

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. november 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 - új beépítésre szánt területek kijelölését tartalmazó - településfejlesztési döntés meghozatala

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Főépítési Osztály

Nagyváradai Róbert osztályvezető

Tóth Andrea városrendezési szakreferens

Egyeztetve:

Műszaki Osztály

Tárgyalta:

Műszaki Bizottság

Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatközlő Bizottság

Gazdasági Bizottság

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

Önkormányzati Osztály

dr. Sente Klaudia 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.

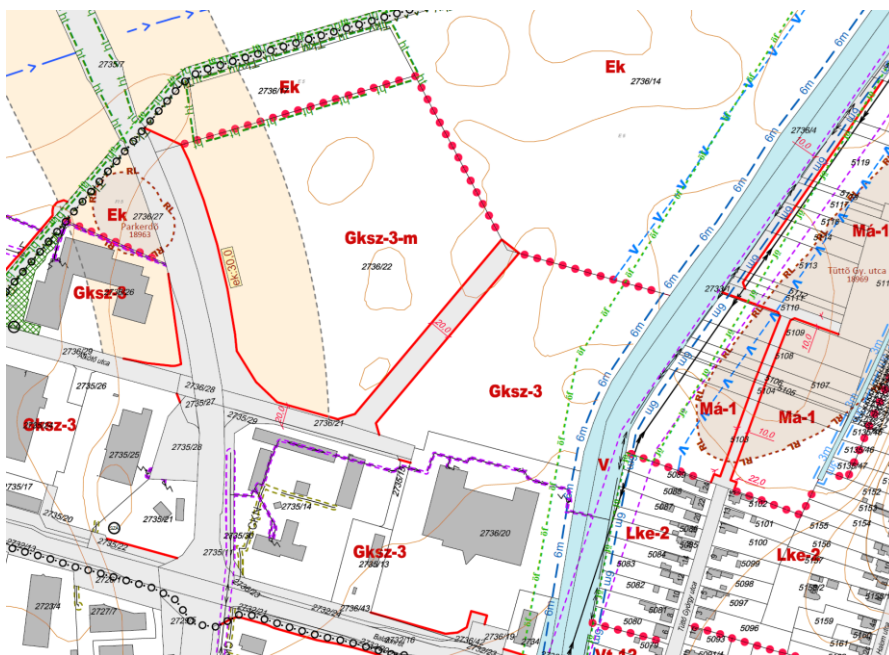
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdése alapján a ZÉSZ módosítását az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapozza meg. Az előkészítés alatt álló módosítási csomagra vonatkozó előzetes döntést Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 178/2024. (XII.12.), 15/2025. (II.13.), valamint 169/2025. (X.16.) határozatával 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. A terveztetés alatt álló módosítások egy része során a szabályozás oly módon változik, hogy beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt terület lesz, tehát új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Új beépítésre szánt terület kijelölése az alábbi helyszíneket illetően tervezett:

1. a 74. számú elkerülő út keleti oldalán lévő 2736/22 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata,
2. Pózva városrész területén további gazdasági területek kijelölésének felülvizsgálata,
3. Vorhota városrész, 6667 és a 6668 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata.

1. 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.



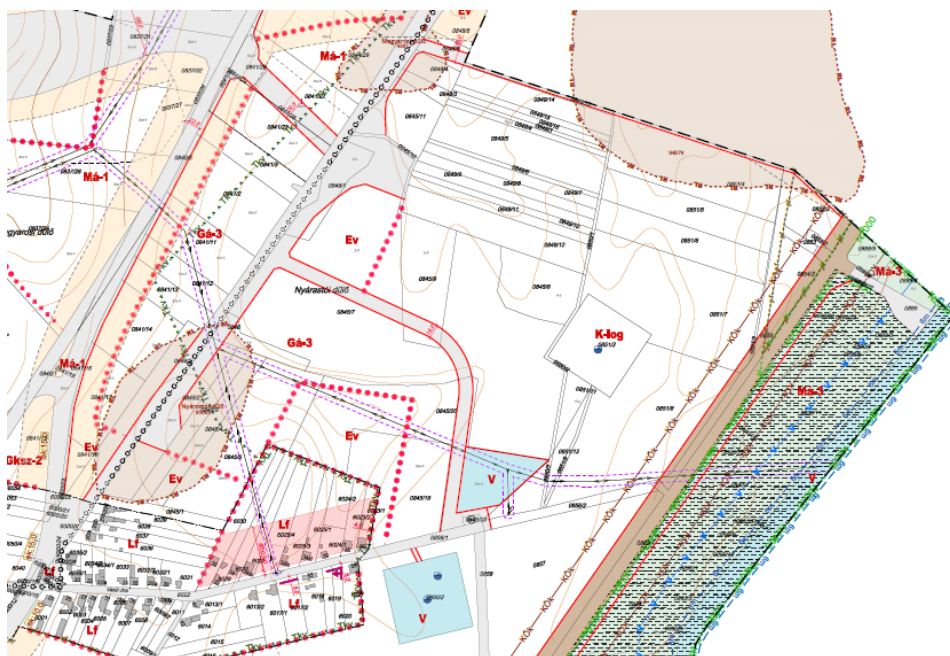
hatályos szabályozási terv részlet



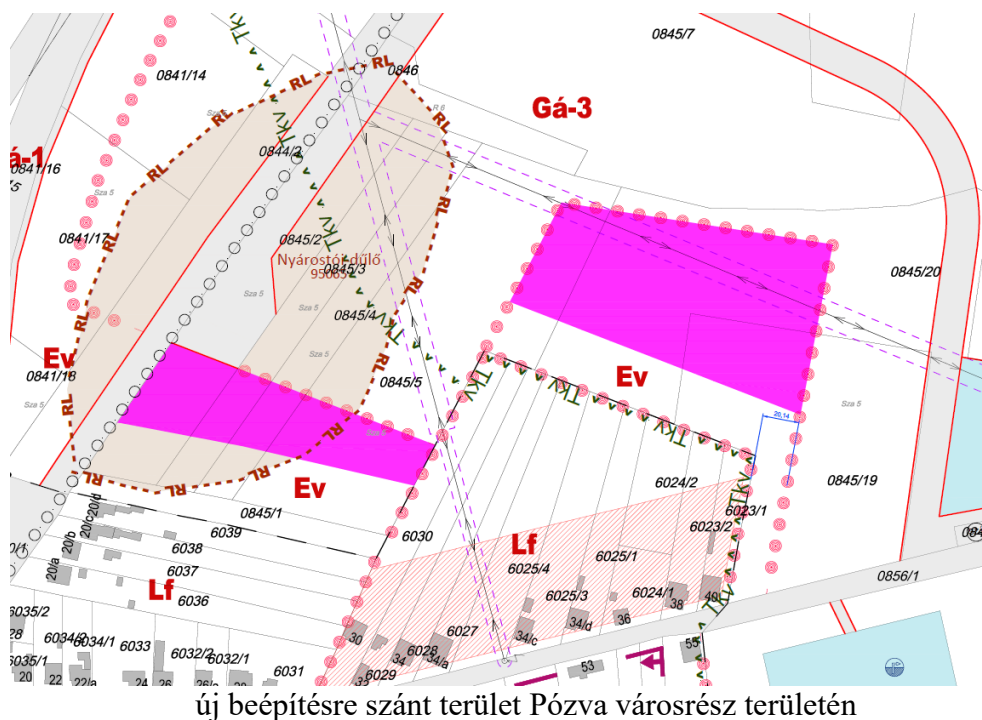
új beépítésre szánt terület a 74 -es fő közlekedési úttól keletre

2. Pózva városrész területén további gazdasági területek kijelölésének felülvizsgálata

A pózvai településrészen kijelölt általános gazdasági területek jobb felhasználhatósága, használhatósága és értékesíthetősége érdekében a szabályozás felülvizsgálata szükséges a hatályos ZÉSZ-ben szereplő - Vasút utca északi oldalán lévő falusias lakóterületektől északra lévő - védelmi erdőterületek tekintetében.

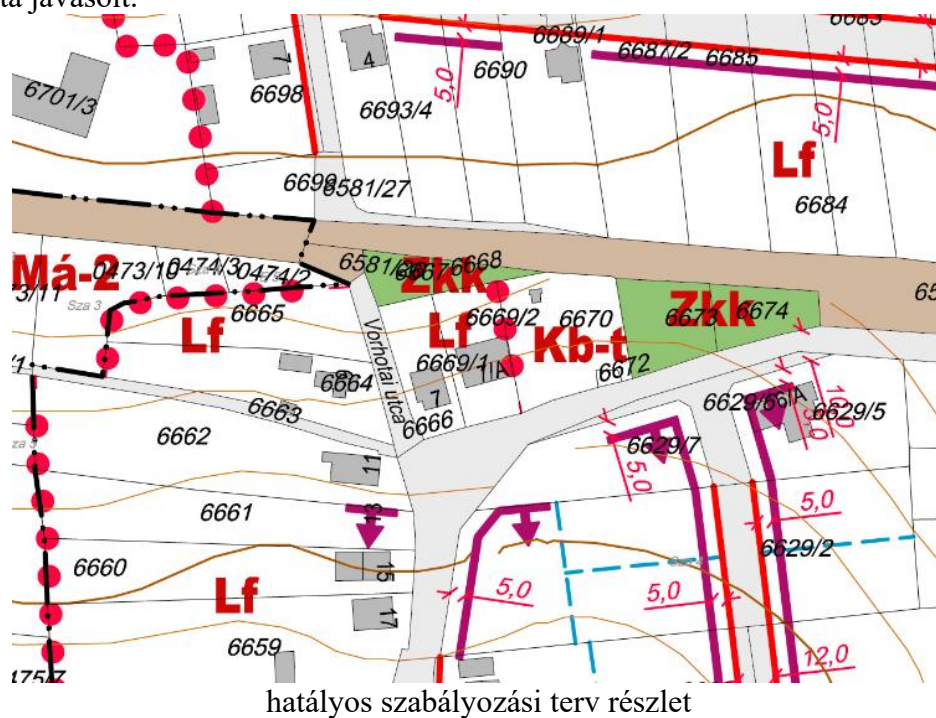


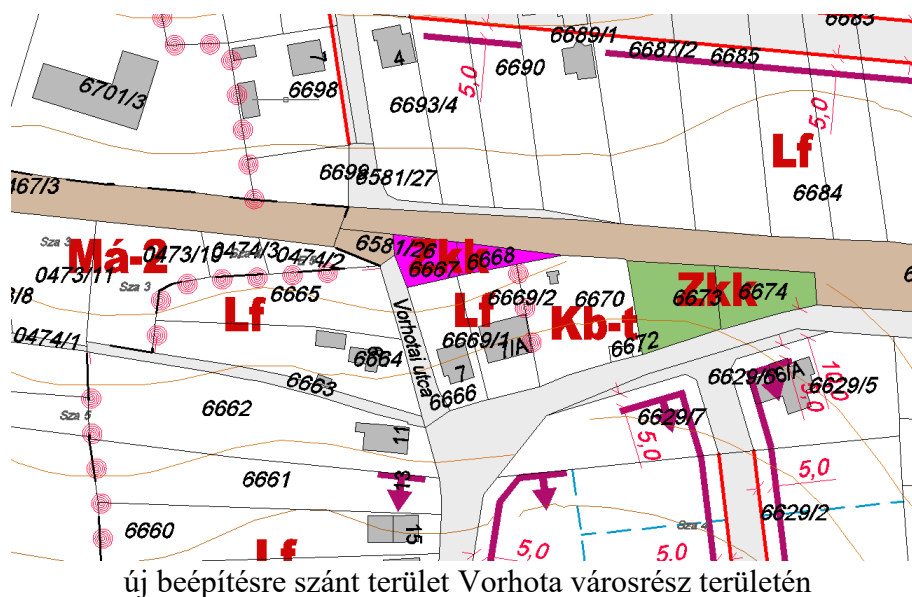
hatályos szabályozási terv részlet



3.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 Önkormányzatnak, ezért a 6667 hrsz-ú ingatlan rendeltetés-módosítását kezdeményezte a kérelmező. A zöldterület rendeltetésben lévő ingatlan tömbjének egységes szabályozása érdekében a ZÉSZ felülvizsgálata javasolt.





új beépítésre szánt terület Vorhota városrész területén

A fent ismertetett új beépítésre szánt terület kijelölésekhez a közgyűlés döntése szükséges a Méptv. 8.§ (3) bekezdésének 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 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.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

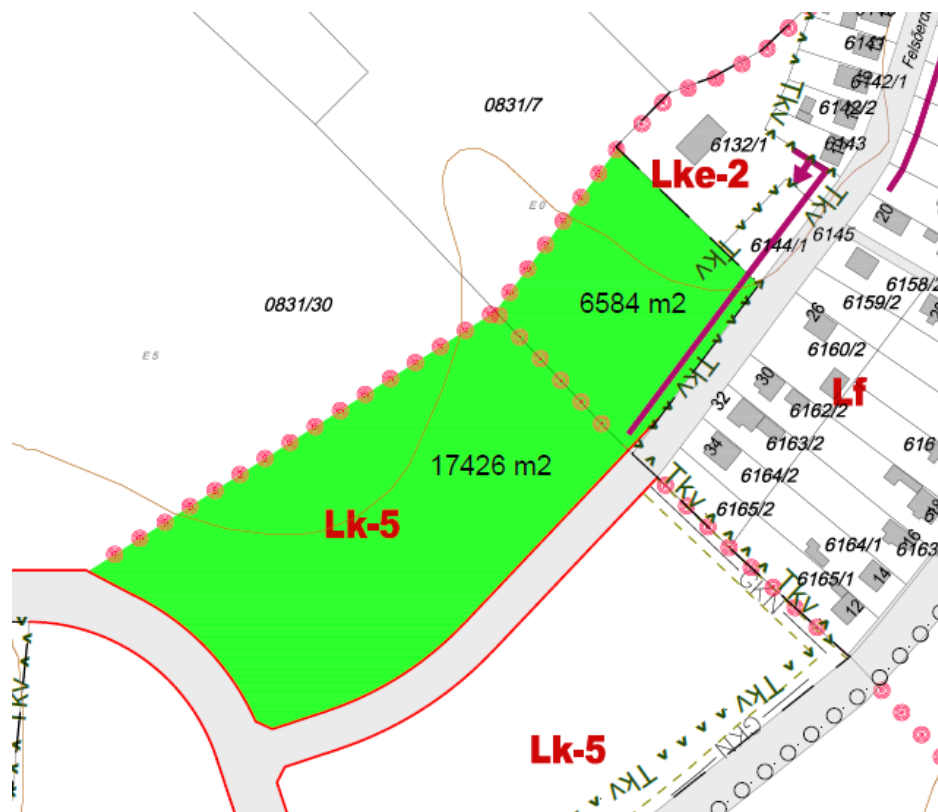
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

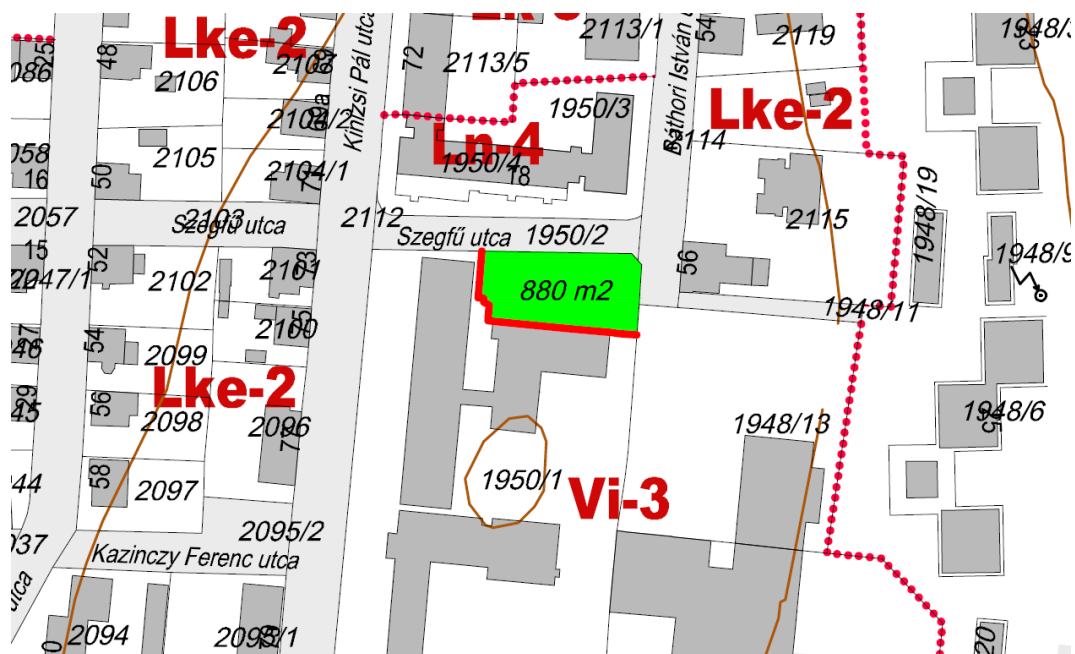
b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

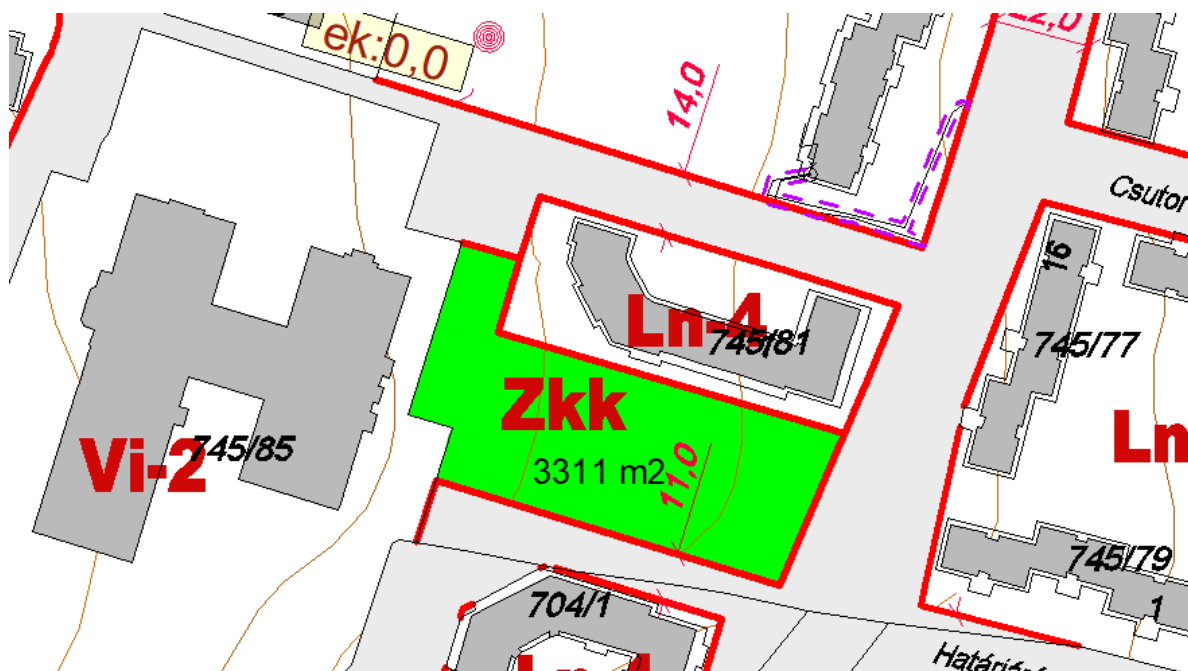
A Méptv-ben foglaltaknak való megfelelés érdekében az új beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg az alábbi területeket érintően zöldterület, illetve erdőterület (csereterület) kerül kijelölésre az alábbi területekre vonatkozóan:



csereterület Póztva városrész - 0831/7 és 0831/30 hrsz.



csereterület Páterdomb városrész - 1950/1 hrsz.



csereterület Kertváros városrész - 745/93 hrsz.

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** az előterjesztést megtárgyalta és 201/2025. (XI.03.) számú határozatával 12 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

A **Műszaki Bizottság** a 124/2025. (XI.04.) határozatával az előterjesztést egyhangúlag - 14 igen szavazattal - támogatta.

A **Gazdasági Bizottság** az előterjesztést 152/2025. (XI.05.) határozatával az előterjesztést 14 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

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

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése igazolja, hogy

1. a 74. számú elkerülő út keleti oldalán lévő 2736/22 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás,
2. Pózva városrész területén további gazdasági területek szabályozás,
3. Vorhota, 6667 és a 6668 hrsz-ú ingatlanok szabályozása

felülvizsgálatának kidolgozása során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mely a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben (továbbiakban: Méptv.) foglalt feltételeknek együttesen megfelel az alábbiak szerint:

- a) A 2. pont esetében erdőterület övezetből 18.271 m² nagyságú területen tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése. Csereterületként a zalaegerszegi 0831/7 hrsz-ú és a zalaegerszegi 0831/30 hrsz -ú ingatlanok déli részén - jelenleg Lke jelű kertvárosias, illetve Lk jelű kisvárosias lakóterület - erdőterület kerül kijelölésre összesen 24.010 m² nagyságban.

A 3. pont esetében zöldterület övezetből 507 m² nagyságú területen tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése. Csereterületként a zalaegerszegi 1950/1 hrsz-ú ingatlanon zöldterület kerül kijelölésre 880 m² nagyságban.

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

Az új beépítésre szánt terület kijelöléssel, valamint csereterületen erdőterület 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
2.	1,8271	védelmi erdőterület 9/ha	16,4439	általános gazdasági terület 0,4/ha	0,73084	-15,7131
3.	0,0507	zöldterület közkert 6/ha	0,3042	falusias lakóterület 2,4/ha	0,12168	-0,18252
Csereterület						
0831/30	1,7426	kisvárosias lakóterület 1,2/ha	2,09112	gazdasági (egyéb) erdőterület 9/ha	15,6834	13,59228
0831/7	0,6584	kertvárosias lakóterület 2,7/ha	1,77768	gazdasági (egyéb) erdőterület 9/ha	5,9256	4,14792
1950/1	0,0880	intézményi vegyes 0,5/ha	0,044	zöldterület közkert 6/ha	0,528	0,484
BIA érték változás összesen						6,56

- b) A 3. pont esetében 507 m² nagyságú zöldterület kerül megszüntetésre, a tervezett módosítási programban a zalaegerszegi 1950/1 hrsz-ú ingatlanon 880 m² zöldterület kerül kijelölésre, így a zöldterület nagysága Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén belül összességében nem csökken, a változtatást követően a zöldterület aránya a beépítésre szánt területekhez képest 3,08 %. A tervezett módosítás a Méptv. 8. § (1) bekezdésének megfelel.
- c) A 3. pont esetében a tervezett új lakóterület kijelölése a települési terület részét képezi. A tervezett módosítás a Méptv. 8. § (2) bekezdés a) pontjának megfelel.
- d) Az 1., 2. és 3. pont esetében a tervezett új beépítésre szánt területek a szomszédos települések területén lévő beépítésre szánt területektől 500 méternél távolabb kerülnek kijelölésre. A tervezett módosítás a Méptv. 8. § (2) bekezdés b) pontjának megfelel.
- e) Az 1., 2. és 3. pont esetében az új beépítésre szánt területek 5 km-es környezetében, a közigazgatási területen belül a fejlesztések megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős területek nem állnak rendelkezésre. A tervezett módosítás a Méptv. 8. § (2) bekezdés c) pontjának megfelel.
- f) A biológiai aktivitás érték szinten tartására vonatkozó követelmény az összes (1., 2., 3. pont) új beépítésre szánt terület vonatkozásában a következő táblázat szerint igazolt. A tervezett módosítás a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjának megfelel.

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
1.	0,4569	kiszolgáló út, 0,5/ha	0,22845	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület 0,4/ha	0,18276	-0,04569
2.	1,8271	védelmi erdőterület 9/ha	16,4439	általános gazdasági terület 0,4/ha	0,73084	-15,7131
3.	0,0507	zöldterület közkert 6/ha	0,3042	falusias lakóterület 2,4/ha	0,12168	-0,18252
Csereterület						
0831/30	1,7426	kisvárosias lakóterület 1,2/ha	2,09112	gazdasági (egyéb) erdőterület 9/ha	15,6834	13,59228
0831/7	0,6584	kertvárosias lakóterület 2,7/ha	1,77768	gazdasági (egyéb) erdőterület 9/ha	5,9256	4,14792
1950/1	0,0880	intézményi vegyes 0,5/ha	0,044	zöldterület közkert 6/ha	0,528	0,484
745/93	0,3311	nagyvárosias lakóterület 0,6/ha	0,19866	zöldterület közkert 6/ha	1,9866	1,7879
BIA érték változás összesen						4,041

- g) A 3. pont esetében az új lakóterület kijelölése meglévő lakótelkek 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) Az 1. pont esetében gazdasági területet feltáró közlekedési terület törlése tervezett, a 2. pont esetében fejlesztés alatt lévő gazdasági terület bővítése a cél, a 3. pont esetében lakóterület, lakótelkek kiegészítése történik, így egyik esetben sem 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) Az 1., 2. és 3. pont esetében az új beépítésre szánt területek Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási határától 250 méternél távolabb helyezkednek el. A tervezett módosítás a Trtv. 12. § (1) bekezdésének megfelel.
- ib) A 2. pont esetében 18.271 m² új beépítésre szánt terület, valamint csereterületként 24.010 m² erdőterület kerül kijelölésre, mely utóbbi az erdőterületen tervezett új beépítésre szánt terület 1,31-szerese. A csereterület többlet 1171 m².
A 3. pont esetében 507 m² új beépítésre szánt terület, valamint csereterületként 880 m² zöldterület kerül kijelölésre, mely utóbbi az zöldterületen tervezett új beépítésre szánt terület 1,735-szerese. A csereterület többlet 246 m².
A tervezett módosítás a Trtv. 12. § (2) bekezdésének megfelel.
- ic) Az 1. pont esetében 4569 m² csereterület biztosítása a 2. és 3. pont csereterületéből fennmaradt 1171 m², illetve 246 m² területeken túl a 745/93 hrsz-ú ingatlanon 3311 m² nagyságú zöldterület kijelölésével tervezett. A visszasorolt összesen 4728 m² nagyságú terület meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését. A tervezett módosítás a Trtv. 12. § (3) bekezdésének megfelel.
- id) A csereterületként kijelölésre kerülő zöldterületek Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában állnak. 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. április 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. november 6.


Balaicz Zoltán
polgármester