



AOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu



Zalaegerszeg helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása

Zalaegerszeg helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása

záró tervdokumentáció

2026/2. számú módosítás - április

tartalomjegyzék:



1.	tervezői nyilatkozat
2.	előzmények
2.1.	a településrendezési tervek módosításának programja
2.2.	hatályos településrendezési eszközök ismertetése
2.3.	településrendezési tervek véleményeztetésének módja
2.4.	környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése, az azt lezáró önkormányzati döntés
2.5.	főépítész feljegyzés
2.6.	véleményezési szakasz
Alátámasztó munkarészek	
3.	településrendezési javaslat
3.1.	A kertes mezőgazdasági területeken a lakó rendeltetés elhelyezhetőségére vonatkozó szabályozás felülvizsgálata
Jóváhagyandó munkarészek	
4.	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	
településtervező munkatárs	
Barna Erika okl. településmérnök	

Kelt: Zalaegerszeg, 2026. február hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának szándékáról döntött és kezdeményezte a változtatással kapcsolatos eljárását az alábbiak szerint.

A módosítás programja a kertés mezőgazdasági területeket érinti, ahol a lakóépületek létesítésére vonatkozó előírások kerülnek felülvizsgálatra figyelembe véve a *településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet* előírásait. A felülvizsgálat során az önkormányzat a kormányrendelet 3.§ által biztosított, a rendelettől való eltérési lehetőséggel kíván élni, melyhez Állami Főépítési hozzájárulás szükséges.

A módosítást kezdeményező önkormányzati döntés a következő:

KIVONAT

ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE
2025. október 16-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 módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

(részlet)

17. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a kertés mezőgazdasági övezet területén lakó rendeltetésű épület elhelyezhetőségére vonatkozó felülvizsgálatot támogatja.

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

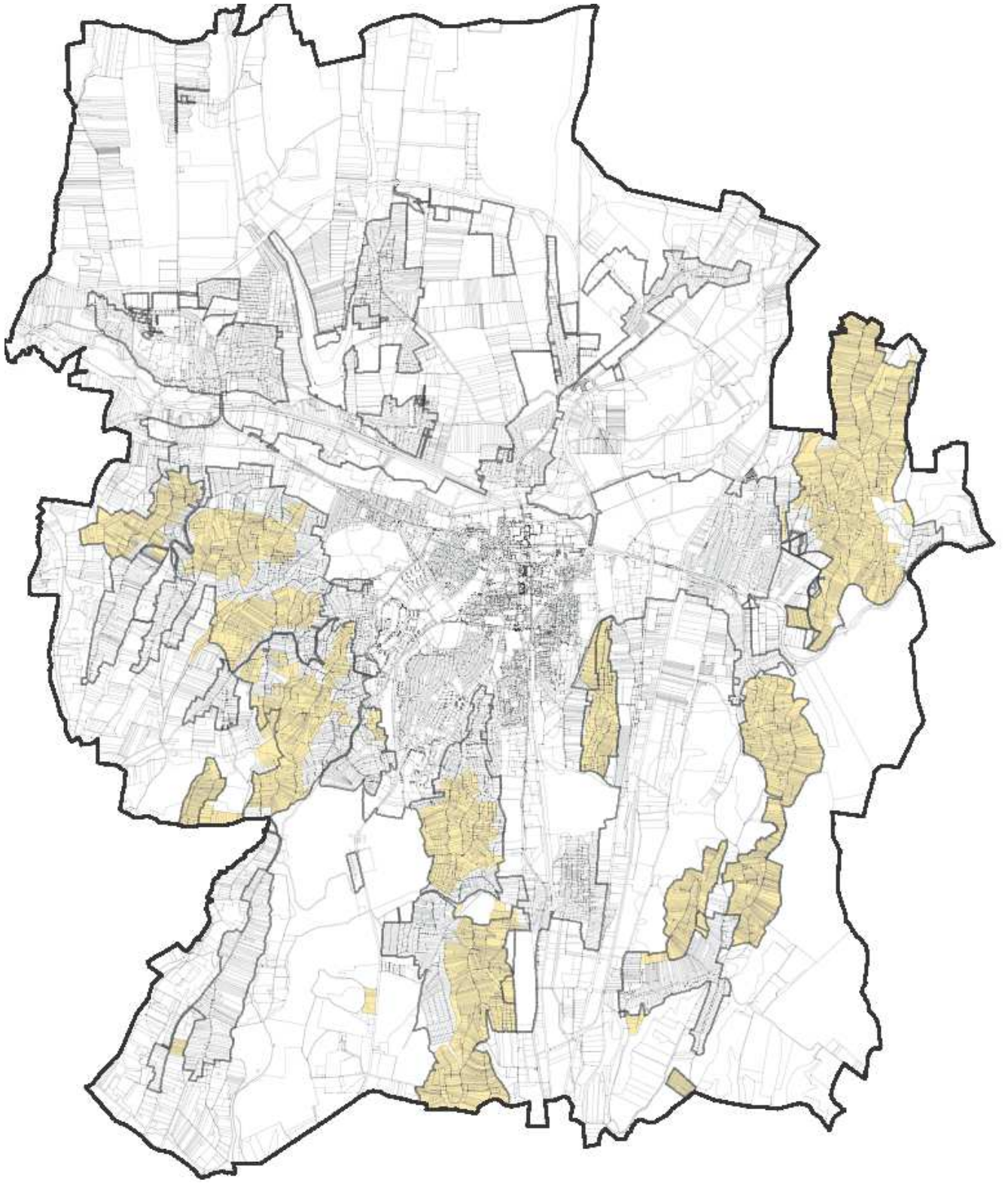
A Közgyűlés a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

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

Határidő: 2026. április 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

A **felülvizsgálattal érintett** kertés mezőgazdasági övezetbe sorolt **területek elhelyezkedése** a város területén a következő térkép szerint látható:



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.), 13/2025. (V.23.), 15/2025. (VI. 16.), 38/2025. (XII. 16.)

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

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

2.4. környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése, illetve 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	Nem szükséges
Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály	Nem nyilatkozott
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	Nem szükséges
Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	Nem nyilatkozott
Zala Vármegyei Katasztrófa Védelmi Főigazgatóság	Nem szükséges
Vas Vármegyei Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály	Nem nyilatkozott
Vas Vármegyei Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály	Nem szükséges
Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Nem nyilatkozott
Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda	Nem szükséges
Zala Vármegyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	Nem szükséges
Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és talajvédelmi Osztály	Nem szükséges
Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földmérési és Földügyi Osztály	Nem nyilatkozott
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gázipari Főosztály, Pécsi Bányafelügyeleti Osztály	Nem szükséges
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	Nem nyilatkozott

A környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos államigazgatási vélemények a következő oldalakon találhatóak. A környezeti vizsgálat elkészítését az önkormányzat közgyűlése a szakhatósági véleményeket figyelembe véve nem tartotta szükségesnek, melyről szóló döntést a véleményeket követően olvasható.



71/2025 OKT 22.

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Balaicz Zoltán polgármester
részére

Iktatószám: ZA/010/653-2/2025.
Ügyintéző: Takács Anna
Telefon: 92/511-048
E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu
Hiv. szám: 773-2/2025.

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata

Tárgy: Zalaegerszeg településrendezési eszközök módosítása (21 pont), környezeti értékelés előzetes egyeztetése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan 2025. október 7-én érkezett fenti számú megkeresésre hivatkozva az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kvr.) 4. § (2) bekezdés szerint – az épített környezet védelmére kiterjedően – a megküldött előzetes tájékoztató alapján az alábbi nyilatkozatot teszem:

Az előzetes tájékoztatóban ismertetett változtatási szándékok a településterv kisebb módosítására irányulnak, védett építészeti értéket közvetlenül nem érintenek. A Kvr. 2. mellékletében foglalt szempontok mérlegelése alapján a módosítások következtében az épített környezet szempontjából nem feltételezhető jelentős környezeti hatás.

A fentiek alapján a településterv módosításának alátámasztó munkaréséhez – az épített környezet védelmére kiterjedően – **környezeti értékelés elkészítését és környezeti véleményezés lefolytatását nem tartom szükségesnek.**

Egyéb tájékoztatás:

- Tájékoztatom, hogy a Kvr. 4-5. §-ában foglaltak alapján a várható környezeti hatások jelentőségével és a **környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban az önkormányzatnak döntést kell hoznia.** A településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 59. § (2) bekezdése alapján a településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének, a készítés vagy módosítás tényét, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és az Kr. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg. A fenti **döntéseket és a főépítési feljegyzést** kérem a véleményezési tervdokumentációhoz mellékelni.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10., Pf.: 227., Telefon: (36-92) 511-050
E-mail: allamifoeepitesz@zala.gov.hu, KRID: 368778704, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

- Amennyiben a környezet védelméért felelős szervek véleményei alapján **környezeti értékelés nem készül**, akkor a véleményezési szakasz megkezdése előtt kérem **kikapcsolni a környezeti egyeztetést** a tervezési folyamatban.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. §-a, a Kvr. 3. számú mellékletének II.2. b) 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.

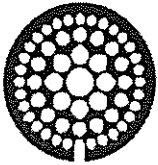
Zalaegerszeg, „elektronikus időbélyegző szerint”

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Fülöp Tibor József
állami főépítész

helyett:

Takács Anna
főépítési szakügyintéző



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.
Telefon: 87/555-260
Fax: 87/555-261
E-mail: bfnp@bfnp.hu
BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 544 - 12 /2025.
Ügyintézőnk: Bubics Tamásné
Ügyintézőjük: Tóth Andrea

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása 21
pontban – várható környezeti hatás - véleménykérelem
Melléklet: -
Hivatkozási szám: 773-2/2025.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

Balaicz Zoltán úr
polgármester részére

Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.
8901

Tisztelt Polgármester Úr!

Igazgatóságunk részére megküldésre került a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet (ZÉSZ), valamint településszerkezeti terv tervezett módosításáról készült tájékoztató dokumentáció a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített illetve általános eljárásban, mely alapján nyilatkozatunkat kéri a 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti várható- környezeti hatás jelentőségéről.

A tervezett módosítások:

1. Hegyközség utca - Búzavirág utca közötti tömb övezethatárának felülvizsgálata
2. Pintér Máté utca – Virág Benedek utca sarkán lévő 3929 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
3. Virágzó mező utca 6235/29 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
4. Lőtéri utca 26340 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
5. Jánkahegyi utca 23523/7 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
6. Csillagvölgyi utca 6360/5 és 6360/6 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
7. Hóvirág utca 24988/2 hrsz- ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
8. Ilosvai út északi folytatásában a meglévő kerékpárút jelölésének javítása
9. Papharaszt utcától északra lévő 0567/81 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
10. Vízbázisok védőövezeteinek kijelölése
11. ZÉSZ haszonállat tartására vonatkozó szabályozásának felülvizsgálata
12. Platán sor, 4888/3 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
13. A 74. számú elkerülő út keleti oldalán lévő 2736/22 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
14. Vorhota, 6667 és a 6668 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
15. Pózva városrész területén további gazdasági területek kijelölésének felülvizsgálata
16. A kertes mezőgazdasági övezet területén a lakó rendeltetésű épület elhelyezhetőségének felülvizsgálata
17. Páterdomb városrészben az 1950/1 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
18. Andrásida utca – Gazdaság utca közötti út szabályozásának felülvizsgálata
19. A Szívhegyi út 4987/12 hrsz-ú ingatlant érintő útsabályozás felülvizsgálata
20. Jedlik Ányos utca nyugati oldalán lévő 0811/16, 0811/90 hrsz-ú ingatlanok tömbje szabályozásának felülvizsgálata
21. Kaszaházi út – Ságodi út 6291 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontjában és a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében biztosított jogkörében véleményezi a településrendezési terveket.

Igazgatóságunk véleménye:

A tervezett módosítás következtében táj- és természetvédelmi szempontból nem várható jelentős környezeti hatás, ezért a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) be-kezdése és 4. § (2) bekezdése alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

Jelen véleményünket Igazgatóságunk a 314/2012. (XI.8) Korm. rend alapján adta, a 71/2015. (III.30.) Korm. rendelet 37. §. d) pontja értelmében, tekintettel az 1996. évi LIII. törvényre, a 31/1997. (IX. 23.) KTM rendeletre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, a 2000. évi CXII törvény, az 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT), a 8/2019 (IX.27.) ÖR (ZMTrT) és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

Ezúton jelezzük, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra.

Csopak, 2025.október 17.

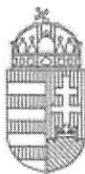
Tisztelettel:


Bende Zsolt
igazgató



1. Címzett - Hivatali kapura KRID: 241945361
2. Dr. Lökkös Andor, Búzás előd, Irattár

Lövei Gergő - 2025.10.09. 10:10:49



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Balaicz Zoltán részére
polgármester

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Önkormányzata

Iktatószám: ZAG/030/03575-2/2025
Ügyintéző: Kreinerné Pribilla Tímea
Telefon: (93) 313-159
Hiv. szám: 773-2/2025
Melléklet: -

053199
ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT

117 / 2025 OKT 1 0.

Tárgy: környezeti hatás vizsgálata

Tisztelt Polgármester Úr!

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztálya Zalaegerszeg Megyei Jogú Város polgármesterének fenti hivatkozási számú megkeresésére, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Korm.** rendeletre hivatkozva az alábbi nyilatkozatot adom:

A településrendezési terv módosítása során az erdészeti hatóság hatáskörébe tartozó szakterületen **jelentős környezeti hatás nem várható.** A módosítások során a közvetett hatások nem járnak számottevő káros hatással az erdőkre, azok talajára, vízháztartására, mikroklímájára. Környezeti vizsgálat lefolytatása erdészeti szempontból **nem szükséges.**

Hatáskörömet és illetékességemet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 4. § (1) bekezdése, a 78. § (2) bekezdése, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet bekezdése, 9. számú melléklet 15. pontja, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 10 § d) pontja, 11 § (1) bekezdése, 12 §-a és a 2. melléklet 4. pontja állapítja meg **Zalaegerszeg, időbélyegző szerint**

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Lövei Gergő
osztályvezető

Kapják:

- 1, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata ZMJVONK KRID: 241945361
- 2, Irattár

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Zrínyi utca 36., Pf.: 209., Telefon: (36-92) 549-670
E-mail: erdeszet@zala.gov.hu, KRID: 754889990, Honlap: <http://kormanyhivatalok.hu>

tu-773TA

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/9411-2/2025.** Hivatkozási szám: 773-2/2025.
Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Ügyintéző: Péteri Réka/Mázik Jenő
településrendezési eszközeinek 2025. évi módosítása Telefon: +36 72 795 303

Balaicz Zoltán
polgármester
részére

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

KRID: 15734453

A levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY		
Érk.:	2025 OKT 18	
Szám:	Mell.:	Ügyintéző:
773-7		TA

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (Rendelet) foglaltak alapján Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek 2025. évi módosítása nem érinti az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban, és az archív és újabban kialakult gravitációs tömegmozgásokat összegző Országos Felszínmozgásos Kataszterben szereplő földrészleteket, így véleményadásra Bányafelügyeletnek nincs hatásköre.

A Bányafelügyelet véleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Pécs, időbélyegző szerint

Dr. Nagy László
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Mázik Jenő
János

Digitálisan aláírta:
Mázik Jenő János
Dátum: 2025.10.15
15:22:47 +02'00'
Mázik Jenő
bányafelügyeleti ügyintéző
(kiadmányozó)

F: 773/2025
T.A

Kapják:

- Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
- Irártár

ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY		
Érk.: 2025 OKT 15.		
Szám: 773-G	Mell.:	Ügyintéző: TA



37000/1208-1/2025.ált.

ZALA VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ213359
ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT

Tárgy: Zalaegerszeg településrendezési
eszközeinek módosítása
Hiv.szám: 773-2/2025
Ügyintézőjük: Tóth Andrea
Ügyintéző: Dr. Tóth András PhD tü. alezredes
Telefón: 92/567-904

37 / 2025 OKT 13.

Balaicz Zoltán polgármester
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város

Székhelyén

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításához szükséges tervdokumentációt a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdésében foglaltak és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet alapján megvizsgáltam.

Zalaegerszeg város településrendezési eszközeinek 21. pontos módosítása során, a várható környezeti hatások csökkentése érdekében javaslom az alábbiak figyelembevételét.

- Amennyiben az érintett tömbök és az ingatlanok 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 településrendezési eszközök módosításához más észrevétellel, módosítási javaslattal nem kívánok élni.

Kelt Zalaegerszegen, az elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Takács Ottó Alajos t.ú. dandártábornok
igazgató

Te
Ké

Cím: 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54.
Telefón: +36 (92) 549-562 Fax: +36 (92) 549-565
E-mail: zala.titkarsag@katved.gov.hu Hivatali Kapu azonosító: 200433975

F: 773/2025
TA

10-2

Tüske Ferenc nevében:
Takács Péter - 2025.10.18. 10:10:21



18/ 2025 OKT 20. 10

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Balaicz Zoltán részére
polgármester

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
8900 Zalaegerszeg
Kossuth L u. 17-19.

Iktatószám: 30420-998-1/2025.ált.
Ügyintéző: Ódor Szilvia
Telefon: 06-92/795-341
E-mail: tuzvedelem@zala.gov.hu
Hiv. szám: 773-2/2025.

Tárgy: Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosításához – várható környezeti hatásról -
vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközei alábbi pontokban tervezett módosításával kapcsolatos tájékoztatót az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 11. melléklete 11a sora alapján megvizsgáltam:

1. Hegyközség utca – Búzavirág utca közötti tömb övezethatárának felülvizsgálata
2. Pintér Máté utca – Virág Benedek utca sarkán lévő 329 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
3. Virárgzó Mező utca 6235/29 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
4. Lőtéri utca 26340 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
5. Jáankahegyi utca 23523/7 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
6. Csillagvölgyi utca 6360/5 és 6360/6 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
7. Hóvirág utca 24988/2 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
8. Ilosvai út északi folytatásában a meglévő kerékpárút jelölésének javítása
9. Papharaszt utcától északra lévő 0567/81 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
10. Vízbázisok védőövezeteinek kijelölése
11. ZÉSZ haszonállat tartására vonatkozó szabályozásának felülvizsgálata
12. Platán sor, 4888/3 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
13. A 74. számú elkerülő út keleti oldalán lévő 2736/22 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
14. Vorhota, 6667 és a 6668 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
15. Pózva városrész területén további gazdasági területek kijelölésének felülvizsgálata

16. A kertés mezőgazdasági övezet területén a lakó rendeltetésű épület elhelyezhetőségének felülvizsgálata
17. Páterdomb városrészben az 1950/1 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
18. Andrásida utca – Gazdaság utca közötti út szabályozásának felülvizsgálata
19. A Szívhegyi út 4987/12 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata
20. Jedlik Ányos utca nyugati oldalán lévő 0811/16, 0811/90 hrsz-ú ingatlanok tömbje szabályozásának felülvizsgálata
21. Kaszaházi út – Ságodi út 6291 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata

A változások eredményeként az iparbiztonsági hatóság hatáskörébe tartozó szakterületi témakört (súlyos ipari balesetek megelőzése) érintően jelentős környezeti hatás nem várható, így az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat készítését nem tartom szükségesnek.

Zalaegerszeg, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Tüske Ferenc
főosztályvezető

Kapja: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – hivatali kapu)

975709

ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT

156 / 2025 OKT 15. 10

Szabó Béla József - 2025.10.14. 08:12:55

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
POLGÁRMESTERI HIVATALA
FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY

Érk:	2025 OKT 18.	
Szám:	773-8	Mell.:
Ügyintéző:	NR	

Balaicz Zoltán
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Polgármestere

Zalaegerszeg
Kossuth L. u.17-19.
8900

Iktatószám: ZAF/010/01775-2/2025/T44

Ügyintéző: Főző Balázs

Telefon: 06307735509

E-mail: fozo.balazs@zala.gov.hu

Hiv. szám: 773-2/2025.

Főző Balázs
NR

Tárgy: Talajvédelmi szakhatósági vélemény településrendezési eszközök módosítása kapcsán.

Tisztelt Balaicz Zoltán polgármester Úr!

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 81.), mint az adott ügyben közreműködő hatáskörrel és illetékességgel rendelkező első fokú talajvédelmi hatóság, **Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata** (8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7.) részére

TALAJVÉDELMI SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNY-t

adok ki, **Tisztelt Cím** a 2025. október 6-án kelt kérelmére Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzat településrendezési eszközeinek a kérelemben ismertetettek szerinti tervezett módosításaival kapcsolatban az alábbiak szerint:

- Talajvédelmi szempontból a tervezett módosítások ellen kifogást nem emelek, környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Indokolás

Tisztelt Cím fentebb hivatkozott kérelmére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés, a 3. számú melléklet II.2. d) pont, a település-tervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 18. pont, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kijelölő rendelet**) 52. § (1) bekezdés előírásai alapján megállapított hatáskörömben eljárva a rendelkező részben foglaltak szerint adtam ki, mert Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzat településrendezési eszközeinek tervezett módosításai talajvédelmi érdeket nem sértenek, ill. a módosítások következtében jelentős környezeti hatás nem várható.

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

Növény- és Talajvédelmi Osztály

8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 81. Telefon: (36 92) 550-160,

E-mail: noveny.talajvedelem@zala.gov.hu Hivatali kapu KRID: 655970773;

Honlap: kormanyhivatal.kh.gov.hu/kormanyhivatalok/zala

E-773JA

NR

Illetékességem a **Kijelölő rendelet 3. § (2)** bekezdés előírásán alapul.
Zalaegerszeg, („Időbélyegző szerint.”)

Tisztelettel:

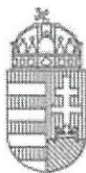
Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Szabó Béla
osztályvezető

Melléklet: -

Kapják: 1. sz. pl.: Címzett (Hivatal rövid neve: ZMJVONK, KRID kódja: 241945361)
2. sz. pl.: Irattár

Lövei Gergő - 2025.10.09. 10:10:49



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

053199
ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT

117 / 2025 OKT 10.

Balaicz Zoltán részére
polgármester

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Önkormányzata

Iktatószám: ZAG/030/03575-2/2025
Ügyintéző: Kreinerné Pribilla Tímea
Telefon: (93) 313-159
Hiv. szám: 773-2/2025
Melléklet: -

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY		
Ért.: 2025 OKT 15.		
Sz. j.: 773-5	Mell.:	Ügyintéző: TA

Tárgy: környezeti hatás vizsgálata

Tisztelt Polgármester Úr!

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztálya Zalaegerszeg Megyei Jogú Város polgármesterének fenti hivatkozási számú megkeresésére, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Korm.** rendeletre hivatkozva az alábbi nyilatkozatot adom:

A településrendezési terv módosítása során az erdészeti hatóság hatáskörébe tartozó szakterületen **jelentős környezeti hatás nem várható**. A módosítások során a közvetett hatások nem járnak számottevő káros hatással az erdőkre, azok talajára, vízháztartására, mikroklímájára. Környezeti vizsgálat lefolytatása erdészeti szempontból **nem szükséges**.

Hatáskörömet és illetékességemet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 4. § (1) bekezdése, a 78. § (2) bekezdése, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet bekezdése, 9. számú melléklet 15. pontja, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 10. § d) pontja, 11. § (1) bekezdése, 12. §-a és a 2. melléklet 4. pontja állapítja meg.

Zalaegerszeg, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Lövei Gergő
osztályvezető

Kapják:

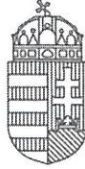
- 1, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata ZMJVONK KRID: 241945361
- 2, Irattár

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Zrínyi utca 36., Pf.: 209., Telefon: (36-92) 549-670
E-mail: erdeszet@zala.gov.hu, KRID: 754889990, Honlap: <http://kormanyhivatalok.hu>

+ - 222 TA 100

Aláíró: dr. Parragi Valéria
osztályvezető
(2025.10.14. 14:16:18)



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

609219
ÜGYFÉLKAPU
ÉRKEZET
160/2025 OKT 15.

Ügyiratszám: ZA/KTO/00513-10/2025.
Ügyintéző: Németh Péter
dr. Égető Nikoletta
Telefon: (92) 795-069
(92) 795-065

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
településrendezési eszközeinek
módosítása környezeti értékelés
vizsgálatának eldöntése
Nyilatkozat
Hiv.szám: 773-2/2025.
Ügyintéző: Tóth Andrea

Balaicz Zoltán polgármester részére
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

„Elektronikus úton továbbítandó”

Tisztelt Polgármester Úr!

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY

2025 OKT 18.

Mell.:
Ügyintéző: TA

773-9

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében a megküldött beadvánnyal kapcsolatban osztályom az alábbi nyilatkozatot adja:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Osztályomon 2025. október 8-án iktatott beadvány alapján Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 21 db helyszínen tervezi a hatályos településrendezési eszközt módosítani. A módosításokkal érintett területek nem minősülnek Natura 2000 területnek, országos jelentőségű védett természeti területnek.

A fentiek alapján környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Az eljárás további szakaszaiban osztályom részt kíván venni.

Nyilatkozatot a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3) bekezdés alapján adtam ki.

A Zala Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése, illetékességét ugyanezen jogszabály 2. § (1) bekezdése határozza meg.

Zalaegerszeg, „időbélyegző szerint”

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Németh József
főosztályvezető

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39., Telefon: (36-92) 795-065
E-mail: zoldhatosag@zala.gov.hu, KRID: 542391755, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

E-773 JA 102

Kapja (elektronikusan):

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata – 8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.
2. Irattár



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

Tel.: 92/502-100

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 773-15/2025.

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 általános eljárás keretei között folyamatban van az alábbi területeket illetően:

1. Hegyközség utca - Búzavirág utca közötti tömb övezethatárának felülvizsgálata
2. Pintér Máté utca – Virág Benedek utca sarkán lévő 3929 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
3. Virágzó mező utca 6235/29 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
4. Lótéri utca 26340 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
5. Jánkahegyi utca 23523/7 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
6. Csillagvölgyi utca 6360/5 és 6360/6 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
7. Hóvirág utca 24988/2 hrsz- ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
8. Ilosvai út északi folytatásában a meglévő kerékpárút jelölésének javítása
9. Papharaszt utcától északra lévő 0567/81 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
10. Vízbázisok védőövezeteinek kijelölése
11. ZÉSZ haszonállat tartására vonatkozó szabályozásának felülvizsgálata
12. Platán sor, 4888/3 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
13. A 74. számú elkerülő út keleti oldalán lévő 2736/22 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
14. Vorhota, 6667 és a 6668 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
15. Pózva városrész területén további gazdasági területek kijelölésének felülvizsgálata
16. A kertes mezőgazdasági övezet területén a lakó rendeltetésű épület elhelyezhetőségének felülvizsgálata
17. Páterdomb városrészben az 1950/1 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
18. Andrásida utca – Gazdaság utca közötti út szabályozásának felülvizsgálata
19. A Szívhegyi út 4987/12 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás felülvizsgálata
20. Jedlik Ányos utca nyugati oldalán lévő 0811/16, 0811/90 hrsz-ú ingatlanok tömbje szabályozásának felülvizsgálata
21. Kaszaházi út – Ságodi út 6291 hrsz-ú ingatlan tömbje 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 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, 2025. október 27.

Tisztelettel:


Balaicz 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

2.5. főépítési feljegyzés

FELJEGYZÉS ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési tervének módosítása
Készült: 2025. október 2-án Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján Zalaegerszeg településrendezési tervének módosítása tervezett az alábbiakban:

1. Hegyközség utca - Búzavirág utca közötti tömb övezethatárának felülvizsgálata
2. Pintér Máté utca – Virág Benedek utca sarkán lévő 3929 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
3. Virágzó mező utca 6235/29 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
4. Lőtéri utca 26340 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
5. Jánkahegyi utca 23523/7 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
6. Csillagvölgyi utca 6360/5 és 6360/6 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
7. Hóvirág utca 24988/2 hrsz- ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
8. Ilosvai út északi folytatásában a meglévő kerékpárút jelölésének javítása
9. Papharaszti utcától északra lévő 0567/81 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
10. Vízbázisok védőövezeteinek kijelölése
11. ZÉSZ haszonállat tartására vonatkozó szabályozásának felülvizsgálata
12. Platán sor, 4888/3 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
13. A ZÉSZ-ben elírás,- és rajzi feldolgozásból adódó javítás, magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése
14. A 74. számú elkerülő út keleti oldalán lévő 2736/22 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
15. Vorhota, 6667 és a 6668 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
16. Pózva városrész területén további gazdasági területek kijelölésének felülvizsgálata
17. A kertes mezőgazdasági övezet területén a lakó rendeltetésű épület elhelyezhetőségének felülvizsgálata
18. Páterdomb városrészben az 1950/1 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
19. Andránhida utca – Gazdaság utca közötti út szabályozásának felülvizsgálata
20. A Szívhegyi út 4987/12 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás 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 figyelembevételével kiegészíthetők.




Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész

2.6. a véleményezési szakasz

Az önkormányzat a tervek a partnerségi egyeztetését lefolytatta a helyi partnerségi rendelet alapján.

A partnerségi egyeztetés dokumentumai valamint az ezekre adott tervezői válaszok a következő oldalakon olvashatók. A partnerségi véleményezést Zalaegerszeg MJV Polgármestere zárta le.



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

Tel.: 92/502-100

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 399-5/2026.

Ügyintéző: Borsos-Kiss Edina

Tel.: 92/502-134

Email: kessedina@ph.zalaegerszeg.hu

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési
eszközök módosítása – döntés a partnerségi eljárás
lezárásáról

DÖNTÉS

a partnerségi eljárás eredményének elfogadásáról, a véleményezési szakasz lezárásáról

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 rövid eljárás keretében folyamatban van a kertes mezőgazdasági területek szabályozását illetően.

A szabályozás módosítása a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet alapján történik.

A fenti módosítás tekintetében a Korm. rendelet 65. § (3) szakasz szerint az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer felületén, valamint a helyben szokásos módon hirdetményi úton közzétéve partnerségi egyeztetési eljárást folytattunk le, melyre a megadott határidőig - 2026. március 31-ig - egy észrevétel érkezett.

A partnerségi vélemény értékelését a főépítész a tervező bevonásával készítette elő:

Az észrevétel első része nehezményezi az Mk-1 jelű övezet tervezett szabályozását, mely nem tesz különbséget a zártkerti művelés alól kivett és művelés alatt álló telkeket érintően, ezzel jelentős korlátozást bevezetve a lakó funkció elhelyezésére.

A véleményt elfogadva javasolt a kertes mezőgazdasági övezetek szabályozásában a zártkerti művelés alól kivett telkek esetében azon szabályozás törlése, mely a lakóépület megengedett legnagyobb bruttó alapterületét a megengedett legnagyobb beépítettség felében határozta meg. Ez a szabály csak a művelés alatt álló telkekre vonatkozik, mely összhangban van a TÉKA 34.§ (7a) bekezdésével.

A vélemény részletezi az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági területen az infrastruktúra kiépítettségét, a tényleges területhasználatot és a kiköltözés mértékét. Javasolja, hogy a helyi szabályozás a kormányrendeletben meghatározott feltételek szerint a legmegengedőbb szabályozást állapítsa meg a lakóépületek elhelyezhetősége érdekében.

Az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezet lehatárolása 2016-ban az akkor hatályos országos területrendezési tervről szóló törvényben meghatározott tájképvédelmi térségi övezetnek megfelelően történt. A 2018-ban hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény a korábban kijelölt tájképvédelmi térségi övezetet a város területén változatlanul hagyta. 2016-ban az Mk-1 jelű övezetre vonatkozó, a többi kertes mezőgazdasági övezethez képest korlátozóbb szabályozás az államigazgatási szervekkel, köztük a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságával történt egyeztetés alapján került meghatározásra. A város lakónépessége nem növekszik, új lakóterületek létrejötte - különösen olyan területen, ahol nem, vagy csak korlátozottan biztosított az intézményi és önkormányzati szolgáltatások ellátása - nem indokolt. A 2016-ban

meghatározott településrendezési célokat és annak megvalósításához alkalmazott szabályozási eszközöket szakmailag továbbra is szükségesnek tartjuk. A tervezett szabályozás a most hatályos szabályozáshoz képest abban megengedőbb, hogy szántó, rét, legelő vagy fás terület művelési ág esetén lakóépület 6000 m² helyett 3000 m² -es telken is elhelyezhető lesz.

A vélemény kifogásolja a szállás rendeltetésű épületek elhelyezhetőségének tiltását és kezdeményezi az ezzel kapcsolatos megengedőbb szabályozást.

A kertes mezőgazdasági területeken a közlekedési infrastruktúra kiépítettsége a forgalom növekedését nem teszi lehetővé, ezért a szállás rendeltetés elhelyezhetőség továbbra is csak birtokközpontok esetében javasolt. A hatályos kormányrendelet kertes mezőgazdasági területeken csak „mezőgazdasággal összefüggő szállásjellegű” épület elhelyezését teszi lehetővé. Az aprótelkes mezőgazdasági területen a mezőgazdasággal összefüggésben szállásépület elhelyezése nem életszerű, annak létrehozása birtokközpont esetében indokolt.

Az észrevétel - a főépítész, illetve a tervező által elfogadott része - a záródokumentációba beépítésre kerül.

Az eljárás során 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 véleményezési szakaszt lezárom és a módosított tartalmú véleményezési dokumentáció E-TÉR felületre történő feltöltésével záró véleményezési szakaszt kezdeményezek.

Zalaegerszeg, 2026. április 29.



Bálicz Zoltán
polgármester



Tisztelt Cím!

A kertes mezőgazdasági övezetek újraszabályozásához kapcsolódóan fogalmaznék meg két igényt, észrevételt:

1. Az Mk1-es övezet beépíthetőségének újraszabályozásához kapcsolódóan kérném a véleményezési dokumentációban megfogalmazottak felülbírálatát.

Értem és elfogadom az újraszabályzás szükségességét, valamint a dokumentációban leírt TÉKA szabályozás következtetlenségét, továbbá a BFNPI kérését a tájképvédelmi elvek érvényesülésére vonatkozóan. Azonban szeretném felhívni szíves figyelmüket, hogy a tervezett szabályozás – különösen a művelés alatt álló és művelési alól kivett területek közti különbségtétel eltörlése – az érintett ingatlanok **értékének jelentős csökkenését**, ezáltal a tulajdonosok vagyronvesztését hozza magával.

Szintén értem a városok szétterülésének, és a beépített területek növekedésének problémáját, ám kérném figyelembe venni, hogy a beépíthetőség korlátozása nem teszi meg nem történté az elmúlt évtizedek kiköltözési folyamatait, valamint a részben önkormányzati hatáskörben megvalósult infrastrukturális beruházásokat (aszfaltos út, víz, villany). Ellenben a megfelelő szabályozás hozzájárul a problémás helyzetek legalizálásához, a zártkertek gettósodásának elkerüléséhez, valamint a már meglévő infrastruktúra jobb kihasználásához, fenntarthatóságához.

A zártkertek felhagyása általános jelenség, és számos problémához vezetett. Úgy tájképi, mind közbiztonsági, köztisztasági, vagy akár vadgazdálkodási problémákhoz. Véleményem szerint a zártkerti területek funkciójának bővítése – konkrétan lakó funkcióval – hatékonyabb megoldás lenne ezekre a jelenlegi szabályozásnál.

Saját tapasztalataimra alapozva állíthatom, hogy kb. 3000m² területméret az, amely még családi méretben, kisüzemi módszerekkel művelhető, és amelynek fenntartása nem ró aránytalanul nagy terhet a nem életvitelszerűen ezzel foglalkozókra. Vagyis, ha az Mk1 esetében **a felsőbb cél a kultúrtáj/tájkép fenntartása**, akkor a lakó funkció megengedése a szükséges és kisebb rossz. Akár szőlő, akár gyümölcsös művelés esetén, kb. 3000m² felett már gépesíteni kell, amelynek viszont a monokultúras kialakítás az előfeltétele. Ez megint nem lehet sem látképi, sem természetvédelmi cél.

Figyelembe véve a zártkerti területeink domborzati adottságait nem valószínű, hogy bárki jelentős funkcióváltást tervezne (pl. focipályát a domboldalba), de az sem felróható senkinek, hogy nem tart fent szőlőt vagy gyümölcsöst, ha azt ellopják, vagy lerágnák a vadak. Mindkét utóbbi probléma ellen a leghatásosabb megoldás a folyamatos emberi jelenlét, „zavarás”, vagyis a lakó funkció.

Kívánatos lenne olyan szabályzás kialakítása, ahol **a közérdek találkozik a magánérdekkel**. Eltérő esetben a közérdek megvalósulására kevés esély van, tekintve, hogy erre most sincs erőforrás (pl. művelési kötelezettség ellenőrzése), bár a jogi feltétel adott. Ha a megfelelő szabályozás lehetővé teszi a magánérdek (lakó funkció) kielégítését, azon keresztül a közérdek (gondozott tájkép, kultúrtáj) is megvalósítható. A TÉKA így is számos korlátozást vezetett be, **nem értem miért kell ezt helyi szinten tovább súlyosbítani?** Ismétlem, ez az ingatlantulajdonosok

számára jelentős veszteséget jelent. Jó megoldásnak tartom viszont a beépíthetőség felső m² korlátjának bevezetését.

Egy átlagos méretű, br. 150m²-es lakóházhoz Mk2-ben 3.000 m², Mk1-ben 12.000m²-es telekterület kellene – amely reálisan nézve képtelenség! A 3.000 m² is jellemzően 2-3 telek összevonásával hozható létre, ám ez eddig, – művelés alól kivonás után – beépíthető volt lakóépülettel Mk1-ben is. **Nyilvánvaló, hogy az Mk1-es övezetben lévő telkek a módosítás révén jelentősen veszítenének értékükből**, hiszen lakófunkció – a különbségtétel eltörlésével – gyakorlatilag nem létesíthető ezután. A tervezett módosítás semmissé tenné a tulajdonosok minden a megfelelő telekméret elérésre, művelés alóli kivonására, közművesítésre fordított munkáját és pénzét. Ellehetetleníti – az egyébként jelentős számban létező – lakófunkciók legalizálását, tovább gerjesztve az engedély nélküli bővítések, és szedett-vedett építészeti megoldások terjedését. Szintén semmissé tenné azt a jogalkotói szándékot, amely lehetőséget nyitott a zártkerti területek művelés alóli kivonására – hiszen hiába váltak e területek így forgalomképesebbé, hitelezhetővé, használati és forgalmi értékük a felesleges szigorítás miatt éppen csökkenne. A művelés alóli kivonással a tulajdonosok célja nagy valószínűséggel éppen a funkcióváltás volt, vagyis **a különbségtétel eltörlésével, és a szükségesnél nagyobb korlátozással többszáz, akár ezres nagyságrendű tulajdonos szándékával ellentétes szabályozás lépne életbe.**

Kérem ezért a lakó funkcióhoz kapcsolódó szemlélet megváltoztatását és – a felsőbb jogszabály által megengedett keretekig – a korlátozás helyett, annak elismerését, lehetővé tételét.

Összefoglalva, véleményem szerint a mezőgazdasági és lakó funkció **együttes** jelenléte többszörösen előnyös lenne a zártkerti területeken, ezért az nem korlátozni, hanem a TÉKA által megengedett keretekig inkább támogatni kellene. Az érdekek találkozási pontja egy alacsony beépítettségű, de mezőgazdaságilag művelt, hasznosított terület, a kultúrtáj fenntartása vagy újjáépítése – a felhagyott, beakácosodott, gettósodott jelenlegi állapot helyett.

Javaslataim ezért az Mk1 övezet szabályozására:

- Az eddigi **sávosan csökkenő beépíthetőségi százalék eltörlése**, helyette a TÉKA által megengedett legnagyobb 10%, illetve 5% beépíthetőség engedése, (a sávosan csökkenő beépítési intenzitást kiváltja a beépíthetőségi felső korlát)
- **amellett, hogy** – kompromisszumként - **a beépíthető telkek mérete nem csökken**, vagyis a művelés alatt álló, és művelés alól kivett telkek esetében is, a lakó funkció alsó korlátja marad a 3000 m² (+ min 16 m telekszélesség),
- **kiegészülve a teljes beépíthetőség felső korlátjával** – amellyel egyetértek.
- Megmaradna a különbség az Mk1 és Mk2 övezetek közt azáltal, hogy Mk1-ben továbbra is 3000 m² az alsó méretküszöb, míg Mk2-ben a módosítást követően is csak 1500 m². Vagyis Mk1 marad továbbra is ritkábban beépített.

Bár szívem szerint megszüntetném az Mk1 és Mk2 közti különbségtételt, és az Mk1-re is az Mk2 határértékeit venném érvényesnek, elfogadom a tájképvédelmi elveket. Javaslatommal a lakó funkció létesítésének lehetősége nem vész el Mk1-ben, de továbbra is viszonylag erős feltételekhez kötött – melyet a magam részéről jó kompromisszumnak tartok.

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület	Beépíthető lekisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépíthettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság		
		gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén	
Mk-1	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágban 3000 m ² , egyéb művelési ág esetén 6000 m ²	oldal-határon álló	Beépíthető terület összesen: 10%, (max 400 m ²) Lakóépülettel beépíthető terület: 5%, (max 200 m ²)	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 3000 m ²	oldal-határon álló			
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló		20%	Homlokzat magasság: 7,5 m Épület magasság: 6 m
Mk-2	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágban 3000 m ² , egyéb művelési ág esetén 6000 m ²	oldal-határon	Beépíthető terület összesen: 10%, (max 400 m ²) Lakóépülettel beépíthető terület: 5%, (max 200 m ²)	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 1500 m ²	oldal-határon álló			
	Birtok-központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló		20%	Homlokzat magasság: 7,5 m Épület magasság: 6 m

2. Szállás jellegű funkció beilleszthetősége

Második észrevételemben arra kérnék választ, hogy a szintén jelentős számban létező szálláshely szolgáltatás (vendégház), hogyan lesz beilleszthető a módosított szabályozásba? Eddig a „mezőgazdasághoz kapcsolódó lakó és szállás jellegű” funkció biztosította ezek valamilyen szintű jogszerűségét (pl. agroturizmus), ám a módosításból – érthető okból – kikerül a „mezőgazdasághoz kapcsolódó” rész.

Beilleszthető-e ez a funkció a ZÉSZ 36/A § b) pontjában szereplő „vendéglátó épület”-ek funkcióba, vagy ez a funkció szabályozás nélkül marad, és átkerül esetleg a szürke zónába? Lévén itt nyilvánvalóan **nem** a helyi lakosság ellátásáról van szó.

Köszönettel:

Wilheim Zoltán

Zalaegerszeg, 2026. 03. 28.

EMLÉKEZTETŐ

Készült: 2026. április 1. 13⁰⁰ óra

Hely: Zala Vármegyei Kormányhivatal fsz. 5. tárgyaló
(8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10.)

Jelen vannak: Nagyváradai Róbert Zalaegerszeg MJV PH Főépítési Osztály)
Borsos-Kiss Edina (Zalaegerszeg MJV PH Főépítési Osztály)
Tóth Andrea (Zalaegerszeg MJV PH Főépítési Osztály)
Agg Ferenc (AOD Kft)
Barna Erika (AOD Kft)
Fülöp Tibor (ZVKH Állami Főépítési Iroda)
Takács Anna (ZVKH Állami Főépítési Iroda)

Tárgy: Szakmai konzultáció, Zalaegerszeg HÉSZ módosítás – kertés mezőgazdasági övezetek újraszabályozása

- **Nagyváradai Róbert** elmondta, hogy Zalaegerszeg helyi építési szabályzatában aktuális lett a kertés mezőgazdasági övezetek szabályozásának felülvizsgálata, mivel nincs összhangban az új TÉKA előírásaival, és bár a TÉKA rendelkezik róla, hogy a vele ellentétes HÉSZ előírásokat nem lehet alkalmazni, mégis megtévesztő a HÉSZ a jelenlegi állapotában.
- **Agg Ferenc** ismertette a szabályozás tervezett módosításának lényegét. A tervezet szerint részben egyszerűbb lenne a szabályozás, mivel az Mk-1-2-4 övezetekben nem tesznek különbséget művelési ágak szerint a beépítés feltételeiben.

Mk-1 övezetben a lakóépülettel beépíthető telekméret egységesen 3000 m² lenne, a beépítettség sávosan meghatározva, a beépített alapterület max. 400 m². Egységesen vonatkozik rá, hogy a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a beépítettség felét.

Mk-2 övezetben szintén egységes lesz a szabályzás. A lakóépülettel beépíthető lesz – a TÉKA szerinti minimumot alapul véve – az 1500 m²-nél nagyobb telek. A beépítettség max 10%, a beépített alapterület max. 400 m². Erre is vonatkozik, hogy a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a beépítettség felét.

Az Mk-3 övezetben meg lesz különböztetve a művelés alatt álló telek és a zártkerti művelés alól kivett telek. Előbbi esetben lakóépülettel beépíthető lesz az 1500 m²-nél nagyobb telek, a 10% beépítettség felét meg nem haladó bruttó alapterülettel, míg a zártkerti művelés alól kivett telekre ez a korlátozás nem vonatkozik, és a beépíthető telekméret is a hatályos szabályozással megegyezően 700 m² lesz.

Mindennek megállapítása a TÉKÁ-tól való állami főépítési eltérési engedéllyel történhet.

- **Fülöp Tibor** elmondta, hogy az ismertetett határértékeket elfogadhatónak tartja, azonban javasolja jobban korlátozni a beépíthető alapterület maximumát. Javasolta a 300 m² nettó alapterületet felső korlátnak. A javaslatot a jelen lévők elfogadhatónak tartották.
- **Nagyváradai Róbert** megemlítette, hogy a partnerségi egyeztetésre közzétett tervezettel kapcsolatban érkezett egy vélemény, melyben a partner az Mk-1 övezetnél kifogásolja, hogy a lakóépülettel

beépíthető terület erősen lecsökken amiatt, hogy a beépítettség felét nem haladhatja meg a lakóépület bruttó alapterülete.

- **Agg Ferenc** jelezte, hogy átnézik a véleményt és átgondolják a változtatási lehetőségeket. Az Mk-1 övezet tájképvédelmi területtel érintett, ezért a beépítettség mértékén általánosan nem kellene emelni, tájképvédelmi szempontból kifogásolható.

Összeállította: Takács Anna főépítész szakügyintéző

Alátámasztó munkarészek

3. Környezetalakítási terv

3.1. A kertes mezőgazdasági területeken a lakó rendeltetés elhelyezhetőségére vonatkozó szabályozás felülvizsgálata

a módosítás programja

Az önkormányzati döntésnek megfelelően a helyi szabályozásban szükséges felülvizsgálni a kertes mezőgazdasági területeken a lakó rendeltetésű épületek elhelyezésének feltételeit. A felülvizsgálat oka, hogy a TÉKA 136.§ (2) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat kertes mezőgazdasági övezetekre vonatkozó, a TÉKA kertes mezőgazdasági övezetre meghatározott előírásaival össze nem egyeztethető szabályait 2025. június 30-át követően nem lehet alkalmazni. Mindennek értelmében a helyi szabályok későbbiekben ismertetett részei nem vehetők figyelembe a város területén történő építési tevékenység, engedélyezési eljárás, telekalakítás vagy területhasználat során. A kormányrendelet e rendelkezése megváltoztatta a város kertes mezőgazdasági területein a korábbi építési jogot, korlátozza a 2025. június 30-ig alkalmazott gyakorlatot, gátolja a folyamatban lévő és tervezett fejlesztéseket.

a hatályos magasabb szintű jogszabályok

A felülvizsgálat során a TÉKA által meghatározott előírásokkal történő összhang megteremtése és a TÉKA-ban meghatározott kereteken belül eltérő szabályok megalkotása a cél.

A felülvizsgálat szempontjából releváns jogszabályi szakaszok a következők:

1. A TÉKA 136.§ (2) bekezdése a következő előírásokat tartalmazza:

(2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően

a) indul a hatósági eljárás,

b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,

c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,

d) indul az építészeti tervtanácsi vagy egyéb eljárás, vagy

e) kezdik meg a területhasználatot,

az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) és (10) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5), (5a), (8) és (9) bekezdését, a 48. §-t, az 50–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. § és a 2. melléklet érintett rendelkezéseit, a 34. § (6)–(12) bekezdésével, a 35. §-sal és 36. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 12–14. sorának rendelkezéseit, valamint az 51. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat legkisebb zöldfelületre vonatkozó rendelkezéseit a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.

A fenti előírás kimondja, hogy 2025. június 30-át követően a helyi szabályozásban meghatározott, a TÉKA kertes mezőgazdasági övezetekre vonatkozó 34.§ (6) –(12) bekezdésének előírásaival ellentétes szabályokat nem lehet alkalmazni. Rögzíti azt is, hogy a

TÉKA 34.§ (6) – (12) előírásait alkalmazni kell a helyi szabályozás hatályba lépésének időpontjától függetlenül.

2. A TÉKA 34.§ (6) – (12) bekezdések a következőket tartalmazzák:

33. A kertes mezőgazdasági terület, az általános mezőgazdasági terület és a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

(6) A (2) bekezdés szerinti mezőgazdasági területeken – a (11) bekezdésben foglalt telek kivételével –, ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg,

a) a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,

b) a 720–1500 m² közötti területnagyságú telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó egy gazdasági épület és egy pince helyezhető el,

c) az 1500 m²-t meghaladó területű telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a (7) bekezdés szerinti épületek és pince helyezhetők el.

(7) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a (6) bekezdés c) pontja szerinti telekméretnek megfelelő mezőgazdasági területen, önállóan vagy vegyesen

a) a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló,

b) a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű,

c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

d) hitéleti,

e) nevelési, alapfokú oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási épületek helyezhetők el.

(7a) Ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki, a helyi építési szabályzat megengedheti a (6) bekezdés c) pontja szerinti telken lakó rendeltetésű épület elhelyezését úgy, hogy a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete az övezetre megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg.

(8) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, a kertes mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) a telek nagysága az egy hektárt meghaladja,

b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és

c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

(9) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, az általános mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) a telek nagysága a két hektárt meghaladja,

b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és

c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

(10) A tájgazdálkodási mezőgazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el. A helyi építési szabályzat épület elhelyezését megtilthatja.

(11) Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

A kertes mezőgazdasági területeken elhelyezhető épületek rendeltetésének meghatározása szempontjából releváns a rendelet 34.§ (1) bekezdése, mely a kertes mezőgazdasági terület rendeltetését a következők szerint határozza meg:

(1) A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek.

A rendelkezés nem tesz különbséget a művelt és a művelés alól kivett terület rendeltetése között, így a kertes mezőgazdasági terület és az ott elhelyezhető épületek rendeltetése a telek művelésétől függetlenül egységesen szabályozott.

Az előzőekben bemutatott szabályok közül a kertes mezőgazdasági területeken elhelyezhető lakó rendeltetés szempontjából a (6) – (8) és (10) bekezdések relevánsak. A helyi szabályozást befolyásoló rész a (11) bekezdés is, mely a zártkerti művelés alól kivett területek beépíthetőségének maximális mértékét szabályozza. E bekezdés nem tér ki a zártkerti művelés alól kivett területen elhelyezhető épületek rendeltetésére, mind ez mellett a (6) bekezdésben és a kapcsolódó (7) és (7a) bekezdésekben a kertes mezőgazdasági területeken elhelyezhető épületek rendeltetésére hozott szabályozás a zártkerti művelés alól kivett területre nem vonatkozik. A zártkerti művelés alól kivett területeken elhelyezhető épületek rendeltetése a TÉKA 34.§ (1) bekezdése alapján szabályozott, mely szerint a kertes mezőgazdasági területeken a lakó rendeltetés nem tekinthető fő rendeltetésnek. E területeken a lakó rendeltetés többlet rendeltetésnek minősül, melynek engedélyezéséhez állami főépítési hozzájárulás szükséges.

A lakó rendeltetés szempontjából négy eset merülhet fel a telekmértek és az elhelyezhető rendeltetések alapján, melyek a következők:

1. „Mezőgazdasággal összefüggő lakó rendeltetés” elhelyezése 1500 és 10 000 m²-közötti telekterületű ingatlanon:

E telekterületek esetében a „mezőgazdasággal összefüggő” lakórendeltetésű épület elhelyezése lehetséges, hogyha azt a helyi szabályzat kifejezetten megengedi. Ez esetben a megengedett legnagyobb beépítettségre vonatkozóan nincs a TÉKA alapján külön korlátozás, ott a helyi szabályozásba meghatározott, de legfeljebb a kertes mezőgazdasági övezetekre megállapítható 10% is lehet.

Ezen esetekben álláspontunk szerint problémaként merül fel a „mezőgazdasággal összefüggő lakó rendeltetés” kifejezés értelmezése. Az Építési és Közlekedési Minisztérium e témában adott magyarázata alapján a jogalkotói szándék az volt, hogy a gazdasági épületek mellett csak olyan épületek elhelyezésére legyen lehetőség, amelyek a mezőgazdasági feladatellátást végző személyek életvitelszerű tartózkodására, lakhatásukra szolgálnak. Ennek oka, hogy a kertes mezőgazdasági övezetben a lakó rendeltetés megállapítására csak többletrendszerként van mód, a fő rendeltetés e területeken továbbra is a mezőgazdasági tevékenység kell, hogy maradjon.

Véleményünk szerint az építésügyi eljárásokban nem végrehajtható a definiálatlan „mezőgazdasággal összefüggő lakó rendeltetésnek” történő megfelelés ellenőrzése, a használatba vételt követően annak nyomán követése (a meglévő lakóépületben a használatbavételt követően ki fog életvitel szerűen tartózkodni, az épület lakója továbbra is foglakozik-e mezőgazdasági műveléssel?). Mindez olyan helyzeteket teremthet, melyek nem lesznek kezelhetők az önkormányzat vagy a hatóság részéről, a fogalom jogszabályban történő definiálásának hiánya a szabályozás kijátszásának teret biztosít.

2. **(„Mezőgazdasággal nem összefüggő”) lakó rendeltetés elhelyezésére az 1500-10 000 m² közötti telekterületű ingatlanon**

A TÉKA (7a) szerinti állami főépítész eltéréssel sor kerülhet lakóépület elhelyezhetőségére, melynél nem követelmény, hogy az a „mezőgazdasággal összefüggő” legyen. Ez esetben a lakó rendeltetés elhelyezése a mezőgazdasági műveléstől függetlenül is történhet, de a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete az övezetre megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg. A bruttó alapterületre vonatkozó további, m²-ben meghatározott számszerű korlátozás nem került megállapításra.

3. **Lakó rendeltetésű épület elhelyezhetősége 10 000 m²-t meghaladó telekterület esetén**

Amennyiben a helyi szabályozás kifejezetten megengedi, akkor egy legfeljebb 150 m²-es bruttó alapterületű egy rendeltetési egységet tartalmazó lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a közműellátás, vagy közműpótló berendezés biztosított. Ez a rendelkezés a (7) bekezdésben foglaltakhoz képest megengedőbb, miután nem teszi szükségessé, hogy a lakóépület a „mezőgazdasági műveléssel” összefüggő legyen, ugyanakkor szigorúbb, miután a lakóépület bruttó alapterületét 150 m²-ben maximalizálja. Szigorúbb a (7a) bekezdés alapján elhelyezhető lakóépület szabályozásánál ugyancsak az alapterület maximalizálása miatt.

4. **Lakó rendeltetésű épület elhelyezhetősége zártkerti művelés alól kivett telek esetében**

A korábban ismertetett indoklás alapján csak a megengedett legnagyobb beépíthetőségre vonatkozó korlátozás a TÉKA-ban, így e területeken a telekmérettől függetlenül elhelyezhető épület. Lakó rendeltetésű épület abban az esetben helyezhető el, ha azt többletrendszerként a helyi építési szabályzat lehetővé teszi, miután a 34.§ (1) bekezdése alapján a kertes mezőgazdasági területen a telek művelésétől függetlenül a lakó funkció nem fő rendeltetés. Ettől történő eltérést, kertes mezőgazdasági területen lakóépület elhelyezhetőségét a helyi építési szabályzat a TÉKA 3.§ szerinti eljárással a 14.§ (2) bekezdés szerint többletrendszerként megengedheti.

3. A TÉKA előírásaitól való eltérés a településrendezési tervben

A TÉKA 3.§ határozza meg a korm. rendeletről történő eltérő helyi szabályozás megalkotásának feltételeit a következők szerint, mely a fentebb bemutatott előírások szerint a TÉKA (7a) bekezdésben említésre kerül:

3. A rendeletről való eltérés a településrendezési tervben

3. § (1) Az e rendeletről való eltérésre a településrendezési terv készítésének és módosításának egyeztetési eljárása során van lehetőség, ha

a) az eltérésre e rendelet a (2) bekezdés szerint lehetőséget biztosít (a továbbiakban: általános eltérés), vagy

b) az eltéréshez a (3) bekezdés szerint az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki (a továbbiakban: állami főépítész

(2) **Általános eltérésnek minősül**, ha e rendelet szerint a településrendezési terv sajátos szabályokat állapíthat meg, **megengedheti építmények elhelyezését építési övezetben** vagy övezetben, továbbá ha elsődlegesen nem e rendelet, hanem a településrendezési terv előírásait kell alkalmazni.

(3) E rendeletről állami főépítész

eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki az állami főépítész, amely az állam részéről kártalanítási kötelezettséget nem keletkeztet.

(4) Az állami főépítész a (3) bekezdés szerinti záró véleményt akkor állítja ki az eltérésről, ha

a) az a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért,

b) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés különleges településrendezési okok miatt indokolt,

c) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés műemlékvédelmi okok miatt indokolt, vagy

d) az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14. § (4) bekezdésében foglaltak.

Az előzőekben bemutatott magasabb szintű előírások alapján a kertés mezőgazdasági övezetekben a lakó rendeltetés egyedi szabályok szerint történő elhelyezéséhez állami főépítési hozzájárulás szükséges. Az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró véleményét akkor állítja ki, hogyha a 3.§ (4) bekezdésben foglalt feltételek fennállnak.

a hatályos helyi szabályozás bemutatása

A hatályos helyi szabályozás alapján a kertés mezőgazdasági területek négy övezetre tagozódnak. A felosztás szabályozási koncepciója a következő:

1. Az Mk-1 jelű övezetbe a terv készítésekor a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkkal történt megegyezés alapján a tájképvédelmi szempontból értékes területek tartoznak. E területekhez a város keleti részein elhelyezkedő Csácsbozsoki zártkertek, illetve a délnyugati városrészben található Vakaroshegyi és Bazitai zártkertek egy része sorolt, ahol szigorúbb telekalakítási és beépítési feltételek kerültek meghatározásra.
2. Az Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági övezetbe tartozik a város zártkerti területeinek zöme. E területek tájképvédelmi szempontok szerint kevésbé értékesek. Ennek megfelelően a telekalakítási és beépíthetőségi szabályok kevésbé szigorúak, azok a megalkotásukkor hatályban lévő megengedett legnagyobb beépíthetőségi értékekhez igazodnak.
3. Az Mk-3 jelű övezet néhány kisebb területre kiterjedően került meghatározásra a városban elszórtan, ahol a meglévő telekalakulatok kisebb telekméretekkal rendelkeznek. Az érintett területeken a kis telekméretes kizárták a lakó rendeltetés elhelyezését, e korlátozás feloldása érdekében került bevezetésre a szabályozásba az Mk-3 jelű övezet. A bevezetett új övezet kisebb telekméret esetén is kedvező beépítési feltételeket tett lehetővé.
4. Az Mk-4 jelű övezet a városban egy helyen, a Búslakpusztai hulladéklerakótól nem messze helyezkedik el. E területen a lakó funkció kizárásra került a hatályos szabályozásban a hulladéklerakó okozta környezeti terhelés okán. E korlátozás a továbbiakban is fenntartandó.

Az övezetekre vonatkozóan a hatályos építési szabályzat a következő előírásokat tartalmazza:

Kertés mezőgazdasági terület

36/A. § (1)123 Az „Mk-1” „Mk-2” „Mk-3” és „Mk-4” jelű kertés mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a haszonállat-tartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény és a (2) bekezdés szerint telkenként legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el.

(2) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertés mezőgazdasági övezetben lakóépületet elhelyezni

a) a művelés alól kivett telken lehet,

b) a művelés alatt álló telken legalább 3000 m² nagyságú szőlő-, gyümölcsös- és kert művelési ágban lévő területtel rendelkező telken, egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett lehet.

- c)
- (3) Az „Mk-1” „Mk-2” „Mk-3” és „Mk-4” jelű kertes mezőgazdasági övezetben 1500 m²-nél kisebb telekterület esetén egy épület építhető.
- (4) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-4” jelű kertes mezőgazdasági övezetben birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület elhelyezhető.
- (5) A kertes mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 17. melléklet tartalmazza.
- (6) A kertes mezőgazdasági területen a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.
- (7) A kertes mezőgazdasági övezetekben:
- a) az előkert területén a b) és c) pontban meghatározottak, valamint hulladéktartály-tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.
- b) az előkert építési hely előtti területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
- c) az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény.
- (8)

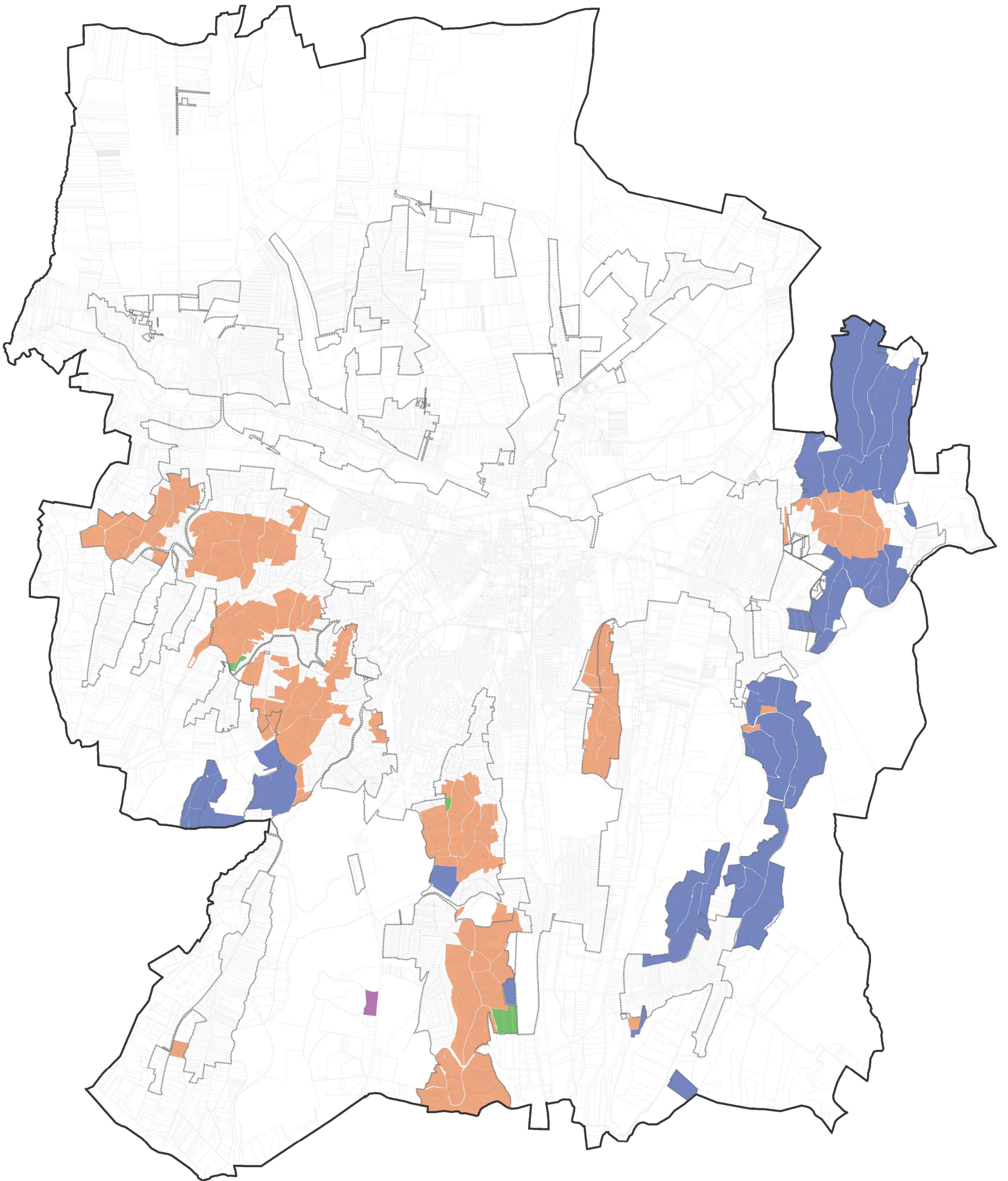
17. melléklet





Kertes mezőgazdasági terület - az övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek-szélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság		
		gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén	
Mk-1	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m szőlő, gyümölcsös , kert művelési ágban 3000 m ² , egyéb művelési ág esetén 6000 m ²	oldal-határon álló	-720- 1500 m ² telekterület esetén - 5% -1500- 3000 m ² telekterület esetén - 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500 m ² feletti telekterületre vetítetten 3 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 3000 m ²	oldal-határon álló	-3000 m ² telekterület felett - 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m ² telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m ² feletti telekterületre vetítetten 2%	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m

	Birtok- központ23 0	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6 m	
Mk-2	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m szőlő, gyümölcsös , kert művelési ágban 3000 m ² , egyéb művelési ág esetén 6000 m ²	oldal-határon álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető terület összesen: 10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 1100 m ²	oldal-határon álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtok- központ23 2	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6 m	
Mk-3	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m szőlő, gyümölcsös , kert művelési ágban 3000 m ² , egyéb művelési ág esetén 6000 m ²	oldal-határon álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető terület összesen: 10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 700 m ²	oldal-határon álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtok- központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6 m	
Mk-4	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	-	oldal- határon álló	-720- 1500 m ² telek- terület esetén - 5% -1500- 3000 m ² telekterület esetén - 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500 m ² feletti telekterületre vetítetten 3 % -3000 m ² telekterület felett	Homlokzat- magasság: 5,5 m Épület- magasság: 4 m	-
	Művelés alól kivett terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	-	oldal- határon álló		Homlokzat- magasság: 5,5 m Épület- magasság: 4 m	-

						- 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m ² telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m ² feletti telekterületre vetítetten 2%		
	Birtok- központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha	-	oldal- határon álló	20 %	Homlokzat- magasság: 7,5 m Épület- magasság: 6 m	-



Mk-1	
Mk-2	
Mk-3	
Mk-4	

a TÉKA és a helyi szabályozás összeférhetetlen előírásai, felmerülő problémák

A TÉKA rendelkezéseinek hatályba lépésével a kertés mezőgazdasági területeken a lakó rendeltetés elhelyezése speciális jogszabályi környezetben lehetséges. Ennek okán a helyi építési szabályzat egyes rendelkezései nem, vagy csak a TÉKA előírásainak figyelembe vételével alkalmazhatók. A TÉKA a lakó rendeltetések elhelyezésének szabályozásánál rögzíti azt, hogy csak az esetben helyezhetők el lakó rendeltetésű épület, amennyiben azt a helyi szabályozás is lehetővé teszi.

A lakóépület elhelyezését a helyi és az országos szabályok (OTÉK, TÉKA) a telekméretekhez kötik. A helyi szabályozás jelenleg megkülönbözteti a művelés alatt álló és a művelés alól kivett telkeket és rájuk eltérő szabályokat állapít meg az OTÉK előírásaival szinkronban. E szabályozás még az OTÉK logikája mentén készült, így a megváltozott kormányrendelet, a TÉKA és a ZÉSZ más elvek mentén határozza meg a beépítés feltételeit. A TÉKA és a ZÉSZ szabályai a lakóépület elhelyezhetősége szempontjából eltérőek, a megengedőbb ZÉSZ szabályozás – az nem köti a lakóépületet a „mezőgazdasági műveléshez”, a szabályozásban szereplő lakóépület elhelyezés TÉKA 3.§, 14.§ (2) és 34.§ (7a) szerinti állami főépítési eltérési engedéllyel nem rendelkezik – 1 hektárnál kisebb telkek esetében nem alkalmazható.

Az előírásokat figyelembe véve jelenleg a következő szabályok érvényesek a város területén az egyes esetekben.

1 A TÉKA alapján 1500 m² telekterület alatt lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el. Ez alól kivétel lehet a zártkerti művelés alól kivett telek - ahol a beépíthető telek területére a TÉKA-ban nincs korlátozás - amennyiben ott a lakó rendeltetésű épület többletrendeltetésként elhelyezhető. A művelés alól kivett területen lakóépület többletrendeltetésként történő elhelyezésére a TÉKA 3.§ szerinti eltérési engedély nem áll rendelkezésre, így a város kertés mezőgazdasági területein a művelés alól kivett telkeken lakóépület nem helyezhető el.

2. A művelés alatt álló és nem „zártkerti művelés alól kivett” megnevezéssel művelés alól kivett területek 1500 és 10 000 m² közötti telekterület esetén a TÉKA alapján a lakó rendeltetés „mezőgazdasággal összefüggő” lehet, vagy a TÉKA 3.§ szerint az állami főépítési eltéréssel van lehetőség többletrendeltetésként (mezőgazdasággal nem összefüggő) lakóépület elhelyezhetőségére. Állami főépítési eltérési engedéllyel az OTÉK szerinti szabályozás a TÉKA-nak megfelelően nem került módosításra, így csak a „mezőgazdasággal összefüggő lakó” rendeltetés elhelyezésére lenne lehetőség, ha azt a hatályos szabályozás tartalmazná. A „mezőgazdasággal összefüggő lakó” rendeltetésű épület elhelyezhetőségét az építési szabályzat nem nevesíti.

Ezek alapján rögzítendő a következők:

- A város 1500 és 10 000 m² telekterület közötti kertés mezőgazdasági övezethez tartozó területein csak mezőgazdasággal összefüggő lakó rendeltetés lenne elhelyezhető, de a szabályozás e kérdésben hiányos, így sem a mezőgazdasággal összefüggő, sem a mezőgazdasággal nem összefüggő lakóépület a mezőgazdasági művelés alatt álló területeken nem helyezhető el.
- A megengedett legnagyobb beépítettségre vonatkozóan a helyi szabályok a TÉKA előírásaival nem ellentétesek, így azokat alkalmazni lehet.
- A kialakítható legkisebb telekméretek, a beépítési mód, és a beépítési magasság továbbra is a helyi szabályozás szerint alkalmazható.

3. A 10 000 m² feletti telekterület esetén a helyi szabályok jelenleg is lehetővé teszik a lakó rendeltetés elhelyezését, így a TÉKA szabályaival kiegészítve ezek továbbra is alkalmazhatók. A 10 000 m² feletti telkek esetében a lakó rendeltetésnek nem kell mezőgazdasággal összefüggőnek lennie a TÉKA alapján. A telekterületen túl meg kell felelni annak is, hogy a lakó rendeltetésű épület

bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmazhat, valamint feltétel, hogy a közműellátás, vagy közműpótló berendezés biztosított legyen. (Megemlítendő a TÉKA szabályozásának következtetlenségeként az, hogy míg 10 000 m² felett korlátozza a lakóépület bruttó alapterületét, úgy 10 000 m² alatt zártkerti művelés alól kivett területen semmilyen korlátozás nincs erre vonatkozóan. Így a 10 000 m²-es telek esetében a bruttó alapterület legfeljebb 150m² lehet, viszont fokozatosság nélkül egy 9999 m²-es telek esetében mezőgazdasággal összefüggő lakóépület, valamint zártkerti művelés alól kivett telken többletrendeltetésként lakóépület 999 m²-es beépített területtel is megvalósítható lenne.)

A következőkben vizsgáljuk a város területén elhelyezkedő kertes mezőgazdasági övezetek jelenlegi telekméreteit. A következő oldalon lévő ábrákon láthatók az egyes kertes mezőgazdasági övezetekben a szabályozási terv szerinti telekalakulatok telekméret szerinti megoszlása. Mindez nem tükrözi a lakóépülettel ténylegesen beépíthető területeket, mivel a művelési ágak és a telekszélességek vizsgálatától eltekintettünk, de a telekméretek alapján nagyságrendileg értékelhető, hogy az országos szabályozás hatályba lépésével milyen arányú korlátozás lépett életbe a város kertes mezőgazdasági területein.

A TÉKA hatályba lépését megelőzően művelés alatt álló telkek esetén, amennyiben a telekszélesség elérte a 16 métert, úgy

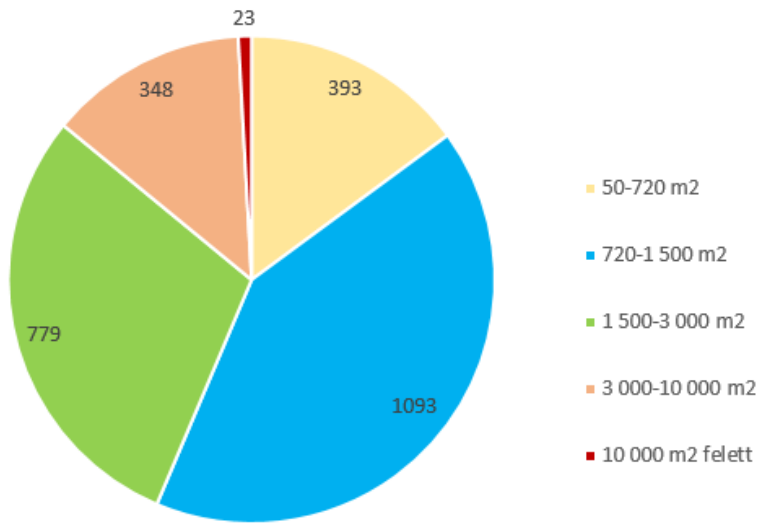
- a szántó és egyéb művelési ágú területek 2,4%-a esetében,
- a szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú területek 1,53%-a esetében merülhetett fel lakóépület elhelyezésének lehetősége.

A TÉKA hatályba lépését követően a mezőgazdaságtól független lakóépület elhelyezésének lehetősége csak az 1 ha feletti telekterületeknél merülhet fel a művelés alatt álló telkeken, így a telkek 0,14%-a esetében.

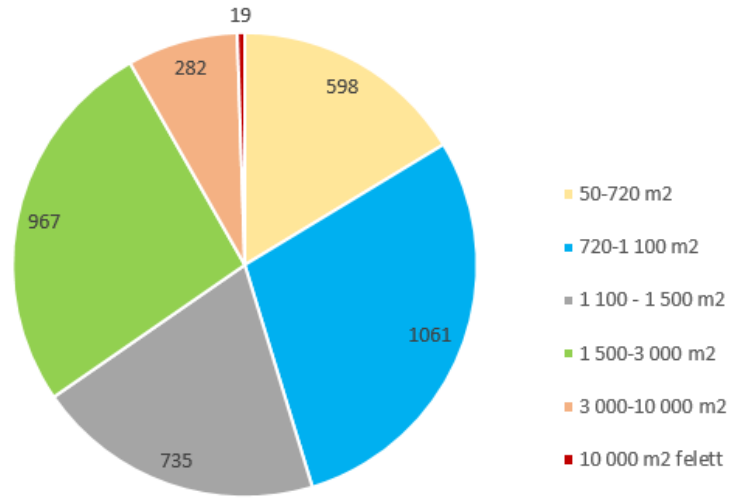
A „mezőgazdasággal összefüggő lakó rendeltetés” elhelyezhetőségét a helyi építési szabályzat nem tartalmazza, az a TÉKA rendelkezése alapján csak akkor lehetséges, ha azt a helyi szabályozás lehetővé teszi. Így mezőgazdasággal összefüggő lakó rendeltetésű épület elhelyezése művelt telken a hatályos szabályozás és a TÉKA rendelkezése alapján nem lehetséges.

Összegezve elmondható, hogy a jelenlegi telekalakulatok szerint a lakó rendeltetés elhelyezése az Mk övezetekben a mezőgazdasági művelés alatt lévő területeken jelentős korlátokba ütközik. Az új kormányrendelet által így megvalósuló korlátozás jelentős konfliktust eredményez. Ennek kezelése érdekében szükséges a TÉKA rendelkezések és eltérési lehetőség keretein belül a helyi szabályozás módosítása.

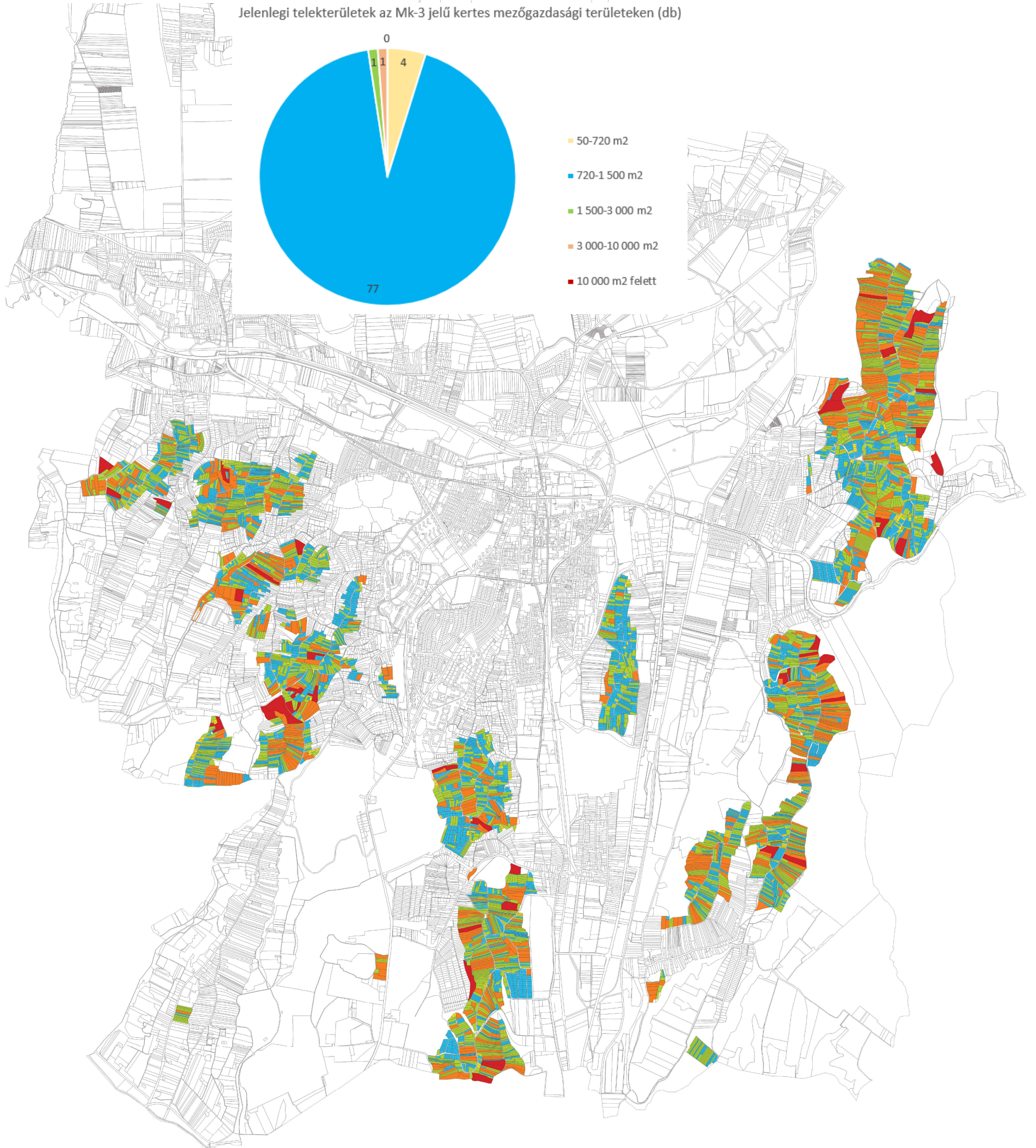
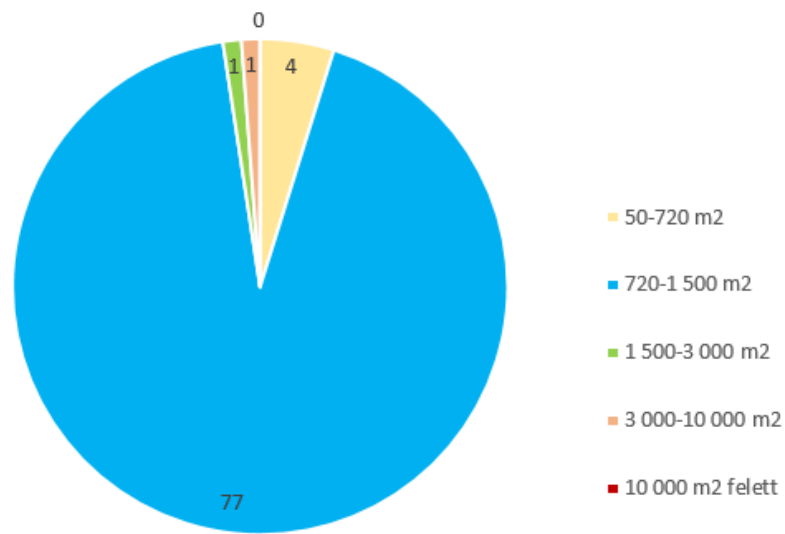
Jelenlegi telekterületek az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági területeken (db)



Jelenlegi telekterületek az Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági területeken (db)



Jelenlegi telekterületek az Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági területeken (db)



tervezett módosítás ismertetése

A tervezett módosítás során a helyi szabályozás összhangba hozatala tervezett a TÉKA által meghatározott előírásokkal.

A helyi szabályzat módosítása a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási és partnerségi észrevételeket a következő pontokba foglaltak szerint tervezett:

1. Az Mk övezetekben a telek méretétől függően az elhelyezhető rendeltetések módosulnak a TÉKA rendelkezéseivel összhangban.
2. A lakó rendeltetés elhelyezhetőségét nem kívánjuk a „mezőgazdasággal összefüggően” szabályozni, így az a későbbi 7. pontban részletezett eltérési engedéllyel kerül meghatározásra.
3. A birtokközpontok esetében az elhelyezhető rendeltetések köre a TÉKA alapján változik.
4. Az Mk-1 és Mk-2 jelű övezetek beépíthetőségi feltételei a tervezett szabályozásban nem lesznek összefüggésben a telkek művelésével, így ugyanazon szabályok fognak vonatkozni a művelés alatt álló és a művelés alól kivett telkekre is. Kivételt képez ez alól a lakóépületek elhelyezésének szabályozása, mivel ez esetekben a zártkerti művelés alól kivett telkeken kedvezőbb beépítési feltételek kerülnek meghatározásra 9. pontban ismertetetteknek megfelelően.
5. Az Mk-3 övezetben a művelés alatt álló és a művelés alól kivont telkekre vonatkozó eltérő szabály meghatározása továbbra is szükséges. Ennek oka, hogy a hatályos szabályozásban szereplő, művelés alól kivett területekre vonatkozó kedvezőbb beépíthető telekméret nem terjeszthető ki a művelés alatt álló és nem „zártkerti művelés alól kivett” megnevezéssel művelés alól kivett telkekre a TÉKA előírásai alapján, mely ez esetben 1500 m² telekterületet ír elő. A tervezett szabályozás a lakóépülettel beépíthető legkisebb telekterületre vonatkozóan így a művelés alatt lévő és nem „zártkerti művelés alól kivett” megnevezéssel művelés alól kivett területen - a művelési ágtól függetlenül - 1500 m², míg a zártkerti művelés alól kivett területeken 700 m².
6. A gazdasági épületek elhelyezhetőségére vonatkozó szabályok nem kerülnek módosításra.
7. 1500 m² telekterület alatt a tervezett szabályozás – ahogy a művelés alatt álló és nem „zártkerti művelés alól kivett” megnevezéssel művelés alól kivett telkek esetében a TÉKA sem - nem teszi lehetővé a lakó rendeltetésű épület elhelyezését. A változás során e korlátot a Mk-2 jelű övezetben a művelés alól kivett telken is javasoljuk bevezetni, így a lakóépület elhelyezése esetén beépíthető legkisebb telekterület 1100 m²-ről 1500 m²-re módosul. Az Mk-3 övezetben a művelés alól kivett telkek esetén 700 m²-beépíthető legkisebb telekterület nem változik a hatályos előírásokhoz képest.
8. Az 1500 m² és 10000 m² közötti telekterületek esetében „mezőgazdasággal összefüggő lakó” rendeltetést, mint kötöttséget nem kívánja meghatározni a korábban részletezett problémák elkerülése érdekében, így ez esetben kéri az önkormányzat a TÉKA 3.§-ban meghatározott állami főépítési eltérés lehetőségét.
9. A kertes mezőgazdasági övezetekben a lakóépülettel beépíthető területre vonatkozó szabályt a TÉKA (7a) bekezdésnek megfelelően javasoljuk kialakítani, így a helyi szabályzatban általános szabályként szerepelni fog, hogy a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete az övezetre megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg. E szabály a művelés alatt álló vagy nem zártkerti művelés alól kivett területek esetében lesz érvényes, a zártkerti művelés alól kivett területeken a lakóépület bruttó alapterülete a megengedett legnagyobb beépítettség mértékével megegyező.
10. További korlátozás szinkronban a TÉKA korlátozásával, hogy az elhelyezhető lakó rendeltetési egységek száma 2-ről 1-re módosul. Mindezt a TÉKA csak 1 ha feletti telekterület esetén írja elő, de az egységes szabályozás érdekében szükségesnek tartjuk e korlátozást kiterjeszteni.

11. Mindhárom övezet (Mk-1, Mk-2, Mk-3) esetében javasoljuk a megengedett legnagyobb beépítettség szabályozására a beépítési százalékokon túl a beépíthető nettó alapterület meghatározását a túlzóan nagy beépítések kizárására. Ennek értékére javaslatunk 300 m². A következő táblázatban bemutatásra kerülnek az Mk övezetekben az egyes telekméretek esetén megengedett beépíthetőségek.
12. A hatályos szabályozásban a birtokközpontok szabályozása ellentmondásosan szerepelt az Mk-3 jelű övezetben, mivel a rendeleti szakasz nem teszi lehetővé a birtokközpont elhelyezését, a táblázatban mégis szerepelnek rá előírások. Ez miatt törlésre kerül a táblázatból az érintett sor.

	telekterület	megengedett legnagyobb beépíthetőség (%)	beépíthető nettó alapterület (m ²)	elhelyezhető legnagyobb bruttó alapterületű lakóépület				
Mk-1		-720- 1500 m ² telekterület esetén - 5%	300 m ²	művelés alatt álló vagy nem zártkerti művelés alól kivett területek esetében legfeljebb a megengedett legnagyobb beépítettség fele zártkerti művelés alól kivett területen				
		-1500- 3000 m ² telekterület esetén - 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500 m ² feletti telekterületre vetítetten 3 %						
		-3000 m ² telekterület felett - 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m ² telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m ² feletti telekterületre vetítetten 2%						
		1501 m ²				75,03 m ²		
		2000 m ²				90 m ²		
		3000 m ²				120 m ²	60 m ²	120 m ²
		4000 m ²				140 m ²	70 m ²	140 m ²
		5000 m ²				160 m ²	80 m ²	160 m ²
		6000 m ²				180 m ²	90 m ²	180 m ²
		7000 m ²				200 m ²	100 m ²	200 m ²
		8000 m ²				220 m ²	110 m ²	220 m ²
		9000 m ²				240 m ²	120 m ²	240 m ²
		10 000 m ²				260 m ²	130 m ²	260 m ²
		11 000 m ²				280 m ²	140 m ²	280 m ²
		12 000 m ²				300 m ²	150 m ²	300 m ²
		13 000 m ²				320 m²	300 m ²	160 m ²
	14 000 m ²	340 m²	300 m ²	170 m ²	300 m ²			
	15 000 m ²	360 m²	300 m ²	180 m ²	300 m ²			
	20 000 m ²	460 m²	300 m ²	200 m ²	300 m ²			

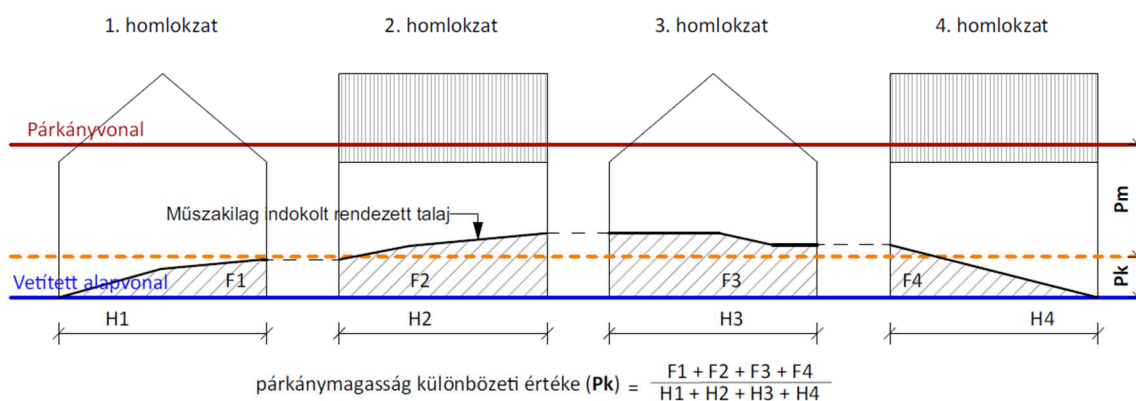
Mk-2		10 %	300 m ²		
	1501 m ²	150,1 m ²		75,5 m ²	150,1 m ²
	2000 m ²	200 m ²		100 m ²	200 m ²
	3000 m ²	300 m ²		150 m ²	300 m ²
	4000 m ²	400 m ²	300 m ²	200 m ²	300 m ²
Mk-3		10 %	300 m ²		
	720 m ²	72 m ²		36 m ²	72 m ²
	1500 m ²	150 m ²		75 m ²	150 m ²
	2000 m ²	200 m ²		100 m ²	200 m ²
	3000 m ²	300 m ²		150 m ²	300 m ²
	4000 m ²	400 m ²	300 m ²	200 m ²	300 m ²

További tervezett változások:

- Javasoljuk törölni a ZÉSZ 36/A- § (6) bekezdését, mivel az előírásoknak nem megfelelő meglévő szabályokat a ZÉSZ 5.§ e) pontja tartalmazza.
- Javasoljuk törölni a ZÉSZ 36/A- § (7) bekezdését. A mezőgazdasági területek szabályozását a TÉKA szabályai szerint határozzuk meg. Az a) és c) pontra vonatkozó rendelkezéseket a TÉKA tartalmazza, a b) pontban szereplő előírás a TÉKA 47.§ rendelkezéseivel ellentétes.
- Javasoljuk bevezetni a különböző értékkel szabályozott párkánymagasság fogalmát, mellyel a ZÉSZ 2.§-a egészül ki a következők szerint:
 - *m) Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: Ahol a 17. számú melléklet szerint a megengedett legnagyobb beépítési magasság különböző értékkel szabályozott, ott a megengedett legnagyobb párkánymagasság értéke a 46. melléklet szerint épület terepre illesztésből adódó különböző értékkel növelt, amely érték a jellemző homlokzati síkok és a műszakilag indokolt rendezett terep metszéspontjainak magassági átlagértéke és a vetített alapvonal magasságának különbsége.*

A fogalom értelmezéséhez kiegészül a ZÉSZ egy értelmező ábrával mely a 46. melléklet lesz.

Különbözeti értékkel növelt megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározása



különbözeti értékkel növelt megengedett legnagyobb párkánymagasság =
 párkánymagasság különbözeti értéke (Pk) + megengedett legnagyobb párkánymagasság (Pm)

A ZÉSZ előírásai az előzőek alapján a következők szerint módosulnak:

Kertes mezőgazdasági terület

36/A. §

(1) Az „Mk-1” „Mk-2”, „Mk-3” és „Mk-4” jelű kertes mezőgazdasági övezetben

a) a ~~mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, a haszonállat-tartás, az állattartás, az állattenyésztés és halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját~~ termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló ~~építmény~~ 5

b) az „Mk-4” jelű övezet kivételével a (2)-(5) bekezdés szerinti feltételekkel telkenként többletrendeltetésként legfeljebb egy lakást tartalmazó lakóépület,

c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek

helyezhetők el.

~~(2) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes mezőgazdasági övezetben lakóépületet elhelyezni~~

~~a) a művelés alól kivett telken lehet,~~

~~b) a művelés alatt álló telken legalább 3000 m² nagyságú szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban lévő területtel rendelkező telken, egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett lehet.~~

(2)A lakóépület bruttó alapterülete

a) a zártkerti művelés alól kivett területen a megengedett legnagyobb beépítettség mértékével megegyező,

b) művelés alatt álló vagy nem zártkerti művelés alól kivett terület esetében a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének 50%-a, lehet.

(3) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” és „Mk-4” jelű kertes mezőgazdasági övezetben 720 - 1500 m² ~~kisebb~~ közötti telekterület esetén egy épület építhető.

(4) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-4” jelű kertes mezőgazdasági övezetben birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a ~~mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó mezőgazdasággal összefüggő szállás jellegű és vendéglátó épület elhelyezhető.~~

(5) A kertes mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 17. melléklet tartalmazza.

~~(6) A kertes mezőgazdasági területen a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.~~

~~(7) A kertes mezőgazdasági övezetekben:~~

~~a) az előkert területén a b) és c) pontban meghatározottak, valamint hulladéktartály-tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.~~

~~b) az előkert építési hely előtti területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek esatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.~~

~~c) az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény.~~

~~(8)~~

17. melléklet

Kertes mezőgazdasági terület - az övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke		Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
		gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén		terepszint felett (%)	beépíthető nettó alapterület (m ²)		
Mk-1	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m 3000 m ²	oldal-határon álló	-720- 1500 m ² telekterület esetén - 5% -1500- 3000 m ² telekterület esetén - 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500 m ² feletti telekterületre vetítetten 3 % -3000 m ² telekterület felett - 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m ² telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m ² feletti telekterületre vetítetten 2%;	300 m ²	Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 5 m	
	Birtokközpont	50 m 1 ha	50 m 1 ha	oldal-határon álló	20 %		Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 6 m	
Mk-2	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m 1500 m ² -nél nagyobb	oldal-határon álló	10 %	300 m ²	Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 5 m	

	<i>Birtok- központ</i>	<i>50 m 1 ha</i>	<i>50 m 1 ha</i>		<i>oldal-határon álló</i>	<i>20 %</i>		<i>Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 6 m</i>
<i>Mk-3</i>	<i>Művelés alatt álló, vagy nem zártkerti művelés alól kivett terület</i>	<i>12 m 1100 m²</i>	<i>9 m 720 m²</i>	<i>16 m 1500 m²- nél nagyobb</i>	<i>oldal-határon álló</i>	<i>10 %</i>	<i>300 m²</i>	<i>Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 5 m</i>
	<i>Zártkerti művelés alól kivett terület</i>	<i>20 m 1500 m²</i>		<i>16 m 700 m²</i>				
<i>Mk-4</i>		<i>12 m 1100 m²</i>	<i>9 m 720 m²</i>	<i>- -</i>	<i>oldal- határon álló</i>	<i>-720- 1500 m² telek- terület esetén - 5% -1500- 3000 m² telekterület esetén - 1500 m²-re vetítetten 5 % + 1500 m² feletti telekterületre vetítetten 3 % -3000 m² telekterület felett - 1500 m²-re vetítetten 5 % + 1500- 3000 m² telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m² feletti telekterületre vetítetten 2%</i>	<i>300 m²</i>	<i>Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 5 m</i>
	<i>Birtok- központ</i>	<i>50 m 1 ha</i>	<i>50 m 1 ha</i>	<i>-</i>	<i>oldal- határon álló</i>	<i>20 %</i>		<i>Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 6 m</i>

4. rendeletervezet

**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. §

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet 2 § kiegészül a következő m) ponttal:

„m) Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: Ahol a 17. számú melléklet szerint a megengedett legnagyobb beépítési magasság különbözeti értékkel szabályozott, ott a megengedett legnagyobb párkánymagasság értéke az épület terepre illesztésből adódó különbözeti értékkel növelt, amely érték a jellemző homlokzati síkok és a műszakilag indokolt rendezett terep metszéspontjainak magassági átlagértéke és a vetített alapvonal magasságának különbsége.”

2. §

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet 36/A § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) Az „Mk-1” „Mk-2”, „Mk-3” és „Mk-4” jelű kertes mezőgazdasági övezetben
a) a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény
b) az „Mk-4” jelű övezet kivételével a (2)-(5) bekezdés szerinti feltételekkel telkenként többletrendeltetésként legfeljebb egy, egy lakást tartalmazó lakóépület,
c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek helyezhetők el.”*

3. §

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet 36/A § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (2) A lakóépület bruttó alapterülete

a) a zártkerti művelés alól kivett területen a megengedett legnagyobb beépítettség mértékével megegyező,

b) művelés alatt álló vagy nem zártkerti művelés alól kivett terület esetében a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének 50%-a, lehet. „

4. §

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet 36/A § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” és „Mk-4” jelű kertes mezőgazdasági övezetben 720 - 1500 m² közötti telekterület esetén egy épület építhető. „

5. §

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet 36/A § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-4” jelű kertes mezőgazdasági övezetben birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon mezőgazdasággal összefüggő szállás jellegű-épület elhelyezhető.”

6. §

Hatályát veszti a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet 36/A § (6) – (7) bekezdése.

7. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet 17. melléklete helyébe az 1. melléklete lép.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet kiegészül a 2. melléklet szerinti 46. melléklettel.

8. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Zalaegerszeg,

Dr. Kovács Gábor
jegyző

Balaicz Zoltán
polgármester

Kihirdetés napja:

Dr. Kovács Gábor
jegyző

1. melléklet a/2026. (.....) önkormányzati rendelethez

17. melléklet

Kertes mezőgazdasági terület - az övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

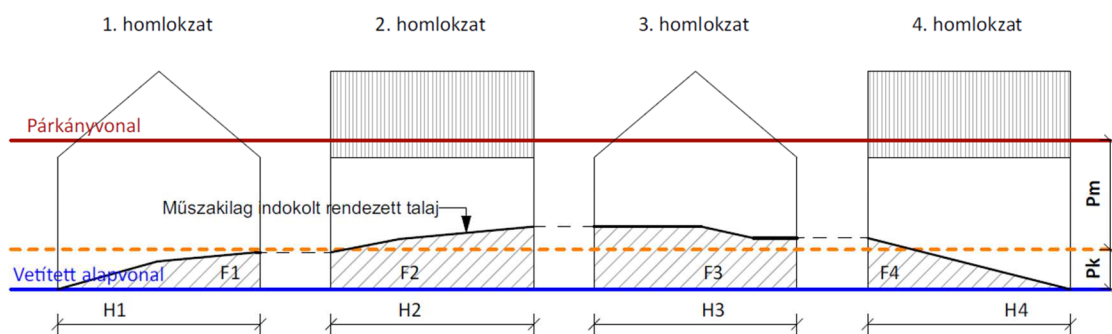
Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke		Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
		gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén		terepszint felett (%)	beépíthető nettó alapterület (m ²)		
Mk-1	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m 3000 m ²	oldal-határon álló	-720- 1500 m ² telekterület esetén - 5% -1500- 3000 m ² telekterület esetén - 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500 m ² feletti telekterületre vetítetten 3 % -3000 m ² telekterület felett - 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m ² telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m ² feletti telekterületre vetítetten 2%;	300 m ²	Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 5 m	
	Birtokközpont 50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %		Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 6 m	
Mk-2	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m 1500 m ² -nél nagyobb	oldal-határon álló	10 %	300 m ²	Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 5 m	
	Birtokközpont 50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %		Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 6 m	

Mk-3	Művelés alatt álló, vagy nem zártkerti művelés alól kivett terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m 1500 m ² -nél nagyobb	oldal-határon álló	10 %	300 m ²	Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 5 m
	Zártkerti művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²		16 m 700 m ²				
Mk-4		12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	- -	oldal-határon álló	-720- 1500 m ² telekterület esetén - 5% -1500- 3000 m ² telekterület esetén - 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500 m ² feletti telekterületre vetítetten 3 % -3000 m ² telekterület felett - 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m ² telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m ² feletti telekterületre vetítetten 2%	300 m ²	Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 5 m
	Birtokközpont	50 m 1 ha	50 m 1 ha	-	oldal-határon álló	20 %		Különbözeti értékkel szabályozott párkánymagasság: 6 m

2. melléklet a/2026. (.....) önkormányzati rendelethez

46. melléklet

Különbözeti értékkel növelt megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározása



$$\text{párkánymagasság különbözeti értéke (Pk)} = \frac{F1 + F2 + F3 + F4}{H1 + H2 + H3 + H4}$$

különbözeti értékkel növelt megengedett legnagyobb párkánymagasság =
párkánymagasság különbözeti értéke (Pk) + megengedett legnagyobb párkánymagasság (Pm)