



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. július 15-i rendkívüli ülésére

Tárgy:

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

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

Tisztelt Közgyűlés!

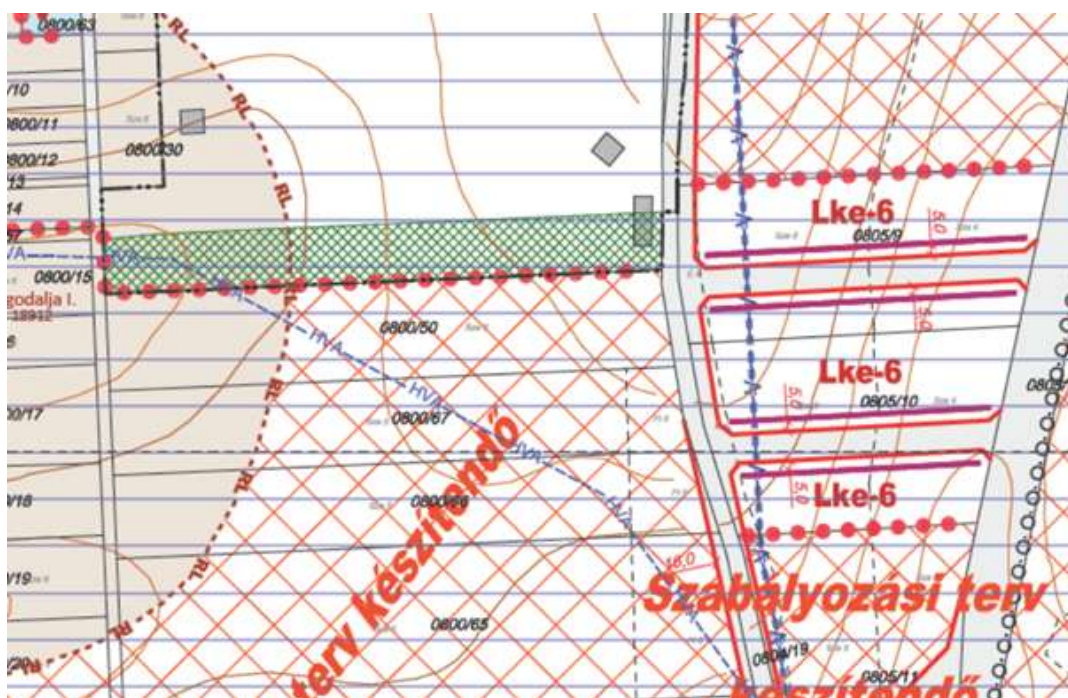
A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ZÉSZ) 2016. augusztus 5. napján lépett hatályba, mely a jóváhagyása óta különböző fejlesztési igények miatt több alkalommal módosult. E módosítások egy része önkormányzat által kezdeményezett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

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti általános eljárással történik a Zalaegerszeg 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanok szabályozását illetően.

A Neszele belterületétől északra elhelyezkedő tömb beépítési javaslatára telepítési tanulmányterv készült, mely alapján a beruházó a ZÉSZ módosítását kezdeményezte. A területtől keletre a 0804/19 hrsz-ú út keleti oldalán lévő tömbre 2024. év során már megtörtént a szabályozási terv módosítás, melyet követően a telekalakítás és a belterületbe vonása is lezajlott. Lakó célú építési telkeket alakítottak ki és nagyrészt értékesítésre is kerültek ezek az ingatlanok. A befektető e korábbi terület fejlesztése és annak sikeres fogadtatását követően a jelenleg tervezéssel érintett terület előkészítését határozta el, ahol a szomszédos területhez közvetlenül kapcsolódva további lakótelkek kialakítása a cél.

Az AquaCity Vízicsúszda és Élménypark (továbbiakban: Aquapark) déli szomszédságban található 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanok a hatályos településszerkezeti terven üdülőházas üdülőterület rendeltetésű tömbként szerepelnek, a szabályozási terven övezeti besorolással nem rendelkeznek, „szabályozási terv készítendő” jelkulccsal jelölt területek. Erre a jelölésre vonatkozóan a helyi építési szabályzat - mint településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmény - az alábbiakat fogalmazza meg a 22. § (2) bekezdésében:

„A szabályozási terven övezeti besorolással nem rendelkező, területek beépítésének feltétele a szabályozási terv készítése.”



hatályos szabályozási terv részlet

A telkek dél-nyugati részét a délebbre lévő Gébárti út déli oldalán lévő ivóvízkút hidrogeológiai A védőövezete (HVA jelzésű), a nyugati részén nyilvántartott régészeti lelőhely érinti. Északról az Aquapark területe határolja a tervezési területet, a strand déli részén telken belüli kötelező fásítást jelöl a szabályozási terv, mely megfelelő elválasztást képez a tervezett lakóterület és a fürdő területe között.

tervezett módosítás

A hatályos településszerkezeti tervben szabályozott üdülőházas üdülőterület területfelhasználás helyett kertvárosias lakóterület területfelhasználás javasolt, mivel az üdülőterületek kialakítására nem jelentkezett jelentős igény.

A három vizsgált telek a kertvárosias lakóterületről nyugatra helyezkedik el, ahhoz közvetlenül kapcsolódik. A tervezési terület feltárása a keleti irányból szomszédos lakóterület úthálózatahoz csatlakozva kerül kialakításra, a 15501/2 és a 15502/2 hrsz-ú utak nyugati folytatásaként. Az utcák 14 méteres szélességgel tervezettek, mely lehetővé teszi két sávban az útburkolat, mellette kétoldali padka és árok kialakítását. A későbbiekben ebben a szélességben kiemelt szegéllyel két oldali járda is kialakítható. Az északi, Aquaparkkal határos új út esetében a fásítás az út déli oldalán tervezett, mivel az Aquapark területén lévő hársfa sor már jelenleg is megfelelő zöldfelületet biztosít az út mentén.

A keletről határos - 1. ütemben elkészült - beruházás esetén a lakótelkek mellett zöldterület nem került kijelölésre, azonban jelen esetben a 0804/19 hrsz-ú út mentén természetesen kialakult fásított területet figyelembe véve a fejlesztési terület keleti szélén egy kisebb zöldterület kijelölése javasolt - az Állami Főépítész véleménye alapján. E terület lehet az új lakóterület központja, mely a pihenést, kikapcsolódást szolgálhatja.

A telkeket a helyi építési szabályzat szerinti jelenleg is meglévő Lke-6 jelű kertvárosias lakóövezet normatív szabályai alapján javasolt kialakítani. Az Lke-6 jelű kertvárosias lakóövezet normatív szabályai az alábbiak:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-6	22 m, 720 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %

Az építési övezet szerinti kialakítható legkisebb telekméreteket figyelembevételével jellemzően 726 m² és 746 m²-es telkek alakíthatók ki, a sarkon lévők nagyobbak, amire szükség is van, hiszen ezeknél két irányból kell előkertet eltartani.

A szabadon álló beépítési mód megfelelő a kialakuló új tömbökre, hiszen a telkek észak-dél irányúak, a szabadon álló beépítési móddal, az épületet „középre” helyezésével a három kedvező tájolás (kelet, nyugat, dél) optimálisan kihasználható. A szabályozási terven építési vonal jelölése javasolt, 5 méteres előkert megtartásával, így az új utcákban egységes térfal tud kialakulni.

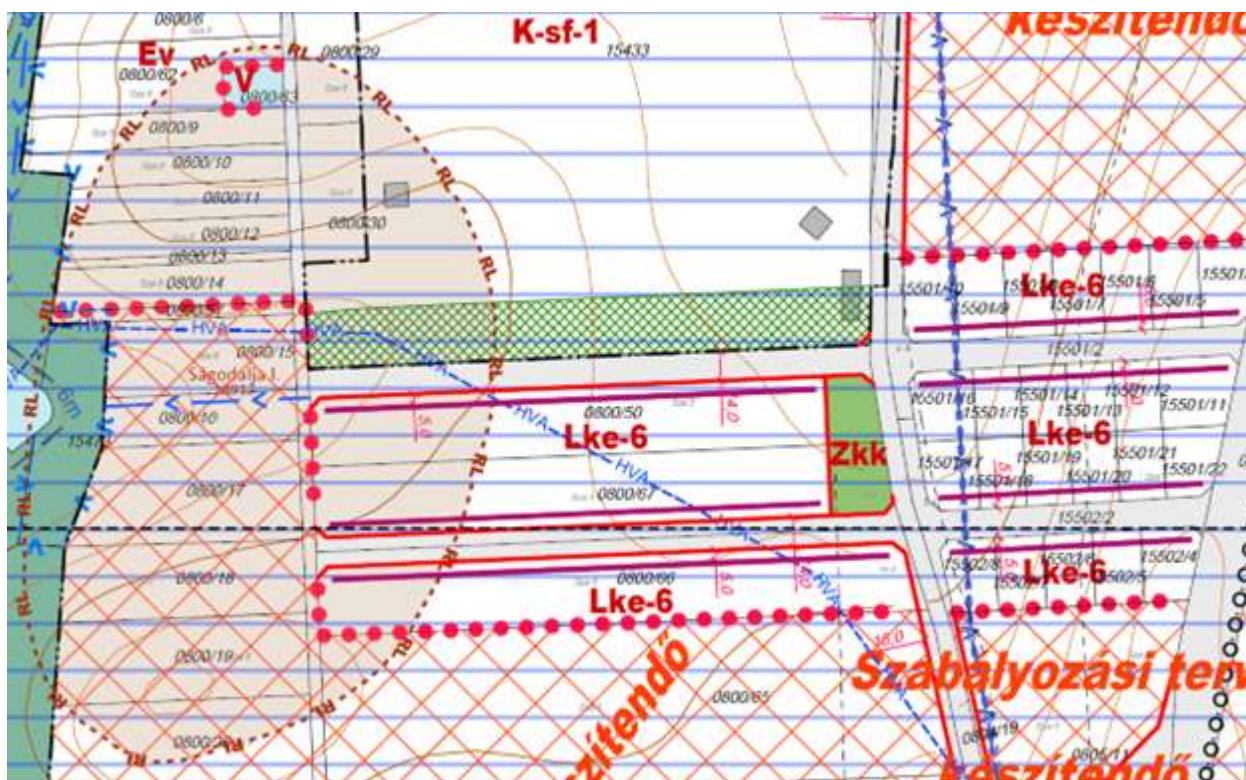
A fejlesztési terület a tervezett telekstruktúrával könnyen ütemezhető, a két utca két ütemben is kialakítható a felmerülő igények figyelembevételével.

A korábbi, keletről szomszédos fejlesztési területre képest változás, hogy itt egy teleksorral kevesebb telek alakul ki, a terület északi részén utcával fejeződik be a fejlesztés melynek túloldalán már a fürdő területe van. Ez az északi utca nem tud kétoldalas beépítéssel kialakulni figyelembe véve a megfelelő útsatlakozásokat.

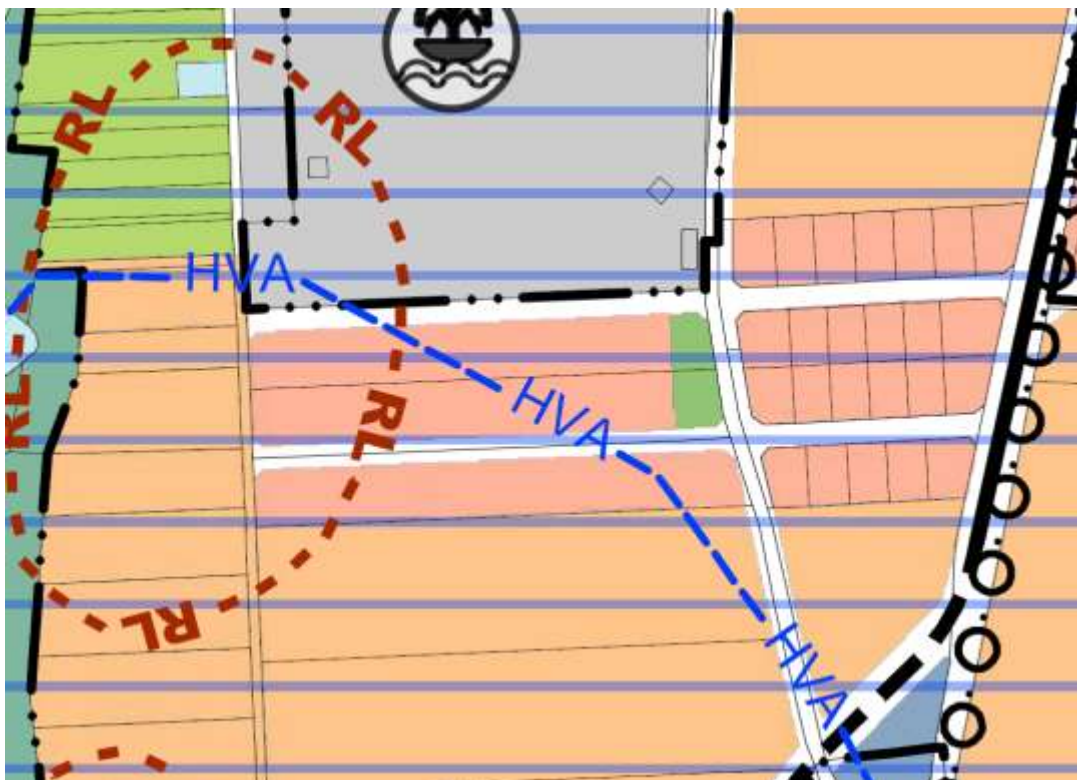
A fejlesztési terület dél irányban tovább folytatható a későbbiekben, hosszú távú cél Neszele településrész meglévő belterülethatárához északi irányból való csatlakozás.

A tervezett beépítést követően a burkolt felületek aránya jelentős mértékben nő, így a csapadékvíz-lefolyás jelentősen megnövekszik. Az elmúlt években tapasztalható szélsőséges csapadékeloszlást figyelembe véve a fejlesztési területen – a meglévő befogadó és a tervezett vízvezető hálózat terhelésének csökkentése érdekében – a vízvezetést a keletkezés helyén vízvisszatartás (tározás/szikkasztás) kialakításával szükséges megvalósítani.

Az új lakóterületen a helyi építési szabályzat 46. mellékletében 2. számú területként jelölve kötelező vízvisszatartást szabályozunk, azaz a kialakításra kerülő ingatlanok minden megkezdett 50 m² burkolt vagy beépített felületére számítva legalább 0.5 m³ nagyságú csapadékvíz-tárolót szükséges elhelyezni, mely biztosítja a csapadékvíz visszatartását.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

A ZÉSZ módosítását a Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapozza meg. Ezen módosításra előzetes döntést Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 38/2026. (IV.16.) határozata II.2. pontjában meghozta.

A módosítás tekintetében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét kértük, hogy várható-e jelentős környezeti hatás. A megküldött tájékoztató alapján a megadott határidőn belül beérkezett állásfoglalások nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását. A környezeti hatás szükségességéről szóló döntést az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.

Általános eljárás esetén a véleményezési szakasz megkezdésével egyidejűleg a módosítást a partnerekkel véleményeztetni kell. A Korm. rendelet szerinti partnerségi egyeztetési eljárás az Elektronikus Társégi Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületén és a helyben szokásos módon történt. A lakossági fórumon, illetve az írásos partnerségi észrevételek beküldésére jogszabály által biztosított határidőn belül észrevétel nem érkezett, egyeztetést nem kezdeményeztünk, emlékeztető nem készült. A partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló döntést az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szervek az E-TÉR felületén keresztül véleményezhették a tervezetet 2026. július 7-ig. A véleményezési dokumentációval kapcsolatban 12 államigazgatási szerv jelzett vissza (a vélemények a zárodokumentációban olvashatók), melyek közül a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda foglalmazott meg észrevételt. A Korm. rendelet 66. § szakasz alapján a beérkezett vélemények értékelését a tervező bevonásával a főépítész készítette elő, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 6/2007. (II.9.) önkormányzati rendelete 65. § (15) bekezdése alapján

átruházott hatáskörben Polgármester Úr döntött. A véleményezési eljárást lezáró döntés az előterjesztés 3. melléklete.

Az elfogadott észrevételekkel átdolgozott módosításokat tartalmazó záró dokumentációt az állami főépítész részére megküldtük. A záró dokumentáció az előterjesztés 4. melléklete, mely terjedelme miatt digitális formában kerül megküldésre és a közgyűlésen tekinthető meg. Az állami főépítész záró szakmai véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

A már beépítésre szánt területen történő szabályozás-módosítás lakóterületi fejlesztési lehetőségeket biztosít.

2. Gazdasági hatások

A módosítások következtében az érintett tömbök területén lakóterületi fejlesztések történhetnek.

3. Környezeti hatások

A környezeti értékelés kapcsán megkeresett szakhatóságok nyilatkozatai alapján a módosítással negatív környezeti hatás nem keletkezik.

4. Egészségi következmények

Az új szabályozásnak egészségi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Az új szabályozásnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

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

A fejlesztések nem valósulnak meg, melynek gazdasági, társadalmi hatásai lehetnek.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges fenti feltételek rendelkezésre állnak.

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:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közlönyében való megjelentetését követő ötödik napi hatállyal elfogadja a Zalaegerszeg 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának módosítását illetően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 5. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 6. melléklete szerinti tartalommal.

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

Határidő: 2026. július 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2026. július 9.



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: 454-17/2026.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel.: 92/502-441

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési
eszközök módosítása – döntés a környezeti vizsgálat
szükségességéről

Valamennyi résztvevő közigazgatási szerv részére

Székhelyén

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint folyamatban van az alábbi területeket illetően:

1. A Zalaegerszeg 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
2. A Kisfaludy utca 3228 hrsz-ú ingatlan (volt Megyei Művelődési és Ifjúsági Központ) és tömbje felülvizsgálata
3. Kisbükki dűlő 24694/7 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét kértük, hogy várható-e jelentős környezeti hatás.

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata által Hivatali Kapun keresztül kiküldött tájékoztató alapján a megadott határidőn belül beérkezett állásfoglalások közül

- a **Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda** a településrendezési eszközök tervezett módosításához az épített környezet védelmére kiterjedően környezeti értékelés elkészítését és környezeti véleményezés lefolytatását nem tartotta szükségesnek azzal, hogy a megalapozó és alátámasztó munkarészben kéri részletesen kidolgozni

- az 1. módosítási pont tekintetében a településrendezési, településszerkezeti vizsgálat, zöldinfrastruktúra-hálózat vizsgálat, közlekedési vizsgálat munkarészeket;

- a 2. módosítási pont tekintetében a településképi, városépítészeti hatások vizsgálatát az érintett tömb kibontása esetén.

- a **Zala Vármegyei Kormányhivatal Katasztrófavédelmi Igazgatóság** a várható hatások csökkentése érdekében javasolta, hogy amennyiben a 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanok, valamint a volt MMIK tömbje és a Kisbükki dűlő szabályozása a meglévő csapadékvíz-elvezető rendszerek módosítását, vagy újak kialakítását eredményezi, a víz lehetséges helyben tartása mellett azok méretét, kapacitását, az elvezető és áteresztő képességének figyelembevételével tervezni szükséges.

A további véleményt adó közigazgatási szervek környezeti vizsgálat elkészítését nem tartották szükségesnek.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2007. (II.9.) önkormányzati rendelete 65. § (15) bekezdése alapján átruházott hatáskörben a környezet védelméért felelős szervek - környezet,- vagy természetvédelem szakterületet illetően - beérkezett véleményeit **elfogadom**.

Zalaegerszeg, 2026. június 15.

Tisztelettel:


Balicz Zoltán
polgármester



Kapják (HK):

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



ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

Tel.: 92/502-100

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 454-29/2026.

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 általános eljárás keretében folyamatban van a Zalaegerszeg 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanokat illetően.

A fenti módosítás tekintetében a Korm. rendelet 65. § (3) szakasz szerint az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer felületén, valamint lakossági fórum keretén belül partnerségi egyeztetési eljárást folytattunk le. A Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében (8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.) 2026. június 25-én 10.00 órakor megtartott lakossági fórumon a megadott témával kapcsolatban partner nem jelent meg, észrevétel nem érkezett. A partnerségi egyeztetés ideje alatt - 2026. július 1-ig - észrevétel nem érkezett, véleményeltérés nem volt, egyeztetést nem kezdeményeztünk, emlékeztető nem készült.

A Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 6/2007.(II.9.) önkormányzati rendelete 65. § (15) bekezdése alapján átruházott hatáskörben a partnerségi egyeztetési eljárás eredményét **elfogadom**, a záró dokumentáció E-TÉR felületre történő feltöltésével záró véleményezési szakaszt kezdeményezek.

Zalaegerszeg, 2026. július 2.


Balatcz Zoltán
polgármester





ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

Tel.: 92/502-100, Fax.: 92/311-474

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 307-26/2026.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel.: 92/502-441

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési
eszközök módosítása – döntés a véleményezési
szakasz lezárásáról

DÖNTÉS

**a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási, önkormányzati és
egyéb szervek véleményeinek elfogadásáról**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti általános egyeztetési eljárás keretei között folyamatban van a Zalaegerszeg 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanokat illetően.

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

- Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
- Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály

A véleményezésre jogosult szervek véleményei a döntés mellékletét képezik.

A véleményezésre jogosult szervek közül a tervdokumentációval kapcsolatos észrevételt a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda tett. A vélemény értékelését a tervező bevonásával a főépítész készítette elő.

Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda észrevételei és azok értékelése:

1. „Kérem, hogy a tervdokumentáció előlapján – az utóbbi idők gyakorlatának megfelelően – szíveskedjenek feltüntetni az aktuális módosítás sorszámát, a több párhuzamos vagy egymást érő módosítás könnyebb beazonosítása érdekében.”

A véleményt elfogadjuk, a tervdokumentáció előlapján a módosítás sorszámát feltüntetjük (T2608).

2. „Az előzmények ismertetésénél kérem, hogy ne az OTÉK 121. §-ára hivatkozzanak, mivel az már nem hatályos, hanem helyette a TÉKA 135. § azonos tartalmú megfelelő bekezdésére hivatkozzanak.”

A véleményt elfogadjuk, a jogszabályi hivatkozást javítjuk.

3. „A tervezett új lakóterület kijelölése kapcsán szükségesnek tartjuk az üdülőterületként kijelölt de szabályozatlan településrész területfelhasználásának koncepcionális felülvizsgálatát, vizsgálni a szigetszerűen kijelölt lakóterületek szerves kapcsolódásának lehetőségét a városszövetbe. A tervdokumentáció nem tartalmaz ilyen vizsgálatot, koncepciótervet, ezt javaslom a jelen módosítással párhuzamosan elkészíteni. A tervdokumentáció megállapítja, hogy az *„üdülőterületek kialakítására nem jelentkezik jelentős igény, így az ilyen jellegű telkek és rajtuk nagy, több üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek kialakítása helyett lakótelkek kialakításának lehetőségét javasoljuk*”, azonban az új lakóterület iránti jelentős igényt nem támasztják alá adatokkal, a már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatával. Javaslom ennek pótlását.”

A Gébárti tótól keletre lévő üdülőterületek szükségességének koncepcionális felülvizsgálatát koncepció terv keretében az Önkormányzat vizsgálni fogja. E vizsgálat tartalmazza majd a lakóterületek városszövetbe való kapcsolódásának és a megfelelő zöldterületek kialakításának lehetőségeit, valamint a településrész úthálózatát is. Részletes adatok, elemzések e koncepciótervhez készülnek, jelen tervdokumentáció kiegészítésre kerül lakosságra, lakásokra vonatkozó adatokkal.

4. „Jelen módosítással kapcsolatban hiányolom a tervezési területet nyugatról határoló 0800/26 hrsz.-ú út szabályozásának legalább szerkezeti szintű kidolgozását. A módosítást követően az új lakótömböket feltáró tervezett utcák a terven zsákutcaként végződnek, ugyanakkor a saroklecsapások a közúti terület folytatását feltételezik. A 0800/26 hrsz.-ú út mentén közművek is helyet kaptak, ezért feltételezhető annak közútként történő kialakítása, megtartása. Javaslom, hogy a tervezési terület tömbjét határoló közterületet közúti közlekedési területként jelöljék ki. Kérem, hogy vegyék figyelembe a Kr. 11. § (5) bekezdését, mely szerint a HÉSZ módosítását legalább telektömbre kell készíteni. *(Telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül.)* „

A 0800/26 hrsz.-ú út szerkezeti szintű kidolgozása szintén a 3. pontban szereplő észrevételre adott válasz szerinti koncepcióterv készítése során történik. A koncepciótervben az úthálózat rendszere, hierarchiája megállapításra kerül, így nem javasolt jelen módosítás során az út egy kis szakaszának kiszabályozása, szélesítése, mivel maga a 0800/26 hrsz.-ú út szerepkörét is a teljes összefüggésben kell vizsgálni.

5. „Az új lakóterületekhez a zöldterület kijelölését pozitívnak tartjuk, támogatjuk.”

A véleményt elfogadjuk.

6. „A tervdokumentáció 22. oldalán 36 db új lakótelekre utalnak, de az csak 34 lett a végleges változatban. A szakági munkarészek tervrészletein nem szerepel még az új zöldterület, javasolom ezeken is átvezetni a változást.”

A véleményt elfogadjuk, az alátámasztó munkarészben a lakóterületek számát javítjuk, a szakági munkarészek tervrészletei is javításra kerülnek.

7. „A TÉKA 13. § (2) szerinti irányelvet figyelembe véve az új közterületekre bemutatott mintakeresztszelvények közül azt tartom támogathatónak, amelyben legalább egyoldali fasor telepítése biztosított. Új közút kiépítése esetén, amennyiben annak szabályozási szélessége lehetővé teszi, javasolom legalább egyoldali fasor telepítését előírni a ZÉSZ-ben, vagy a ZÉSZ 13. § (5) bekezdésében foglalt általános szabályt konkrétabb tartalommal kiegészíteni.”

Az egyoldali fasor telepítésének kötelezettsége jelen projekt esetében a településrendezési szerződésben kerül rögzítésre. Általánosan a ZÉSZ-ben előírni nem javasolt, ugyanis ahhoz az összes még meg nem valósult de kiszabályozott utca esetében felül kellene vizsgálni a szabályozási szélességeket, ugyanis már az egyoldali fasor telepítése is plusz 4-5 méteres szélességet jelent és nem biztos, hogy a meglévő útszabályozások alkalmasak a fasor telepítésére. Az idén induló ZÉSZ felülvizsgálat, új településterv készítése során az utak e szempontból történő felülvizsgálatát komplexen lehet majd kezelni.

8. „Az új lakóterülettel kapcsolatban a tervdokumentációban javasolják az egyedi csapadék-víz tároló kialakítását, azonban azt nem szabályozták kötelezően. A szomszédos Lke-6 építési övezet területét az átsorolásakor a ZÉSZ 46. mellékletében 2. számú területként lehatárolták, melyen *„zöldfelület csökkentésével járó beavatkozás során a burkolat és építmény együttes területének minden megkezdett 50 m² felületére számítva 0,5 m³ csapadékvíz-tárolókapacitás kiépítéséről kell gondoskodni*”. Kérem felülvizsgálni, hogy a jelen tervezési területnél indokolt-e ugyanilyen kötelezettség megállapítása. Kérem, hogy vegyék figyelembe a TÉKA 67. § (1) bekezdését, mely szerint *„a csapadékvizet a telken belül meg kell tartani. A vízvisszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvizet a telek zöldfelületén el kell szivárogtatni vagy a telek egyéb területén hasznosítási célból tárolni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse. A telekről csak a nem hasznosítható, nem elszivárogtatható és hasznosítási célból nem tárolható csapadékvíz vezethető el. A vízvisszatartás módjáról és mértékéről a helyi építési szabályzat rendelkezhet*.” A fentiek alapján és az elmúlt években egyre inkább tapasztalható szélsőséges csapadékeloszlás okán javasolom felülvizsgálni és a csapadékvíz helyben tartását előtérbe helyezve aktualizálni a ZÉSZ 18. §-át.”

Az elmúlt években tapasztalható szélsőséges csapadékeloszlást figyelembe véve a fejlesztési területen – a meglévő befogadó és a tervezett vízelvezető hálózat terhelésének csökkentése érdekében – a vízelvezetést a keletkezés helyén vízvisszatartás (tározás/szikkasztás) kialakításával szükséges megvalósítani. A véleményt elfogadva az új lakóterületen a helyi építési szabályzat 46. mellékletében 2. számú területként jelölve kötelező vízvisszatartást írunk elő, azaz a kialakításra kerülő ingatlanok minden megkezdett 50 m² burkolt vagy beépített felületére számítva legalább 0,5 m³ nagyságú csapadékvíz-tárolót szükséges elhelyezni, mely biztosítja a csapadékvíz visszatartását.

A véleményezési szakaszban egyeztetést nem kezdeményeztünk, jegyzőkönyv nem készült.

A Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 6/2007.(II.9.) önkormányzati rendelete 65. § (15) bekezdése alapján átruházott hatáskörben a véleményezési szakaszban beérkezett véleményre adott választ **elfogadom, a véleményezési szakaszt lezárom.**

Zalaegerszeg, 2026. július 9.

Tisztelettel:


Balaicz Zoltán
polgármester



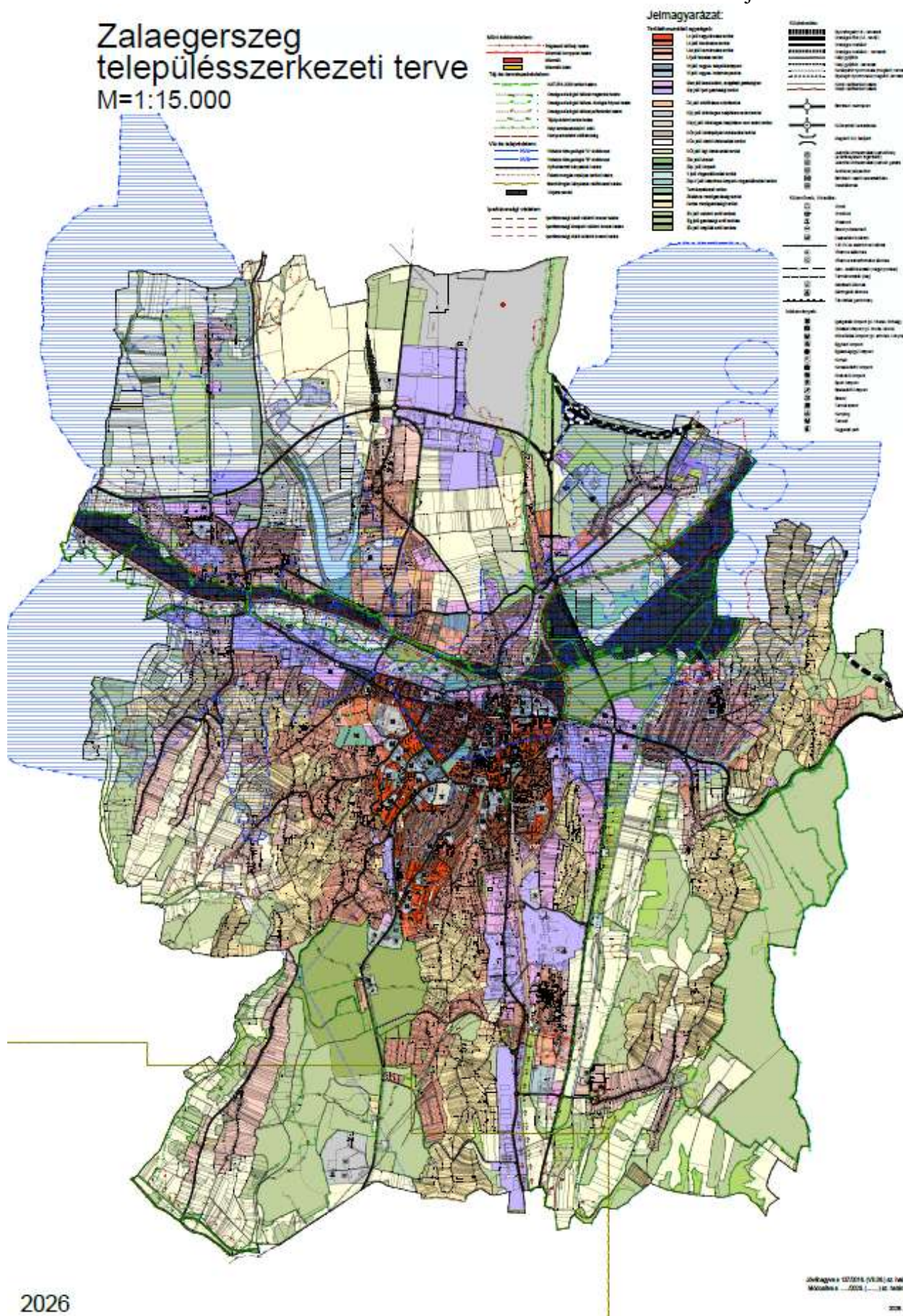
A településszerkezeti terv módosításának leírása:

A településszerkezeti terv a 0800/50, 0800/66, 0800/67 hrsz-ú telkek besorolása üdülőházas üdülőterület területfelhasználásról kertvárosias lakóterület, zöldterület és közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásra módosul.

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

Területfelhasználások	hatályos		változás		tervezett	
	m2	ha	m2	ha	m2	ha
Falusias lakóterület	5257956,22	525,80	-	-	5257956,22	525,80
Kertvárosias lakóterület	8524173,84	852,42	25143,74	2,51	8549317,59	854,93
Kisvárosias lakóterület	1240646,80	124,06	-	-	1240646,80	124,06
Nagyvárosias lakóterület	1022885,00	102,29	-	-	1022885,00	102,29
Intézményterület vegyes	939762,33	93,98	-	-	939762,33	93,98
Településközpont vegyes	562012,68	56,20	-	-	562012,68	56,20
Ipari gazdasági terület	4486420,27	448,64	-	-	4486420,27	448,64
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	3018541,87	301,85	-	-	3018541,87	301,85
Általános gazdasági terület	178050,00	17,81	-	-	178050,00	17,81
Üdülőterület	435834,48	43,58	-34517,06	3,45	401317,42	40,13
Beépítésre szánt különleges terület	4504356,27	450,44	-12,48	0,00	4504343,79	450,43
Kötőtpályás közlekedési terület	823018,80	82,30			823018,80	82,30
Közúti közlekedési terület	8149303,70	814,93	7674,42	0,77	8156978,12	815,70
Légi közlekedési terület	923424,00	92,34	-	-	923424,00	92,34
Gazdasági erdőterület	17752704,00	1775,27	-	-	17752704,00	1775,27
Közjóléti erdőterület	3184536,00	318,45	-	-	3184536,00	318,45
Védelmi erdőterület	2683987,30	268,40	-	-	2683987,30	268,40
Általános mezőgazdasági terület	24050604,34	2405,06	-	-	24050604,34	2405,06
Kertes mezőgazdasági terület	10683804,10	1068,38	-	-	10683804,10	1068,38
Természetközeli terület	313254,90	31,33	-	-	313254,90	31,33
	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00
Vízgazdálkodási terület	1509280,34	150,93	-	-	1509280,34	150,93
Zöldterület (Zkk)	317263,46	31,73	1711,37	0,17	318974,83	31,90
Zöldterület (Zkp)	608351,46	60,84	-	-	608351,46	60,84
Zkp-V	4110,06	0,41	-	-	4110,06	0,41
Beépítésre nem szánt különleges terület	1289432,51	128,94	-	-	1289432,51	128,94

Zalaegerszeg
településszerkezeti terve
M=1:15.000





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 a 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanok szabályozás-módosítása okán módosítja.

[2] Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

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

(2) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 29. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 46. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő ötödik napon lép hatályba.

3. §

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

„25. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 05_szelvény_2026_07_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„29. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 08_szelvény_2026_07_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

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

(A melléklet szövegét a(z) 46_melléklet_csapvíz_2026_07_15.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz és az 1–3. mellékletehez

A módosítással érintett szabályozási szelvényeket és a csapadékvíz szikkasztási és/vagy a befogadóba történő kivezetésének késeltetési kötelezettséggel érintett területeket tartalmazzák.

A 2. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

A 3. §-hoz

A rendelet alkalmazására vonatkozó előírásokat tartalmazza.