



ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L.u.17-19. ☎ 92/502-106,

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2025. február 13-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

Nagyváradai Róbert osztályvezető

Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens

Tóth Andrea városrendezési szakreferens

Egyeztetve:

Műszaki Osztály

Tárgyalta:

Műszaki Bizottság

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság

Gazdasági Bizottság

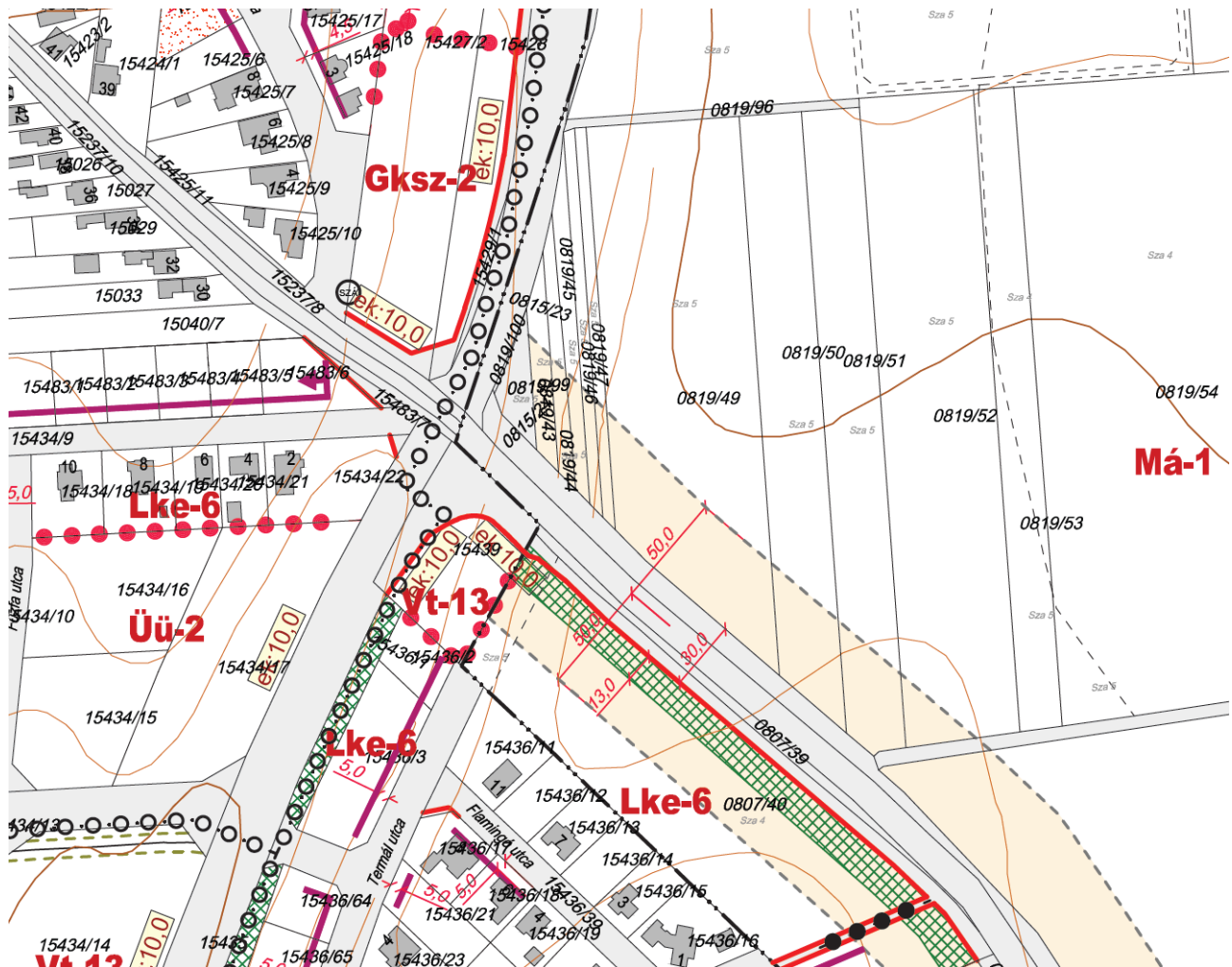
**Törvényességi és
tartalmi-formai
szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály

dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi szakreferens

I.2. Ságodi út – Ilosvai út körforgalom kialakíthatósága érdekében a szabályozás módosítása

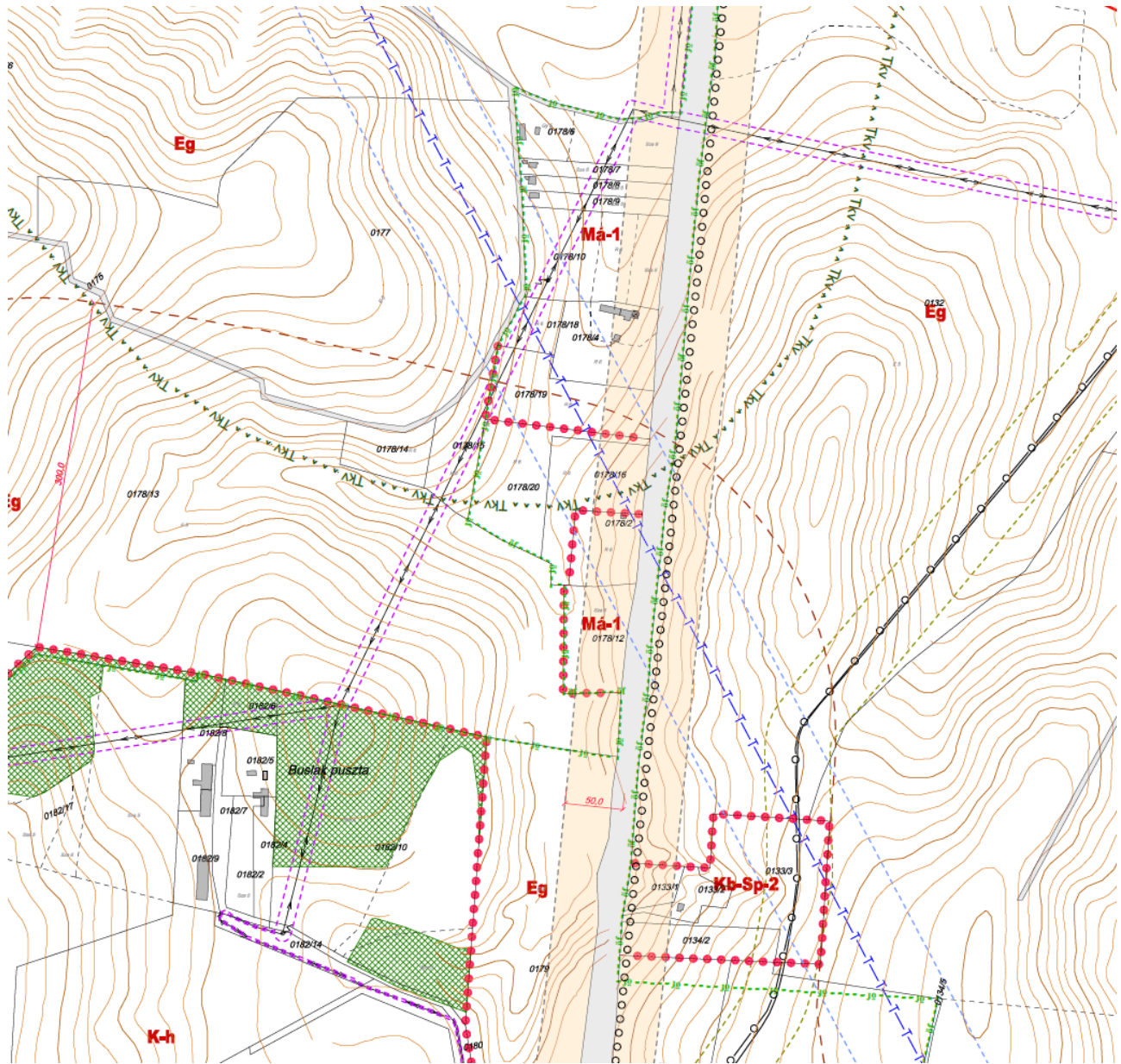
„A Modern Városok Program keretében a zalaegerszegi közúthálózat és kapcsolódó tereinek fejlesztése” című projekt keretei között a Ságodi út - Ilosvai út csomópont átépítése tervezett. Az elkészült tervdokumentáció a kereszteződésben négy ág kialakítását tervezi, melynek megvalósíthatósága érdekében a szabályozás módosítása megtörtént. A tervezett csomópont a meglévő szabályozáshoz képest dél-keleti irányba eltolásra kerül, így biztosítva az egyes ágaknak jobb vonalvezetést és beláthatóságot, másrészt a csomópont eltolásával kevesebb közműkiváltás válik szükségessé, mely területigény biztosítása érdekében további szabályozás-módosítás szükséges az útépitési tervdokumentáció alapján.



hatályos szabályozási terv részlet

I.3. Búslakpuszta, 0178/9 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata

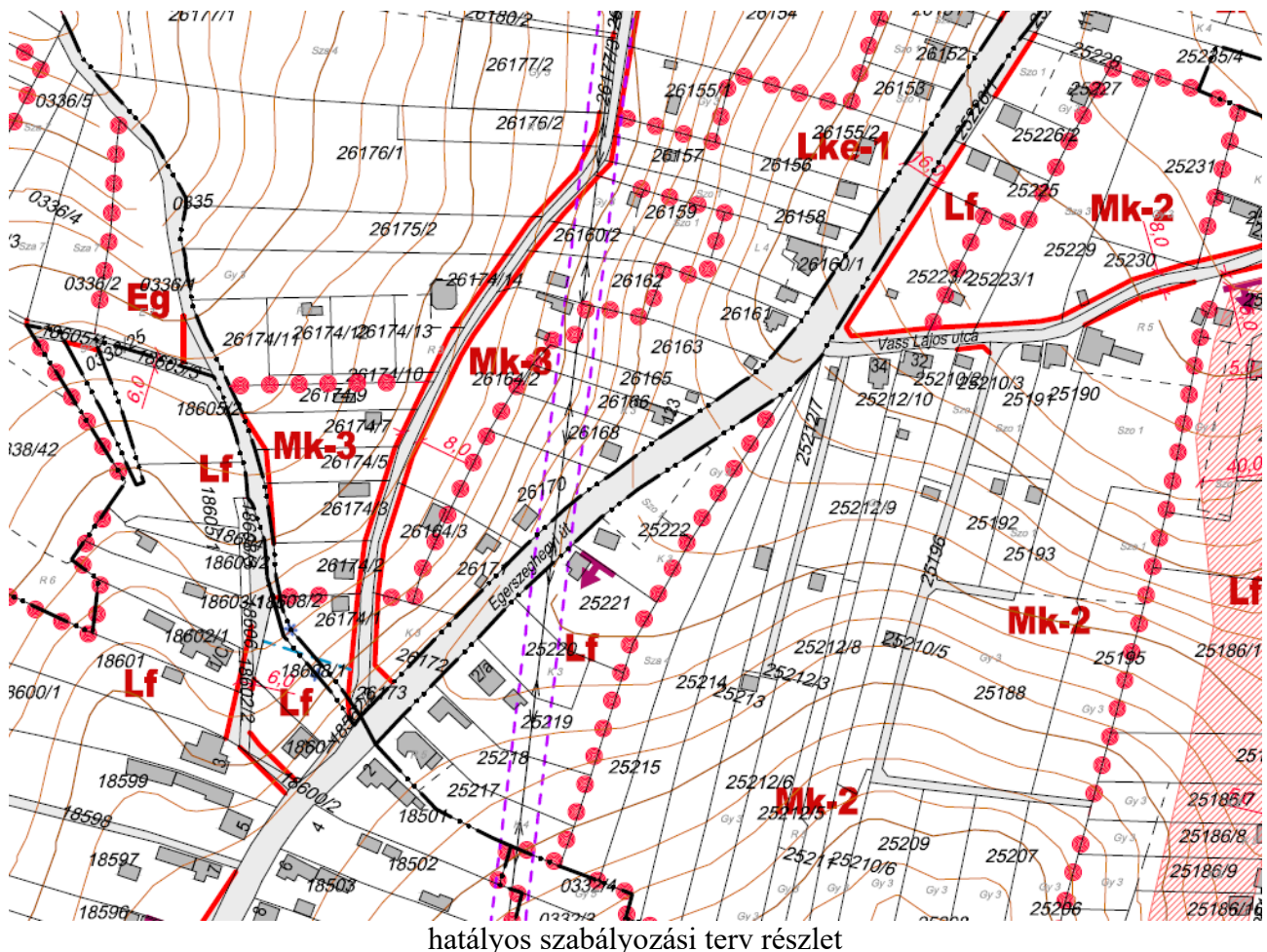
A 0178/9 hrsz-ú ingatlan és tömbje a ZÉSZ szerint Má-1 jelű általános mezőgazdasági rendeltetésű, beépítésre nem szánt övezet. Az ingatlanon található gazdasági épület bővítését tervezi a tulajdonos, mely a hatályos szabályozás szerint nem bővíthető, ezért a ZÉSZ módosítását kezdeményezte a tulajdonos.



hatályos szabályozási terv részlet

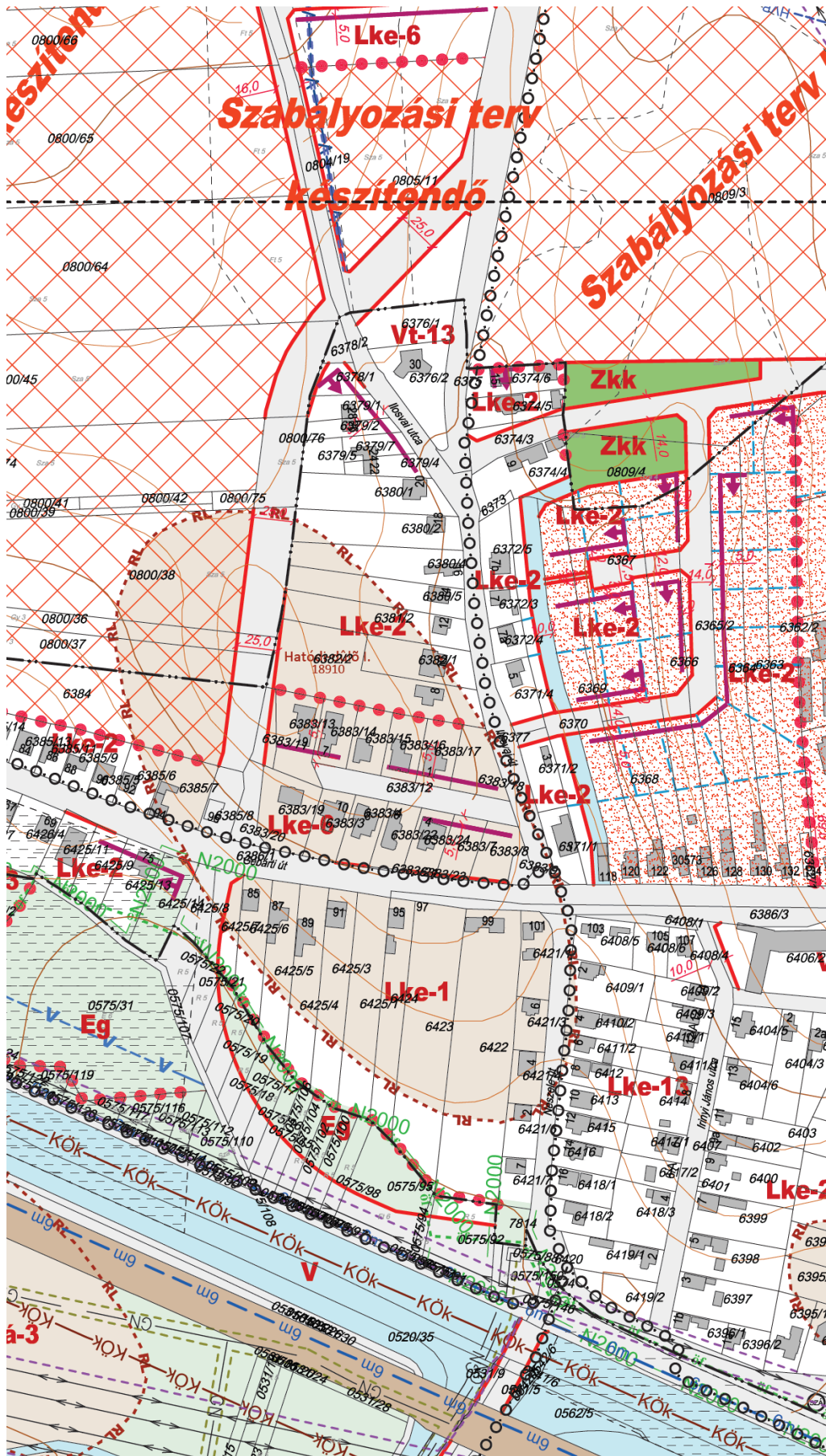
I.4. Egerszegyi út – Bor út kereszteződésében lévő 26172 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása

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

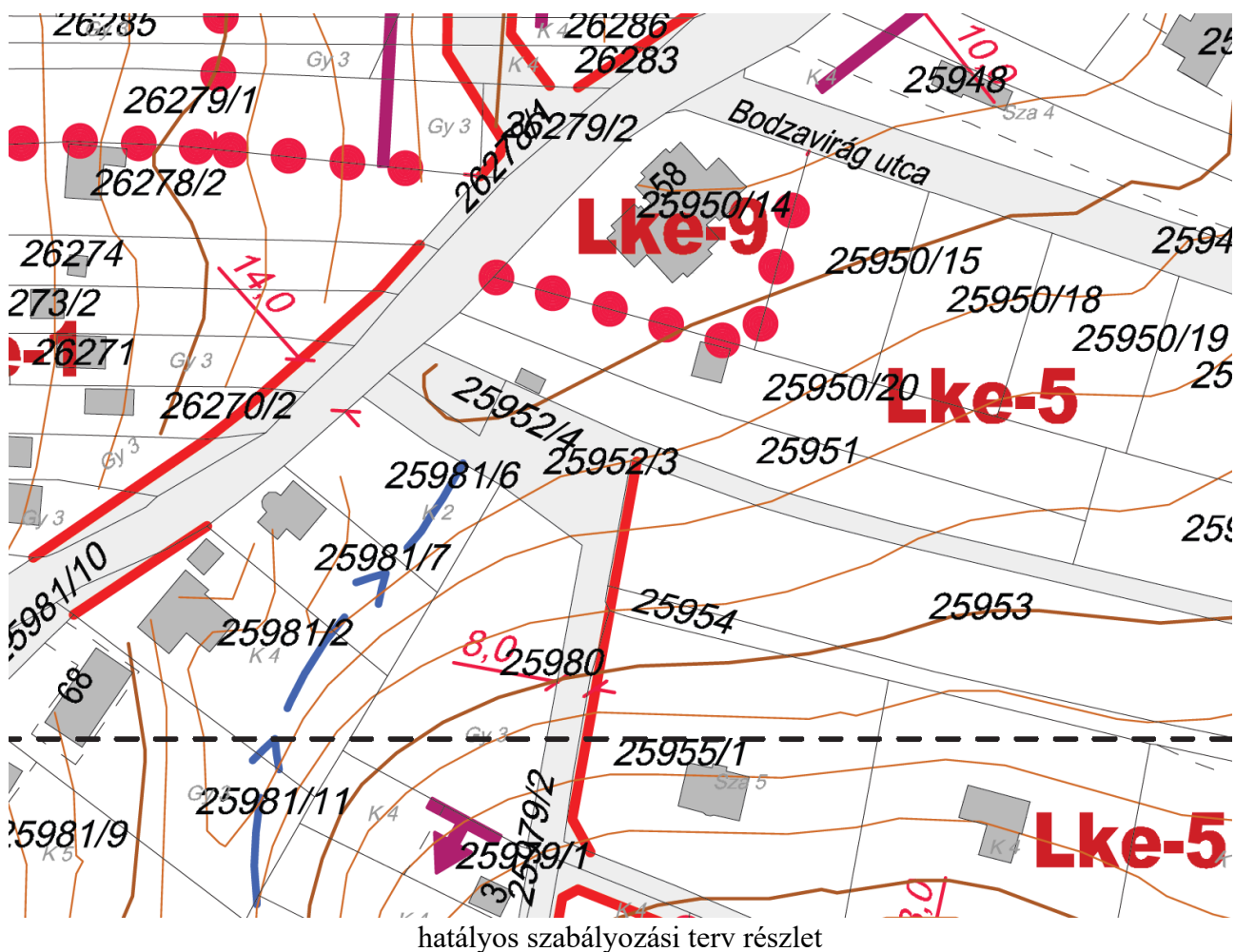


I.5. Neszele városrészt elkerülő út szabályzásának felülvizsgálata

A Neszele településrészt nyugati irányban elkerülő tervezett út létjogosultsága az évek során több szempontból is megkérdőjeleződött, ezért az Ilosvai út és a Zala hidat összekötő útszakasz településszerkezetben betöltött szerepének felülvizsgálata időszerű, melyhez az azt megelőző településfejlesztési döntés meghozatala szükséges.



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. Az I. pontban ismertetett módosításokhoz tartozó feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.

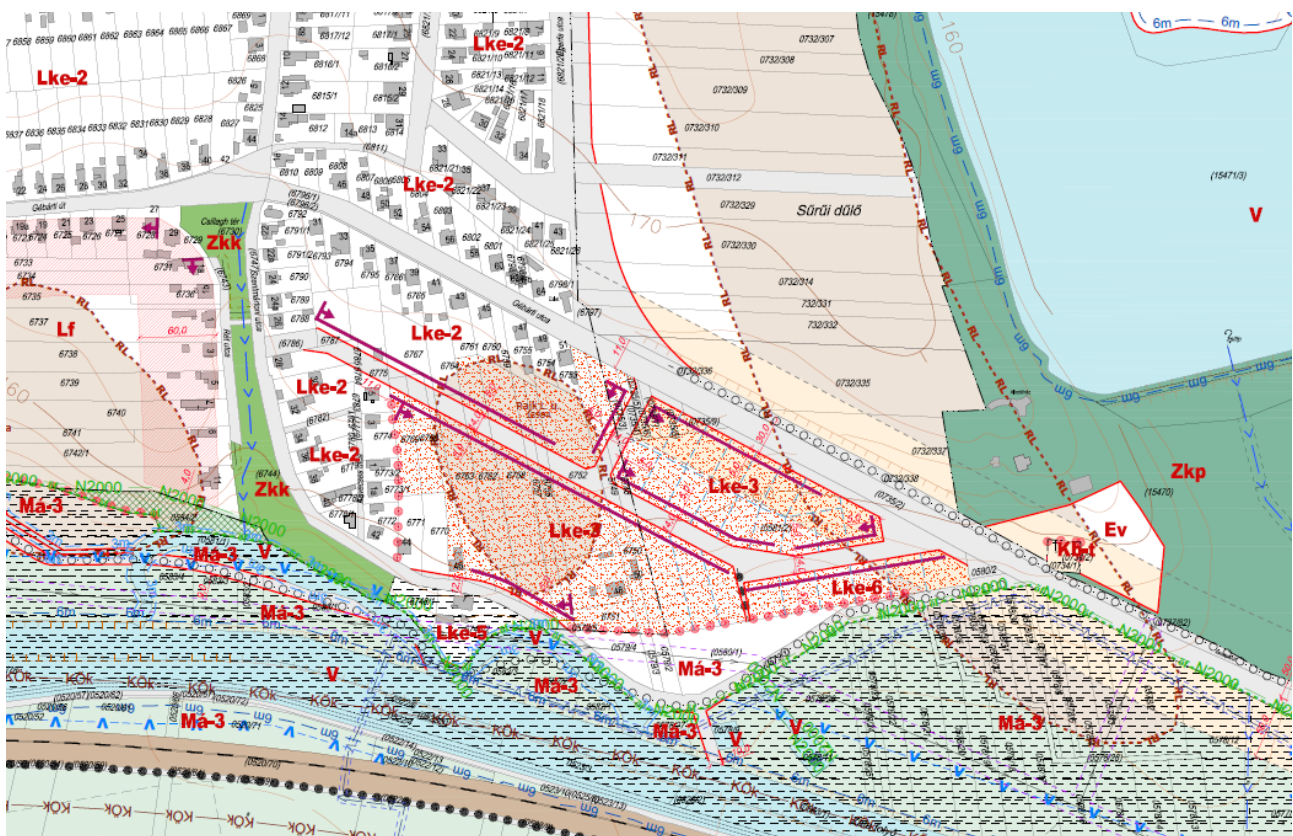
II. A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés - új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos követelményeknek való megfelelés

A ZÉSZ felülvizsgálata több területet illetően folyamatban van, a módosítási „csomag” tervezetét elkezdtük, mely között szerepel Andrásida városrész, Gébárti úttól délre eső tömbje. Tulajdonosi megkeresésre - elsősorban a közlekedési területek szabályozásának felülvizsgálatára vonatkozóan - a tömbre beépítési tanulmánytervet készítettünk, majd lakossági fórumot tartottunk, melyek alapján a ZÉSZ módosításának tervezetése elindult. A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján a ZÉSZ módosítását az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapozza meg, mely döntést Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 145/2024. (XI.14.) határozat II.1.2. pontjában meghozta. A Korm. rendelet módosulása, illetve a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) hatályba lépésével új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelésről a közgyűlésnek döntenie kell. Jelen

módosítás során a szabályozás oly módon változik, hogy közúti közlekedési és közműterület (beépítésre nem szánt) kertvárosias lakóterület (beépítésre szánt) rendeltetésű lesz, mellyel új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért az eljárás lefolytatásához a közgyűlés döntése szükséges a Méptv. 8.§ (3) bekezdésének szakaszának megfelelően:

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

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



hatályos szabályozási terv részlet



Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** az előterjesztést megtárgyalta és 3/2025. (II.03.) számú határozatával 15 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

A **Műszaki Bizottság** 3/2025. (II.04.) határozatával

- az előterjesztést 14 igen, egyhangú szavazattal támogatta,
- a határozati javaslat I. pontját 14 igen, egyhangú szavazattal támogatta,
- a határozati javaslat II. pontját 14 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A **Gazdasági Bizottság** az előterjesztést 3/2025. (II.05.) határozatával 16 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

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

Határozati javaslat:

I.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Gébárti tó keleti oldalán lévő 0800/2 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 - főépítész feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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

Határidő: 2025. július 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

I.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során Ságodi út – Ilosvai út körforgalom kialakíthatósága érdekében a 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 - főépítész feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a telepítési tanulmányterv benyújtását követően a településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően folytassa le.

Határidő: 2025. július 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

I.3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Búslakpuszta, 0178/9 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: 2025. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

I.4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során az Egerszeghegyi út – Bor út kereszteződésében lévő 26172 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan csereterületként kijelölt ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatát támogatja.

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

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

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

Határidő: 2025. július 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

I.5. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Neszele városrészt elkerülő út 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 a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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

Határidő: 2025. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

I.6. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Gébárti út északi oldalán lévő 6384 és 6385/3 hrsz-ú ingatlanok 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: 2025. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

I.7. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Zengő utca 25951 hrsz-ú ingatlan beépíthetősége érdekében a szabályozás 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 a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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

Határidő: 2025. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése igazolja, hogy az Andrásida városrész, Gébárti úttól délre lévő tömbre vonatkozó településrendezési terv módosításának kidolgozása során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mely a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 8. § szakaszban foglalt feltételeknek együttesen megfelel az alábbiak szerint:

- a) a tervezett módosítás során
 - aa) zöldterület,- mezőgazdasági terület és erdőterület övezetből nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület,
 - ab) a zöldterület nagysága Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén belül összességében nem csökken és az nem kevesebb a beépítésre szánt terület 3 százalékánál,
 - ac) csatlakozik a meglévő települési területhez, mivel közút áthelyezése miatt a már kijelölt lakóterülethez kapcsolódóan kerül kijelölésre az új beépítésre szánt terület,
 - ad) nem érinti Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási határának környezetét,
 - ae) tervezett módosítás meglévő lakóterület szabályozásának változtatását kezdeményezi - 5234 m² területnagyságú közúti közlekedési és közműterület lakóövezetbe sorolásával - ezért a tervezett új beépítésre szánt terület más terület alkalmassá tételével nem valósítható meg,
- b) az új beépítésre szánt terület nagysága nem haladja meg az egy hektár területnagyságot, ezért a biológiai aktivitásérték fenntartását igazolni nem szükséges,

- c) az új beépítésre szánt terület kijelölése a már meglévő lakóterület kiegészítésére irányul, ezért az szilárd burkolatú út, a közmű és az intézményi ellátottság követelménye csak a kapcsolódó lakóterülettel együtt értelmezhető és teljesíthető,
- d) az új beépítésre szánt terület kijelölése már meglévő lakóterület úthálózatának változtatása miatt történik, az út áthelyezése miatt visszamaradó telekrészek észszerűen csak a szomszédos területfelhasználási egységhez sorolhatók, ezáltal más beépítésre kijelölt terület, vagy barnamezős terület felhasználása erre a célra nem releváns, a változtatás helyhez kötött,
- e) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §
 - ea) (1) bekezdése értelmében az új beépítésre szánt terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási határától 250 méternél távolabb helyezkedik el,
 - eb) (3) b) pontja alapján az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg 4581 m² terület nagyságban erdőterület is kijelölésre kerül - mely a területnövekmény 25 %-ánál nagyobb kiterjedésű - így a vonatkozó követelmények teljesülnek.

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

Határidő: 2025. március 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. február 6.

Balaicz Zoltán s.k.
polgármester

FELJEGYZÉS ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési tervének módosítása

Készült: 2025. január 28-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. 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 módosítása
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

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:

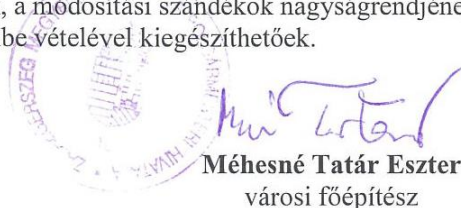
Megalapozó vizsgálat:

- 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 figyelembe vételével kiegészíthetők.


Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész