



Zalaegerszeg településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása

Záró tervdokumentáció

2025./2. számú módosítás - 2025 április

Tartalomjegyzék:

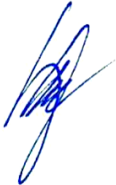
1.	Tervezői nyilatkozat	
2.	Előzmények	
	2.1.	A településrendezési tervek módosításának programja, a tervek módosításának szándékáról, valamint az új beépítésre szánt terület kijelölhetőségének igazolásáról szóló önkormányzati döntés
	2.2.	Hatályos településrendezési eszközök ismertetése
	2.3.	Településrendezési tervek véleményeztetésének módja
	2.4.	Környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése, és az azt lezáró önkormányzati döntés
	2.5.	Főépítési feljegyzés
	2.6.	tervek véleményeztetése, véleményezési eljárást lezáró önkormányzati döntés
Alátámasztó munkarészek		
3.	Településrendezési javaslat	
	3.1	Malom utca északi szakaszának keleti oldalán lévő terület rendeltetésének és szabályozásának módosítása
	3.2	A 3.1 szerinti új beépítésre szánt terület kijelölésével összefüggésben a Matrt 12§ (3) szerinti csereterület területfelhasználásának és a szabályozásának módosítása
4.	A tervezett módosítás, a területrendezési tervek és a magasabb szintű jogszabályok összhangjának vizsgálata	
5.	A terület-felhasználási mérleg változása	
Jóváhagyandó munkarészek		
6.	Határozattervezet	
7.	Rendelettervezet	

1.Tervezői nyilatkozat

Zalaegerszeg helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításához

Alulírott tervezők kijelentjük, hogy Zalaegerszeg településrendezési terveinek módosítása során az általunk készített településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításai, valamint a terv megalapozó és alátámasztó munkarészei megfelelnek a vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, különösen:

- 2023. évi C. törvény a magyar építészetről
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet
- Zala Megye Közgyűlésének 8/2019.(IX.27.) számú rendeletének Zala Megye településrendezési tervéről
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

településtervező	
Agg Ferenc okl. építészmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök TT 1-20-0001	
közlekedéstervező	
Németh László okl. építőmérnök, Településtervezési közlekedési tervező TKö-20-0587	

Kelt: Zalaegerszeg, 2025. április hó

2. Előzmények

2.1. A településrendezési tervek módosításának programja

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a településrendezési eszközeinek – településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv – módosítását. A változtatás programját a közgyűlés a csatolt határozatában fogalmazta meg, mely döntésével kezdeményezte a 6557/4 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú, a hatályos települési tervekben közlekedési területként szabályozott telek beépítésre szánt területbe, építési övezetbe sorolását annak érdekében, hogy a területen kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű fejlesztés valósuljon meg. A változtatással érintett terület a Göcseji Falumúzeum, és az Olajipari múzeum területét magában foglaló tömb területe, mely tömb nyugati részén gazdasági rendeltetésű területfelhasználás található. E területen a TÉKA 7. § (4) bekezdésben megfogalmazott egységes szabályozás lehetőségét is meg kell vizsgálni a módosítás során.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a Matrt 12. § (3) szerinti csereterületet az önkormányzat Botfa városrészben a 01082/17-18 hrsz. -ú falusias lakóterületbe sorolt telkek beépítésre nem szánt területfelhasználásba történő visszasorolásával tervezi biztosítani.

A településrendezési tervek módosításának kezdeményezését követően az önkormányzat közgyűlése a Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (3) bekezdése alapján döntésével igazolta az új beépítésre szánt terület kijelölése során a törvényben megfogalmazott követelmények teljesülését. E határozat a tervdokumentáció részét képezi.

A változtatási igények elfogadására vonatkozó döntését követően az önkormányzat irodáinkat, az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft.-t bízta meg a településrendezési eszközök módosításához szükséges tervek kidolgozásával.

K I V O N A T

ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE 2024. november 14-i ülésének jegyzőkönyvéből

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

ZMJVÖK 145/2024. (XI.14.) határozata

- I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közlönyében való megjelentetését követő ötödik napi hatállyal elfogadja
1. a Zalaegerszeg 0805/9 és 0805/10 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának módosítását,
 2. a helyi jelentőségű védett természeti területek lehatárolásának 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: 2024. december 15.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

- II.1.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hatályon kívül helyezi a ZMJVÖK 10/2023. (II.15.) határozata II.39. pontját.
- II.1.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során az Andrásida, Gébárti utcától délre fekvő tömb, 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 7. 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. március 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

- II.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Malom utca 6557/4 hrsz-ú ingatlan tömbjének, 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 7. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

A Közgyűlés felkéri a polgármester, 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. május 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

- II.3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Helikon u. – Hock J. u. kereszteződésében a kerékpárút létesítése 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 - főépítési feljegyzést az előterjesztés 7. 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. március 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

- II.4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Csácsi-hegyi kápolna környezete 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 - főépítész feljegyzést az előterjesztés 7. 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. május 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

- II.5. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Bozsoki utca 5631/2 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 7. 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. március 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

- II.6. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete rendeltetés módosítás előírásaira vonatkozó szabályozása 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 7. 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. március 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

- II.7. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Hegyközség utca - Búzavirág utca közötti tömb övezethatárát, az 5017/42 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás 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 7. 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. március 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

- II.8. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Fészek utca – Északi elkerülő út közötti közlekedési terület 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 7. 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.

K I V O N A T

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE **2025. március 20-i ülésének** **jegyzőkönyvéből**

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

ZMJVÖK 35/2025. (III.20.) határozata

- I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közlönyében való megjelentetését követő ötödik napi hatállyal elfogadja
1. a déli átkötő út szabályozásának módosítását,
 2. Ságodi út – Ilosvai út kereszteződésében körforgalmi csomópont kialakíthatósága érdekében a szabályozás módosítását,
 3. a vasútállomás felújítása, átépítése érdekében a szabályozás felülvizsgálatát,
 4. Csács városrészben állatsimogató és állatotthon területén a szabályozás módosítását,
 5. Andrásida városrész, Gébárti utcától délre fekvő tömb szabályozásának módosítását
- illetően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 4. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 5. melléklete szerinti tartalommal.

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

Határidő: 2025. március 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

- II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése igazolja, hogy a Malom utca kereszteződésében a 6557/4 hrsz-ú ingatlan tömbjére vonatkozó településrendezési terv módosításának kidolgozása során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mely a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 7. és 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) lakóterület építési övezet és vegyes terület építési övezet nem kerül kijelölésre,

- ad) nem érinti Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási határának környezetét,
- ae) a Zalaegerszeg 6557/4 hrsz-ú ingatlan az egykori Petőfi-laktanya és a gyakorlótér közötti felvonulási útvonal járműdeponálási területe volt, a honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá vált - a Méptv. 16. § 5. pontja szerinti - barnamezős terület,
- b) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel - az alábbi számítással igazolva - nem csökken:

	változtatással érintett terület és annak nagysága	területfelhasználás	általános használat típusa és BIA értéke	terület BIA értéke
változás előtt	6557/4 hrsz. 0,5516 ha	közüti közlekedési és közműterület	országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák 0,5	-0,2758
változás után	6557/4 hrsz. 0,5516 ha	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 0,4	+0,2206
Lf csereterület változás előtt	01082/17 hrsz. 01082/18 hrsz. 0,8218 ha	falusias lakóterület	falusias lakóterület 2,4	-1,9723
Má-3 csereterület változás után	01082/17 hrsz. 01082/18 hrsz. 0,8218 ha	általános mezőgazdasági terület	általános mezőgazdasági terület 3,7	+3,0407
biológiai aktivitásérték változás a módosítás során				+1,0132

- c) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §
- ca) (1) bekezdése értelmében az új beépítésre szánt terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási határától 250 méternél tovább helyezkedik el,
- cb) (3) a) pontja alapján az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg csereterületként mezőgazdasági terület is kijelölésre kerül. A visszasorolt terület nagysága eléri az újonnan kijelölt terület kiterjedését, - a tervezési dokumentációban ismertetettek szerint - 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. május 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

K.m.f.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

dr. Sándor Erzsébet sk.
aljegyző

Gecse Péter sk.
alpolgármester

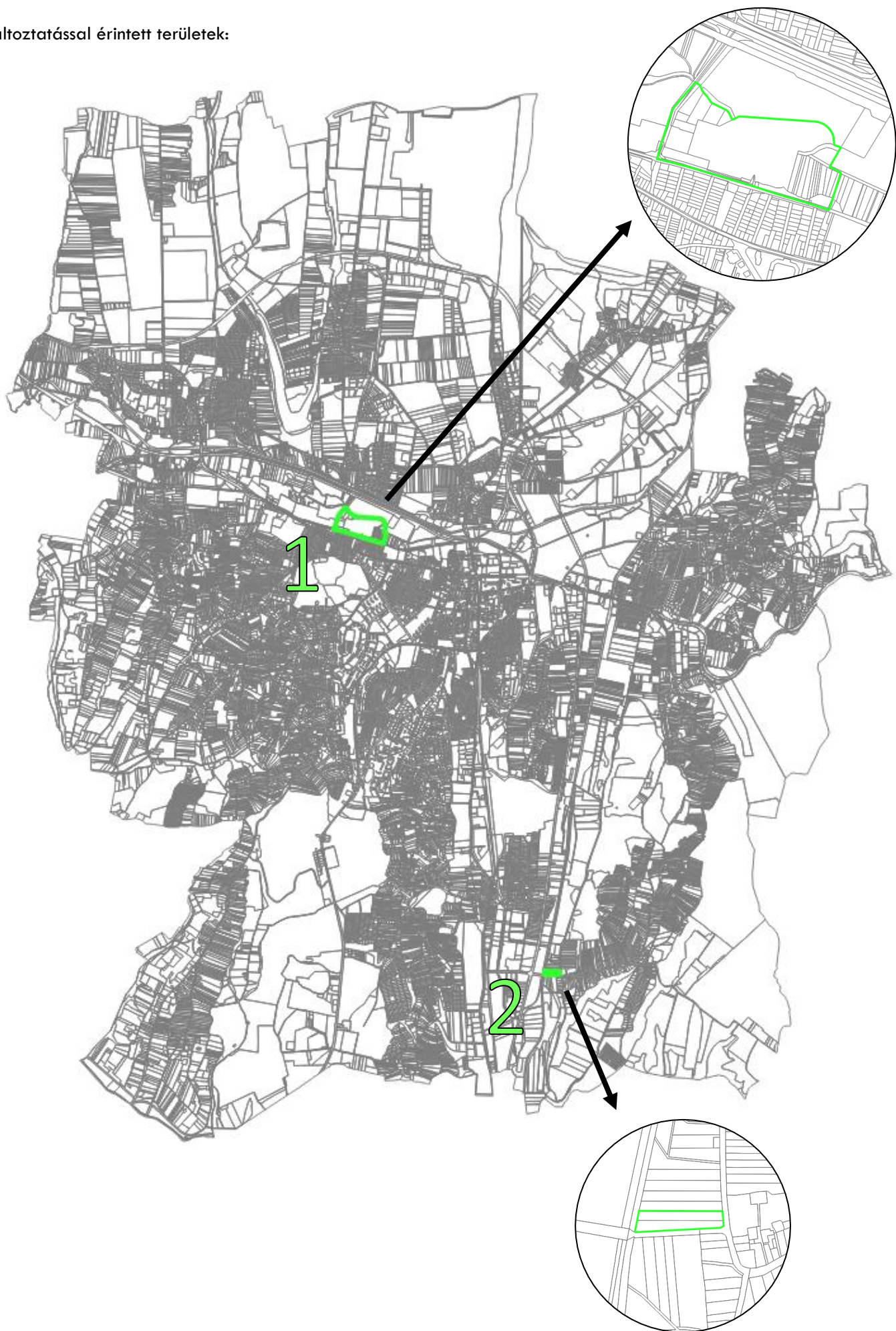
A kivonat hiteles!

Kovács János

Zalaegerszeg, 2025. március 27.



A változtatással érintett területek:



2.2. A hatályos településrendezési tervek ismertetése

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a településszerkezeti tervet a 137/2016. (VII.06.) számú határozattal, a város helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 25/2016. (VII.07.) számú rendelettel hagyta jóvá.

Az építési szabályzatot és annak mellékletét képző szabályozási tervet az önkormányzat több alaklommal, 2022 évtől a következő rendeletekkel módosította:

- 2022 évben a 14/2022. (V. 19.), 18/2022 (VI.20), 26/2022. (VII.28.), 43/2022. (XI. 17.), 36/2022. (X.20.),
- 2023. évben a 9/2023. (III.27.), 26/2023. (VII.17.), 29/2023. (VIII.28.), 35/2023. (XI.24.),44/2023. (XII.14.),
- 2024. évben 5/2024. (II.15.), 12/2024. (IV.19.), 22/2024. (VI.14.) 35/2024. (XI.19.), 43/2024. (XII.16.),
- 2025. évben 7/2025. (III. 25.).

2.3. Településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatások a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását eredményezik. A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet szerinti **általános eljárás** keretében történt.

2.4. Környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése, és az azt lezáró önkormányzati döntés

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) kormányrendelet alapján megkérdezett államigazgatási szervek a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről	Környezeti értékelést kér/ nem kér
Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	környezeti értékelést nem kér (2024.11.08.)
Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály	nem nyilatkozott
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	környezeti értékelést nem kér (2024.11.07.)
Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	környezeti értékelést nem kér (2024.11.13)
Vas Vármegyei Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály	nem nyilatkozott
Vas Vármegyei Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály	nem nyilatkozott
Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	nem nyilatkozott
Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda	környezeti értékelést nem kér (2024.11.13)
Zala Vármegyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	környezeti értékelést nem kér (2024.10.30.)
Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és talajvédelmi Osztály	környezeti értékelést nem kér (2024.11.12)
Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földmérési és Földügyi Osztály	környezeti értékelést nem kér (2024.11.08.)
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gáz-ipari Főosztály, Pécsi Bányafelügyeleti Osztály	nem nyilatkozott
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	nem nyilatkozott

A környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos államigazgatási vélemények az előzményiratok dokumentumban találhatóak.

Az önkormányzat a környezeti értékelés elkészítését az államigazgatási szervek nyilatkozatával összhangban nem tartotta szükségesnek, melyre vonatkozó döntése a következő:



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

Tel.: 92/502-100

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 683-14/2024.

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 szerinti egyszerűsített illetve általános eljárás keretei között folyamatban van az alábbi területeket illetően:

1. Malom utca 6557/4 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
2. Bozsoki-hegyen turisztikai célú kilátó létesítése érdekében a szabályozás módosítása
3. Egerszeghegyi úton kilátó létesítése érdekében a szabályozás módosítása
4. Helikon u. – Hock J. u. kereszteződésében kerékpárút létesítése érdekében a szabályozás módosítása
5. A Csácsi-hegyi kápolna környezete szabályozásának felülvizsgálata
6. Bozsoki utca 5631/2 hrsz-ú ingatlan tömbjének szabályozás-felülvizsgálata
7. A ZÉSZ 5/A. § szakasz felülvizsgálata
8. Hegyközség utca - 5017/42 hrsz. - Búzavirág utca - 5017/107 hrsz. - ingatlanok közötti övezethatár és az 5017/42 hrsz-ú ingatlant érintő útsabályozás felülvizsgálata
9. Fészek utca – Északi elkerülő út közötti közlekedési terület szabályozásnak felülvizsgálata
10. Északi elkerülő út és a Dr. Michelberger út kereszteződésében közötti közlekedési terület szabályozásnak felülvizsgálata
11. A déli átkötő út szabályozásának felülvizsgálata
12. Egervári út – Nekeresdi út közötti tömb szabályozásnak felülvizsgálata
13. Városi Hangverseny és Kiállítóterem telkének szabályozás felülvizsgálata
14. Keresztury Dezső Városi Művelődési Központ területének szabályozás-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 nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.

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, 2024. november 15.

Tisztelettel:

Balaicz Zoltán
polgármester



2.5. Főépítési feljegyzés

FELJEGYZÉS ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési tervének módosítása

Készült: 2024. október 31-én 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. Andrásida, Gébárti utcától délre fekvő tömb szabályozásának felülvizsgálata
2. Malom utca 6557/4 hrsz-ú ingatlan tömbjének szabályozás-felülvizsgálata
3. Helikon u. – Hock J. u. kereszteződésében a kerékpárút létesítése érdekében a szabályozás módosítása
4. A Csácsi-hegyi kápolna környezete szabályozásának felülvizsgálata
5. Bozsoki utca 5631/2 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
6. ZÉSZ rendeltetés módosítás előírásaira vonatkozó szabályozás felülvizsgálata
7. Hegyközség utca - Búzavirág utca közötti tömb övezethatára, valamint az 5017/42 hrsz-ú ingatlant érintő útsabályozás felülvizsgálata
8. Fészek utca – Északi elkerülő út közötti közlekedési terület szabályozásnak felülvizsgálata
9. Északi elkerülő út és a Dr. Michelberger út kereszteződésének és déli csatlakozási lehetőségének felülvizsgálata
10. A déli átkötő út szabályozásának felülvizsgálata
11. Egervári út – Nekeresdi út közötti tömb szabályozásnak felülvizsgálata
12. A 3125/1 hrsz-ú ingatlan (Városi Hangverseny- és Kiállítóterem) szabályozásának felülvizsgálata
13. A 4983/46 hrsz-ú ingatlan (Keresztury Dezső Városi Művelődési Központ) szabályozásának felülvizsgálata
14. A csácsi városrészben lévő 20099 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának 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

2.6 Tervek véleményeztetése, véleményezési eljárást lezáró önkormányzati döntés

a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos véleményezési eljárás során beérkezett államigazgatási vélemények	véleményezési terv módosításának szükségességéről szóló állásfoglalás
Zala megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	A terv módosítását kezdeményező észrevétel nem érkezett
Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész	A vélemény a terv módosítását, javítását kezdeményezi
Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Vízrendezési és Öntözési Osztály	A terv módosítását kezdeményező észrevétel nem érkezett
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	A terv módosítását kezdeményező észrevétel nem érkezett
Honvédelmi Minisztérium HM Hatósági Főosztály	A terv módosítását kezdeményező észrevétel nem érkezett
Nemzeti Népegészségügyi Központ (NNK)	A terv módosítását kezdeményező észrevétel nem érkezett
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	A terv módosítását kezdeményező észrevétel nem érkezett
Országos Vízügyi Főigazgatóság	A terv módosítását kezdeményező észrevétel nem érkezett
Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	A terv módosítását kezdeményező észrevétel nem érkezett
Zala Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	A terv módosítását kezdeményező észrevétel nem érkezett
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésfelügyeleti-főosztály Pécsi Hatósági Iroda	A terv módosítását kezdeményező észrevétel nem érkezett
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály	A terv módosítását kezdeményező észrevétel nem érkezett
Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	A terv módosítását kezdeményező észrevétel nem érkezett

A terv partnerségi véleményezése során a terv módosítását kezdeményező vélemény nem érkezett.

A véleményezési eljárást lezáró önkormányzati, polgármesteri döntés a következő:



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: 478-25/2025.

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 belső tehermentesítő út - Malom utca kereszteződésében a 6557/4 hrsz-ú ingatlan és tömbje, valamint a Botfa 01082/17 és a 01082/18 hrsz -ú ingatlanok - csereterület - szabályozását illetően:

A fenti módosítások 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 Főépítész Iroda
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
- Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ
- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Vízrendezési és Öntözési Osztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály Földmérési és Földügyi Osztály

A véleményezésre jogosult szervek véleményei a döntés mellékletét képezik.

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

Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda észrevételei és azok értékelése:

„1. A 23. oldalon azt írják, hogy „a módosítás tárgyát képező 6557/4 hrsz.-ú telek egyébként jelenleg zöldterület”, azonban a 19. oldalon az áll, hogy „nagy része betonburkolattal rendelkezik”. Kérem a szövegrészek pontosítását.”

Az észrevételt elfogadva, az abban szereplő szövegrész pontosításra kerül.

„2. A 35/2025. (III.20.) sz. önkormányzati határozatból átemelt biológiai aktivitásérték (továbbiakban: BIA) számítás eltér a végleges terv-változattól, az új beépítésre szánt terület nagyság kismértékben csökkent, ahogy azt a 36. oldalon is megállapítják. A Kr. 9. melléklet 30. sora alapján az „országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgálóutak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák” BIA érték mutatója nem 0,5, hanem 0,6. A fentiek alapján kérem a számítás pontosítását az alátámasztó munkarészben, és az önkormányzati határozat ismételt meghozását.”

A véleményt elfogadva a biológiai aktivitásérték számítás az alátámasztó munkarészben a közlekedési területre vonatkozóan javításra kerül. A záró dokumentációban, valamint Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 35/2025. (II.20.) határozata II. pontjában szereplő BIA érték számítás módosítása a következő:

	<i>változtatással érintett terület és annak nagysága</i>	<i>területfelhasználás</i>	<i>általános használat típusa és BIA értéke</i>	<i>terület BIA értéke</i>
<i>változás előtt</i>	<i>6557/4 hrsz. 0,5516 ha</i>	<i>közlekedési terület</i>	<i>országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák 0,6</i>	<i>-0,3310</i>
<i>változás után</i>	<i>6557/4 hrsz. 0,5516 ha</i>	<i>kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</i>	<i>kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 0,4</i>	<i>+0,2206</i>
<i>Lf csereterület változás előtt</i>	<i>01082/17 hrsz. 01082/18 hrsz. 0,8218 ha</i>	<i>falusias lakóterület</i>	<i>falusias lakóterület 2,4</i>	<i>-1,9723</i>
<i>Má-3 csereterület változás után</i>	<i>01082/17 hrsz. 01082/18 hrsz. 0,8218 ha</i>	<i>általános mezőgazdasági terület</i>	<i>általános mezőgazdasági terület 3,7</i>	<i>+3,0407</i>
<i>biológiai aktivitásérték változás a módosítás során</i>				<i>+0,958</i>

„3. Az országos ökológiai hálózat övezeteit korábbi módosítás során telekhatárokhoz igazították a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetve, azonban a 33. oldalon látható térképen ez nem így látszik. Kérem, szíveskedjenek felülvizsgálni az aktuális adatszolgáltatást, amennyiben szükséges, kezdeményezzék a téradat-állomány frissítését az adatszolgáltatónál.”

A véleményezési dokumentáció 33. oldalán található térképen az ökológiai hálózat E-Tér adata hibásan, rossz állományból beemelve szerepel, annak térképe a záró dokumentációban

cserére kerül. Az E-Tér adat és a hatályos településrendezési tervekben szereplő ökológiai hálózat lehatárolás szinkronban van, így a Balaton-Felvidéki Nemzeti Parki Igazgatósággal történő egyeztetést nem tartjuk szükségesnek.

„4. Az előző módosítás során a településszerkezeti terv jóváhagyandó munkarésében a területi mérleg táblázata kiegészült a beépítésre szánt területek és a zöldterületek nagyságát, arányát rögzítő oszlopokkal. Kérem, hogy a jóváhagyandó területi mérleg táblázatában ezek az oszlopok továbbra is szerepeljenek, az arány rögzítése folyamatos legyen. A beépítésre szánt terület nagysága jelen módosítással is változik, ami befolyásolhatja az arányt.”

A véleményt elfogadva a jóváhagyandó területi mérleg táblázatban a beépítésre szánt területek és a zöldterületek nagyságát és arányát rögzítő oszloppal a táblázat kiegészítésre kerül.

„5. A tervezett szabályozási terven a 01082/12-16 hrsz.-ú lakótelkekről levették az építési sáv jelölését, kérem ennek indoklását az alátámasztó munkarészben.”

A véleményt elfogadva a szerkesztési hiba javításra kerül.

„6. A Kr. 56/A. § (5) bekezdése alapján kérem, hogy a tervdokumentációban hivatkozott településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – szíveskedjenek részünkre a záró dokumentációval megküldeni.”

Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan rendeltetésének és szabályozásának módosítását kezdeményezte az önkormányzat a dokumentációban. Az ingatlan értékesítése a szabályozás módosítását követően pályáztatás útján történik, az itt megvalósuló beruházást, tervezett beépítést a szabályok mentén a nyertes pályázó fogja előkészíteni. Ennek okán telepítési tanulmányterv a módosítás megalapozásához nem készült.

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 véleményekre adott válaszokat **elfogadom, a véleményezési szakaszt lezárom.**

Zalaegerszeg, 2025. április 29.

Tisztelettel:



Balaicz Zoltán
polgármester

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

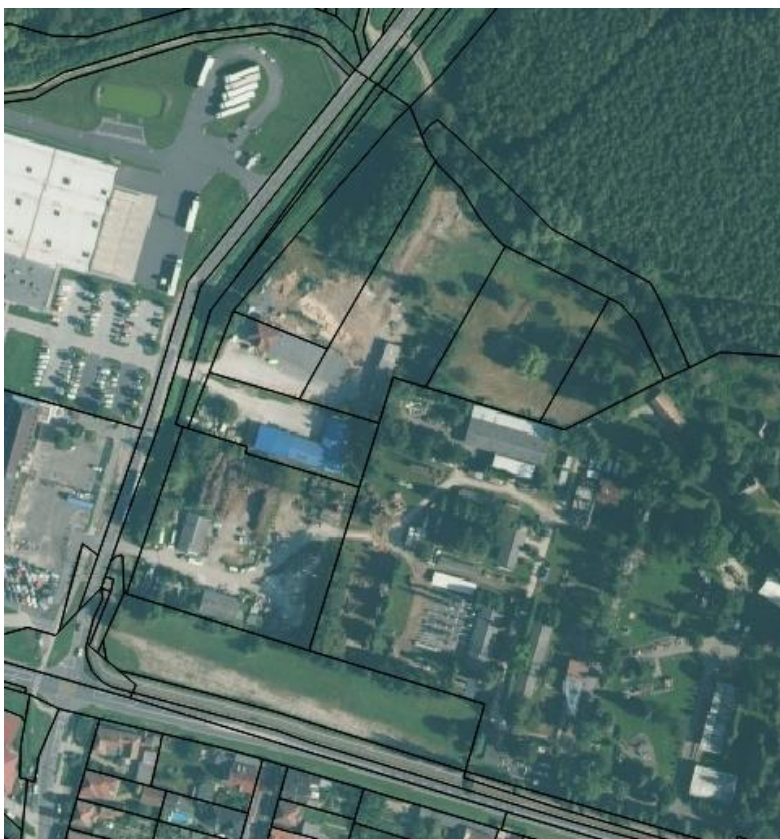
3. Környezetalakítási terv

3.1. Malom utca északi szakaszának keleti oldalán lévő terület rendeltetésének és szabályozásának módosítása

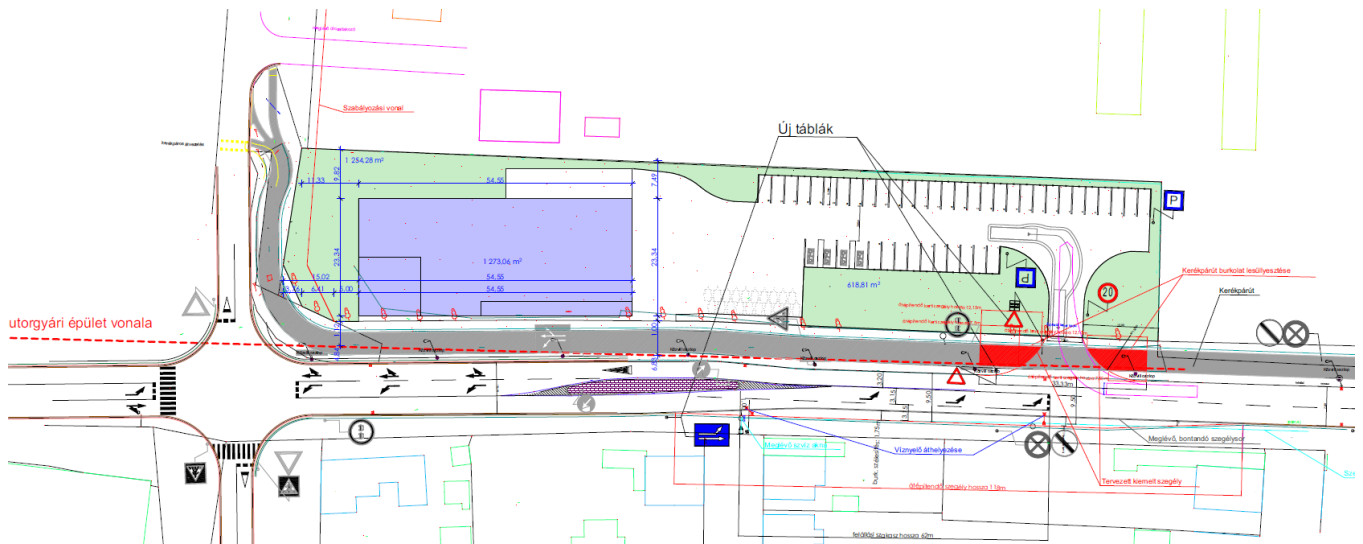
A módosítási program, a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A város északi területén, a Belső Elkerülő utca és a Malom utca kereszteződésének ÉK-i részén található jelenleg közlekedési területként szabályozott 6557/4 hrsz. -ú telket az önkormányzat értékesíteni kívánja annak érdekében, hogy a területen kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épület valósuljon meg. A tervezett beruházás előkészítéseként a beruházó megbízásából az önkormányzat műszaki osztályával, a telket határoló utak útkezelőjével egyeztetett beépítési terv készült, mely terv tartalmazza

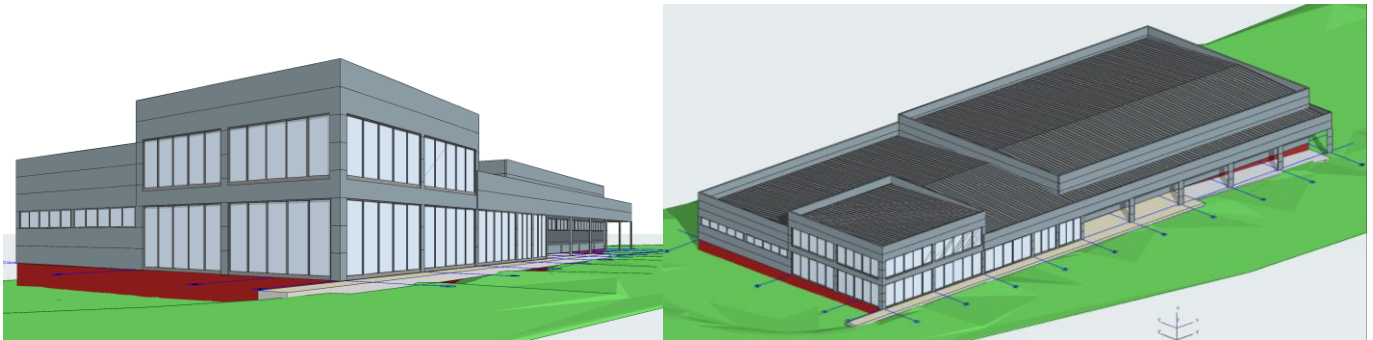
- a telek útkapcsolatát, sorolósáv kialakításával a Belső Elkerülő utca területén,
- a tervezett épület, a telken belüli utak és parkolók elhelyezését,
- a telek Malom utca felőli végén az útterület szélesítésének lehatárolását.



6557/4 hrsz. -ú terület ortofotón



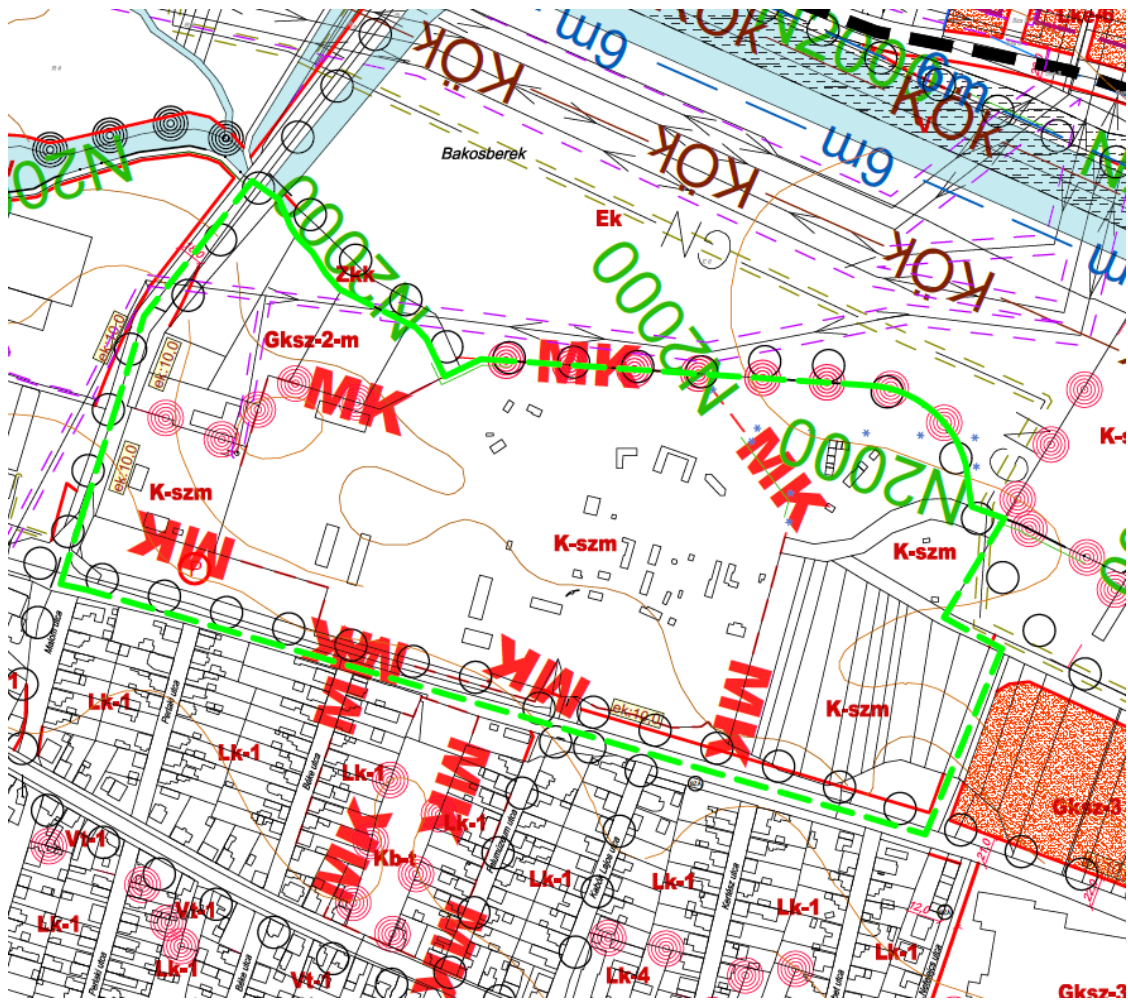
Helyszínrajz a 6557/4 hrsz. -ú terület tervezett beépítéséhez és útcsatlakozásához



Tervezett áruház munkaközi látványterve

A Göcseji Falumúzeumot és Olajipari Múzeumot is magába foglaló tömb területének nagy része e múzeumok terület-használatának és tervezett fejlesztésének megfelelően beépítésre szánt különleges övezetként szabályozott. A tömb DNY-i sarkán lévő 6557/4 hrsz. -ú terület önkormányzati tulajdonú, egykor a laktanya és a gyakorlótér közötti felvonulási útvonalhoz kapcsolódóan rakodótérként szolgált, területének nagy része betonburkolattal rendelkezik. A terület a Belső Elkerülő utcával párhuzamos hosszanti keskeny telek, mely az elkerülő út szintjéhez képest mélyebben helyezkedik el. A tömb nyugati szélén a Malom utca mentén kisebb vállalkozások számára gazdasági rendeltetésű telkeket találunk. A Malom utca a Zala folyót és völgyét keresztező, Neszele városrészbe átvezető út, melynek elsősorban Neszele és Ságod városrészek irányába lebonyolódó személygépjármű forgalommal terhelt.

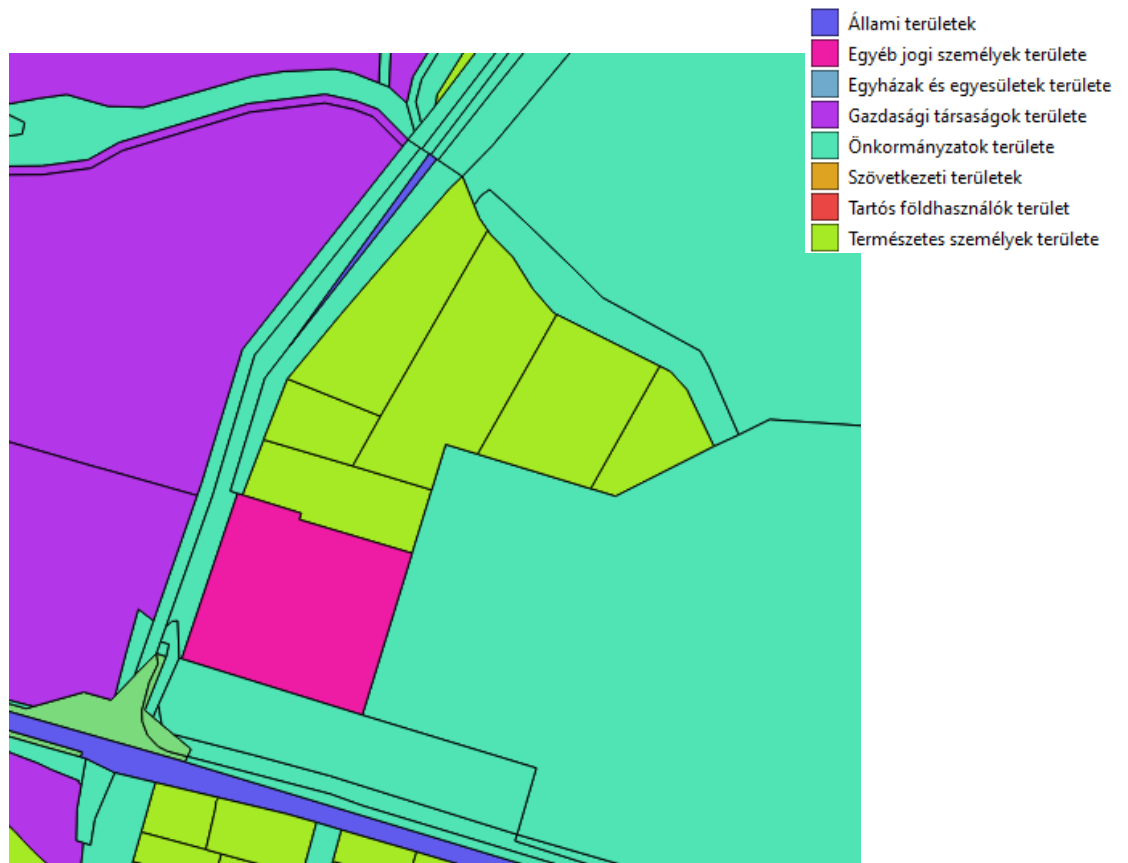
A változtatással érintett 6557/4 hrsz. -ú terület közlekedési területként szabályozott, mely szabályozásnak egykori célja az volt, hogy az Olajipari Múzeum 6558 hrsz.-ú területen megvalósuló új bejáratához és fogadóépületéhez parkolóként szolgált. A tömb nyugati szélén lévő gazdasági terület nyugati határa nem az ingatlan-nyilvántartási térkép szerinti telekhatár, a 6563/2 hrsz. -ú terület nyugati irányú bővítését tartalmazza a 6564 és 6565 hrsz.-ú területeket felhasználva. E területek önkormányzati tulajdonban vannak. A tömb ÉNY-i részének telkei Gksz-2-m jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe, a 6558 hrsz. -ú terület a K-szm jelű különleges beépítésre szánt szabadtéri múzeum övezetébe tartozik, mely utóbbi telek a múzeumi területek bővítéseként került szabályozásra. A tömböt délről határoló belső elkerülő út északi felén kerékpárút jelölt, mely napjainkra kiépült. A Malom utca mentén szintén kerékpárút szabályozása szerepel, mely kerékpárút nincs kiépítve, annak forgalma a közúton bonyolódik.



hatályos szabályozási terv részlet a változtatással érintett terület kiemelésével



hatályos szerkezeti terv részlet a változtatással érintett terület kiemelésével



A tervezési terület tulajdonviszonyát ábrázoló térképrészlet

Közlekedési munkarész

A módosítási igény közlekedési vonatkozása

A Belső elkerülő utca - Malom utca csomópontjának észak-keleti saroktelkén a tervezett beépítés kapcsán kérés az ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálata, a tervezett beruházást segítő a közlekedési és a beépítésre szánt övezetek határvonalának meghatározása.

A jelenlegi közlekedési állapot ismertetése

A tervezési terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén található, a belvárostól kissé északra, belterületen. A módosítással közvetlenül a Belső elkerülő utca, valamint a Malom utca érintettek, amelyek egyaránt önkormányzati tulajdonú közúthálózati elemek — kezelőjük Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata. Fontos elem még a terület dél-nyugati sarkában, a két út keresztezésében kiépített járműosztályozós csomópont, amelyben az elsőbbségadási viszonyokat jelzőtábla szabályozza. Hálózati szerepkörüket tekintve a Belső elkerülő utca és a Malom utca is helyi gyűjtőút.

A Belső elkerülő utca forgalma utoljára 2016-ban, kézi módszerrel lett számolva, amely adatok alapján az útszakasz átlagos napi forgalma (2016 évi adatok !) a Malom utca és a Vágóhíd utca között 2443 E/nap, a Malom utcától nyugatra 2296 E/nap.

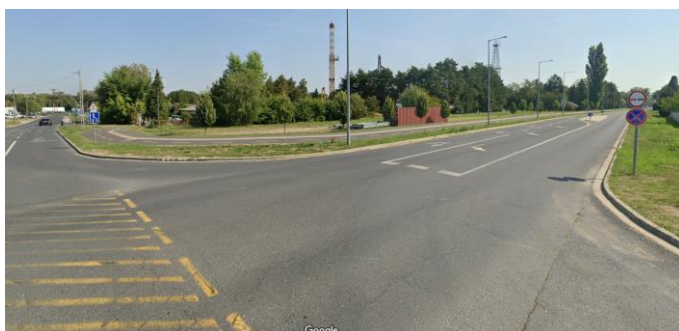
A Belső elkerülő utca északi oldalán a Malom utcától keletre kiépített gyalog-és kerékpárút található, amelynek a Malom utcától nyugatra lévő szakasza jelenleg van kivitelezés alatt. Az északi kerékpáros kapcsolat a Malom utca felületén, napjainkban kijelöléssel biztosított, önálló kerékpáros létesítmény egyelőre nincs.

a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA)



A célterület környezetében a Belső elkerülő utca déli oldalán családi házas beépítés, az északi oldalon ipari-gazdasági tevékenységet folytató telephelyek, valamint a Göcseji Falumúzeum és az Olajipari Múzeum létesítményei találhatóak. Előbbiek megközelítése a Malom utcáról, utóbbiaké a Belső elkerülő utca felől biztosított.

a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai (légi fotó)

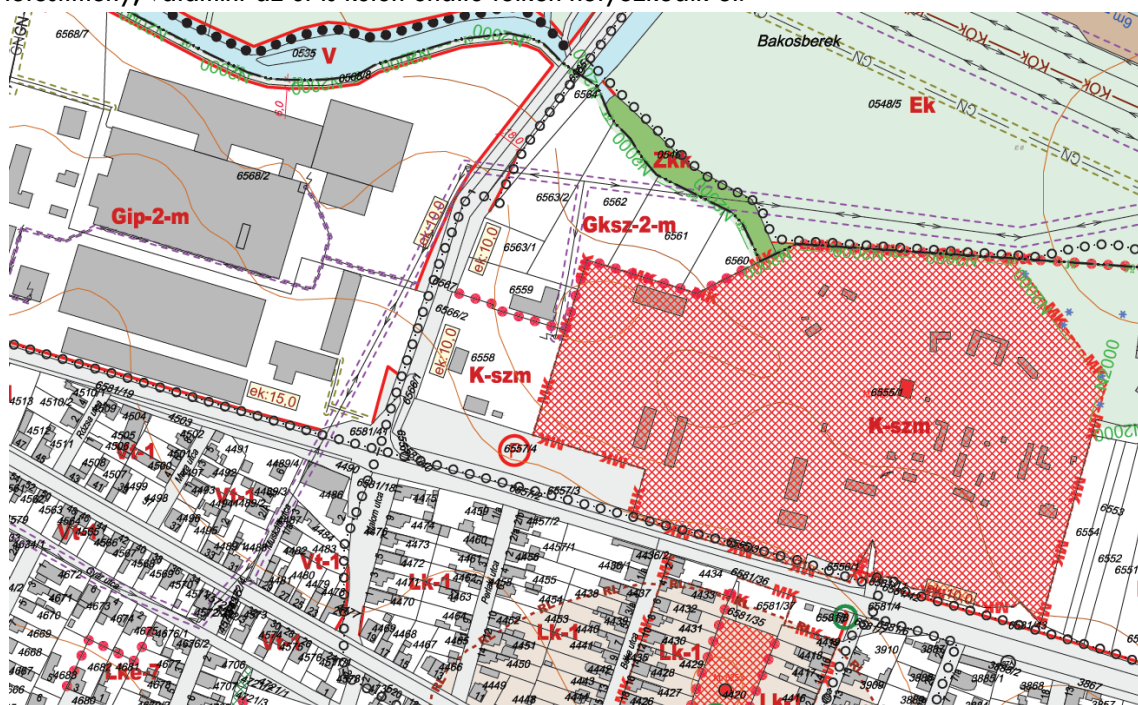


a terület jelenlegi megjelenése keletről, illetve nyugatról (google)

A hatályos szabályozás közlekedési elemei

Közvetlenül a 6557/4 helyrajzi számú ingatlan érintettsége kapcsán a hatályos szabályozási terv a meglévő úthálózati elemek strukturális vagy területi bővítését nem irányozza elő — mindemellett a teljes telket közlekedési övezetbe, parkolóterületbe sorolja. A célterület tágabb környezetében a szabályozás bővítést irányoz elő a Belső elkerülő utca északi oldalán a Malom utcától nyugatra az épülő kerékpárút számára, valamint a Malom utca kissé északabbra lévő szakaszán. A Malom utca keleti oldalán lévő 6564 hrsz.-ú telken jelenleg a közút oldalárka és épített töltés található, amelynek egy részét az északi szakaszon a hatályos terv Gksz övezetbe sorolja át.

A módosítás tárgyát képező 6557/4 hrsz.-ú telek jelenleg részben az egykori rakódóterület betonburkolatával fedett, részben füves terület, a kialakult állapotok szerint közlekedési építmény rajta nem található. A korábban megépült gyalogos-kerékpáros létesítmény, valamint az út is külön önálló telken helyezkedik el.



a hatályos szabályozási terv vonatkozó részének kivágata

Tervezett szabályozás

Az Olajipari Múzeum új bejáratának és fogadóépületének elhelyezése az új fejlesztési célokból törlésre került, a szabadtéri múzeum új főbejáratának kialakítása a mostani keleti bejárat helyén tervezett új beruházással valósul meg. Az új fejlesztési tervek értelmében a 6557/4 hrsz. -ú területen a szabadtéri múzeumot kiszolgáló parkoló elhelyezésére nincs szükség. A városközpontot kiszolgáló P+R rendszer elemeként ez a parkolóterület nem tud működni, a fennálló lehetőségek ellenére eddig sem működött így, mivel a terület jelentős távolságra helyezkedik el a város központjától. Az előző fejezetben ismertetett önkormányzati és beruházási szándék szerint a 6554/7 hrsz. -ú telek területe beépítésre nem szánt közlekedési és közműelhelyezési területből beépítésre szánt gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásba. A változtatás során a telek nyugati határa módosul úgy, hogy az a tőle északra lévő 6558 hrsz. -ú telek nyugati telekhatárának folytatásaként kerüljön kialakításra. E változtatással a Malom utca területe bővül, lehetővé téve a kerékpárút északi irányú folytatását a malom utca keleti oldalán.

A tömb ÉNY-i sarkában a gazdasági rendeltetésű beépítésre szánt terület bővítését a 6565 és 6564 hrsz.-ú területek felhasználásával indokolatlannak tartjuk, az önkormányzati tulajdonú területből építési övezetbe sorolt területsáv a nyugati oldalon lévő árok mellett töltésként lett kialakítva. Javasoljuk e területek közlekedési területfelhasználásba történő sorolását.

A tömb nyugati szélén a 6558 hrsz. -ú terület rendeltetése, valós használata gazdasági funkció, ezért javasoljuk, hogy a terület rendeltetése a valós használatnak megfelelően gazdasági területfelhasználást kapjon. A tömb nyugati szélén lévő területek meglévő hasznosítása és a 6557/4 hrsz. -ú terület tervezett hasznosítása egyaránt gazdasági rendeltetésű, a területen a meglévő és gazdasági funkciók egyaránt tartalmaznak gyártó, kereskedelmi és szolgáltató funkciókat is. A tömb nyugati szélén lévő telkek Gksz-2-m jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe sorolt. A hatályos szabályozás a 2021.07.15. előtti OTÉK szabályozásának megfelelően a kereskedelmi és szolgáltatói rendeltetésű épületek mellett tágabban definiálva a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági épületek elhelyezését teszi lehetővé. Az övezetben elhelyezhető épületek rendeltetésére vonatkozó hatályos szabályozás a következő:

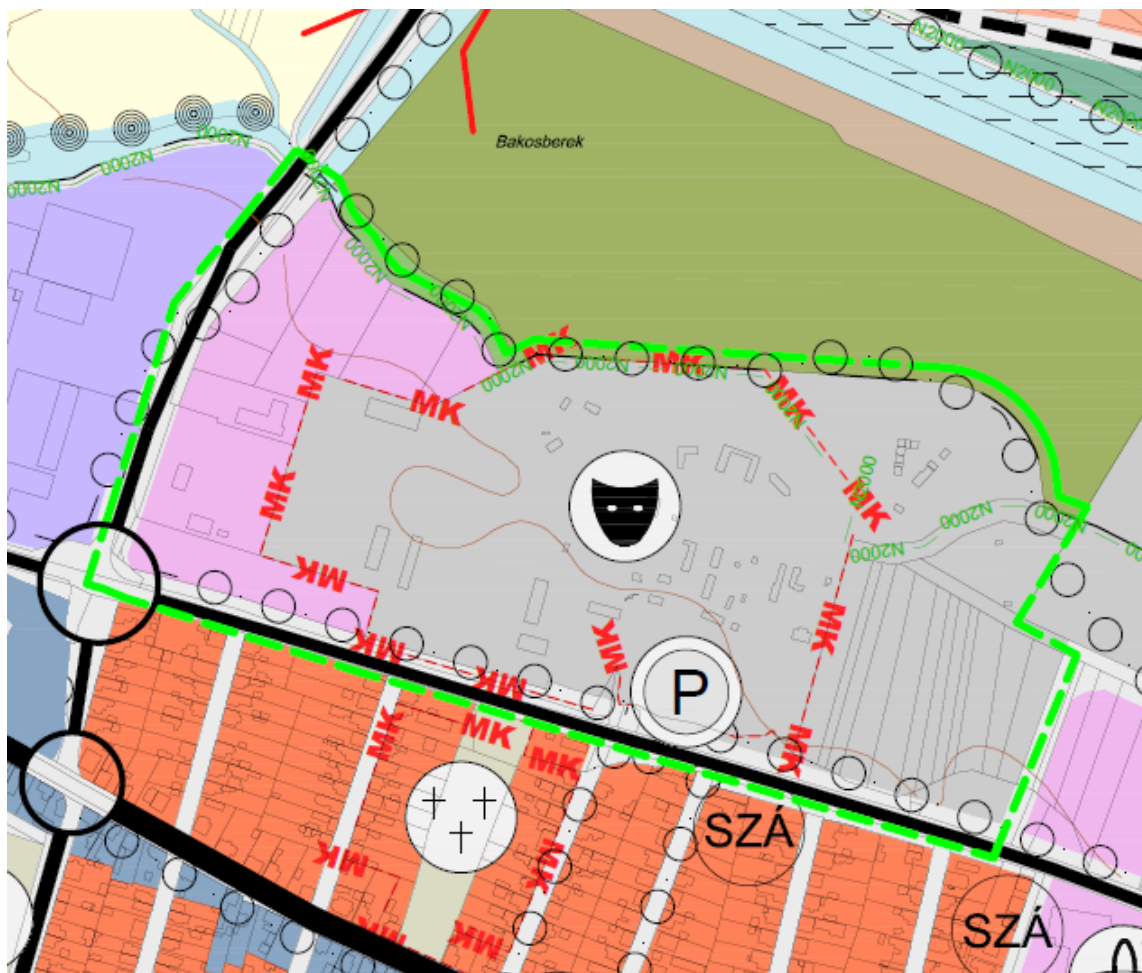
30. §⁷⁷ (1)⁷⁸ A kereskedelmi, szolgáltató övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendeltetések között kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület is elhelyezhető. A szállás épületek közül a munkásszállások elhelyezhetőségét az egyes övezeti jelekben „-m” kiegészítő kód rögzíti. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető. Az övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló porta rendeltetésű épület.

Javasoljuk, hogy a tömb nyugati területén lévő gazdasági rendeltetésű telket, köztük a jelenleg K-szm övezetbe sorolt 6558 hrsz. -ú, valamint a közlekedési övezetbe sorolt 6557/4 hrsz. -ú telkek egységesen a tömb északi része szerinti Gksz-2-m jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetként kerüljenek szabályozásra.

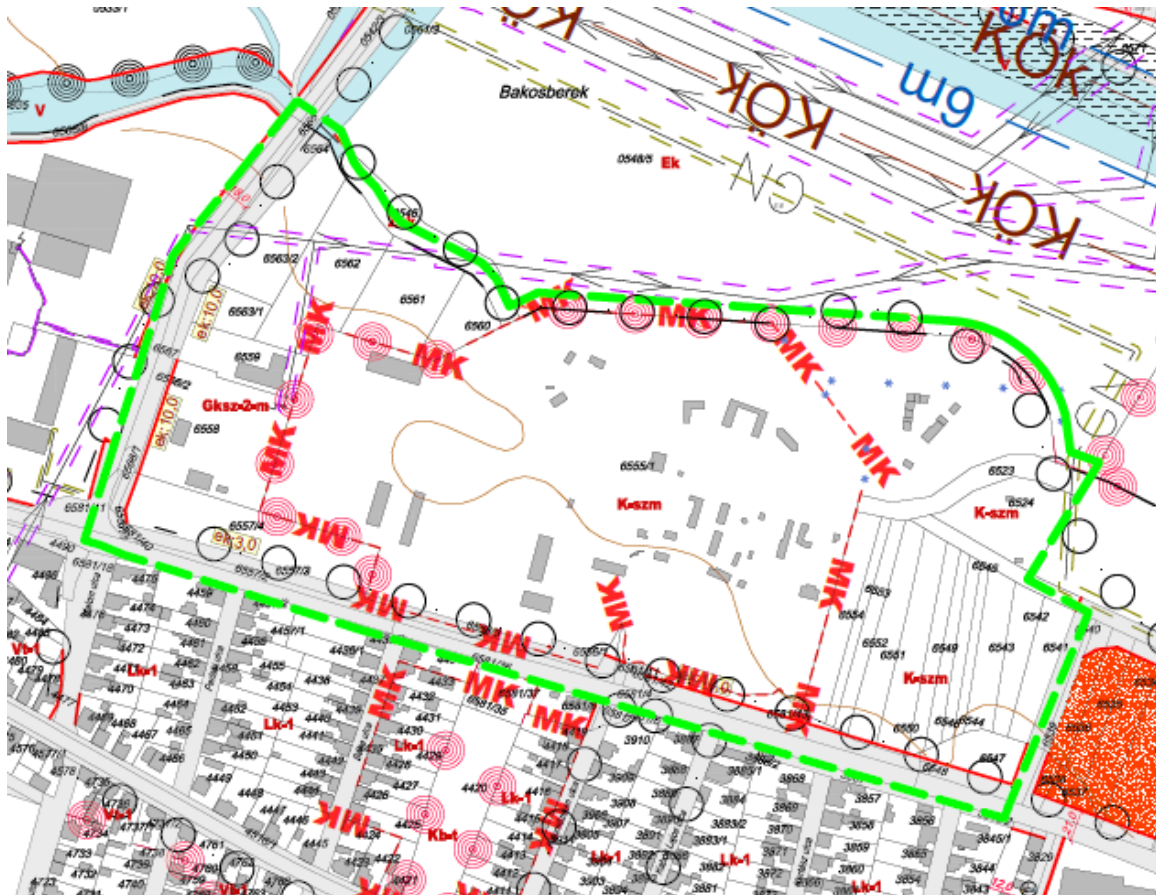
A hatályos szabályozási terv a Malom utca felől 10m -es előkertet határoz meg, melynek szabályozása az újonnan beépítésre szánt 6554/7 hrsz. -ú telek területére is vonatkozik. Az újonnan építési övezetbe sorolt telek Belső Elkerülő utca felőli előkertjét a beruházó által készített tanulmányterv 1m -ben javasolta meghatározni. A tervezett beépítés jelentős mértékben szűkíti a Belső Elkerülő utca térfalakkal határolt szélességét, a tervezett épületelhelyezés korlátozza a Malom utcai csomópont beláthatóságát, továbbá az 1m-es előkerttel az épület főbejárata előtt a meglévő kerékpárút és az épület között kis mélységű közhasználatú gyalogos közlekedési területet biztosít. A telek ÉD irányú kis mélysége miatt az általánosan használt 5 m helyett javasoljuk az előkert 3m -ben történő meghatározását.

A Gksz-2-m jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetre vonatkozó normatív szabályozás a következő:

¹⁷⁶	Kialakítható legkisebb telekszelvény és terület	Beépíthető legkisebb telekszelvény és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gksz-2 Gksz-2-m ¹⁷⁸	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	3,75 m	4,5 m	20 % ⁽²⁾



A tervezett szerkezeti terv részlet a változtatással érintett terület kiemelésével

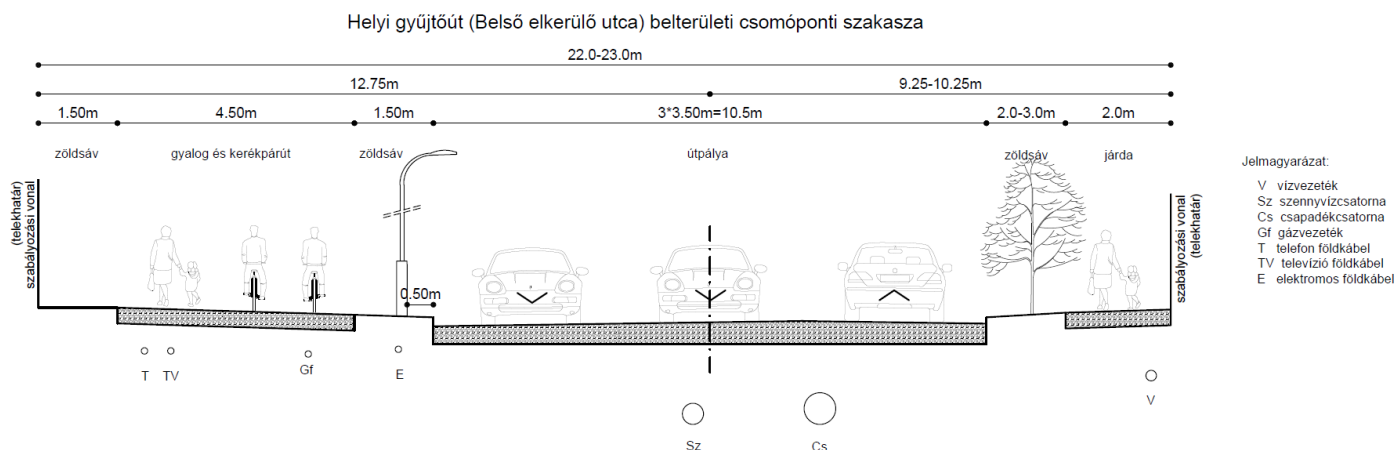


tervezett szabályozási terv részlet a változtatással érintett terület kiemelésével

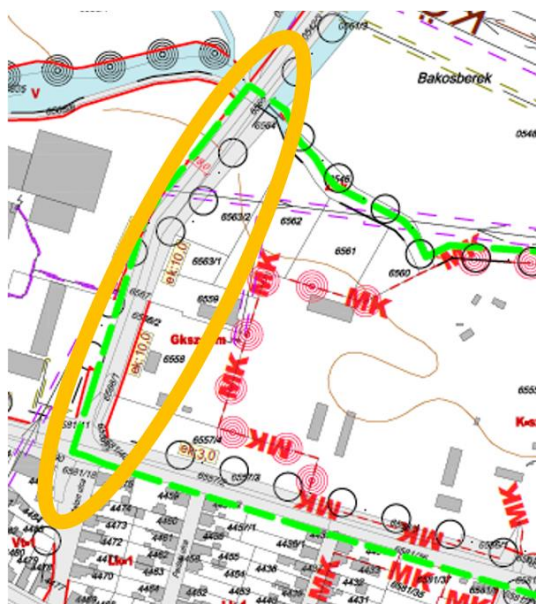
A Belső elkerülő utca – Malom utca csomópont teljes értékű, a főpályán minden kanyarodó iránynak külön forgalmi sáv van kiépítve. Az útfelületek csapadékvíz-elvezető rendszere (zárt csatorna) szintén kiépített. Az út minden eleme a telekhatárain belül van, az északi oldalon a kerékpárút önálló telken. A déli oldalon az út mellett további 4-5m széles tartalékterület áll rendelkezésre közművek, vagy egyéb közlekedési építmény elhelyezésére. A gyűjtőút déli oldalán jelenleg kiépített járda nincs, azonban annak megvalósítása rövid távon indokolt lehet. A gyalogos létesítmény kialakításához a rendelkezésre álló 4-5m széles úttelken belüli területsáv elegendő.

A 6557/4 hrsz. -ú ingatlan beépítésének terve kapcsán — annak közúti kapcsolatáról —, illetve közlekedési rendjéről az Ecoeline-Complex Kft. készített szakági tervet, amelyet közút kezelője jóváhagyott. A terv szerint a telek közúti megközelítése a déli oldalon, a Malom utca csomópont keleti ágától keletre került kijelölésre önálló balra kanyarodó sávval, gyakorlatilag a meglévővel összevont csomóponti kialakítással. A szükséges útterület bővítés a meglévő közlekedési területsávban elvégezhető, további ingatlanok igénybevétele nem releváns. A fejlesztés után a Belső elkerülő utca déli oldalán gyalogos járda létesítésére terület továbbra is rendelkezésre áll.

A 6557/4 hrsz.-ú ingatlan közlekedési övezetből beépítésre szánt területbe való átsorolása közlekedési érdekeket nem sért. A tervek szerint parkolóként hasznosított telken ez az igény nem napjainkban és a jövőben sem releváns, a közelben lévő létesítmények a járművek parkoltatását saját telken biztosítani kötelesek.



a Belső elkerülő utca javasolt mintakeresztmetszévényé csomópontban gyalogo és kerékpáros létesítményeivel



A Malom utca érintett szakaszán a keleti oldali szabályozás tervezett módosítása szintén nem sért közlekedési érdekeket, a 6564 hrsz.-ú telek közlekedési övezetbe való átsorolása — tekintettel a kialakult épített környezeti adottságokra — kifejezetten indokolt. A 6564 hrsz.-ú ingatlan keleti telekhatárának déli irányú — szabályozási vonallal való — meghosszabbítása, a tördelt közterületi határvonalat megszüntetendő, egységes közterületi képet ad. Utóbbi szabályozás kis mértékben egyaránt érinti a 6558 hrsz.-ú, valamint a 6557/4 hrsz.-ú ingatlanokat is.

3.2. A 3.1 szerinti új beépítésre szánt terület kijelölésével összefüggésben a Matrt 12§ (3) szerinti csereterület területfelhasználásának és a szabályozásának módosítása

A módosítási program, a változtatással érintett terület és a hatályos szabályozás bemutatása

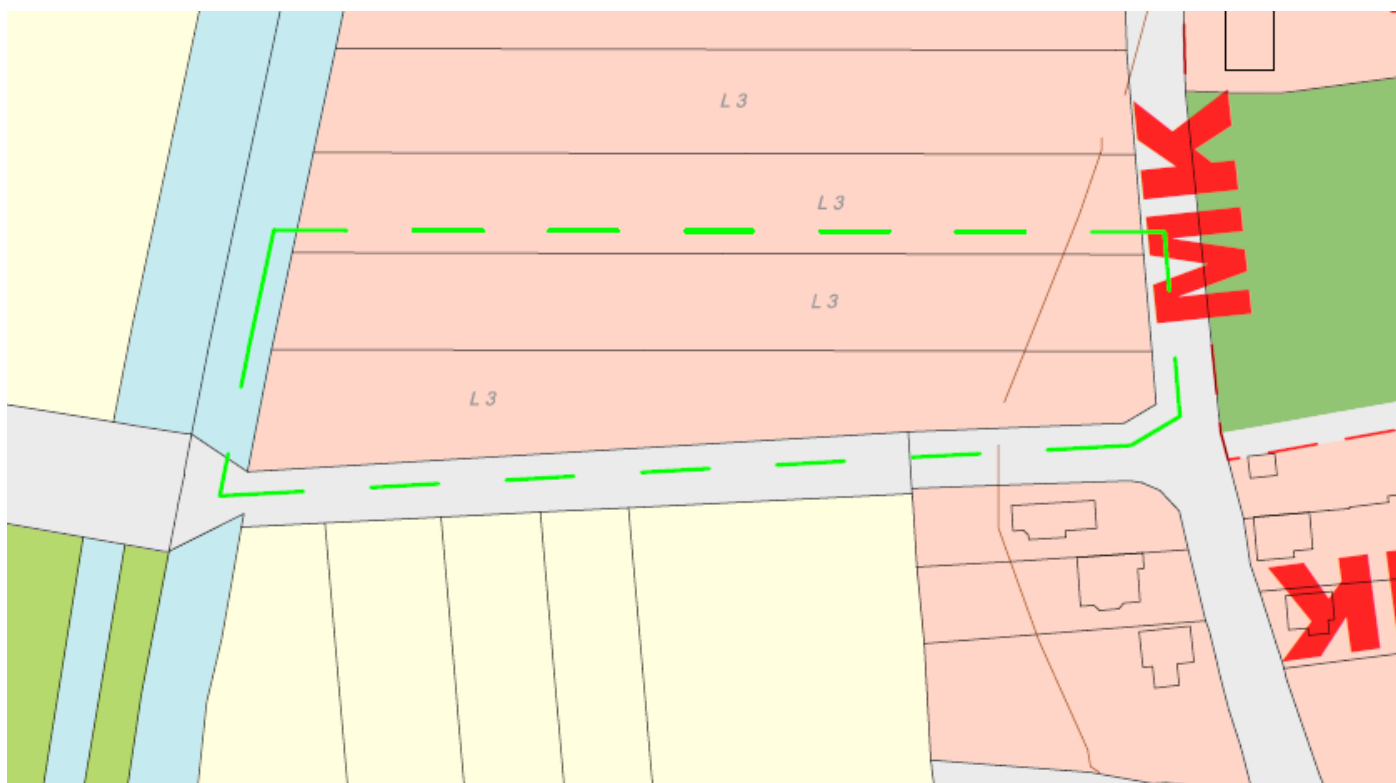
A 3.1. szerinti módosítás során az önkormányzat új beépítésre szánt terület kijelölését tervezi. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12§ (3) bekezdés előírja, hogy amennyiben a település területén található be nem épített beépítésre szánt terület, úgy az új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha azzal azonos mértékű beépítésre szánt terület csereterületként beépítésre nem szánt területfelhasználásba visszasorolásra kerül.

Az önkormányzat az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos, törvény által előírt igazolásában döntött arról, hogy az előzőek szerinti csereterületet Botfa városrészben, a városrészt feltáró út északi oldalán lévő 01082/17-18 hrsz.-ú területek visszasorolásával biztosítja. E területek jelenleg falusias lakóterületként szabályozottak, beépítetlenek. A terület az ökológiai folyosó része, a délről határoló úthoz képest mélyebben elhelyezkedő, az országút külterületi szakasza mentén, annak védőtávolságával érintett. Művelési ága legelő, 3-as minőségi osztályú mezőgazdasági terület.

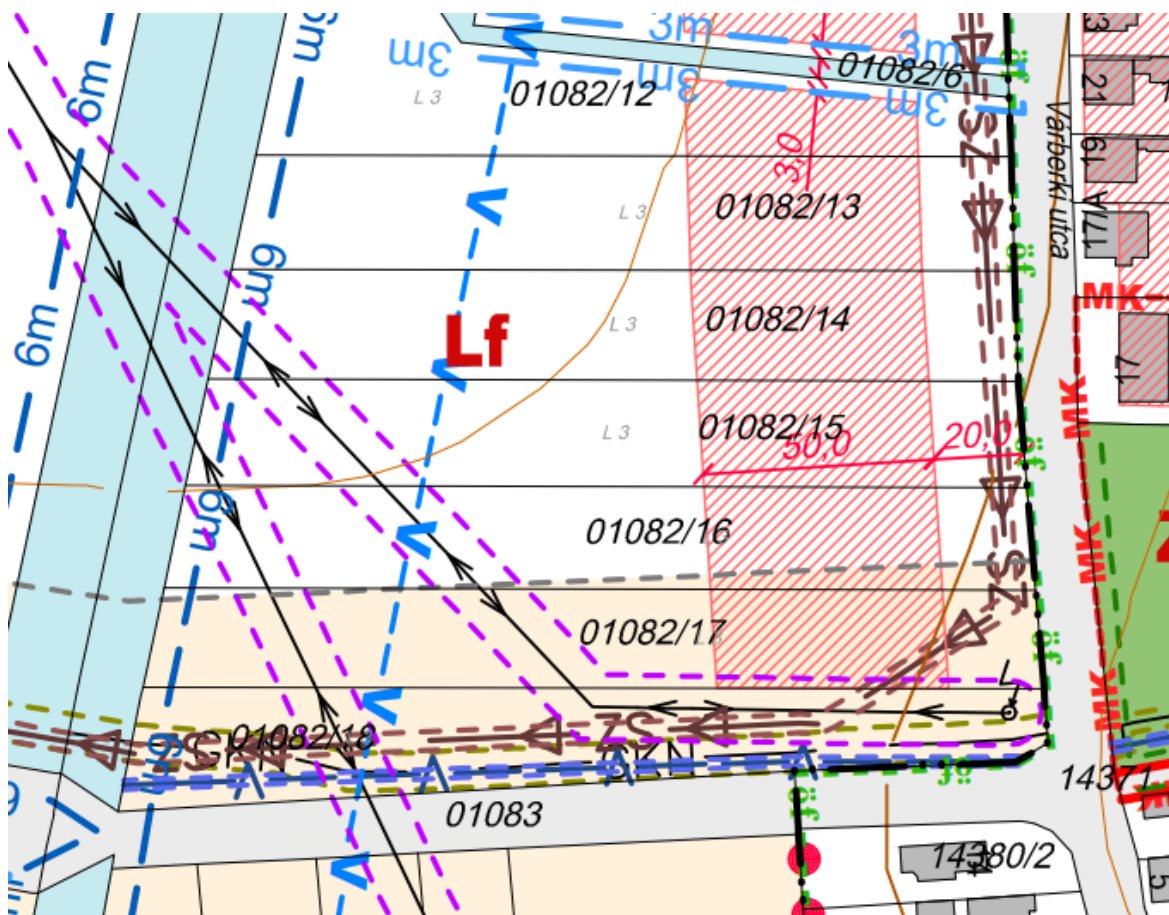
A telkeken gáz, szennyvíz, ivóvíz és 22kV-os elektromos légvezeték és azok védőtávolságai helyezkednek el. A közművek érintettsége miatt építési hely csak a 01082/17 hrsz. -ú területen jelölt. A telkek nyugati vége a Válicka patak medrével szomszédos, így a telkek nyugati részén vizes élőhelyek védelmének korlátozása, valamint parti sávra vonatkozó magasabb szintű jogszabályban megfogalmazott szabályozás szerepel.



A 01082/17-18 hrsz.-ú terület ortofotón



A 01082/17-18 hrsz.-ú terület hatályos szerkezeti terve a változtatással érintett terület kiemelésével



A 01082/17-18 hrsz.-ú terület hatályos szabályozási terve a változtatással érintett terület kiemelésével

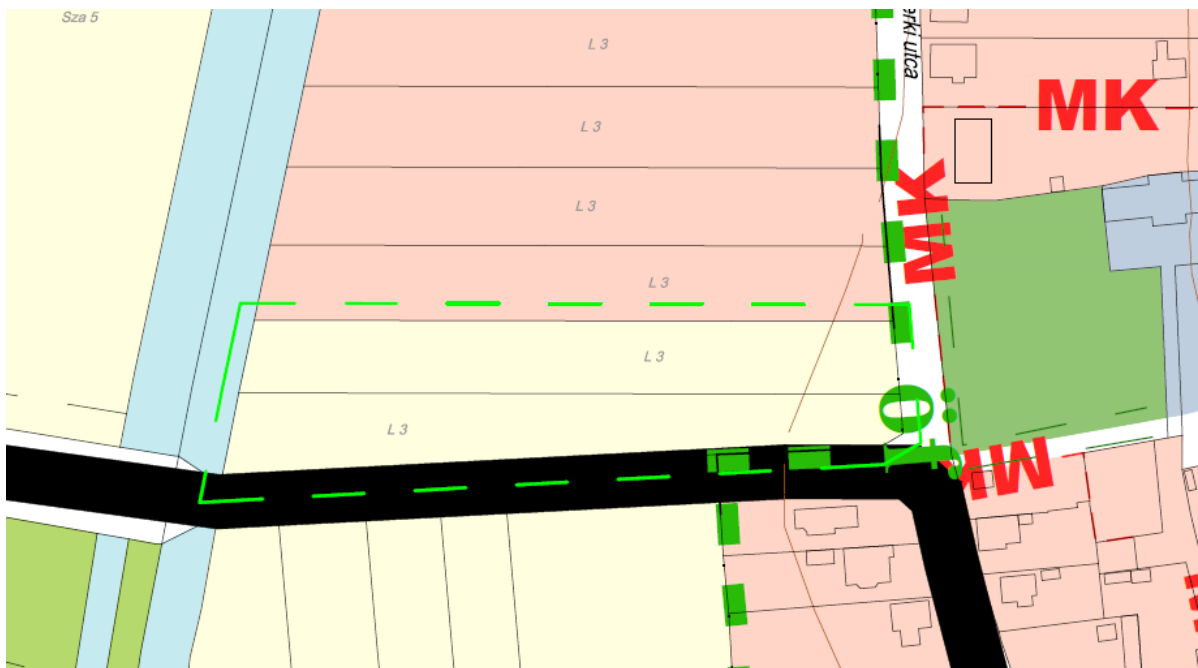
Tervezett szabályozás

A Botfa városrészben a lakóterületeket megközelítő országút északi oldalán a 01082/17-18 hrsz. -ú területek Má-3 jelű mezőgazdasági övezetbe kerülnek átsorolásba. A terület az ökológiai folyosó része, közművekkel és védőtávolságaival érintett, valamint a telkek nyugati része vizes élőhelyek védelmének korlátozásával érintett, ezért olyan mezőgazdasági övezetbe kerül átsorolásba, melyben a szabályozás építési lehetőséget nem biztosít, illetve arra csak nagyon korlátozottan, a területen történő legeltető állattartással összefüggésben van lehetőség. Az Má-3 jelű mezőgazdasági övezet szabályozása a következő:

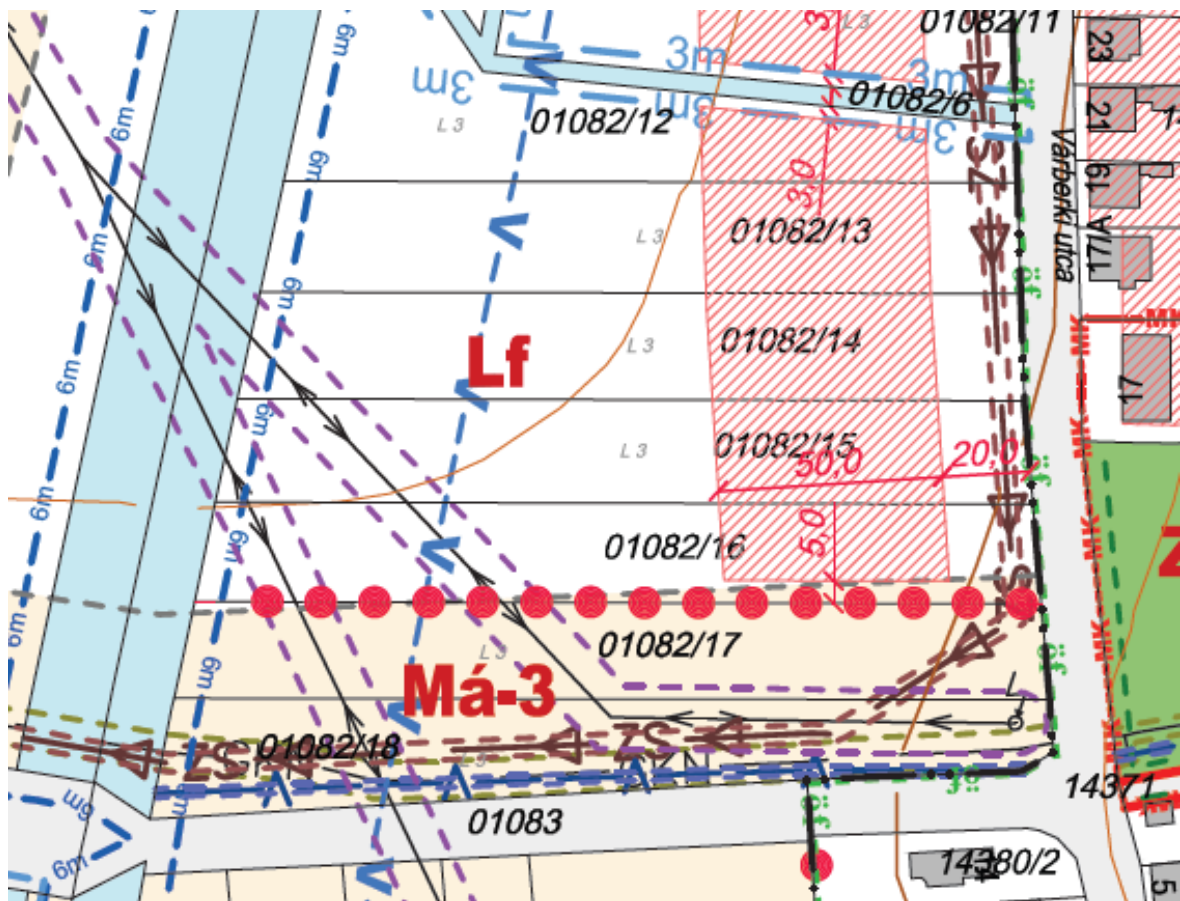
18. melléklet

Általános mezőgazdasági terület – az övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei

	Beépíthető legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke		Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			lakóépülettel beépíthető ²¹⁶	összesen beépíthető	gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Má-3	5 ha	szabadon álló	0,5%		Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m	



A 01082/17-18 hrsz.-ú terület tervezett szerkezeti terve a változtatással érintett terület kiemelésével



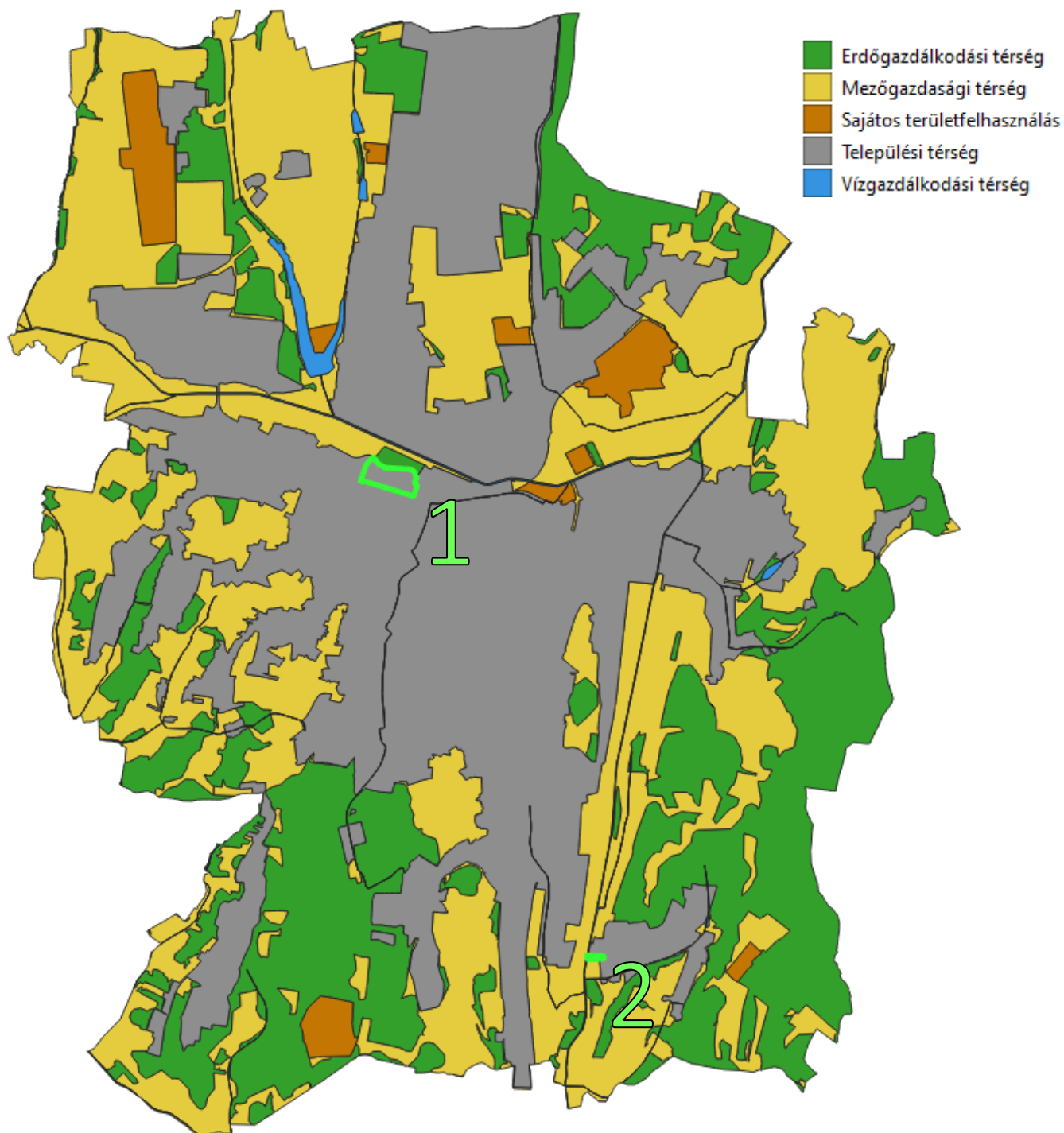
A 01082/17-18 hrsz.-ú terület tervezett szabályozási terve a változtatással érintett terület kiemelésével

4. A területrendezési tervekkel és magasabb szintű jogszabályokkal való összhang vizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervével, illetve a Zala Vármegye Területrendezési tervével való összhang vizsgálata

Térségi terület-felhasználás

A módosítással érintett területek települési térség területén helyezkednek el. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 11.§ d) pontja szerint a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető. A törvény e rendelkezését figyelembe véve a területfelhasználás módosítására nincs korlátozás.



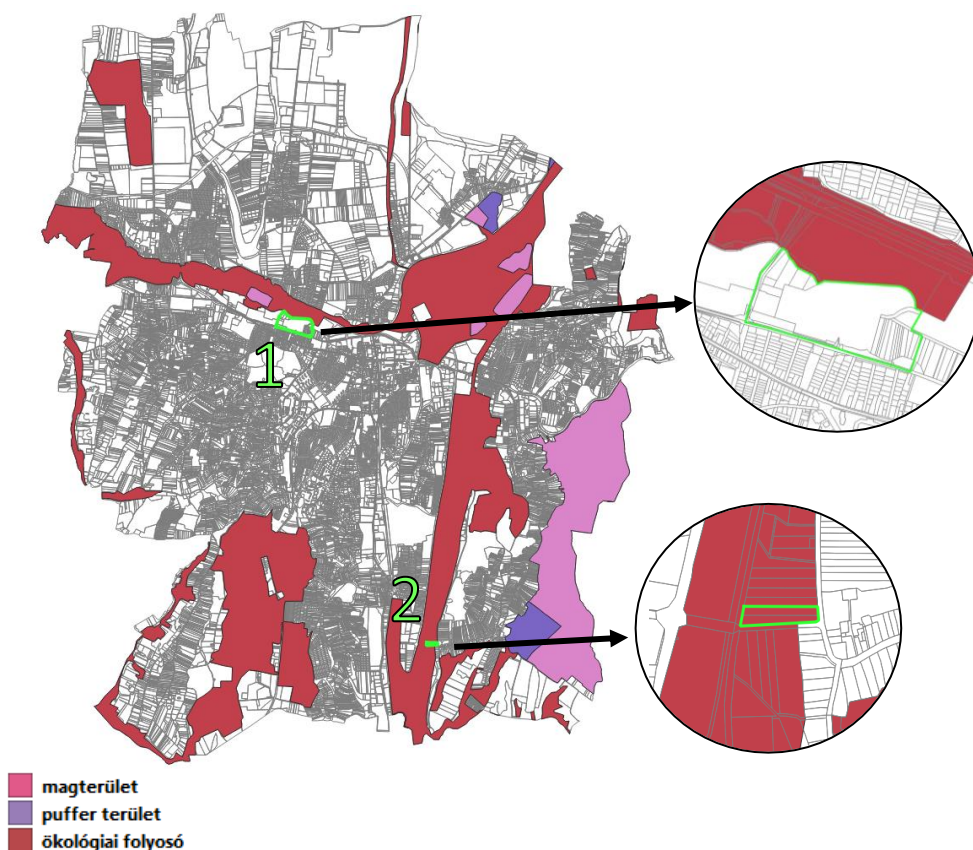
Országos és vármegyei térségi övezetek

A változtatással érintett területek közül a Botfa városrészben csereterületként módosított telkeket érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete. A tervezett módosítás során beépítésre szánt terület beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásba. A tervezett módosítás a Matrt 26.§ -ban megfogalmazott követelményeinek teljesülésének irányába mutat. Az ökológiai folyosó övezetére vonatkozó releváns szabályozás a következő:

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.



Országos ökológiai hálózat - Zalaegerszeg

A tervezett módosítás területei nem érintik:

- a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét,
- a jó termőhelyű adottságú szántók övezetét
- az erdők övezetét
- az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét
- a tájképvédelmi terület övezetét
- a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét
- a nagyvízi meder övezetét
- a VTT tárolók övezetét
- a honvédelmi és katonai célú terület övezetét

A vízminőség-védelmi terület övezete a város teljes területét lefedi. Az övezetre vonatkozó 9/2019 (VI.14.) MVM rendelet 5. § szerint a hatályos településrendezési tervekben lehatárolt vízvédellel érintett terület a változtatással érintett területeket nem érinti.

A Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről szóló, a Zala Vármegyei Kögyűlés 8/2019 (IX.27.) önkormányzati rendeletével elfogadott terv egyedileg meghatározott vármegyei övezetei közül a gazdaságfejlesztési és innovációs övezet, valamint a kiemelt turisztikai övezet érinti a város területét. A vármegyei rendelet 6. § és 7. § -ban megfogalmazott szabályozás a tervezett módosítás szempontjából nem releváns.

Új beépítésre szánt terület kijelölése

Új beépítésre szánt terület kijelölése a módosítás során a Malom utca 6557/4 hrsz.-ú terület közlekedési területfelhasználásból kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba történő átsorolással valósul meg. Az új beépítésre szánt terület kijelöléséről a

- a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 7. § és 8. §,
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §,
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 16. § és 18. §,
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13. §.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésének jogszabályi megfelelőségét a következők tartalmazzák:

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény

7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

A Malom utca melletti, települési térség területén lévő 6557/4 hrsz. -ú terület közlekedési területből gazdasági övezetbe történő átsorolására vonatkozóan az előzőekben ismertetett törvényi szakaszban megfogalmazott követelmények nem relevánsak.

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(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 százalékánál.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése során a zöldterület nagysága a település területén nem csökken, az a 2025/1-es számú, 7/2025. (III. 25.). számú rendelettel jóváhagyott módosítás során a beépítésre szánt terület 3%-át meghaladóan került kijelölésre.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

- 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

A törvényben meghatározott 500 méteres zöldgyűrű biztosítása a város teljes közigazgatási területére kiterjedő új településterv esetén jelölhető ki, a tervezett módosítás területe a közigazgatási határtól 500 méternél távolabb helyezkedik el.

- 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.

A terület egykor a laktanya és a gyakorlótér közötti felvonulási útvonal járműdeponálási területe volt, majd a hatályos településrendezési tervben szereplő parkoló rendeltetés a szomszédos olajipari múzeum tervezett fejlesztését, új bejáratát kívánta szolgálni. A beruházás elmaradása, a skanzen és az olajipari múzeum jelenlegi közös bejáratának hosszútávon történő megtartása, az ott tervezett fejlesztés és a parkolóterület bővítése szükségtelemmé teszi a tervezett változtatás helyszínén a közlekedési terület, parkoló terület rendeltetés szabályozását. Az előzőekben leírtak alapján a terület korábban már hasznosított, majd felhagyott „barnamezős területnek” tekinthető így a tervezett módosítás nem ellentétes a törvény 8. § (2) c) pontjában megfogalmazott követelménnyel.

(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.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésének Maépt 7. § és 8. § (3) bekezdés szerinti, valamint a Matrt 12. § -ban megfogalmazott követelmények megfelelőségéről az önkormányzat közgyűlése az alábbi határozatban fogalmazta meg az igazolást:

K I V O N A T

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE 2025. március 20-i ülésének jegyzőkönyvéből

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

ZMJVÖK 35/2025. (III.20.) határozata

- II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése igazolja, hogy a Malom utca kereszteződésében a 6557/4 hrsz-ú ingatlan tömbjére vonatkozó településrendezési terv módosításának kidolgozása során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mely a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 7. és 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) lakóterület építési övezet és vegyes terület építési övezet nem kerül kijelölésre,
 - ad) nem érinti Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási határának környezetét,
 - ae) a Zalaegerszeg 6557/4 hrsz-ú ingatlan az egykori Petőfi-laktanya és a gyakorlóter közötti felvonulási útvonal járműdeponálási területe volt, a honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá vált - a Méptv. 16. § 5. pontja szerinti - barnamezős terület,
 - b) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel - az alábbi számítással igazolva - nem csökken:

	változtatással érintett terület és annak nagysága	területfelhasználás	általános használat típusa és BIA értéke	terület BIA értéke
változás előtt	6557/4 hrsz. 0,5516 ha	közüti közlekedési és közműterület	országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák 0,5	-0,2758
változás után	6557/4 hrsz. 0,5516 ha	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 0,4	+0,2206
Lf csereterület változás előtt	01082/17 hrsz. 01082/18 hrsz. 0,8218 ha	falusias lakóterület	falusias lakóterület 2,4	-1,9723
Má-3 csereterület változás után	01082/17 hrsz. 01082/18 hrsz. 0,8218 ha	általános mezőgazdasági terület	általános mezőgazdasági terület 3,7	+3,0407
biológiai aktivitásérték változás a módosítás során				+1,0132

- c) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §
 - ca) (1) bekezdése értelmében az új beépítésre szánt terület Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási határától 250 méternél távolabb helyezkedik el,
 - cb) (3) a) pontja alapján az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg csereterületként mezőgazdasági terület is kijelölésre kerül. A visszasorolt terület nagysága eléri az újonnan kijelölt terület kiterjedését, - a tervezési dokumentációban ismertettek szerint - így a vonatkozó követelmények teljesülnek.

Az építési szabályzat módosítását kezdeményező terv az önkormányzat előzőekben ismertetett III.20. -i határozatát követően készült. A terv készítése során a Malom utca területének szélesítését eredményező útszabályozás miatt az új beépítésre szánt terület nagysága 5516 m² -ről 5385 m² -re csökkent. A változás az önkormányzati rendeletben foglalt igazoláshoz képest az új beépítésre szánt terület csökkentését eredményezte, a törvényben foglalt követelmény szerint kedvezőbb irányú változás történt, ezért az igazolást érvényesnek kell tekinteni.

Az előzőekben ismertetett önkormányzati határozat területfelhasználás és biológiai aktivitás érték változásáról szóló táblázata a közúti közlekedési- és közmű terület aktivitás értékét hibásan tartalmazta. Az állami főépítész véleményét figyelembe véve az „országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák” biológiai aktivitásértékét alkalmazva a közlekedési terület változásánál 0,5 egységérték helyett 0,6 kerül alkalmazásra. A határozatban szereplő, a változást bemutató táblázat helyesen a következő:

	változtatással érintett terület és annak nagysága	területfelhasználás	általános használat típusa és BIA értéke	terület BIA értéke
változás előtt	6557/4 hrsz. 0,5516 ha	közlekedési terület	országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák 0,6	-0,3310
változás után	6557/4 hrsz. 0,5516 ha	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 0,4	+0,2206
Lf csereterület változás előtt	01082/17 hrsz. 01082/18 hrsz. 0,8218 ha	falusias lakóterület	falusias lakóterület 2,4	-1,9723
Má-3 csereterület változás után	01082/17 hrsz. 01082/18 hrsz. 0,8218 ha	általános mezőgazdasági terület	általános mezőgazdasági terület 3,7	+3,0407
biológiai aktivitásérték változás a módosítás során				+0,958

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

16. § Új beépítésre szánt területen új lakóterület kijelölésére irányuló településterv készítése vagy módosítása során az új lakóterület kijelölésének szakmai megalapozottságát a tervező az alátámasztó javaslatban támasztja alá a 2. melléklet 1. és 2. pontja szerinti tartalommal, a szilárd burkolatú út, illetve a közműkapacitás – vagy a közműpótló műtárgyak – rendelkezésre állásának részletes bemutatásával, az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében külön, „a humán infrastruktúra ellátásának biztosítása” című fejezetben.

Az új beépítésre szánt terület nem lakóterületként lett kijelölve, így a kormányrendelet fenti szakasza a módosításra nem vonatkozik.

18.§ (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

A tervezett módosítás során az új beépítésre szánt terület az 1 ha-t nem haladja meg, így a kormányrendeletben szereplő igazolást és szabályozást nem kell elkészíteni.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet
A Korm. rendelet 13. §-ban megfogalmazott követelmények történő megfelelést a rendelet (6) bekezdése szerint a közlekedési rendeltetésű területek lakó területbe történő sorolása esetén nem kell alkalmazni, így a jogszabályi megfelelés vizsgálata nem szükséges.

5. A területfelhasználási mérleg változásai

Területfelhasználások	hatályos		tervezett		Változás		Arány
	m2	ha	m2	ha	m2	ha	
Falusias lakóterület	5264699,68	526,47	5256480,31	525,65	-8219,37	-0,8210	-0,1561
Kertvárosias lakóterület	8507702,15	850,77	8507702,15	850,77			
Kisvárosias lakóterület	1245267,58	124,53	1245267,58	124,53			
Nagyvárosias lakóterület	1022884,77	102,29	1022884,77	102,29			
Intézményterület vegyes	931401,96	93,14	931401,96	93,14			
Településközpont vegyes	515353,06	51,54	515353,06	51,54			
Ipari gazdasági terület	4514897,63	451,49	4514897,63	451,49			
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	3024218,17	302,42	3034881,10	303,49	10662,93	1,066	0,3526%
Általános gazdasági terület	178049,97	17,80	178049,97	17,80			
Üdülőtérület	442034,41	44,20	442034,41	44,20			
Beépítésre szánt különleges terület	4534168,86	453,42	4527451,13	452,75	-6717,73	-0,671	-0,1481%
Kötőtpályás közlekedési terület	823018,83	82,30	823018,83	82,30			
Közúti közlekedési terület	8178554,56	817,86	8174610,83	817,46	-3943,73	-0,394	-0,0482%
Légi közlekedési terület	923423,95	92,34	923423,95	92,34			
Gazdasági erdőterület	17747878,26	1774,79	17747878,26	1774,79			
Közjóléti erdőterület	3184535,71	318,45	3184535,71	318,45			
Védelmi erdőterület	2662952,31	266,30	2662952,31	266,30			
Általános mezőgazdasági terület	24076010,17	2407,60	24084229,54	2408,42	8219,37	0,821	0,0341%
Kertés mezőgazdasági terület	10648387,96	1064,84	10648387,96	1064,84			
Természetközeli terület	313254,86	31,33	313254,86	31,33			
Vízgazdálkodási terület	1508708,78	150,87	1508708,78	150,87			
Zöldterület (Zkk)	313969,28	31,40	313969,28	31,40			
Zöldterület (Zkp)	607857,56	60,79	607857,56	60,79			
Zkp-V	4110,06	0,41	4110,06	0,41			
Beépítésre nem szánt különleges terület	1290369,72	129,04	1290369,72	129,04			

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

6. határozattervezet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének **../2025. (.....) számú határozata**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a város településszerkezeti tervének elfogadásáról az alábbiak szerint dönt:

1. E határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.
2. E határozat 2. számú mellékletét képező módosított településszerkezeti terv elfogadásra kerül.

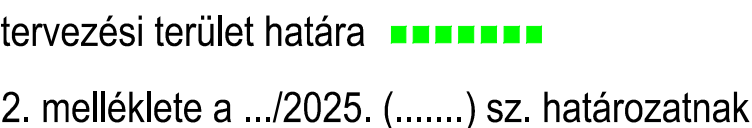
1. számú melléklet**a településszerkezeti terv módosításáról szóló/2025. (.....) számú határozathoz****A településszerkezeti terv módosításának leírása:**

A településszerkezeti terv az alábbi pontok szerint módosul:

1. A Belső Elkerülő és a Malom utcák kereszteződésének ÉK -i részén a 6557/4 hrsz. -ú közlekedési terület rendeltetése kereskedelmi szolgáltató gazdasági rendeltetésre módosul
2. A Malom utca Belső Elkerülő utcától északra fekvő szakaszán az útterület szélesítésre kerül a 6564 hrsz. -ú önkormányzati tulajdonú területtel, valamint a 6557/4 hrsz. -ú terület nyugati szélén közlekedési területként kiszabályozott területsávval
3. Botfa városrészben a 01082/17-18 hrsz. -ú területek falusias lakóterület rendeltetésből általános mezőgazdasági rendeltetésbe kerülnek átsorolásba

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének módosítása során a terület-felhasználás, a beépítésre szánt területek és a zöldterületek nagysága a következők szerint változik:

Területfelhasználások	hatályos		tervezett		beépítésre szánt területek	zöldterületek
	m2	ha	m2	m2	ha	ha
Falusias lakóterület	5264700	526,47	5256480	525,65	525,65	
Kertvárosias lakóterület	8507702	850,77	8507702	850,77	850,77	
Kisvárosias lakóterület	1245268	124,53	1245268	124,53	124,53	
Nagyvárosias lakóterület	1022885	102,29	1022885	102,29	102,29	
Intézményterület vegyes	931402	93,14	931402	93,14	93,14	
Településközpont vegyes	515353,1	51,54	515353,1	51,54	51,54	
Ipari gazdasági terület	4514898	451,49	4514898	451,49	451,49	
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	3024218	302,42	3034881	303,49	303,49	
Általános gazdasági terület	178050	17,8	178050	17,8	17,8	
Üdülőterület	442034,4	44,2	442034,4	44,2	44,2	
Beépítésre szánt különleges terület	4534169	453,42	4527451	452,75	452,75	
Kötőtpályás közlekedési terület	823018,8	82,3	823018,8	82,3		
Közúti közlekedési terület	8178555	817,86	8174611	817,46		
Légi közlekedési terület	923424	92,34	923424	92,34		
Gazdasági erdőterület	17747878	1774,79	17747878	1774,79		
Közzélleti erdőterület	3184536	318,45	3184536	318,45		
Védelmi erdőterület	2662952	266,3	2662952	266,3		
Általános mezőgazdasági terület	24076010	2407,6	24084230	2408,42		
Kertes mezőgazdasági terület	10648388	1064,84	10648388	1064,84		
Természetközeli terület	313254,9	31,33	313254,9	31,33		
Vízgazdálkodási terület	1508709	150,87	1508709	150,87		
Zöldterület (Zkk)	313969,3	31,4	313969,3	31,4		31,4
Zöldterület (Zkp)	607857,6	60,79	607857,6	60,79		60,79
Zkp-V	4110,06	0,41	4110,06	0,41		0,41
Beépítésre nem szánt különleges terület	1290370	129,04	1290370	129,04		
					3017,65	92,6
					100%	3,07%



7. Rendelettervezet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../.... (...) önkormányzati rendelete Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosításáról

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről 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. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 29 és 42.-es számú melléklete helyébe e rendelet 1 -es és 2 -es melléklete lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Zalaegerszeg,

Dr. Kovács Gábor

jegyző

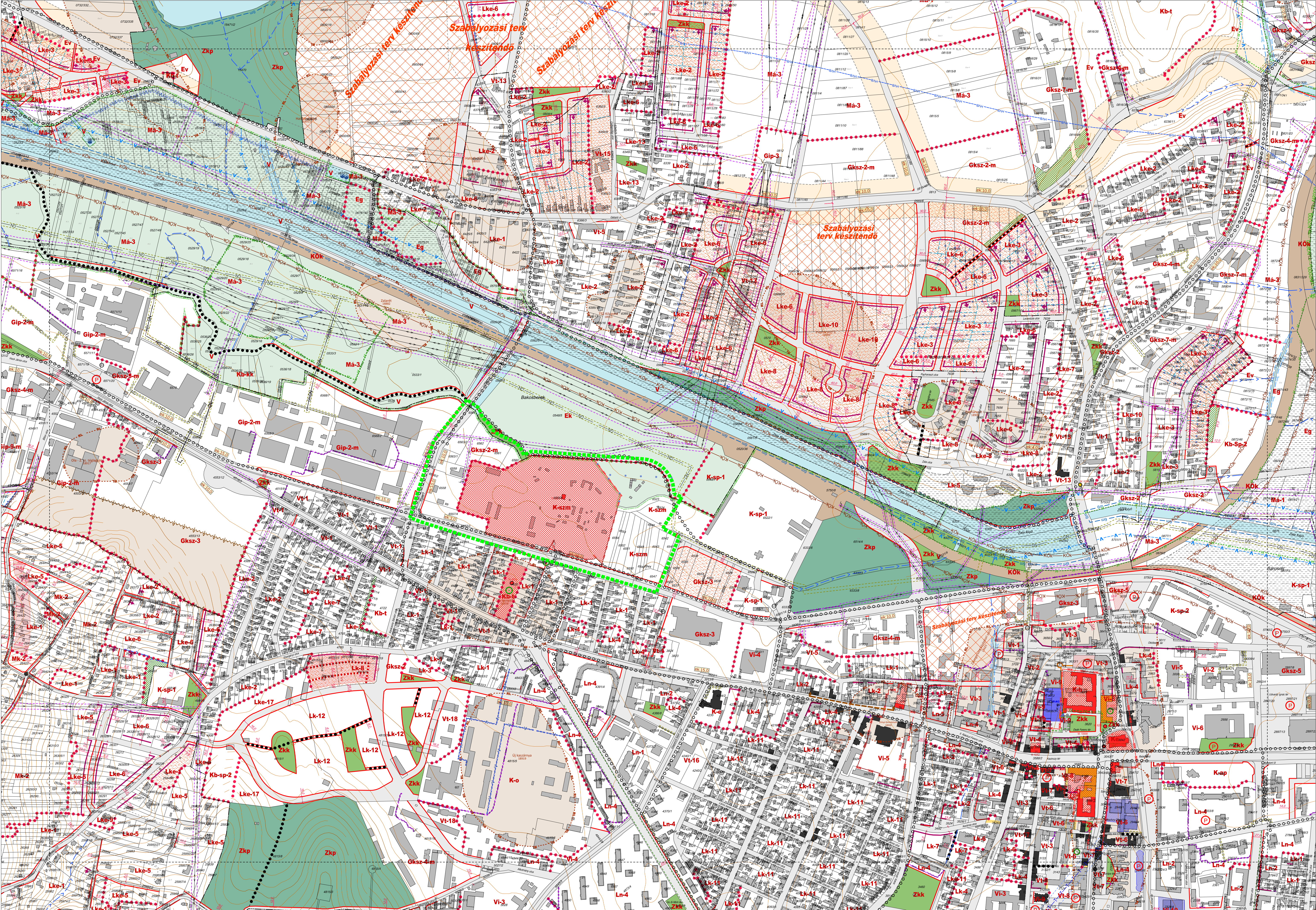
Balaicz Zoltán

polgármester

Kihirdetés napja:

Dr. Kovács Gábor

jegyző



"Készült a Zalaegerszeg város közigazgatási terület 2023.09.19.-án kelt DAT-rendszerű ingatlan-nyilvántartási alaptérkép szerint."

TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA



