlanok 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 megállapítja, hogy az ingatlanokat érintően - közúti közlekedési és közműterület (beépítésre nem 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 4. 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. augusztus 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.7. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Borostyán sor 23492 hrsz-ú ingatlan és 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 megállapítja, hogy az ingatlant érintően - közúti közlekedési és közműterület (beépítésre nem 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 4. 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. augusztus 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II.8. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Piac tér 3605 hrsz-ú ingatlan és 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 - főépítési feljegyzést az előterjesztés 4. 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. augusztus 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. december 5.


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 szerv 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:


Bálaicz Zoltán
polgármester





ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

Tel.: 92/502-100

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 773-15/2025.

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. Hegyközség utca - Búzavirág utca közötti tömb övezethatárának felülvizsgálata
2. Pintér Máté utca – Virág Benedek utca sarkán lévő 3929 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
3. Virágzó mező utca 6235/29 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
4. Lőtéri utca 26340 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
5. Jánkahegyi utca 23523/7 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
6. Csillagvölgyi utca 6360/5 és 6360/6 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
7. Hóvirág utca 24988/2 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
8. Ilosvai út északi folytatásában a meglévő kerékpárút jelölésének javítása
9. Papharaszt utcától északra lévő 0567/81 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
10. Vízbázisok védőövezeteinek kijelölése
11. ZÉSZ haszonállat tartására vonatkozó szabályozásának felülvizsgálata
12. Platán sor, 4888/3 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
13. A 74. számú elkerülő út keleti oldalán lévő 2736/22 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
14. Vorhota, 6667 és a 6668 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
15. Pózva városrész területén további gazdasági területek kijelölésének felülvizsgálata
16. A kertes mezőgazdasági övezet területén a lakó rendeltetésű épület elhelyezhetőségének felülvizsgálata
17. Péterdomb városrészben az 1950/1 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
18. Andráshegyi utca – Gazdaság utca közötti út szabályozásának felülvizsgálata
19. A Szívhegyi út 4987/12 hrsz-ú ingatlant érintő útsabályozás felülvizsgálata
20. Jedlik Ányos utca nyugati oldalán lévő 0811/16, 0811/90 hrsz-ú ingatlanok tömbje szabályozásának felülvizsgálata
21. Kaszaházi út – Ságodi út 6291 hrsz-ú ingatlan 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. október 27.

Tisztelettel:


Balaicz Zoltán
polgármester



Kapják (HK):

1. Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
2. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
3. Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
4. Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
5. Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda
6. Zala Vármegyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály
7. Zala Vármegyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Növény - és Talajvédelmi Osztály
8. Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
9. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály
10. Budapest Főváros Kormányhivatala Hatósági és Oktatási Főosztály
11. Örökségvédelmi Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság
12. Országos Tisztifőorvosi Hivatal
13. Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
14. Irattár



ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

Tel.: 92/502-100

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 773-30/2025.

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. Hegyközség utca - Búzavirág utca közötti tömb övezethatárának felülvizsgálata
2. Pintér Máté utca – Virág Benedek utca sarkán lévő 3929 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
3. Virágzó mező utca 6235/29 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
4. Lőtéri utca 26340 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
5. Jánkahegyi utca 23523/7 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
6. Csillagvölgyi utca 6360/5 és 6360/6 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
7. Hóvirág utca 24988/2 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
8. Ilosvai út északi folytatásában a meglévő kerékpárút jelölésének javítása
9. Papharaszti utcától északra lévő 0567/81 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
10. Vízbázisok védőövezeteinek kijelölése
11. ZÉSZ haszonállat tartására vonatkozó szabályozásának felülvizsgálata
12. Platán sor, 4888/3 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
13. A 74. számú elkerülő út keleti oldalán lévő 2736/22 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
14. Vorhota, 6667 és a 6668 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
15. Pózva városrész területén további gazdasági területek kijelölésének felülvizsgálata
16. Péterdomb városrészben az 1950/1 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
17. Gébárti út északi oldalán a 6384, 6385/3 hrsz-ú ingatlanok övezeti szabályozásának felülvizsgálata
18. Kertváros, Zalaegerszegi Család és Gyermekeket nevelő központ területét érintően a szabályozás felülvizsgálata és környezetében zöldfelület kijelölése
19. ZÉSZ általános felülvizsgálata az építéshatósági jelzésekre tekintettel, valamint a rajzi feldolgozásából adódó hibák javítása
20. A munkásszállás fogalmának törlése az építési szabályzatban
21. A Vorhota városrész területén elhelyezkedő 6667, 6668 hrsz-ú ingatlanok lakóterületbe sorolása.

A fenti módosítások tekintetében a Korm. rendelet 65. § (3) szakasz szerint az Elektronikus Térségi Tervezés Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületén, valamint lakossági fórum keretén belül partnerségi egyeztetési eljárást folytattunk le, melyre a megadott határidőig - 2025. november 22-ig - észrevétel nem érkezett, 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. november 24.


Balázs Zoltán
polgármester



FELJEGYZÉS ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési tervének módosítása

Készült: 2025. november 27-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. A MOL Zrt. Zalai Finomító telephelyének veszélyességi övezetével kapcsolatos szabályozás felülvizsgálata,
2. A Belsőszeg utca 25039/2 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata,
3. Kaszaházi út – Ságodi út 6291 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata,
4. Bethlen Gábor utca keleti végén a 2835 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata,
5. Kikelet utcától délre a 23604/5 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata,
6. A Diófa utca északi oldalán a 15087/2 és 15089/1 és 15089/2 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata,
7. A Borostyán sor 23492 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata,
8. A Piac tér 3605 hrsz-ú ingatlan és tömbje 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

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

A településszerkezeti terv az alábbi pontok szerint módosul:

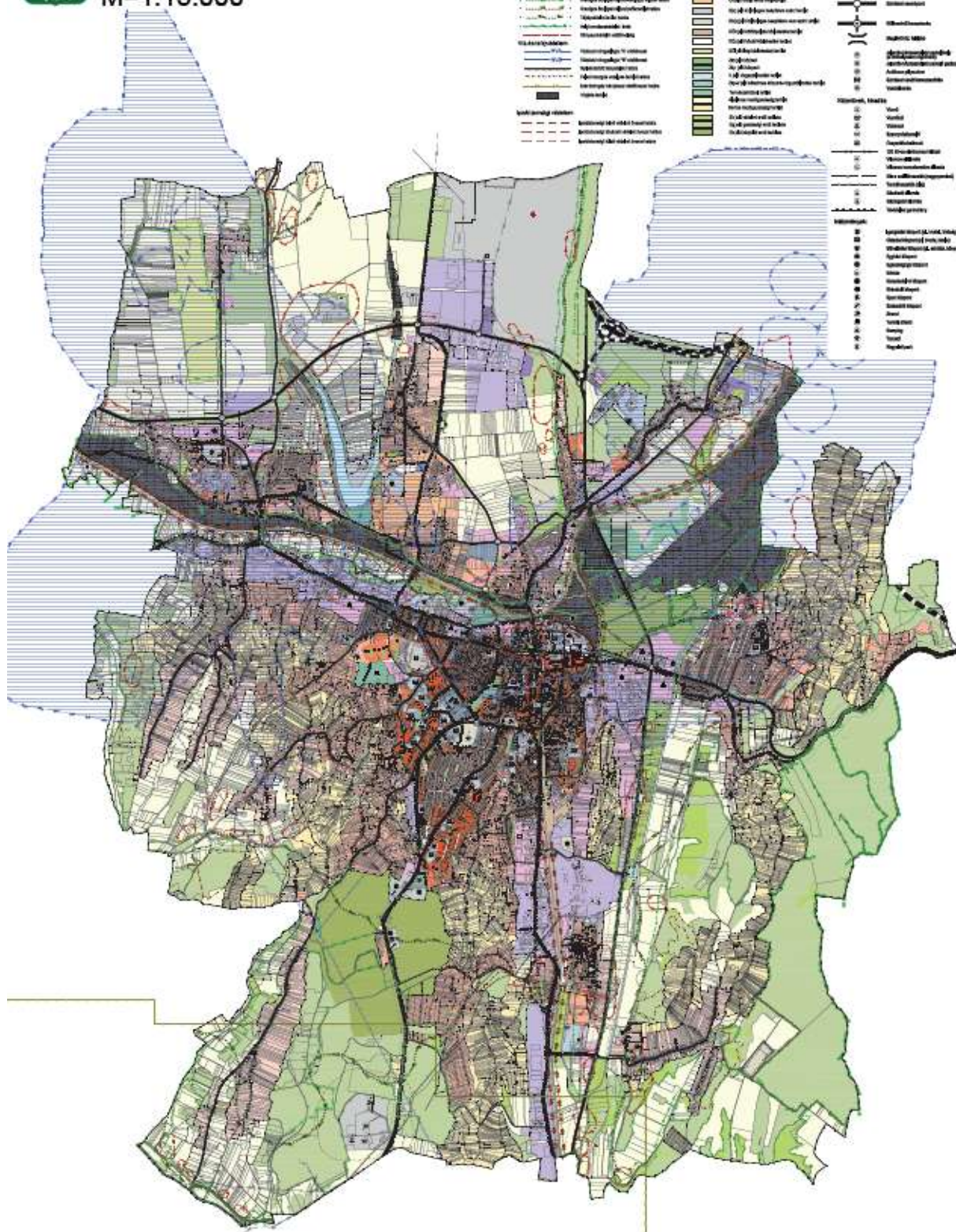
1. A Gébárti út északi oldalán elhelyezkedő 6384 hrsz-ú ingatlan keleti része a valós használatnak megfelelően üdülőházas üdülőterület területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosul a meglévő lakótelkek telekiegészítésének megvalósíthatósága érdekében.
2. A Kaszaházi fennsíkon a 0569/16, 0569/15 és a 0569/14 hrsz-ú területek déli részén az útszabályozás törlése miatt kertvárosias lakóterületből közúti közlekedési és közműterületbe kerül átsorolásra.
3. Az egykori tejipart tartalmazó tömbben a 4888/3 és a 4891/3 hrsz-ú telek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből településközpont vegyes területbe került átsorolásra. A 4888/3 hrsz-ú telket érintően útszabályozás kerül jelölésre, mely okán a telek egy része kereskedelmi, szolgáltató övezetből közúti közlekedési és közműterületbe kerül átsorolásra.
4. A vízbázis hidrogeológiai „A” és „b” védőövezet a településszerkezeti terven az aktuális adatbázisok alapján módosításra kerülnek.
5. A Nekeresd városrész területén elhelyezkedő 6235/29 hrsz-ú telek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.
6. A Csillagvölgyi út mentén a 6360/5 és a 6360/6 hrsz-ú telkek településközponti vegyes területből kertvárosias lakóterületbe kerülnek átsorolásra.
7. A Vorhota városrész területén elhelyezkedő 6667 és 6668 hrsz-ú ingatlanok zöldterületből falusias lakóterületbe kerülnek átsorolásra.
8. A Balatoni út és a 74. számú főút környezetében elhelyezkedő kereskedelmi és szolgáltató központ Praktikertől északra elhelyezkedő beépítetlen területén a 2736/22 hrsz-ú ingatlant keresztülszelő út törlésre kerül, területe a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekhez kerül besorolásra.
9. A Páterdomb területén a Szegfű utca mentén tervezett közösségi térhez kapcsolódóan a 1950/1 hrsz-ú telek egy része intézményi vegyes területfelhasználásból zöldterületbe kerül átsorolásra.
10. A Pózva városrész területén elhelyezkedő 0831/30 hrsz-ú telek déli része kisvárosias lakóterületből gazdasági erdőbe kerül átsorolásra.

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

Területfelhasználások	hatályos		tervezett		beépítésre szánt területek	zöldterületek
	m2	ha	m2	ha	ha	ha
Falusias lakóterület	5257449	525,7449	5257956	525,7956	525,795622	
Kertvárosias lakóterület	8508567	850,8567	8523473	852,3473	852,3472844	
Kisvárosias lakóterület	1245268	124,5268	1240442	124,0442	124,0442	
Nagyvárosias lakóterület	1022885	102,2885	1022885	102,2885	102,2885	
Intézményterület vegyes	940642,3	94,06423	939762,3	93,97623	93,97623262	
Településközpont vegyes	550484,9	55,04849	562321,5	56,23215	56,23215089	
Ipari gazdasági terület	4486420	448,642	4486420	448,642	448,6420266	
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	3034881	303,4881	3018542	301,8542	301,8541869	
Általános gazdasági terület	178050	17,805	178050	17,805	17,805	
Üdülőterület	442034,4	44,20344	435834,5	43,58345	43,58344783	
Beépítésre szánt különleges terület	4504356	450,4356	4504356	450,4356	450,435627	
Kötőtpályás közlekedési terület	823018,8	82,30188	823018,8	82,30188		
Közúti közlekedési terület	8154099	815,4099	8150204	815,0204		
Légi közlekedési terület	923424	92,3424	923424	92,3424		
Gazdasági erdőterület	17747878	1774,788	17752704	1775,27		
Közzóléti erdőterület	3184536	318,4536	3184536	318,4536		
Védelmi erdőterület	2683987	268,3987	2683987	268,3987		
Általános mezőgazdasági terület	24050604	2405,06	24050604	2405,06		
Kertes mezőgazdasági terület	10683804	1068,38	10683804	1068,38		
Természetközeli terület	313254,9	31,32549	313254,9	31,32549		
Vízgazdálkodási terület	1509280	150,928	1509280	150,928		
Zöldterület (Zkk)	316895,9	31,68959	317268,7	31,72687		31,7268657
Zöldterület (Zkp)	608351,5	60,83515	608351,5	60,83515		60,8351464
Zkp-V	4110,06	0,411006	4110,06	0,411006		0,411006
Beépítésre nem szánt különleges terület	1289433	128,9433	1289433	128,9433		
					3017,004278	92,9730181
					100%	3,08%



Zalaegerszeg településszerkezeti terve M=1:15.000



2025

Zalaegerszegi Községi Önkormányzat
Községi Hivatala
2025. évi költségvetés



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: 773-33/2025.

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. Hegyközség utca - Búzavirág utca közötti tömb övezethatárának felülvizsgálata
2. Pintér Máté utca – Virág Benedek utca sarkán lévő 3929 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
3. Virágzó mező utca 6235/29 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
4. Lőtéri utca 26340 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
5. Jánkahegyi utca 23523/7 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
6. Csillagvölgyi utca 6360/5 és 6360/6 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
7. Hóvirág utca 24988/2 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
8. Ilosvai út északi folytatásában a meglévő kerékpárút jelölésének javítása
9. Papharaszti utcától északra lévő 0567/81 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
10. Vízbázisok védőövezeteinek kijelölése
11. ZÉSZ haszonállat tartására vonatkozó szabályozásának felülvizsgálata
12. Platán sor, 4888/3 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
13. A 74. számú elkerülő út keleti oldalán lévő 2736/22 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
14. Vorhota, 6667 és a 6668 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
15. Pózva városrész területén további gazdasági területek kijelölésének felülvizsgálata
16. Péterdomb városrészben az 1950/1 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
17. Gébárti út északi oldalán a 6384, 6385/3 hrsz-ú ingatlanok övezeti szabályozásának felülvizsgálata
18. Kertváros, Zalaegerszegi Család és Gyermekeket szolgáló központ területét érintően a szabályozás felülvizsgálata és környezetében zöldfelület kijelölése
19. ZÉSZ általános felülvizsgálata az építéshatósági jelzésekre tekintettel, valamint a rajzi feldolgozásából adódó hibák javítása
20. A munkásszállás fogalmának törlése az építési szabályzatban
21. A Vorhota városrész területén elhelyezkedő 6667, 6668 hrsz-ú ingatlanok lakóterületbe sorolása.

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

- Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Vízrendezési és Öntözési Osztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály Földmérési és Földügyi Osztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály

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 és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság tett. A vélemények értékelését a tervező bevonásával a főépítész készítette elő.

Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda észrevételei és azok értékelése:

1. A mobilgarázsok fennmaradására irányuló 2. módosítással kapcsolatban jelzem, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete többek között az intézményi vegyes terület vonatkozásában tiltja a konténer és mobilház elhelyezését. Az alátámasztó munkarészben a fényképen látható mobilgarázsok településképi szempontból kifogásolhatóak, javaslok át gondolni a fenntartásukat. Az új zöldterület kijelölését támogatom, ugyanakkor kérem számszerűen kimutatni, hogy a 745/81 hrsz.-ú területen a visszamaradó Ln-4 építési övezet beépítettsége nem haladja meg a megengedett 80%-ot, és zöldfelülete eléri az előírt 30%-ot. A közkert övezet és a közlekedési övezet között az északi csücsökben övezethatárt jelöltek, míg a többi határ mentén szabályozási vonalat, kérem ezt egységesíteni. A jóváhagyandó szabályozási tervről kérem levenni a négyzetméter feliratot.



A véleményt elfogadjuk, a mobilgarázsok fennmaradásához kapcsolódó módosítástól az önkormányzat visszalép. Az eljárás során a szükséges csereterületek területi kiterjedése csökkent, így az önkormányzat az Apáczai tér zöldterületként történő kijelölésétől jelen eljárásban visszalép, azt egy későbbi eljárás során fogja zöldterületként kijelölni.

2. A 3. módosítási pontban a ZÉSZ 5. § (6) b) pontjával kapcsolatban jelzem, hogy az előkert méretének szabályozása zöldterület felől is lehet, ezért javaslok felülvizsgálni a tervezett előírást.

A véleményt elfogadjuk, az előírás kiegészítésre kerül úgy, hogy az előkert mértéke közlekedési és zöldterület felől legyen értelmezendő.

3. A 4. módosítási ponttal kapcsolatban jelzem, hogy a hatályos tervben szereplő gazdasági területek kijelölésére 2023-ban telepítési tanulmányterv alapján került sor. A Kr. 19. § (2) bekezdése alapján építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. Kérjük, hogy az alátámasztó munkarészben mutassák be, hogy a telepítési tanulmányterv tekintetében milyen változás indokolja a további gazdasági terület kijelölését.

A módosítás a telepítési tanulmányterv változásaiból következő indokokkal nem alátámasztható, így az önkormányzat visszalép a területet érintő módosítástól.

4. A ZÉSZ táblázatos mellékleteiben a lábjegyzetek a kivételes/kedvezményes határértékek megállapítására szolgálnak. A 12. módosítási pontban az Lk-1, Lk-2, Lk-11 építési övezetek esetében az új (5) lábjegyzet alkalmazásának nem látom értelmét, mivel a legalább 12 m telekszélesség az érintett építési övezetekben minden telekalakításnál kötelező feltétel, ezért a 350 m² kialakítható telekméret is minden telekalakításnál alkalmazható lesz, így már a táblázatban általános előírásként szerepeltethető a csökkentett telekméret értéke.

A véleményt elfogadjuk, a melléklet javításra kerül.

5. A 124. oldalon kérem az alábbi szövegrész javítását: „Az építési szabályzat 46. számú mellékletében 1-es területként javasoljuk jelölni a 2736/22 hrsz.-ú területet”, mivel a hivatkozott területet 3. számmal jelölték a 46. mellékletben.

Az észrevétellel összefüggésben javítjuk a terveket, de nem az alátámasztó munkarészek kerülnek módosításra, hanem a 46. számú mellékleten a 3-as terület 1-es területre módosítjuk. Hozzá kapcsolódóan a ZÉSZ 18.§ (6) tervezett módosítását töröljük, melynek értelmében az 1-es és 2-es területek mint szabályozási kategóriák kerülnek alkalmazásra.

6. A 131. oldalon az alábbi szövegrészt kérem felülvizsgálni, javítani: „A tervezett módosítás mindemellett csereterületként funkcionál a 3.17. és 3.20. módosítási pontok esetében kijelölt új beépítésre szánt területekhez”. A 3.20. módosításnál nem jelölnek ki új beépítésre szánt területet.

A véleményt elfogadjuk, a szövegrész módosításra kerül a 3.20. pontra való hivatkozás törlésével.

7. A 16. módosítási pont telekalakítási javaslatának bemutatásánál azt írják, hogy a „telkek szélessége az északi saroktelek kivételével 20m”. Az Lke-2 építési övezetben a kialakítható telekszélesség 20 m. Kérem ellenőrizték, hogy a kívánt telekosztás megfelel-e a tervezett szabályozásnak.

A véleményt elfogadjuk, a telekosztás méretezésével és a leírás pontosításával az alátámasztó munkarészek kiegészítésre kerülnek.

8. A 20. módosítási pontnál kérem, hogy számszerűen igazolják, hogy a 1950/1 hrsz. telek visszamaradó részén teljesülnek-e a Vi-3 építési övezet határértékei (beépítettség, zöldfelület).

A véleményt elfogadjuk, az alátámasztó munkarészek kiegészítésre kerülnek a telket érintően az övezeti határértékek teljesülésére vonatkozó vizsgálattal.

9. A településszerkezeti terv módosításának leírásában kérem az alábbi elírás javítását: „Pózvá”

A véleményt elfogadjuk, a leírás javításra kerül.

10. A Jóváhagyandó településszerkezeti tervről az alábbi szerkesztési vonalakat és feliratokat kérem levenni.



A véleményt elfogadjuk, a tervlap javításra kerül.

11. A ZÉSZ módosításáról szóló rendelet tervezetét kérem, a jogszabályszerkesztésről szóló miniszeri rendeletnek megfelelő formában előkészíteni.

A véleményt elfogadjuk, a rendelettervezet javításra kerül.

12. A szabályozási terven a telekcsoport újraosztással érintett területet kérem a tömbhöz igazodva korrigálni.



A véleményt elfogadjuk, a szabályozási tervlap javításra kerül.

13. A Méptv. 8. § (3) bekezdés szerinti önkormányzati határozatot kérem csatolni a záró dokumentációhoz.

A véleményt elfogadjuk, a határozat csatolásra kerül a záró dokumentációhoz.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság észrevétele és értékelése:

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság véleménye:

Igazgatóságunk a 3.1. és a 3.3-3.21. számú tervezett módosítások ellen táj-és természetvédelmi szempontból nem emel kifogást, Igazgatóságunk a 3.2. módosítási pontot nem támogatja.

Indoklás:

A 3.2. módosítási pont célja, hogy a területen szabálytalanul elhelyezett mobilgarázsok fennmaradása biztosított legyen. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 42/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete

a településkép védelméről (a továbbiakban TKR) a szóban forgó területet „Telepszerű többszintes lakóterületek és intézményeik” elnevezésű, településképi szempontból meghatározó terület övezetébe sorolja.

A TKR a településképi szempontból meghatározó területek általános építészeti követelményeiről az alábbiak szerint rendelkezik:

13. § (1) Minden építményt a környezettel, a településképpel összhangban kell létesíteni és fenntartani, továbbá illeszkednie kell a környezet és a környező beépítés természeti és építészeti adottságaihoz. Az építészeti adottságokhoz és környezethez történő illeszkedés során figyelembe kell venni a környezetben kialakult épülettömeg nagyságát, arányait és az épület terepre illesztését. A településképi szempontból meghatározó területek területének jelentős megújulása, vagy a beépítés intenzitásának változása esetén az járuljon hozzá a táj- és településkép esztétikus, a kor építészeti szellemének megfelelő és minőségi alakításához.

(7) Konténer, mobilház nem helyezhető el. A tilalom alól mentesülhet- a kereskedelmi szolgáltató, ipari, és beépítésre nem szánt övezetekben-, a főépítéssel való egyeztetéssel tervekkel igazolt esztétikai igényességnek megfelelően átalakított, felöltöztetett konténer szerkezet, kivételt képeznek ez alól a tájképvédelemmel érintett területek, ahol a tilalom nem alldható fel.

Igazgatóságunk véleménye szerint mobilgarázsok a fentiek értelmében nem létesülhetnek és maradhatnak fenn a településképi szempontból meghatározó területen. A mobilgarázsok *nem illeszkednek a környezet és a környező beépítés természeti és építészeti adottságaihoz, és nincsenek összhangban az adott településképpel*, ezért tiltja elhelyezésüket a jogszabály. Igazgatóságunk nem támogatja a tervezett módosítást, mivel egy ilyen precedens nyomán kedvezőtlen településképi folyamat indulhat el a megyei jogú város területén.

A véleményt elfogadjuk, a mobilgarázsok fennmaradásához kapcsolódó módosítástól a TKR előírásaira figyelemmel visszalép az önkormányzat.

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. november 28.

Tisztelettel:



Balaicz Zoltán
polgármester

Fülöp Tibor József - 2025.12.03. 14:56:00



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Balaicz Zoltán polgármester
részére

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/653-7/2025.
Ügyintéző: Takács Anna
Telefon: 92/511-048
E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu

Tárgy: Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása (2025/4.), általános eljárás, záró szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek tárgyi 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 Közgyűlése a településrendezési eszközök 21 ponton történő módosítását határozta el 178/2024. (XII.12.), 15/2025. (II.13.), 85/2025. (V.15.) és 169/2025. (X.16.) sz. határozataiban. Az egyeztetési eljárás kezdete: 2024. december 12. 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 településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (2) bekezdése alapján a 137/2016. (VII.06.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 25/2016. (VII.07.) számú rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat (továbbiakban: ZÉSZ) módosítása 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, valamint 1. és 2. számú melléklete (továbbiakban: OTÉK) figyelembevételével 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

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10., Pf.: 227., Telefon: (36-92) 511-050
E-mail: allamifoeptes@zala.gov.hu, KRID: 368778704, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu/>

véleményezési szakaszban tett észrevételek alapján átdolgozott tervdokumentációt az önkormányzat 2025. december 2-án az E-TÉR felületen benyújtotta.

A vélemények alapján az önkormányzat jelen eljárásban visszalépett a 2. és a 4. számú módosítási pontoktól.

A záró szakaszra benyújtott tervdokumentációban foglalt módosítások során az 17. és 18. számú módosítási pontok esetében új beépítésre szánt terület kijelölése történik, összesen 0,5 ha területen. Mivel az új beépítésre szánt terület nagysága az 1 hektárt nem éri el, ezért a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 76. § (1) bekezdése alapján a tervet országos főépítési 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: Matrt.), a Méptv. és a TÉKA követelményeit teljesítették. Az új beépítésre szánt területekkel kapcsolatos követelmények igazolásáról az önkormányzat a 190/2025. (XI.13.) határozatot hozta, azonban a határozat szerinti 2. ponttól a záró szakaszban visszalépett, a csereterületeket és a biológiai aktivitásérték számítás ennek megfelelően átdolgozták az alátámasztó munkarészben.

II. A tervdokumentáció tartalma

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

1. Gébárti út északi oldalán a 6384 hrsz.-ú ingatlan üdülőterületből kertvárosias lakóterület építési övezetbe történő átsorolása.
3. A ZÉSZ általános felülvizsgálata az építéshatósági jelzésekre tekintettel, valamint a rajzi feldolgozásból adódó hibák javítása
5. Ságod városrész területén az Ilosvai utca mentén a kerékpárút jelölésének javítása
6. Munkásszállás fogalmának törlése az építési szabályzatból
7. A Kaszaházi fennsík szabályozásának módosítása
8. Az egykori tejpar területét tartalmazó tömb szabályozásának módosítása
9. A vízbázis és védőövezeteinek, valamint az ivóvízkutak jelölésének aktualizálása adatszolgáltatás alapján
10. Állattartás szabályaira vonatkozó előírások felülvizsgálata
11. Nekeresd városrész területén a szabályozás felülvizsgálata a 6235/25 (6235/29) hrsz.-ú telket érintően
12. A Pintér M. u. 2., (3929 hrsz) ingatlanjával összefüggésben a szabályozás felülvizsgálata a hasonló adottságokkal rendelkező telkek megoszthatósága érdekében
13. A Jánkahegyi u. 11., (23523/7 hrsz) telek tervezett beépítéséhez kapcsolódóan az utcában jelölt építési sáv módosítása
14. A Lőtéri utcában elhelyezkedő 26340 hrsz.-ú telek beépíthetősége érdekében a szabályozás módosítása
15. A Hóvirág u. 24998/2 hrsz.-ú ingatlanon szereplő felhagyott gázvezeték jelölésének törlése a szabályozási tervről
16. A Csillagvölgyi utca nyugati oldalán az övezeti szabályozás módosítása
17. A Vorhota városrész területén elhelyezkedő 6667, 6668 hrsz.-ú ingatlanok lakóterületbe sorolása

18. A Praktikertől északra lévő terület szabályozásának módosítása
19. A Hegyközség utca mentén a 5017/42 és az 5017/107 hrsz.-ú telkek közötti övezethatár módosítása
20. A Páterdomb területén a Szegfű utca mentén tervezett közösségi térhez kapcsolódóan zöldterület kialakítása
21. Pózva városrészben csereterületként lakóterületek erdőterületbe sorolása

A véleményezési dokumentáció szerinti 2. (Zalaegerszegi Család és Gyermekegészségi központ területét érintő a szabályozás módosítása) és 4. (új gazdasági területek kijelölése Pózva városrészben módosítási pontoktól az önkormányzat jelen eljárásban visszalépett).

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 főépítési feljegyzésnek.

III. Záró szakmai vélemény

A 2025. december 2-án záró szakaszra benyújtott tervdokumentációval kapcsolatban **kifogást nem emelek, a tervezet képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását támogatom:**

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 településtervezet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felülvizsgálati 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 felülvizsgálati 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”

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Fülöp Tibor József

állami főépítész

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 előkerti szabályozást, a haszonállat tartását, a kisvárosias lakóövezet és a településközponti 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 érdekelték véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 5. § (6) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni)

„b) előkert méretével szabályozott közlekedési terület és zöldterület felől a szabályozási terven feltüntetett előkert megtartásával lehet.”

(2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 5. § (17) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(17) Haszonállat tartásra szolgáló, valamint trágyatároló építményt a 2. melléklet szerinti telepítési távolságot betartva lehet kialakítani és üzemeltetni úgy, hogy az a környezetre zavaró hatással ne legyen.”

2. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 14. §-a a következő (6a) bekezdéssel egészül ki:

„(6a) A vízműutak külső védőövezete a szabályozási terven jelölt, mely területekre a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló magasabb szintű jogszabályban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.”

3. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 36/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az „Mk-1” „Mk-2” „Mk-3” és „Mk-4” jelű kertes mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a 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.”

4. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 36/B. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az „Má-1” és „Má-2” jelű általános mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a haszonállat-tartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény, az „Má-2” jelű övezet esetében a mezőgazdasági rendeletetéshez kapcsolódóan telkenként legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el.”

5. §

(1) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 5. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

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

(4) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 8. melléklete a 20. melléklet szerint módosul.

(5) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 20. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(6) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 21. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(7) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 22. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

(8) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 23. melléklete helyébe a 6. melléklet lép.

(9) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 24. melléklete helyébe a 7. melléklet lép.

(10) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 25. melléklete helyébe a 8. melléklet lép.

(11) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 26. melléklete helyébe a 9. melléklet lép.

(12) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 27. melléklete helyébe a 10. melléklet lép.

(13) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 28. melléklete helyébe a 11. melléklet lép.

(14) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 29. melléklete helyébe a 12. melléklet lép.

(15) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 30. melléklete helyébe a 13. melléklet lép.

(16) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 31. melléklete helyébe a 14. melléklet lép.

(17) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 32. melléklete helyébe a 15. melléklet lép.

(18) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 33. melléklete helyébe a 16. melléklet lép.

(19) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 34. melléklete helyébe a 17. melléklet lép.

(20) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 37. melléklete helyébe a 18. melléklet lép.

(21) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 38. melléklete helyébe a 19. melléklet lép.

(22) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 46. melléklete helyébe a 21. melléklet lép.

6. §

Hatályát veszti a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 2. § j) pontja.

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő ötödik napon lép hatályba.

8. §

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.

Dr. Kovács Gábor
címzetes főjegyző

Balaicz Zoltán
polgármester

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

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2. pontja helyébe a következő pont lép:

„2. melléklet

Haszonállat tartására szolgáló építmény és az ehhez tartozó trágyatároló megengedett legkisebb távolsága a védett épületektől az állatok súlya és az állatlétszám függvényében

	állatlétszám (db)	Állattartó építmény távolsága (méter)		
		minden állandó emberi tartózkodásra szolgáló épülettől (kivétel saját tulajdonú lakó- és gazdasági épület), valamint kúttól		
		állattartó épület	trágyatároló	
20kg-nál kisebb súlyú állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén (baromfi, nyúl, stb.)	100 alatt	15	30	50
	101-2000	50	100	100
	2000 fölött	100	200	300
20-200kg közötti súlyú állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén (kecske, juh, sertés, stb.)	1-10	15	30	50
	11-50	50	100	100
	50 fölött	200	200	300
200kg-nál nagyobb súlyú állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén (szarvasmarha, ló, stb.)	1-5	15	30	50
	6-30	50	100	100
	30 fölött	200	200	300

A tenyésztett állatokat kifejlett állapotban lévő súlyuk alapján kell a megfelelő kategóriába sorolni.”

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

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 5. melléklet 2. pontja helyébe a következő pont lép:

„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	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lk-1	12 m, 350 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: 0-8,5 m Épületmagasság: 0-6,5 m ⁽³⁾	20 %
Lk-2	12 m, 350 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: 6,0-9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	20 %
Lk-3	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 6,0-9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	30 %
Lk-4	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75)% ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: 7,5-12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	20 %
Lk-5	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 7,5-12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	30 %
Lk-6	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75)% ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: 9,0-14,5 m ⁽⁴⁾ Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %
Lk-7	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 9,0-14,5 m Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %

Lk-8	22 m, 720 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	1. zóna: Homlokzatmagasság: g: 0-6,5 m Épületmagasság: 0-5,0 m 2. zóna: Homlokzatmagasság: g: 0-8,0 m Épületmagasság: 0-6,5 m 3. zóna: Homlokzatmagasság: g: 0-9,5 m Épületmagasság: 0-8,0 m	30 %
Lk-9	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: g: 6,0-12,5 m Épületmagasság: 6,0-10,5 m	30 %
Lk-10	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	70 %	Homlokzatmagasság: g: 7,5-12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	0 %
Lk-11	12 m, 350 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: g: 0-8,5 m Épületmagasság: 0-6,5 m ⁽³⁾	20 %
Lk-12	nem szabályozott, 4000 m ²	kialakult, 4000 m ²	szabadon álló	20%	Homlokzatmagasság: g: 0-13 m Épületmagasság: 0-12 m	50 %

2.1. ⁽¹⁾ A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetében 60 %, egyéb esetben a sarokteleknél 720 m² telekterületig 60%, 720 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 35%.

2.2. ⁽²⁾ A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m² telekterületig 75%, 720 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

2.3. ⁽³⁾ Dózsa György utcai építési telkek esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m, megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 m.

2.4. ⁽⁴⁾ Az Eötvös utca déli oldalán a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 méter. A 3194 hrsz-ú közlekedési terület illetve Ady utca irányában a megengedett legnagyobb párkánymagasság 8 méter.”

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

„20. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) ZÉSZ_jelmagyarázat_2025_12_11.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„21. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 01_szelvény_2025_12_11.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„22. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 02_szelvény_2025_12_11.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„23. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 03_szelvény_2025_12_11.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„24. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 04_szelvény_2025_12_11.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„25. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 05_szelvény_2025_12_11.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„26. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 06_szelvény_2025_12_11.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„27. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 06a_szelvény_2025_12_11.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„28. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 07_szelvény_2025_12_11.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„29. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 08_szelvény_2025_12_11.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„30. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 09_szelvény_2025_12_11.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„31. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 10_szelvény_2025_12_11.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„32. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 11_szelvény_2025_12_11.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„33. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 12_szelvény_2025_12_11.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„34. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 13_szelvény_2025_12_11.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„37. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 16_szelvény_2025_12_11.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„38. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 17_szelvény_2025_12_1.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 8. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

„

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb magasság beépítési	Oldalke rt mértéke	Hátsókert legkisebb mélysége	Kialakítható legkisebb mértéke
Vt-1	16 m, 500 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75) % ⁽¹⁾	Utcai párkánymagasság: 5,0-7,5 m Épületmagasság: 5,0-7,5 m	OTÉK szerint	6,0 m	10 %
Vt-2	18 (22) m ⁽³⁾ , 720 m ²	kialakult	zárt sorú	75 %	Párkánymagasság: Jákum utca felől 6,0-7,5 m Szeglet, Munkácsy utcák, Mérleg tér és Budai N. Antal utca felől 6,0-9,5 m Épületmagasság: 6,0-9,5 m	OTÉK szerint	6,0 m	10 %

Vt-3	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületi g 60 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 50 % ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: 6,0-12,0 m ⁽⁴⁾ Épületmagasság: 6,0 ⁽⁷⁾ -10,5 m	OTÉK szerint	6,0 m	10 %
Vt-4	18 (22) m ⁽³⁾ , 720 m ²	kialakult	zárt sorú	75 %	Utcai párkánymagasság: 0-10,5 m ⁽⁵⁾ Épületmagasság: 0-10,5 m	OTÉK szerint	6,0 m	10 %
Vt-5	30 m, 2000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 0-12,0 m Épületmagasság: 0-10,5 m	OTÉK szerint	OTÉK szerint	20 %
Vt-6	16 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	75 %	Homlokzatmagasság: 0-14,0 m ⁽⁶⁾ Épületmagasság: 0-12,5 m ⁽⁸⁾	OTÉK szerint	6,0 m ⁽⁹⁾	10 %
Vt-7	nem szabályozott	kialakult	zárt sorú	kialakult+5 %, max. 80 % a tömbtelek (építési telek) területére vetítetten	Utcai párkánymagasság: a kialakult állapothoz, illetve védett épületekhez illeszkedő Épületmagasság: 0-12,5 m	OTÉK szerint	6,0 m	10 %
Vt-8	nem szabályozott	kialakult	zárt sorú	75 %	Homlokzatmagasság: 12,5-18,0 m Épületmagasság: 12,5-16,0 m	OTÉK szerint	6,0 m	10 %
Vt-9	25 m, 1100 m ²	25 m, 1100 m ²	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 0-18,0 m Épületmagasság: 0-16,0 m	7,0 m OTÉK szerint	OTÉK szerint	20 %
Vt-10	18 (22) m ⁽³⁾ , 1100 m ²	kialakult, 720 m ²	zárt sorú	80 %	Párkánymagasság: Piac tér felől 6,0-8,5 m Munkácsy és Sütő utca felől 6,0-10,5 m Épületmagasság: 6,0-10,5 m	OTÉK szerint	6,0 m	10 %
Vt-	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság	OTÉK szerint	OTÉK szerint	50%

1 1					sság: 0-9,0 m Épület magass ág: 0-7,5 m			
V t- 1 2	22 m 1100 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlok zatmaga sság: 0-9,0 m Épület magass ág: 0-7,5 m	OTÉK szerint	építési sáv területén belül az OTÉK szerint	20%
V t- 1 3	22 m 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlok zatmaga sság: 0-9,0 m Épület magass ág: 0-7,5 m	OTÉK szerint	OTÉK szerint	20%
V t- 1 4	16 m 500 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75) % (1)	Utcai párkány magass ág: 5,0-9,0 m Épület magass ág: 5,0-7,5 m	OTÉK szerint	6,0 m	10%
V t- 1 5	22 m 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40	Homlok zatmaga sság: 0-10,0 m Épület magass ág: 0-8,5 m	OTÉK szerint	OTÉK szerint	20%
V t- 1 6	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlok zatmaga sság: 0-14,0 m Épület magass	OTÉK szerint	OTÉK szerint	a be nem épített terület 50 %-a

					ág: 0-12,5 m			
V t- 1 7	16 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	75 %	Homlok zatmaga sság: 0- 14,0 m (6) (8) Épület magass ág: 0- 12,5 m	OTÉK szerint	0 m	10 %
V t- 1 8	nem szabályoz ott, 3000 m ²	kialakult, 3000 m ²	szabadon álló	30 %	Homlok zatmaga sság: 0-14 m Épület magass ág: 0-12,5 m	OTÉK szerint	OTÉK szerint	40 %
V t- 1 9	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75) % (2)	Homlok zatmaga sság: 7,5-12,5 m Épület magass ág: 7,5-10,5 m	OTÉK szerint	OTÉK szerint	20%

”

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

„46. melléklet a 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 46_melléklet_csapvíz_2025_12_11.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 1. pont a) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) mező- és erdőgazdasági, a 2. mellékletben meghatározott feltételekkel haszonállat-tartásával kapcsolatos, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,”

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Előkert méretével szabályozott főépítmény elhelyezésére vonatkozó módosítást tartalmaz.

A 2. §-hoz

A vízműkutak és védőövezeteinek szabályozását tartalmazza az új bekezdés.

A 3. §-hoz

Az 1. melléklettel összefüggésben a „gazdasági célú” haszonállattartás törlésre került.

A 4. §-hoz

Az 1. melléklettel összefüggésben a „gazdasági célú” haszonállattartás törlésre került.

Az 5. §-hoz

A helyi építési szabályzat haszonállat tartására vonatkozó szabályozását, a kisvárosias,- falusias lakóövezetre és a településközpont övezetre vonatkozó normatív előírásokat tartalmazó táblázatokat, a szabályozási terv szelvényeinek módosításait, valamint a csapadékvíz elvezetésével érintett területek lehatárolását tartalmazza.

A 6. §-hoz

A munkásszállás fogalmának magasabb szintű jogszabályi változás miatti hatályon kívül helyezését tartalmazza.

A 7. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

A 8. §-hoz

A rendelet alkalmazására vonatkozó előírásokat tartalmazza.

Az 1. melléklethez

A haszonállat tartására vonatkozó melléklet címsorának pontosítása történik.

A 2. melléklethez

Az Lk-1, Lk-2 és az Lk-11 jelű övezetek beépíthető legkisebb telekterületének módosítását tartalmazza.

A 3. melléklethez

A jelmagyarázatban a kerékpárút jelölésének javítása történt.

A 4–20. melléklethez

A 2. § (4) - (20) bekezdései által érintett szabályozási szelvényeket tartalmazzák.

A 21. melléklethez

A mellékletben a csapadékvíz elvezetésével érintett terület kijelölése módosult.