



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Balaicz Zoltán polgármester
részére**

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/368-7/2026.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu

Tárgy: Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása (T2608), általános eljárás, záró szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek T2608 munkaszámú, 2026. évi 5. módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 67. § (7) a) pontja alapján az **alábbi záró szakmai véleményt adom:**

I. Előzmények

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési eszközök tárgyi módosításának szándékáról a 38/2026. (IV.16.) sz. határozatában döntött. Az egyeztetési eljárás kezdete: 2025. április 16. A benyújtott tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. szerinti általános eljárási szabályoknak megfelelően történt. Az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatait Méhesné Tatár Eszter települési főépítész közreműködésével látja el. Felelős településtervező: Káli Marianna okl. okl. építészmérnök felsőfokú urbanista szakmérnök, TT 20-0332. A településtervek egyeztetése az E-TÉR rendszer igénybevételével történt.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (2) bekezdése alapján a 137/2016. (VII.06.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 25/2016. (VII.07.) számú rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat (továbbiakban: ZÉSZ) módosítása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete (továbbiakban: OTÉK) figyelembevételével készült. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése során a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) követelményeit vettük figyelembe.

Az önkormányzat a termódosítással kapcsolatban a környezeti értékelés előzetes egyeztetését és a véleményezési szakaszt lefolytatta, környezeti értékelés készítése nem volt szükséges. A

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10., Pf.: 227., Telefon: (36-92) 511-050

E-mail: allamifoepitesz@zala.gov.hu, KRID: 368778704, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu/>

véleményezési szakaszban tett észrevétel alapján pontosított tervdokumentációt az önkormányzat 2026. július 10-én az E-TÉR felületen benyújtotta a záró szakaszra. A véleményezési szakasz lezárásáról szóló 2026. július 9-én kelt 454-36/2026. számú polgármesteri döntésben foglalt válaszokat elfogadtam, véleményeltérés nem maradt fenn, hiánypótlásra nem volt szükség.

II. A tervdokumentáció tartalma

A tárgyi tervdokumentáció Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítására irányul az alábbi pontban:

1. A Gébárti-tótól keletre lévő 0800/50, 0800/66 0800/67 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó tömb területének átsorolása üdülőterületből kertvárosias lakóterületbe és zöldterületbe, valamint a tömb szabályozási tervének kidolgozása.

A benyújtott tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosításának tervezetét, azok megalapozó és alátámasztó munkarészeit, valamint az előzményiratokat tartalmazza. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a főépítési feljegyzésnek. A tervezetben új beépítésre szánt területet nem jelölnek ki, figyelemmel a Kr. 78/D. § (4) a) pontjára, ezért a Méptv. 76. § (1) bekezdés alapján a tervezetet országos főépítési véleményezésre nem kellett megküldeni.

III. Záró szakmai vélemény

A 2026. július 10-én záró szakaszra benyújtott tervdokumentációval kapcsolatban **kifogást nem emelek, a településrendezési eszközök tervezetének képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását az alábbi javaslatok figyelembevételével mellettem támogatom:**

1. A véleményezési szakasz lezárásáról szóló 2026. július 9-én kelt 454-36/2026. számú polgármesteri döntésben foglalt önkormányzati válaszok alapján a településrendezési eszközök soron következő teljes felülvizsgálatakor javaslom elvégezni a Gébárti-tótól keletre fekvő üdülőterületek koncepcionális felülvizsgálatát, az érintett terület városszerkezeti integrációja, a megfelelő közlekedési- és zöldinfrastruktúra kialakítása érdekében, figyelemmel a Méptv. 81. § (2) bekezdésére.
2. Jelen módosítással összhangban javaslom Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 42/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete módosítását, mivel a korábban szabályozatlan területen kijelölt lakóterületek jelenleg nem tartoznak a településképi szempontból meghatározó területekhez, és kialakult beépítés hiányában a településképi illeszkedésre irányuló általános előírások érvényre juttatása bizonytalan.

A Méptv. 55. § (2) b) pontja alapján a településrendezési terv elfogadásakor záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni, azt a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges.

IV. Egyéb tájékoztatás

A Kr. 72. § (1) b) pontja alapján – figyelemmel a Kr. 78. § (2) bekezdésére – a településrendezési eszközöket (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) legkésőbb a hatálybalépésük napján pdf/A formátumban kell feltölteni az E-TÉR felületre, amellyel egyúttal az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ részére történő beküldési kötelezettséget is teljesítik.

A Kr. 73. §-a alapján, ha az állami főépítész vagy az eljárásban résztvevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településtervezési szabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez. Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat Kr. 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, „Elektronikus időbélyegző szerint”

Dr. Cseresnyés Béla főispán nevében és megbízásából:

Fülöp Tibor József

állami főépítész

helyett:

Takács Anna

főépítészti szakügyintéző