



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
2026. február 12-i ülésére

Tárgy:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása, 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 Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Gazdasági Bizottság

**Törvényességi és
tartalmi-formai
szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály
dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi szakreferens

Tisztelt Közgyűlés!

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

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

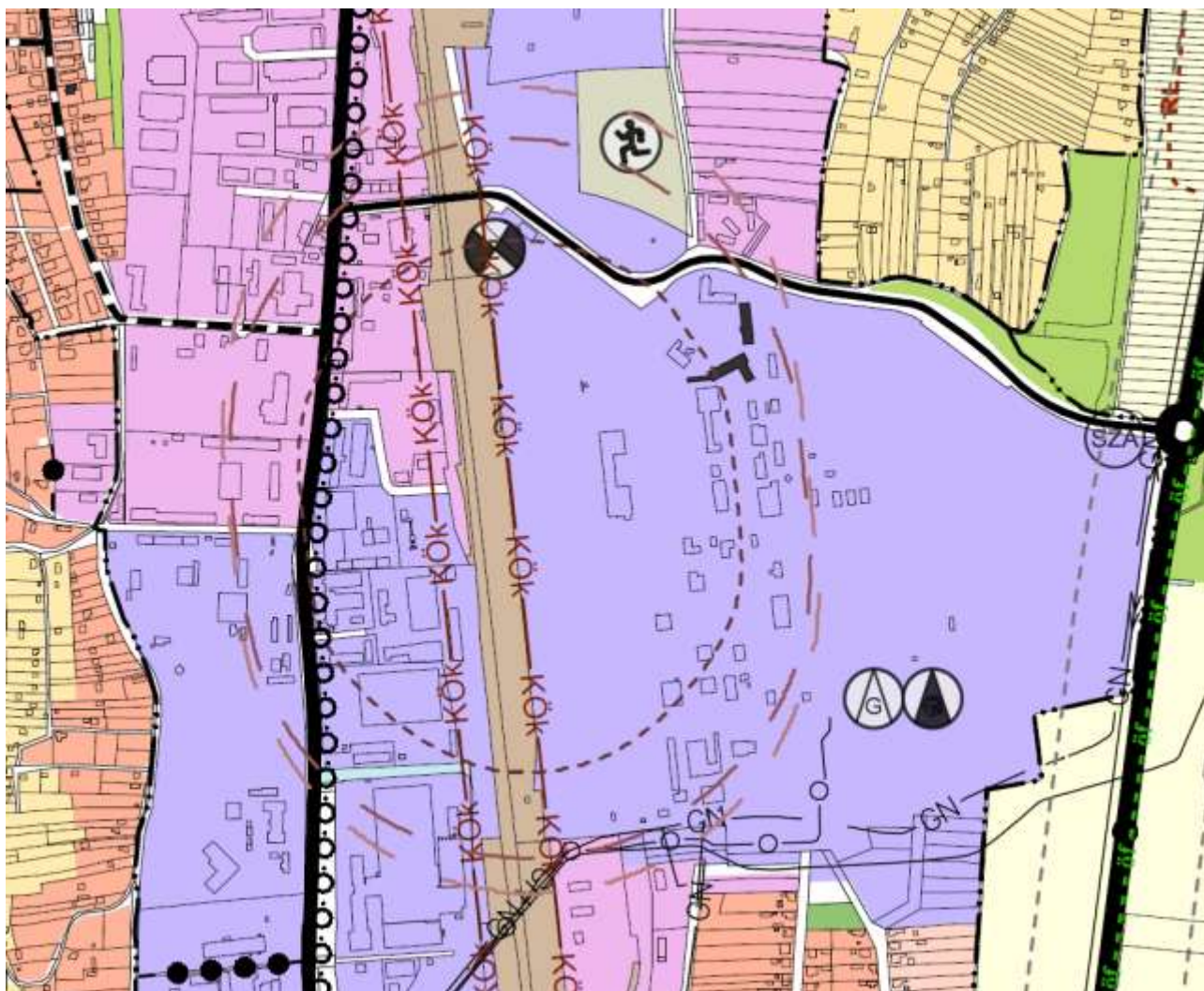
A Zala Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztálya (továbbiakban: Kormányhivatal) 30420-759-8/2025. ált. számú határozata szerint a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. Zalai Finomító 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi u. 6. szám alatti telephelye, mint felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vonatkozásában a veszélyességi övezet módosításra került. A határozatban a Kormányhivatal kezdeményezte e módosított veszélyességi övezet településrendezési tervben történő átvezetését, módosítását.

A MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. Zalai Finomító 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi u. 6. szám alatti telephelye veszélyességi övezetének határai



Egyéni sérülés kockázati szintje:	
	$1 \cdot 10^{-5}/\text{év}$
	$1 \cdot 10^{-6}/\text{év}$
	$3 \cdot 10^{-7}/\text{év}$

1. számú melléklet a 30420-759-8/2025. ált. számú határozathoz



hatályos településszerkezeti terv

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 27.§ (1) bekezdése alapján a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek megvalósítását, jelentős változtatását, megszüntetését, illetve azok veszélyességi övezeti határait fel kell tüntetni a településrendezési tervben.

A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet 28.§ (2) bekezdése alapján az iparbiztonsági hatóság a veszélyességi övezet határaitól tájékoztatja az érintett polgármestert, és kezdeményezi a veszélyességi övezet településrendezési tervben való feltüntetését.

A fenti jogszabályok által előírt követelmények teljesítése okán a településrendezési eszközök módosításának célja a jogszabályi összhang megteremtése. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 69.§ (1) a) pontja értelmében a módosítás véleményeztetése és jóváhagyása rövid eljárással történik. E rendelet 8.§ (1) a) pontja alapján a módosításhoz megalapozó és alátámasztó javaslatot nem kell készíteni, a (3) bekezdés rendelkezése érdekében településtervező által összeállított szakmai összefoglalót kell csatolni.

A veszélyességi övezetek – Iparbiztonsági belső védelmi övezet határa, Iparbiztonsági középső védelmi övezet határa, Iparbiztonsági külső védelmi övezet határa – a településszerkezeti és szabályozási tervben a térinformatikai állománynak megfelelően kerül módosításra. A helyi építési szabályzat 15/B. § szakasza az alábbiak szerint rendelkezik e területekkel kapcsolatban:

„(1) A szabályozási terven jelölt iparbiztonsági veszélyességi övezetben (belső, középső, külső védelmi zónák) területein tervezett fejlesztések esetében a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.

(2) 50 Az iparbiztonsági veszélyességi övezet területén, annak mindhárom zónájában építéssel járó fejlesztés és rendeltetés változtatás során, egyeztetést követően az iparbiztonsági hatóság állapítja meg annak megvalósíthatóságát.”



tervezett településszerkezeti terv részlet

A véleményezési dokumentáció az előterjesztés 1. melléklete, mely terjedelme miatt digitális formában kerül megküldésre és a közgyűlésen tekinthető meg.

A rövid eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt külön lakossági fórum megtartása nélkül. A Korm. rendelet szerinti partnerségi egyeztetési eljárás az Elektronikus Társégi Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületén lezajlott, az arról szóló tájékoztatás a helyben szokásos módon történt. A Korm. rendelet 69. § (2) bekezdése által biztosított határidőn

belül észrevétel nem érkezett, egyeztetést nem kezdeményeztünk, emlékeztető nem készült. A partnerségi eljárást lezáró döntés az előterjesztés 2. melléklete.

A véleményezési dokumentációt az állami főépítész részére megküldtük. Az állami főépítész hiánypótlása az előterjesztés 5. mellékletében olvasható. A hiánypótlás alapján a véleményezési dokumentáció kiegészítésre került a Kormányhivatal 30420-759-8/2025. ált. számú határozata 1. mellékletével, valamint a ZÉSZ 15/B. § szakasz (1) bekezdése módosul az alábbiak szerint:

„(1) A szabályozási terven jelölt iparbiztonsági veszélyességi övezetben ~~területein~~ **területein** (belső, középső, külső védelmi zónák) ~~területein~~ tervezett fejlesztések esetében a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.”

Az állami főépítész záró szakmai véleménye az előterjesztés 6. melléklete.

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

A hatályos ZÉSZ szerint Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület rendeltetésű (beépítésre szánt övezet) 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, beépítésre nem szánt övezet, így a telekhatár-rendeítés nem lehetséges, ahhoz a ZÉSZ módosítása szükséges. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján a ZÉSZ módosítását az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapozza meg. Ezen módosításra előzetes döntést Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 208/2025. (XII.11.) határozata II.3. pontjában meghozta.



Új beépítésre szánt terület Kaszaháza városrész területén

A Korm. rendelet módosulása, illetve a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) hatályba lépésével új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelésről a közgyűlésnek döntenie kell.

A Méptv. 8.§ (3) bekezdése:

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

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

A Méptv. 7. § (2) bekezdés az alábbiakról rendelkezik:

„(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közparki vagy közparki funkció ellátására.”

A Méptv. 8.§ (1) és (2) bekezdései az alábbiakról rendelkeznek:

„(1) A zöldterület övezet nagysága

- a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
- b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százaléknál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

- a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
- b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
- c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.”

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §-a az új beépítésre szánt terület kijelöléséről az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

A ZÉSZ 10. § szakasza rendelkezik az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges járművek elhelyezhetőségéről. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 2025. augusztus 28. napjával módosult - többek között - a járművek elhelyezésére vonatkozó szabályozást illetően. A TÉKA 136. § (2) bekezdése értelmében a járművek elhelyezésére vonatkozó országos szabályozást (TÉKA 59. §) a ZÉSZ hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a ZÉSZ ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni. A fentiek értelmében a ZÉSZ módosítása szükséges a járművek elhelyezésének szabályozása magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében.

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

A védelmi övezethatárok módosításának társadalmi hatása nincs.

2. Gazdasági hatások

Az új szabályozásnak gazdasági hatása nincs.

3. Környezeti hatások

A módosításnak környezeti hatása nincs.

4. Egészségi következmények

A védelmi övezetben tartózkodó emberek negatív egészségügyi következményeinek kiküszöbölése érdekében szükséges a szabályozás módosítása.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Az új szabályozásnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

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

Magasabb szintű jogszabály által előírt kötelezettség a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem védelmi övezetei aktualizálása, melynek elmaradása az övezeten belül tartózkodók egészségügyi kockázatainak növelésével járhat.

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 8/2026. (II.02.) számú határozatával 13 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

A **Műszaki Bizottság** 6/2026. (II.03.) határozatával az előterjesztést egyhangúlag - 14 igen szavazattal - támogatta.

A **Gazdasági Bizottság** 5/2026. (II.04.) határozatával az előterjesztést 15 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

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

Határozati javaslat:

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közlönyében való megjelentetését követő ötödik napi hatállyal elfogadja a MOL Zrt. Zalai Finomító telephelyének veszélyességi övezetével kapcsolatos szabályozás módosítását illetően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 3. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 4. melléklete szerinti tartalommal.

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

Határidő: 2026. február 28.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése igazolja, hogy a Kaszaházi út – Ságodi út 6291 hrsz-ú ingatlan tömbje felülvizsgálatának kidolgozása során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mely a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben (továbbiakban: Méptv.) foglalt feltételeknek együttesen megfelel az alábbiak szerint:

- a) A módosítás során a kaszaházi városrészben 4 m² nagyságú zöldterület megszüntetése történik, helyette 435 m² nagyságú új zöldterület kerül kijelölésre, összeségében 431 m²-rel növekszik a zöldterület övezet nagysága.

A tervezett módosítás a Méptv. 7. § (2) bekezdésének megfelel.

Az új beépítésre szánt terület kijelöléssel, valamint csereterületen zöldterület kijelölésével - az alábbi számítással igazolva - a biológiai aktivitás érték nem csökken:

Változással érintett terület	Új beépítésre szánt terület nagysága (ha)	Területfelhasználás és BIA érték egység a változás előtt	BIA érték a változás előtt	Területfelhasználás és BIA egységre számított érték a változás után	BIA érték a változás után	BIA érték változás
6291	0,0004	zöldterület közkert 6/ha	0,0024	kertvárosias lakóterület 2,7/ha	0,00108	-0,00132
Csereterület						
37	0,0435	közlekedési és közműterület 0,6/ha	0,0261	zöldterület közkert 6/ha	0,261	+0,2349
BIA érték változás összesen						+0,23358

- b) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén a változtatás során összességében 4 m²-rel növekszik a beépítésre szánt terület és 435 m²-rel növekszik a zöldterületek terület kiterjedése. A változtatást követően a zöldterület aránya a beépítésre szánt területekhez képest 3,08%, mely továbbra is 3% felett van. A tervezett módosítás a Méptv. 8. § (1) bekezdésének megfelel.
- c) A kijelölésre kerülő új lakóterület a települési terület részét képezi. A tervezett módosítás a Méptv. 8. § (2) bekezdés a) pontjának megfelel.
- d) A tervezett új beépítésre szánt terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város belterületén, települési térség területén helyezkedik el, így a törvényi előírás nem releváns. A tervezett módosítás a Méptv. 8. § (2) bekezdés b) pontjának megfelel.

- e) A változtatás telekhatár rendezés érdekében történik, mely más területen nem valósítható meg, így a törvényi előírás nem releváns. A tervezett módosítás a Méptv. 8. § (2) bekezdés c) pontjának megfelel.
- f) A biológiai aktivitás érték szinten tartására vonatkozó követelmény a határozat a) pontjában szereplő táblázat szerint igazolt. A tervezett módosítás a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjának megfelel.
- g) A módosítás során új lakóterület kijelölése meglévő lakótelek kiegészítéseként fog működni, mely szilárd burkolatú úton megközelíthető, a közműellátása jelenleg is biztosított, valamint a településen az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátások biztosítottak. A tervezett módosítás a Méptv. 8. § (3) bekezdés c) pontjának megfelel.
- h) A tervezett módosítás telekhatár rendezés során megvalósuló telek kiegészítés, a kiegészített telek meglévő lakóterület része, így a törvényi előírás nem releváns, nem alkalmazható a Méptv. 8. § (3) bekezdés d) pontja szerinti előírás.
- i) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (továbbiakban: Trtv.) foglalt feltételeknek megfelel az új beépítésre szánt területek kijelölése az alábbiak szerint:
 - ia) A tervezett módosítás során az új beépítésre szánt terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási határától 250 méternél távolabb helyezkedik el. A tervezett módosítás a Trtv. 12. § (1) bekezdésének megfelel.
 - ib) Az új beépítésre szánt területként tervezett 4 m² helyett csereterületként 435 m² zöldterület kerül kijelölésre, mely utóbbi a zöldterületen tervezett új beépítésre szánt terület 108,75-szerese. A tervezett módosítás a Trtv. 12. § (2) bekezdésének megfelel.
 - ic) A csereterületként kijelölésre kerülő zöldterület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában áll. A tervezett módosítás a Trtv. 12. § (4) bekezdésének megfelel.

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. március 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

III. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során - a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet alapján - a ZÉSZ járművek elhelyezésére vonatkozó felülvizsgálatát támogatja.

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

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. július 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2026. február 5.

Balaicz Zoltán
polgármester



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

Tel.: 92/502-100

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 231-5/2026.

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 rövid eljárás keretében folyamatban van a **MOL Zrt. Zalai Finomító telephelye veszélyességi övezetének módosítására** vonatkozóan.

A fenti módosítás tekintetében a Korm. rendelet 65. § (3) szakasz szerint az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületén partnerségi egyeztetési eljárást folytattunk le, melyre a megadott határidőig - 2026. január 24-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**, az E-TÉR felületre történő feltöltésével záró véleményezési szakaszt kezdeményezek.

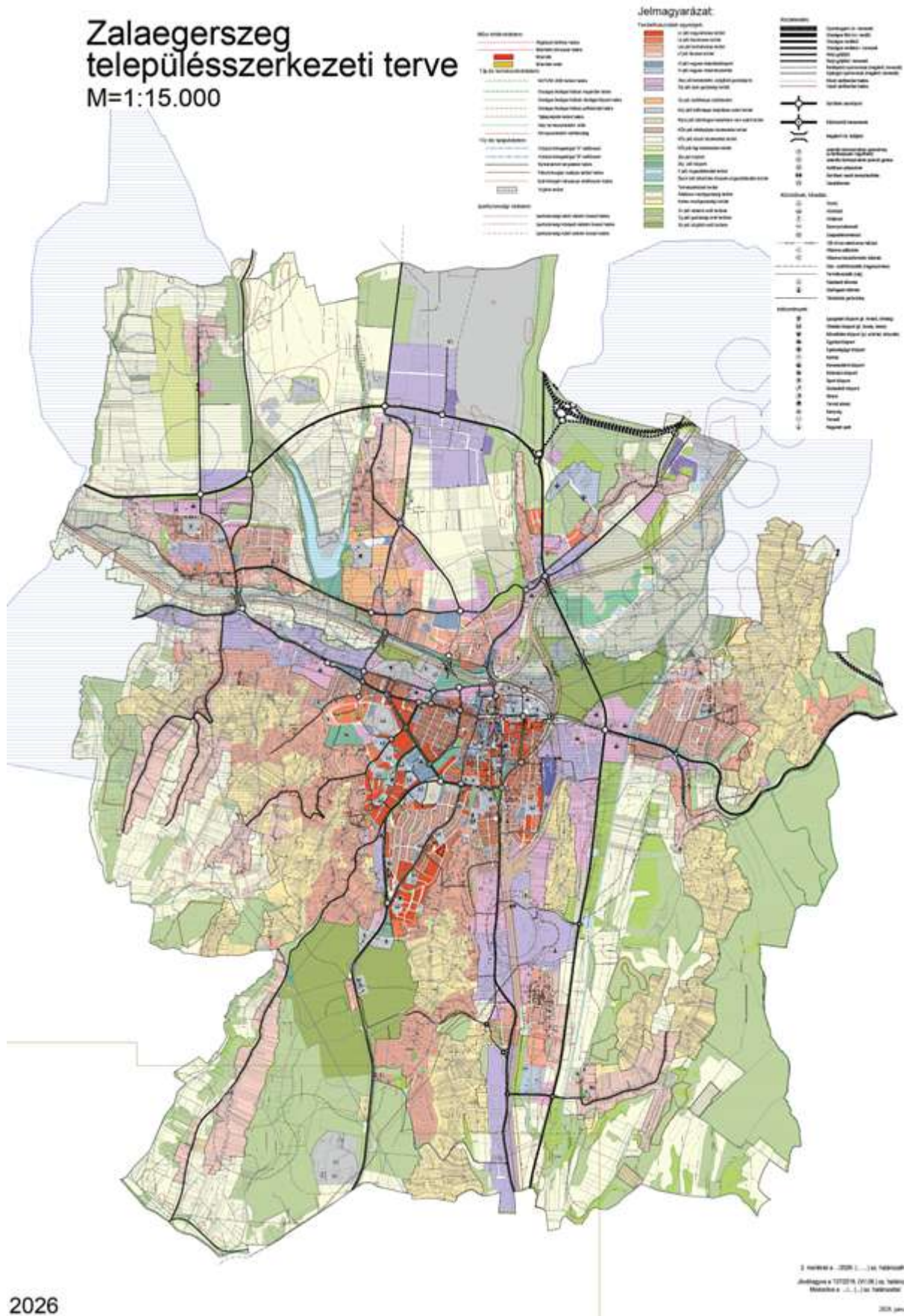
Zalaegerszeg, 2026. január 26.



Balázs Zoltán
polgármester

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti tervében módosul a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. Zalai Finomító üzem veszélyességi övezetének lehatárolása a Zala Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály 304020-759-8/2025. ált. számú határozata alapján.





ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Balaicz Zoltán polgármester
részére

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/94-2/2026.
Ügyintéző: Takács Anna
Telefon: 92/511-049
E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu

Tárgy: Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása, rövid eljárás, hiánypótlás

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek, a MOL Finomító üzem veszélyességi övezetének módosítására irányuló egyeztetési eljárásában 2026. január 28-án benyújtott tervezetet áttekintettem. A benyújtott szakmai összefoglaló és a helyi építési szabályzat módosításáról szóló rendelet-tervezet kiegészítését tartom szükségesnek az alábbi pontokban, ezért a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 67. § (2) c) pontja alapján hiánypótlásra hívom fel az alábbiak szerint:

1. A szakmai összefoglalóban a Zala Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály 30420-759-8/2025. ált. számú határozata mellett annak 1. mellékletét is kérem bemutatni (a veszélyességi övezetet tartalmazó térkép).
2. Jelen módosításhoz kapcsolódva, Zalaegerszeg MJV Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: ZÉSZ) 15/B. § (1) bekezdésének megszövegezését javaslom korrigálni az alábbiak szerint: „A szabályozási terven jelölt iparbiztonsági veszélyességi övezetben területein (belső, középső, külső védelmi zónák) területein tervezett fejlesztések esetében...”

A Kr. 67. § (2) c) pontja alapján az E-TÉR-ben kiírt hiánypótlást **legkésőbb 20 napon belül** kérjük teljesíteni a kiegészített dokumentáció feltöltésével.

A Kr. 67. § (6)-(7) bekezdése alapján a teljesítési határidő elteltét megelőzően benyújtott önkormányzati kérelemre, az állami főépítész a teljesítési határidőt egy alkalommal, legfeljebb 20 nappal meghosszabbíthatja. Abban az esetben, ha a feltöltés határidőben nem történik meg, az állami főépítész záró szakmai vélemény kiadása nélkül lezárja a záró szakaszt.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. §-a és a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

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

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



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Balaicz Zoltán polgármester
részére

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/94-6/2026.
Ügyintéző: Takács Anna
Telefon: 92/511-048
E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu
Melléklet: Iparbiztonsági vélemény

Tárgy: Zalaegerszeg településrendezési eszközök módosítása (MOL), rövid 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.) 69. § (2) d) pontja alapján az **alábbi záró szakmai véleményt adom:**

I. Előzmények

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési eszközök módosítását határozta el 208/2025. (XII.11.) határozatában. Az egyeztetési eljárás kezdete: 2025. december 11. A benyújtott tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. 69. § szerinti rövid eljárás szabályainak megfelelően történt, hivatkozva a Kr. 69. § (1) a)-b) pontjára. 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 véleményezési szakasz lefolytatását követően a tervezetet 2026. január 28-án feltöltötte az E-TÉR-be a záró szakaszra, amely hiánypótlást követően 2026. február 2-án vált teljessé. Mivel a tárgyi módosítás iparbiztonsági hatósági ügghöz kapcsolódik, a Kr. 69. § (2) c)

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

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

pontja alapján kikértük az iparbiztonsági egyeztetési szakterület tekintetében véleményezésre jogosult Zala Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály (továbbiakban: Hatóság) véleményét a módosított településrendezési tervlapokon feltüntetett veszélyességi övezetek megfelelőségéről. A Hatóság 2026. február 3-án kelt ZA/TIV/00040-2/2026 sz. véleményében a tervezetet nem kifogásolta.

II. A tervdokumentáció tartalma

A településrendezési eszközök módosítása a MOL Finomító üzem veszélyességi övezet módosításának átvezetésére irányul – iparbiztonsági hatósági döntés és magasabb szintű jogszabályi előírás alapján –, valamint a veszélyességi övezethez kapcsolódó HÉSZ rendelkezésében elírás javítására.

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelölnek ki.

A záró szakaszban benyújtott tervdokumentáció tartalmazza a településrendezési eszközök módosításának tervezetét, annak szakmai összefoglalóját, valamint az egyeztetési eljárás előzményiratait. A Kr. 8. § (1) bekezdése alapján a településrendezési eszközök módosításához megalapozó és alátámasztó munkarész készítése nem volt szükséges. A benyújtott szakmai összefoglaló tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak.

III. Záró szakmai vélemény

A 2026. február 2-án az E-TÉR-be feltöltött tervszellet kapcsolatban **kifogást nem emelek, a településrendezési eszközök módosításának képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását támogatom.**

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 55. § (2) b) pontja alapján a településrendezési eszközök módosításának elfogadásakor záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni, azt a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges.

A Kr. 72. § (1) b) pontja alapján a településrendezési tervet legkésőbb a hatálybalépése napján kell feltölteni az E-TÉR felületre, amellyel egyúttal az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ részére történő beküldési kötelezettséget is teljesítik.

A Kr. 73. §-a alapján, ha az állami főépítész vagy az eljárásban résztvevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felüyeleti 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 felüyeleti eljárás lefolytatását.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. §-a és 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 szabályozási terv szelvényeit az iparbiztonsági veszélyességi övezetek változása 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. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 15/B. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A szabályozási terven jelölt iparbiztonsági veszélyességi övezet területein (belső, középső, külső védelmi zónák) tervezett fejlesztések esetében a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.”

2. §

(1) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 33. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 34. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 37. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 38. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő ötödik napon lép hatályba.

4. §

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

„33. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 33_mell_12_szelvény_2026_02_12.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„34. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 34_mell_13_szelvény_2026_02_12.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„37. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 37_mell_16_szelvény_2026_02_12.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„38. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 38_mell_17_szelvény_2026_02_12.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az előírás pontosítása a jogszabály értelmezhetősége érdekében történt.

A 2. §-hoz

A helyi építési szabályzat szabályozási terv szelvényeinek módosításait tartalmazza.

A 3. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

A 4. §-hoz

A rendelet alkalmazására vonatkozó előírásokat tartalmazza.

Az 1–4. melléklethez

A 1. § (1) - (4) bekezdései által érintett szabályozási szelvényeket tartalmazzák.