

# ZALAEGERSZEG 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. október 16-i ülésére

**Tárgy:**

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

**Előterjesztő:**

Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:**

Főépítési Osztály  
Nagyvárad Róbert osztályvezető  
Tóth Andrea városrendezési szakreferens

**Egyeztetve:**

Műszaki Osztály

**Tárgyalta:**

Műszaki Bizottság  
Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatközelítő Ellenőrző Bizottság  
Gazdasági Bizottság

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

Önkormányzati Osztály  
dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi szakreferens

## Tisztelt Közgyűlés!

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

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

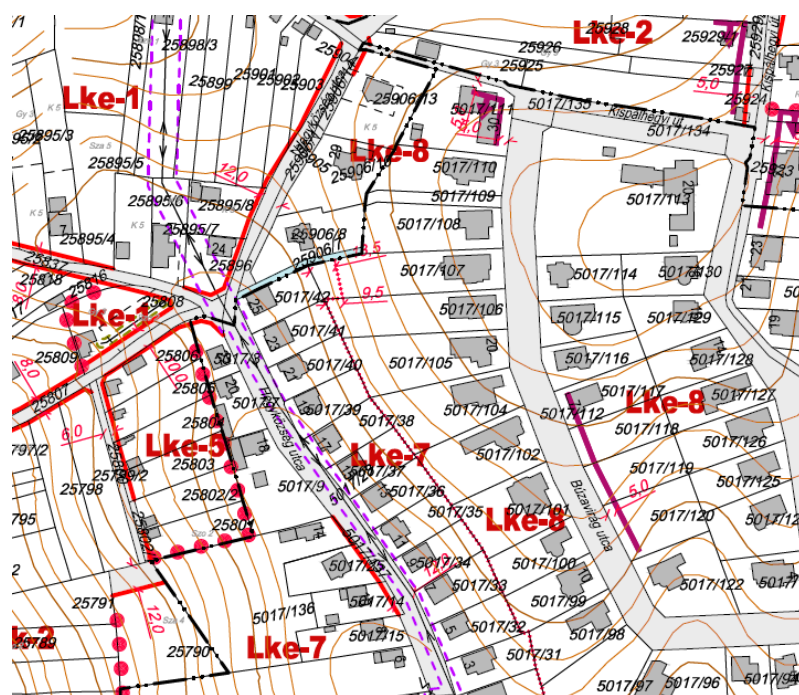
A ZÉSZ módosítása folyamatban van, az előterjesztésben szereplő módosítási program előkészítése elkezdődött, melynek érdekében - több helyszínt illetően - a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés, valamint az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos követelményeknek való megfelelésről szóló döntés meghozatala szükséges.

Jelen előterjesztés a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntéseket tartalmazza, - azon pontok esetében ahol szükséges - az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos követelményeknek való megfelelésről a jelenleg tervezés alatt álló véleményezési dokumentáció ismeretében dönt majd a közgyűlés.

### A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

#### 1. Hegyközség utca - Búzavirág utca közötti tömb övezethatárának felülvizsgálata

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 két telek határán húzódik az övezethatár. A tényleges használat a telektulajdonosok közös megegyezésével az övezeti határatól eltérően, támfallal került kialakításra. A valós használatnak megfelelő telekhatárrendezés - változási vázrajz alapján - a ZÉSZ módosításával lehetséges.

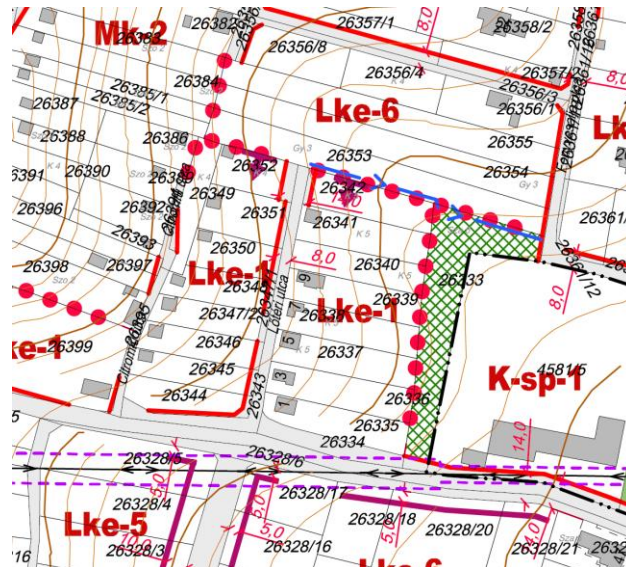


hatályos szabályozási terv részlet



#### 4. Lóteri utca 26340 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata

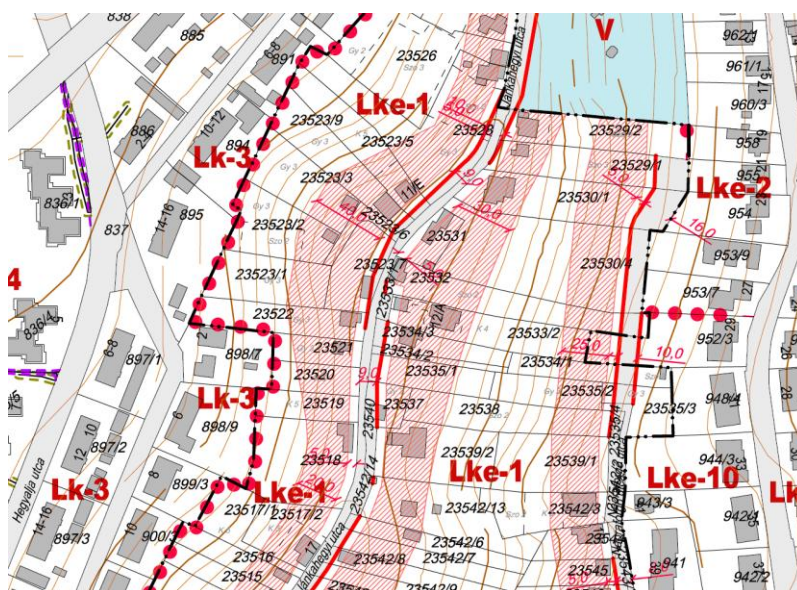
A hatályos ZÉSZ szerint Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetben található ingatlanra tulajdonosa lakóépület építését tervezi. Ezen övezetben a beépíthető legkisebb telek szélessége 14 méter, a fenti telek szélessége minimális mértékben kisebb, így az nem beépíthető. A tömbben található többi telek beépült, telekhatárrendezéssel a probléma nem oldható meg, így a ZÉSZ módosítása jelenti az egyedüli megoldást.



hatályos szabályozási terv részlet

#### 5. Jánkahegyi utca 23523/7 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata

Jánkahegyi utca 11. szám alatti telken a tulajdonos lakóépület építését tervezi. A hatályos szabályozás szerint az ingatlant útsabályozás érinti, és kijelölt építési sáv húzódik a tömbön. Az építési sáv 5 méter mély előkerttel számol, viszont a telek utcával párhuzamosan helyezkedik el, így a tervezett épület kívül esne az építési sávon, ezért az útsabályozás mértékének csökkentését és az építési sáv módosítását kérte a tulajdonos.

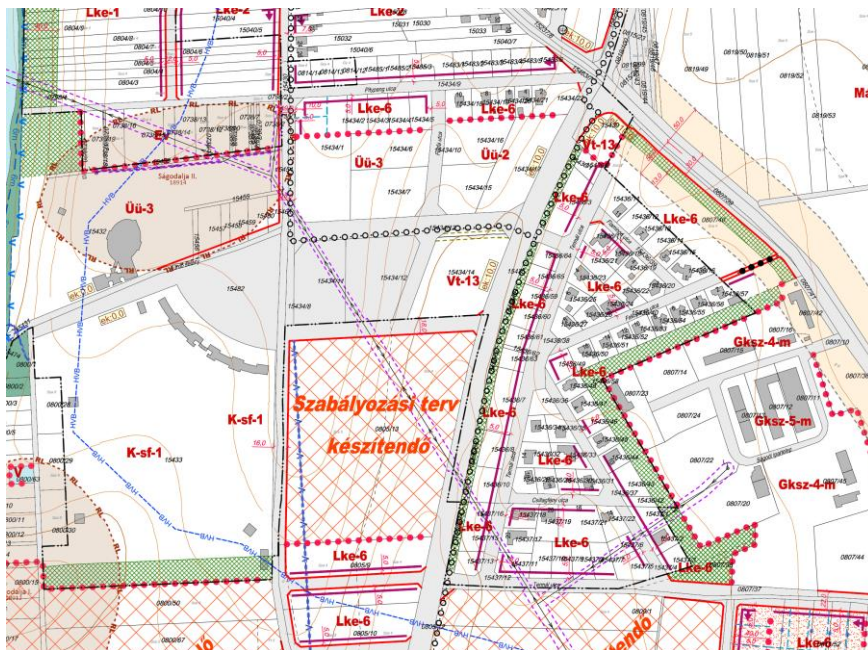


hatályos szabályozási terv részlet



## 8. Ilosvai út északi folytatásában a meglévő kerékpárút jelölésének javítása

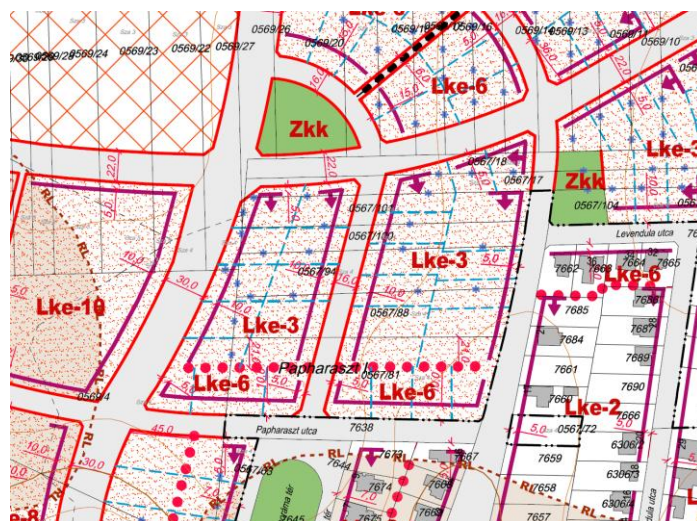
Ságod és Neszele településrész között a meglévő észak-déli irányú kerékpárút nyomvonalának pontosítása szükséges a szabályozási terven.



hatályos szabályozási terv részlet

## 9. Papharszt utcától északra lévő 0567/81 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata

Az Lke-3, illetve Lke-6 jelű kertvárosias lakóövezetben lévő tömb telekalakításának előkészítése elkezdődött, mellyel egy új észak-déli irányú út kerül kialakításra. Ezen út mentén felosztásra tervezett lakótelkek esetében a hatályos ZÉSZ 10 méter előkert szabályoz, melyet a tulajdonosok az ingatlanjaik kedvezőbb beépíthetősége érdekében 5 méterre kérnek módosítani. A tömb észak-keleti sarkán az útsabályozás módosítását is kezdeményezik a telekalakítás mielőbbi végrehajthatósága érdekében, mivel a tulajdonviszonyok miatt a telekalakításba azon ingatlanok nem vonhatók be.



hatályos szabályozási terv részlet

## 10. Vízbázisok védőövezeteinek kijelölése

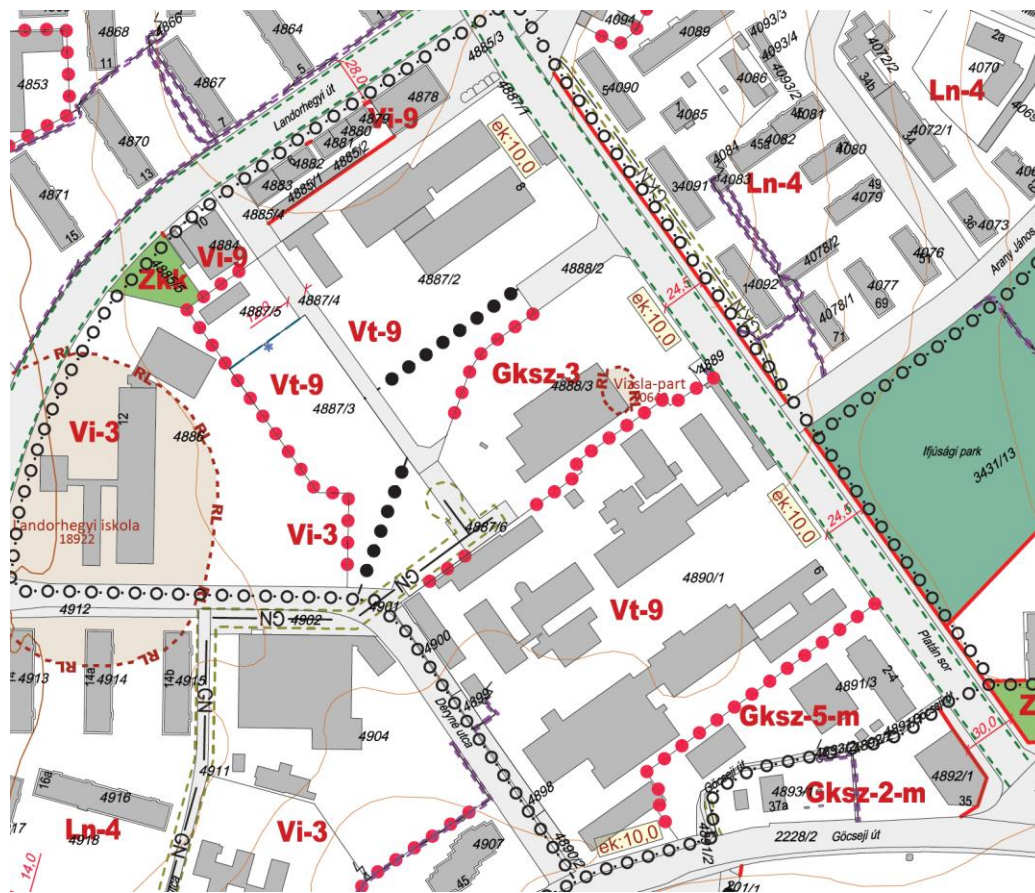
A Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály határozata alapján az Észak-zalai Víz- és Csatornamű Zrt. által készített dokumentációnak megfelelően a Keleti és Nyugati üzemelő vízbázisok, továbbá a tervezett Északi vízbázis védőövezeteinek kijelölése szükséges a ZÉSZ-ben.

## 11. ZÉSZ haszonállat tartására vonatkozó szabályozásának felülvizsgálata

A ZÉSZ 5. § (17)-(18) bekezdései valamint a 2. melléklet rendelkezik a „gazdasági célú haszonállat” tartásról. A (17) bekezdésben és a 2. mellékletben gazdasági célú haszonállat tartás szerepel, azonban a korlátozások mindazon (nem csak gazdasági célú) haszonállat tartására vonatkoznak amely a mellékletben szerepel, ezért a ZÉSZ javítása, módosítása szükséges.

## 12. Platán sor, 4888/3 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata

Az egykori Zala Megyei Tejipari Vállalat zalaegerszegi tejüzemének területén (4890/1 hrsz.) a szabályozás 2025. június 21-től módosult az alább látható módon. A véleményezési eljárás záró szakaszában az állami főépítész véleményében a településrendezési eszközök soron következő módosítási eljárása során javasolta felülvizsgálni a szomszédos kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek besorolását az érintett telektömb egységesebb szabályozása érdekében, figyelemmel az OTÉK 7. § (2) bekezdésére.



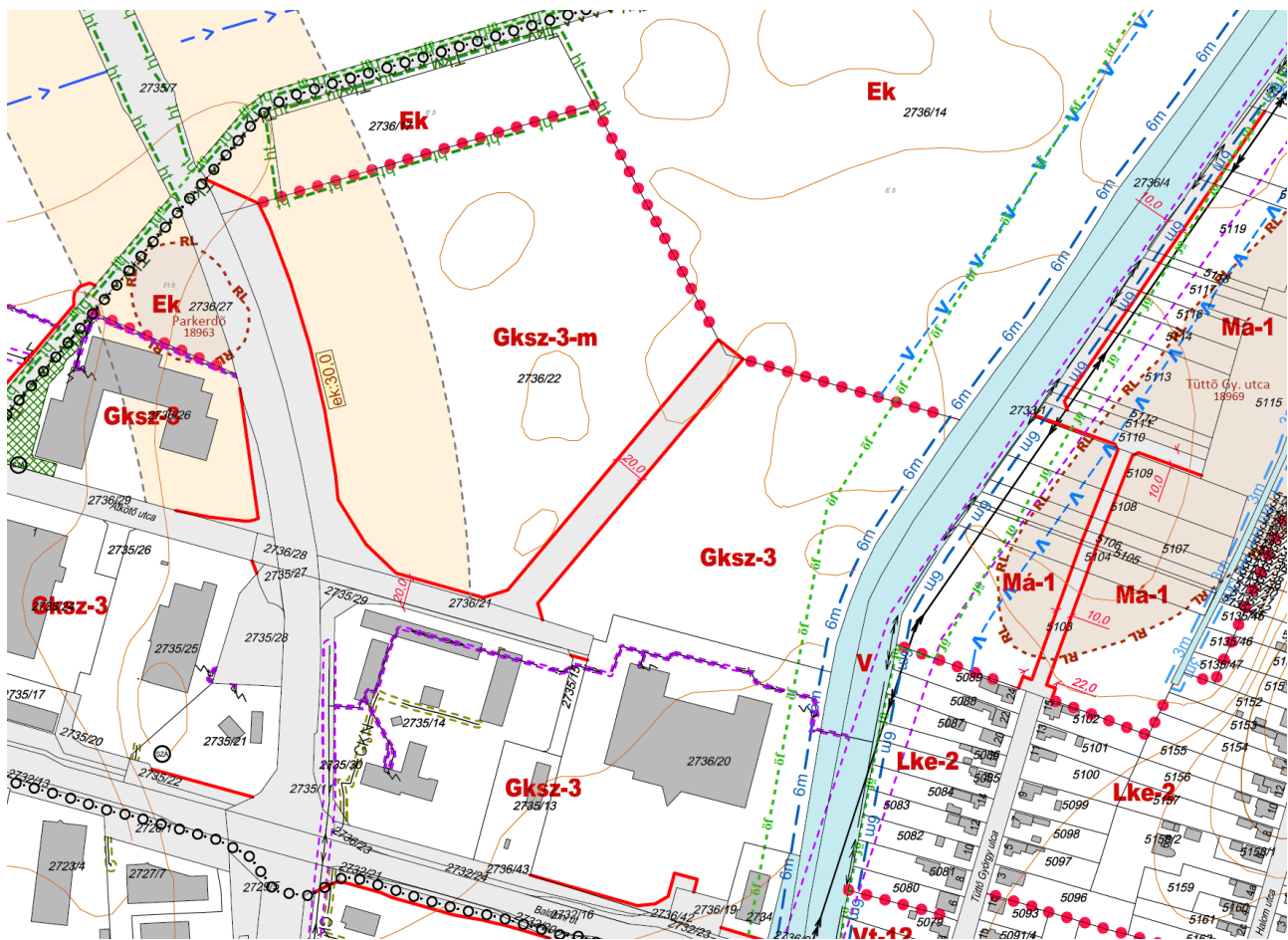
hatályos szabályozási terv részlet

### 13. A ZÉSZ-ben elírás,- és rajzi feldolgozásból adódó javítás, magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése

A ZÉSZ használata során felmerült hibajavítások, pontosítások (elírás,- és rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása) társszervezetektől érkezett észrevételek, magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése.

### 14. A 74. számú elkerülő út keleti oldalán lévő 2736/22 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

A Praktiker áruháztól északra elhelyezkedő, a hatályos ZÉSZ szerint kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű övezet értékesítését tervezi a tulajdonos, aki a terület optimálisabb és rugalmasabb felhasználása érdekében az ingatlant átszelő útsabályozás törlését kéri. A ZÉSZ módosítása során a terület feltárását biztosító kiszolgáló út nyomvonalának szabályozása is felülvizsgálatra kerül.



hatályos szabályozási terv részlet

### 15. Vorhota, 6667 és a 6668 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata

Vorhotai városrész északi felében található 6667 (Zalaegerszeg MJV Önkormányzata tulajdonában lévő) és a 6668 hrsz-ú ingatlanok a hatályos ZÉSZ alapján Zkk jelű zöldterület rendeltetésűek. A délre lévő 6669/2 hrsz-ú falusias lakóterületbe sorolt ingatlant a 6667 és a 6668 hrsz-ú ingatlanokon keresztül közelítik meg, ezért a tulajdonos - a 6667 hrsz-ú ingatlant illetően - vételi szándékkal kereste meg Önkormányzatunkat. Az ingatlant zöldterületként értékesíteni nem áll módjában az

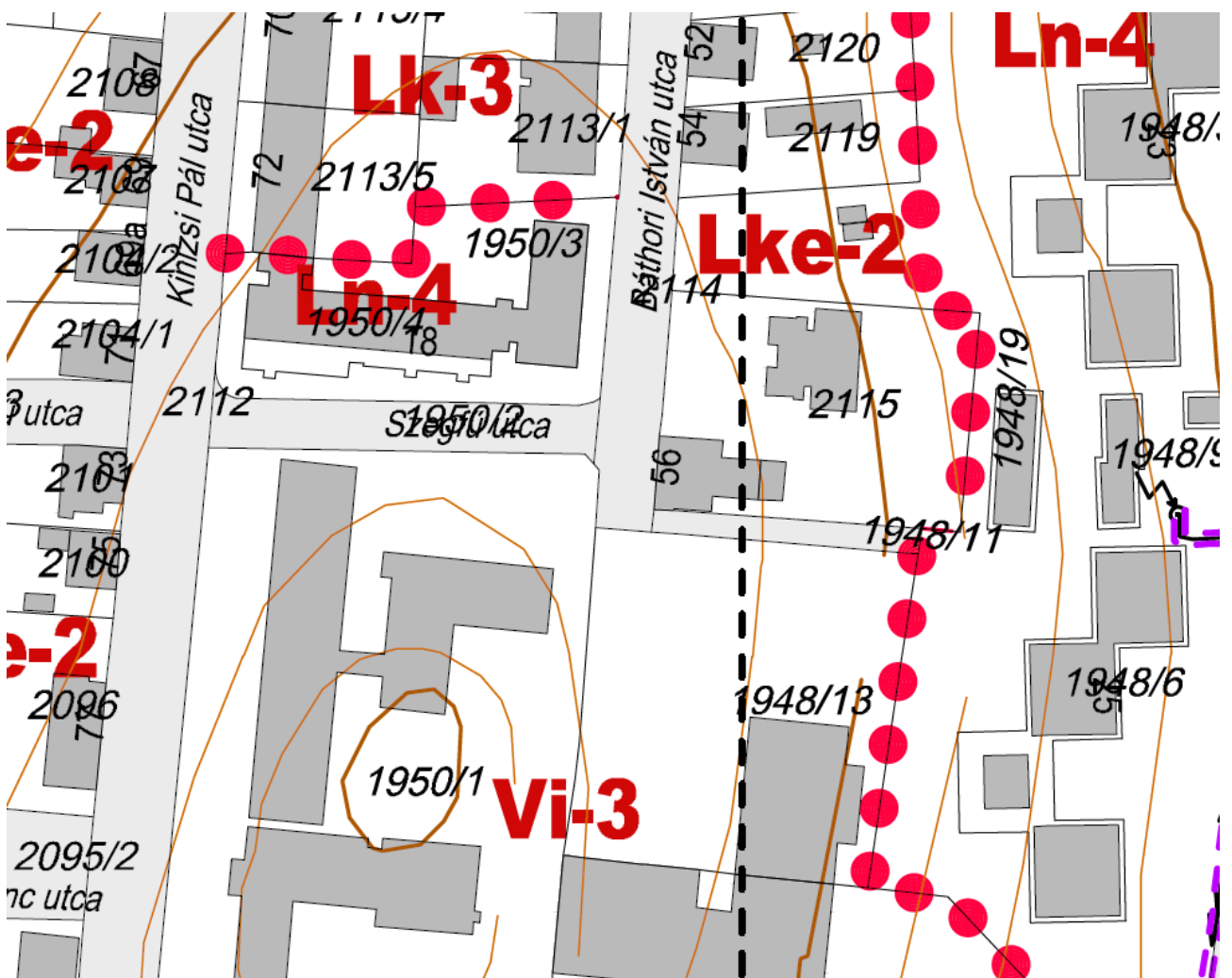


## 17. A kertés mezőgazdasági övezet területén a lakó rendeltetésű épület elhelyezhetőségének felülvizsgálata

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 2025. augusztus 28. napjával módosult - többek között - a kertés mezőgazdasági rendeltetésű övezetre vonatkozó szabályozást illetően. A módosulás során ezen övezetben az 1500 m<sup>2</sup> -t meghaladó területű telken az állami főépítész hozzájárulásával megengedhető lakó rendeltetésű épület elhelyezése oly módon, hogy annak a bruttó alapterülete az övezetre megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg. A fentiek értelmében a ZÉSZ módosítása szükséges a kertés mezőgazdasági övezet területén lakóépület építésének szabályozása magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése mellett.

## 18. Páterdomb városrészben az 1950/1 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

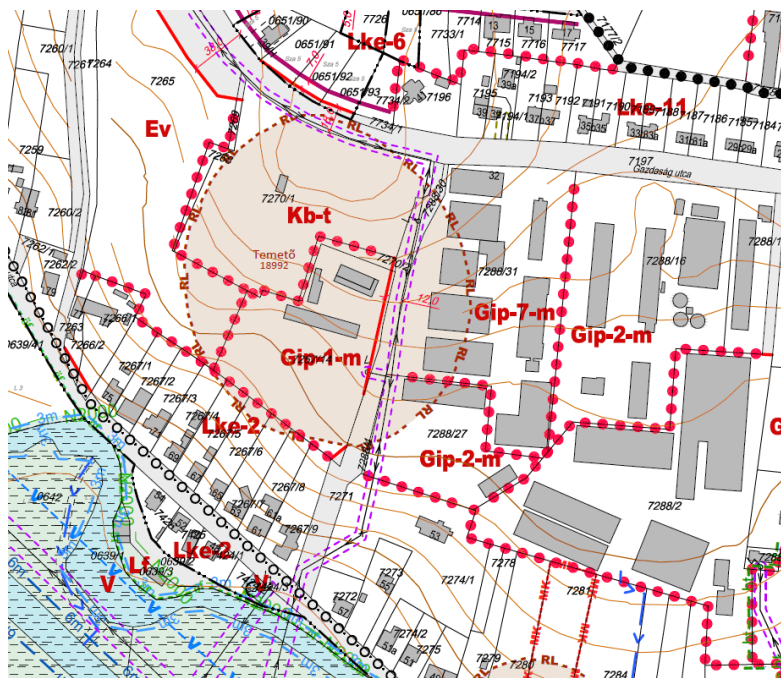
A Páterdombi városrészben közösségi tér létesítését tervezi az önkormányzat az 1950/1 hrsz-ú ingatlanon a TOP Plusz-1.3.2-23-ZL1-2024-00001 azonosítószámú Páterdombi közösségi tér kialakítása című projekt keretében. A fejlesztés közvetlen, konkrét célja 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő közösségi tér építése, utcabútorok elhelyezése, növényzet telepítése, parkolóhelyek kialakítása, áthelyezése, ezzel is hozzájárulva a település közösségi életéhez.



hatályos szabályozási terv részlet

## 19. Andrásida utca – Gazdaság utca közötti út szabályozásának felülvizsgálata

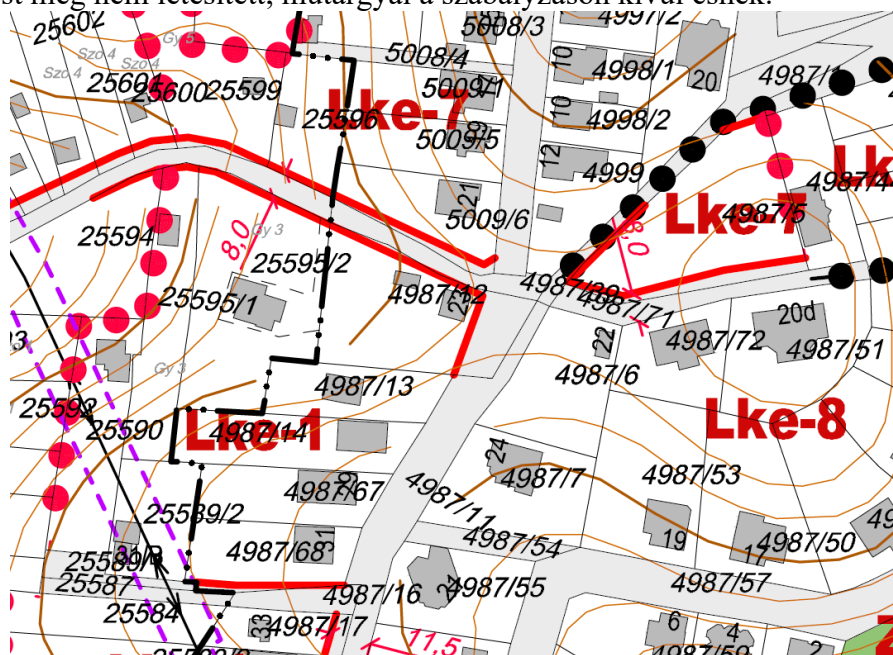
Az Andrásida városrészben található 7267/14 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa az ingatlant érintő észak-déli irányú út szabályozásának csökkentését kérte, mivel az a meglévő műtárgyainak áthelyezését jelentené a tervezett telekalakítás során.



hatályos szabályozási terv részlet

## 20. A Szívhegyi út 4987/12 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata

A Szívhegyi u. 23. szám alatti ingatlan tulajdonosa a telket érintő nagy mértékű útszabályozás csökkentését kérelmezte. Az ingatlanon lévő épület bővítése miatt a szabályozást már leválasztotta, azonban kerítést még nem létesített, műtárgyai a szabályozáson kívül esnek.



hatályos szabályozási terv részlet

A Korm. rendelet 7.§-a szerint a településtervezés módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és településtervezési 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. Az előterjesztésben ismertetett módosításokhoz tartozó feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** az előterjesztést megtárgyalta és 181/2025. (X.06.) számú határozatával 13 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

A **Műszaki Bizottság** a 116/2025. (X.07.) határozatával az előterjesztést 16 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A **Gazdasági Bizottság** az előterjesztést 139/2025. (X.08.) határozatával az előterjesztést 14 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

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

### **Határozati javaslat:**

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Hegyközség utca - Búzavirág utca közötti tömb övezethatárának felülvizsgálatát támogatja.

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

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

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervezési terv 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. április 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Pintér Máté utca - Virág Benedek utca sarkán lévő 3929 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 - főépítész feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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

**Határidő:** 2026. április 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**3.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Virágzó mező utca 6235/29 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 - főépítész feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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

**Határidő:** 2026. április 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**4.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Lőtéri utca 26340 hrsz-ú ingatlan és 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 - főépítész feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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

**Határidő:** 2026. április 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

5. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Jánkahegyi utca 23523/7 hrsz-ú ingatlan és 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 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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

**Határidő:** 2026. április 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

6. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Csillagvölgyi utca 6360/5 és 6360/6 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

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

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

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

**Határidő:** 2026. április 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

7. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Hóvirág utca 24988/2 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

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

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

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készítse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát

folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, valamint kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

**Határidő:** 2026. április 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**8.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során az Ilosvai út északi folytatásában a meglévő kerékpárút jelölésének felülvizsgálatát támogatja.

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

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

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

**Határidő:** 2026. április 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**9.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Papharaszt utcától északra lévő 0567/81 hrsz-ú ingatlan és 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 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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

**Határidő:** 2026. április 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**10.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a vízbázisok védőövezeteinek kijelölését támogatja.

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

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

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

**Határidő:** 2026. április 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**11.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a ZÉSZ haszonállat tartására vonatkozó szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

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

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

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

**Határidő:** 2026. április 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**12.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Platán sor 4888/3 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 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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

**Határidő:** 2026. április 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**13.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a ZÉSZ-ben elírás,- és rajzi feldolgozásból adódó javítás, magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtésére vonatkozó felülvizsgálatát támogatja.

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

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

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

**Határidő:** 2026. április 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**14.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során 74. számú elkerülő út keleti oldalán lévő 2736/22 hrsz-ú ingatlan és tömbje, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

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

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

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

**Határidő:** 2026. április 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**15.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során Vorhota városrész 6667 és a 6668 hrsz-ú ingatlanok, 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 ingatlanok 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 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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

**Határidő:** 2026. április 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**16.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során Pózva városrész 0845/5 hrsz-ú ingatlan és tömbje, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

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

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

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

**Határidő:** 2026. április 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**17.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a kertés mezőgazdasági övezet területén lakó rendeltetésű épület elhelyezhetőségére vonatkozó felülvizsgálatot támogatja.

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

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

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

**Határidő:** 2026. április 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**18.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során Páterdomb városrészben - közösségi tér kialakítása érdekében - az 1950/1 hrsz-ú ingatlan és 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 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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

**Határidő:** 2026. április 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**19.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során az Andráshegyi utca - Gazdaság utca közötti út szabályozásának, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

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

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

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

**Határidő:** 2026. április 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

**20.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Szívhegyi út 4987/12 hrsz-ú ingatlant érintő út 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 ingatlan közúti közlekedési és közműterület (beépítésre nem szánt terület) falusias lakóövezetbe (beépítésre szánt terület) való sorolásával új lakóterület kijelölése történik, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.)

Korm. rendelet 13. § (3) bekezdés a) pontjába foglaltaknak megfelelően a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.

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

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

**Határidő:** 2026. április 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. október 9.

  
Balaicz Zoltán  
polgármester



**FELJEGYZÉS**  
**ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE**

**Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési tervének módosítása**  
**Készült: 2025. október 2-án Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében**

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

1. 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 ZÉSZ-ben elírás,- és rajzi feldolgozásból adódó javítás, magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése
14. A 74. számú elkerülő út keleti oldalán lévő 2736/22 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
15. Vorhota, 6667 és a 6668 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
16. Pózva városrész területén további gazdasági területek kijelölésének felülvizsgálata
17. A kertés mezőgazdasági övezet területén a lakó rendeltetésű épület elhelyezhetőségének felülvizsgálata
18. Páterdomb városrészben az 1950/1 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
19. Andrásrida utca – Gazdaság utca közötti út szabályozásának felülvizsgálata
20. A Szívhegyi út 4987/12 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás 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