



ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

- a Gébárti tótól keletre lévő 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata

ZÁRÓ TERVDOKUMENTÁCIÓ

2026. JÚLIUS

Munkaszám: T2608

KALI STUDIO

TERVEZŐI NYILATKOZAT – Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításához

Alulírott településtervező nyilatkozom, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ alapján a tervezői munka elvégzésére jogosultsággal rendelkezem. A Magyar Építész Kamara tagja vagyok.

A tervdokumentáció megfelel a magasabb rendű terveknek és jogszabályoknak, így elsősorban:

- a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvénynek;
- a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvénynek;
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendeletnek;
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek;
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek;
- területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletnek;
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek.

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ

Káli Marianna

okl. építészmérnök
felsőfokú urbanista szakmérnök

Tervezői névjegyzékszám: TT 20-0332

2026. JÚLIUS

ALÁÍRÓLAP**FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ****Káli Marianna**

okl. építésmérnök
felsőfokú urbanista szakmérnök

Tervezői névjegyzékszám: TT 20-0332

TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS**Kun Antigoné**

okl. települmérnök
okl. geográfus

KÖZLEKEDÉSI TERVEZŐ**Németh László**

okl. építőmérnök,
településrendezési közlekedési tervező

Tervezői névjegyzékszám: TKö-20-0587

VÍZKÖZMŰ TERVEZŐ**Koleszár Éva**

okl. építőmérnök
településrendezési vízközmű tervező

Tervezői névjegyzékszám: TV-20-0769

TARTALOMJEGYZÉK – Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításához

1	előzmények	
	1.1.	a településrendezési eszközök módosításának programja
	1.2.	a hatályos településrendezési eszközök ismertetése
	1.3.	településrendezési eszközök véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása
	1.4.	partnerségi egyeztetés szabályai
	1.5.	környezeti értékelés előzetes egyeztetése
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK		
2.	környezetalakítási terv	
	2.1.	a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése
	2.2.	a településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek ismertetése
	2.3.	területi mérleg változása
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK		
3.	határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására	
4.	rendelettervezet a helyi építési szabályzat módosítására	
MELLÉKLETEK		
1.	főépítési feljegyzés	
2.	polgármesteri döntés a környezeti értékelés elkészítésének szükségességéről	
3.	környezeti értékelés előzetes egyeztetése során beérkezett vélemények	
4.	polgármesteri döntés a partnerségi egyeztetés lezárásáról	
5.	polgármesteri döntés a véleményezési szakasz lezárásáról	
6.	véleményezési szakaszban beérkezett vélemények	

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. a településrendezési eszközök módosításának programja

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése **2026. április 16-án**, határozatban **döntött** arról, hogy kezdeményezi a településrendezési eszközeinek módosítását az alábbi program alapján:

KIVONAT

ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE
2026. április 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 módosítása, a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

ZMJVÖK 38/2026. (IV.16.) határozata

- I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közlönyében való megjelentetését követő ötödik napi hatállyal elfogadja
1. a Belsőszeg utca 25039/2 hrsz.-ú ingatlan tömbje szabályozás,
 2. a Diófa utca északi oldalán a 15087/2, 15089/1 és 15089/2 hrsz.-ú ingatlanok szabályozás,
 3. az Arany János utca – Platán sor – Gasparich Márk utca és Rákóczi Ferenc út által határolt kisvárosias területen a szabályozás,
 4. a Bethlen Gábor utca keleti végén az útsabályozás
- módosítását illetően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének leírását az előterjesztés 5. melléklete, valamint a Településszerkezeti Tervét az előterjesztés 6. melléklete szerinti tartalommal.

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

Határidő: 2026. május 15.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

- II.1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Kisfaludy utca 3228 hrsz.-ú ingatlan (volt Megyei Művelődési és Ifjúsági Központ) és tömbje felülvizsgálatát támogatja.
- A közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.

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

Határidő: 2027. január 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

- II.2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési terv kidolgozása során a Zalaegerszeg 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz.-ú ingatlanok szabályozásnak felülvizsgálatát támogatja.
- A közgyűlés a módosítás vonatkozásában a településfejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.

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: 2027. január 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

K.m.f.

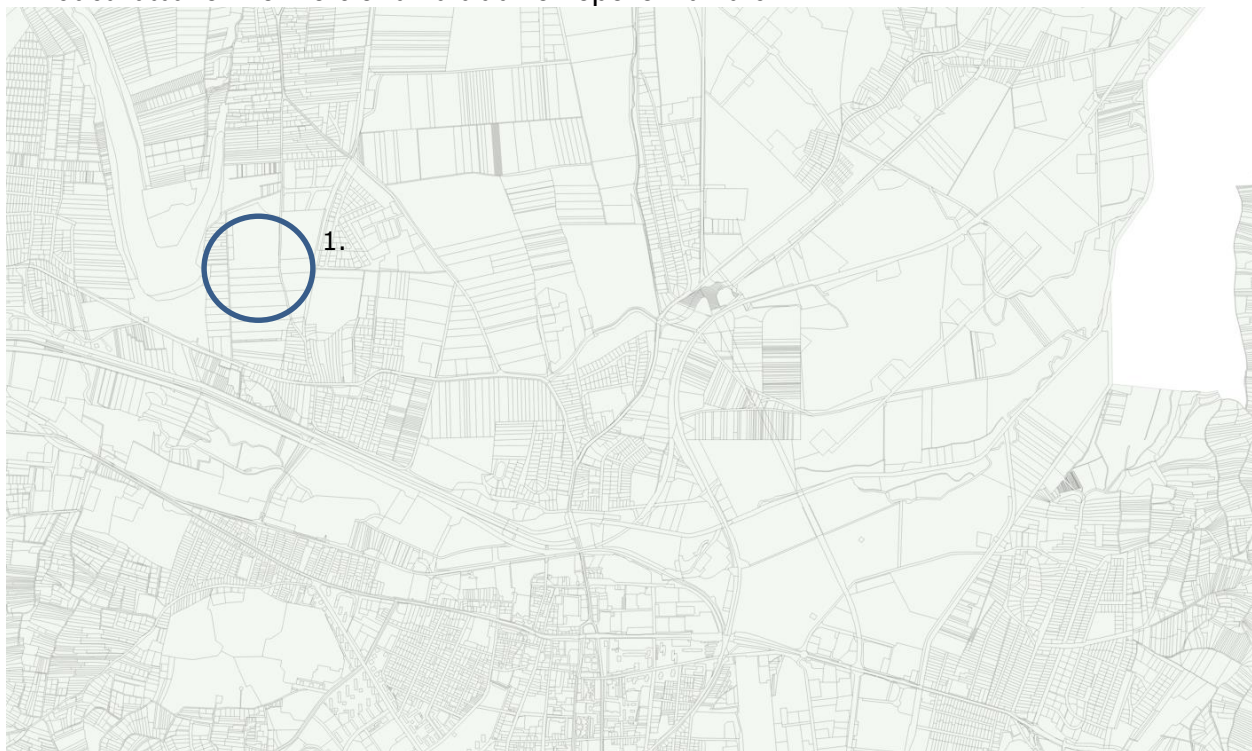
Balaicz Zoltán s.k.
polgármester

dr. Kovács Gábor s.k.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles!
Zalaegerszeg, 2026. április 16.



A módosítással érintett terület az alábbi térképeken látható:



A tervdokumentációt a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (2) bekezdése figyelembevételével készítjük.

135. § (2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

Az eljárás során Méhesné Tatár Eszter működik közre, mint önkormányzati főépítész. A tervdokumentáció tartalmáról szóló önkormányzati feljegyzést a 1. számú melléklet tartalmazza.

A biológiai aktivitás érték számítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében nem szükséges, ugyanis új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a módosítás során.

1.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a hatályos településszerkezeti tervet 2016-ban fogadta el a 137/2016 (VII.6.) kgy. határozattal.

A település helyi építési szabályzatát, szabályozási tervét szintén 2016-ban készítették, melyet a 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelettel hagytak jóvá. A hatályban lévő helyi építési szabályzat szövege az njt.hu oldalon elérhető.

1.3. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet szerinti „**általános eljárás**” keretében történik. Az E-Térben az általános eljárás során beérkeztek a vélemények, melyeket a 6. melléklet tartalmaz. Az 5. mellékletben található a polgármesteri döntés a vélemények elfogadásáról és el nem fogadásáról.

1.4. partnerségi egyeztetés szabályai

A 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 75. § (1) bekezdése kimondja, hogy helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést a településtervek, a kézikönyv vagy a településképi rendelet készítése, módosítása tekintetében előírja.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel fogadta el a partnerségi egyeztetés szabályait.

A partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló polgármesteri döntést a 4. melléklet tartalmazza.

1.5. környezeti értékelés előzetes egyeztetése

A tervezett módosítással kapcsolatos előzetes tájékoztató kiküldésre került az érintett államigazgatási szerveknek. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rend. 3. §-a értelmében **a polgármester döntött arról, hogy** a beérkezett állásfoglalások alapján a **környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek**, mivel a tervmódosítás során jelentős környezeti hatás nem várható. A határozat a tervdokumentáció 2. mellékletét képezi. A beérkezett vélemények a 3. mellékletben olvashatók.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

2.1. a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése

2.1.1. A Gébárti tótól keletre lévő 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata

tervezési program

A Modern-Ép Építőipari Kft. megkeresésére cégünk megbízást kapott a Neszele belterületétől északra elhelyezkedő 0800/50, 0800/66, 0800/67 hrsz.-ú területeket is magába foglaló tömb beépítési javaslatának elkészítésére vonatkozóan.

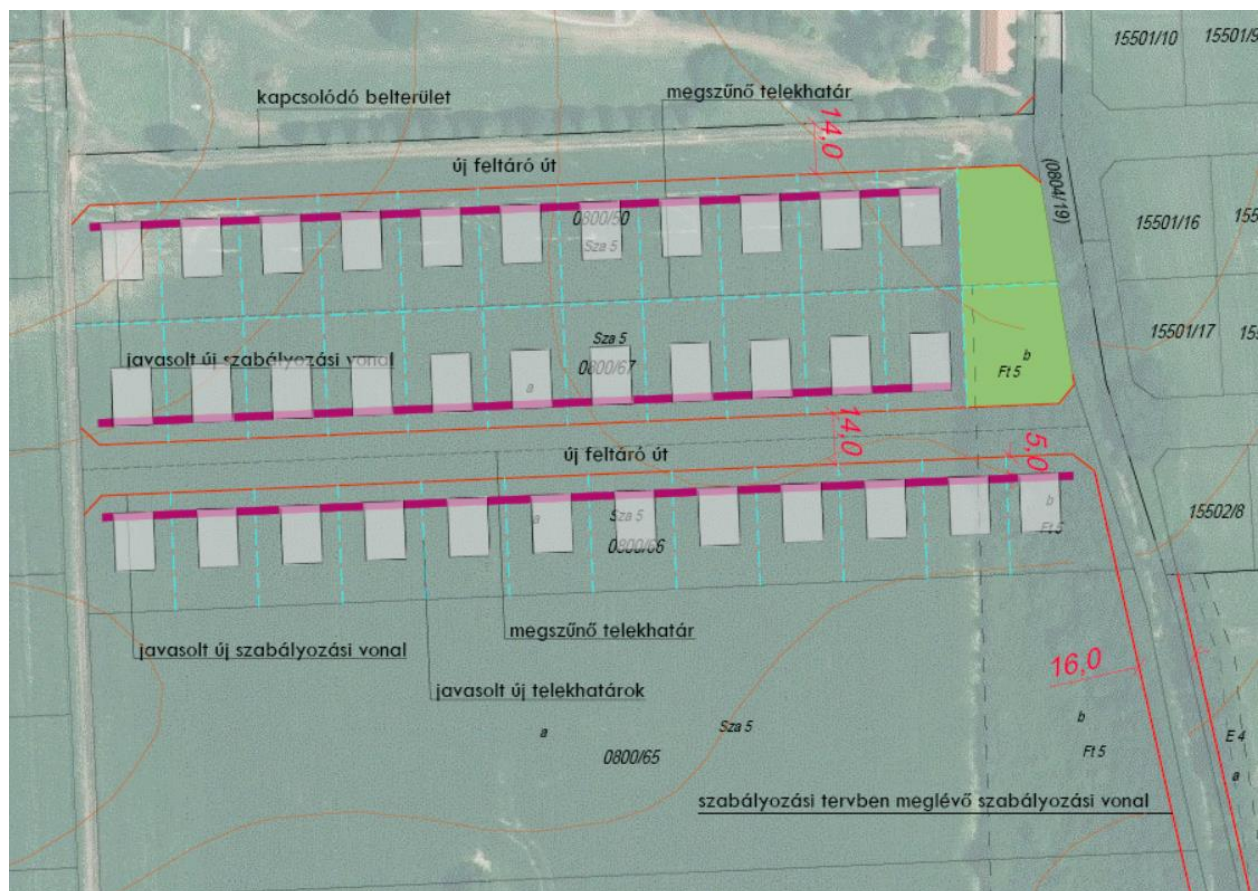
A területtől keletre a 0804/19 hrsz.-ú út keleti oldalán lévő tömbre egy korábbi projekt során már készült szabályozási terv (2024. évben). A szabályozási terv hatályba lépését követően a szabályozási terv szerinti telekalakítás és a belterületbe vonás megtörtént. A lakó célú építési telkek kialakultak és nagyrészt már értékesítésre is kerültek. A Megbízó cég e korábbi terület fejlesztését és annak sikeres fogadtatását követően a jelenleg tervezéssel érintett terület előkészítését határozta el, ahol a szomszédos területhez közvetlenül kapcsolódva további lakótelkek kialakítása a cél.



tervezési terület

Jelen megbízás a 0800/50, 0800/66, 0800/67 hrsz.-ú területekre vonatkozó beépítési javaslat elkészítésére vonatkozik, mely beépítési javaslatban foglalkozunk a terület lehetséges feltárásáról, a javasolt telekosztásról és övezeti szabályozásról, a kialakuló telkek közművesítési lehetőségeiről.

A településrendezési eszközök módosításának célja szabályozási terv készítése a Neszele városrész belterületétől északra, a 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz.-ú telkekre vonatkozóan, ahol lakótelkek kialakítása tervezett. A terület beépítésére telepítési tanulmányterv is készült.



tervezett telekosztás és utcahálózat

A telkek jelenleg szántóként művelt külterületi telkek. A város településszerkezeti terve – mely a tervezett területfelhasználásokat mutatja – a területet üdülőházas üdülőterület területfelhasználásba sorolja, mely helyett kertvárosias lakóterület területfelhasználást javasolunk.

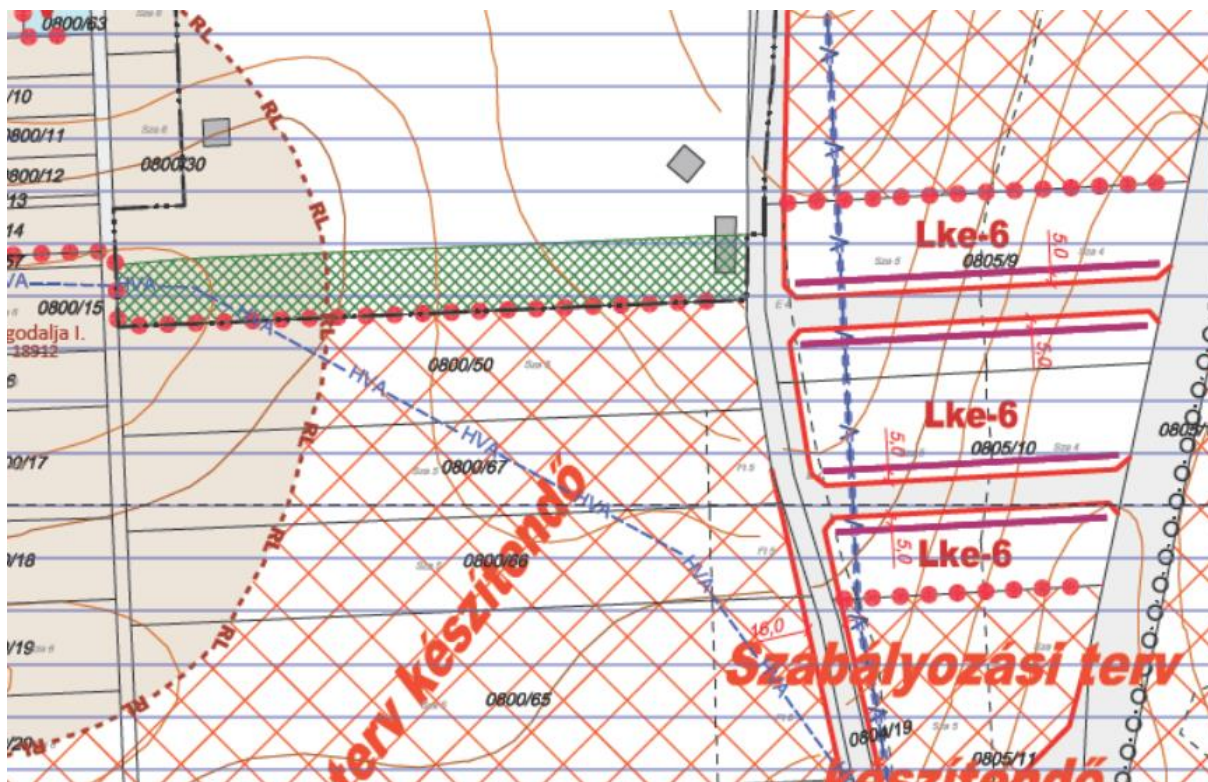
jelenlegi szabályozás

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet alapján a vizsgált terület nem rendelkezik érvényes szabályozási tervvel. A terület a szabályozási terven a „Szabályozási terv készítendő” jelkulccsal jelölt. Erre a jelölésre vonatkozóan a helyi építési szabályzat az alábbiakat fogalmazza meg:

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

22. § (1) Építési övezetek területén e rendelet szerinti zöldfelületet, a zöldfelület fásítását, valamint a szabályozási terven jelölt helyeken a telken belüli kötelező fásítást a telek szabályozási terv szerinti rendeltetésének megfelelő hasznosítása esetén biztosítani kell.

(2) **A szabályozási terven övezeti besorolással nem rendelkező, területek beépítésének feltétele a szabályozási terv készítése.**



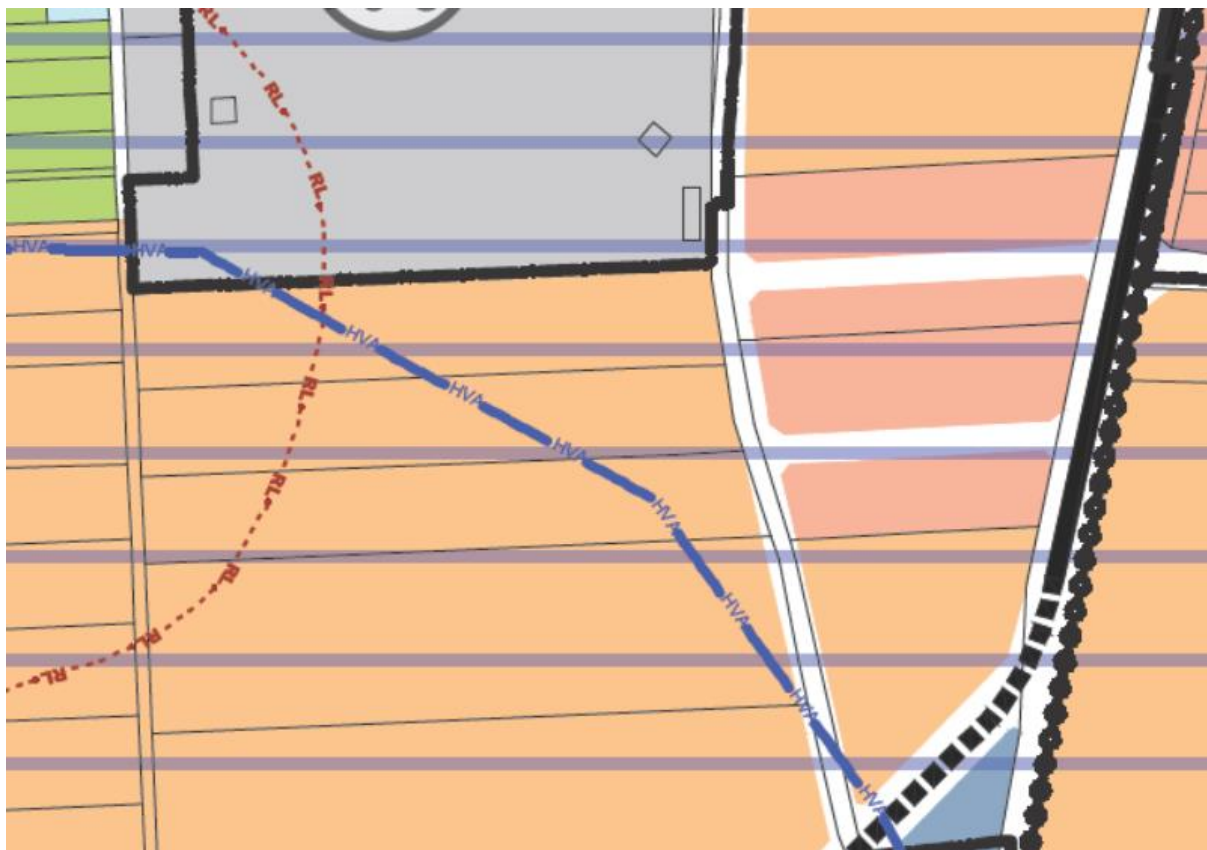
hatályos szabályozási terv kivonata a tervezési területtel

A szabályozási terven látható, hogy a vizsgált telkek dél-nyugati részét a délebbre lévő Gébárti út déli oldalán lévő ivóvízkút hidrogeológiai A védőövezete (HVA jelzésű) érinti. A nyugati részen nyilvántartott régészeti lelőhely is érinti a telkeket.

Északról az Aquapark területe határolja a tervezési területet, a strand déli részén egy telken belüli kötelező fásítást jelöl a szabályozási terv, mely egy megfelelő elválasztást képez a lakóterület és a fürdő területe között. A 0800/50 hrsz.-ú telek északi telekhatára mentén az AquaPark területén belül egy hársfa sor biztosítja a beültetési kötelezettségi előírást.



A város településszerkezeti terve – mely a tervezett területfelhasználásokat mutatja – a területet üdülőházas üdülőtérület területfelhasználásba sorolja.



hatályos településszerkezeti terv kivonata

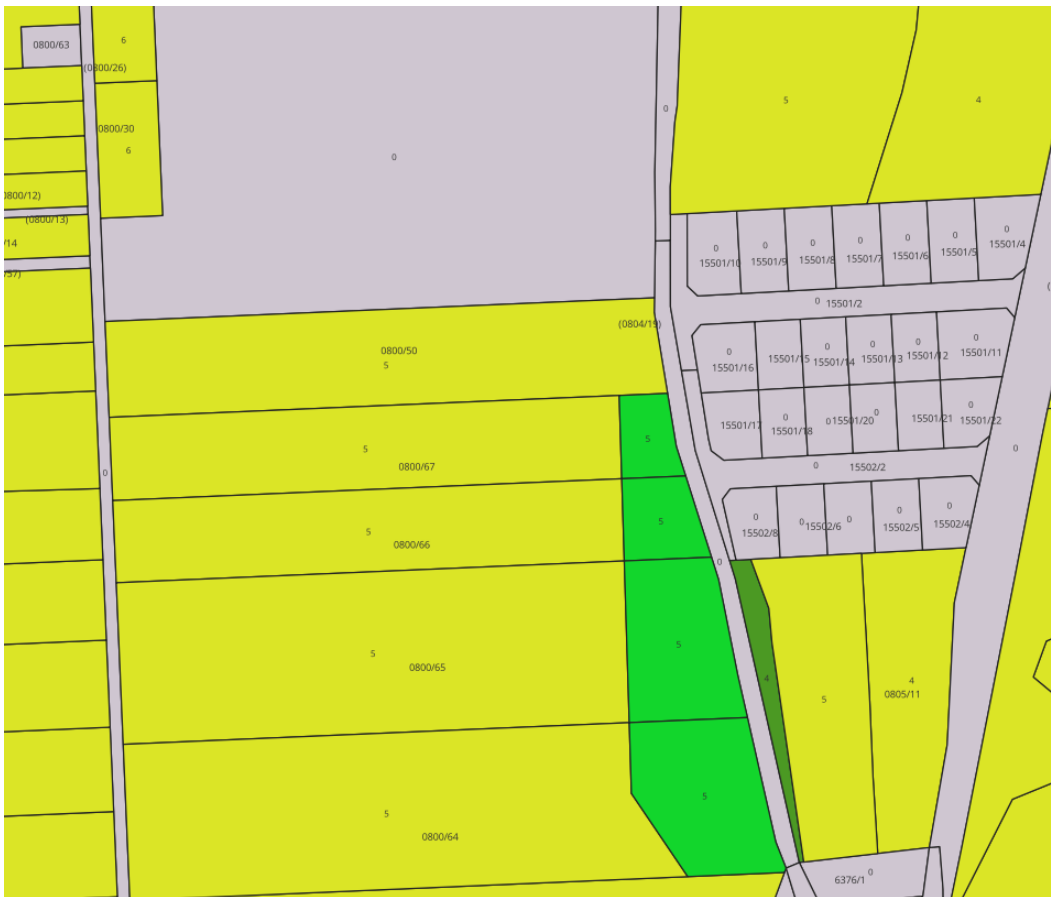
A településszerkezeti terv az Aquapark és a Termálfürdő adottságai kihasználva a fürdőtől keletre lévő telket is, valamint a délről kapcsolódó területeket is üdülőházas üdülőterületbe sorolja, valamint e területekre is szabályozási terv készítését írja elő. A 2024-ben megvalósul szabályozási terv módosítással érintett keletről szomszédos tömb már kertvárosias lakóterületként jelölt a településszerkezeti terven.

Tervezési terület meglévő használata

A tervezési terület – ahogy a déli szomszédos területek is - mezőgazdasági művelés alatt állnak. A terület keleti, dél-keleti irányba enyhén lejtős.

A művelési ágat tekintve az északi telek egységesen csak szántó művelési ágú, a két délebbi telek pedig két művelési ágban van, mindkét telek nyugati része szántó, keleti kisebb része fásított terület. A minőségi osztályok 5-ek, Sz5 és Ft5. A Fölgazdálkodási törzskönyv alapján a 5-ös minőségi osztályú szántó átlagosnál gyengébb minőségű.

A fásított terület alrészlet területén fákkal szegélyezett sáv található az út mentén.



Jelmagyarázat a művelési ág ábrázolásához:

- szántó
- erdő
- fásított terület

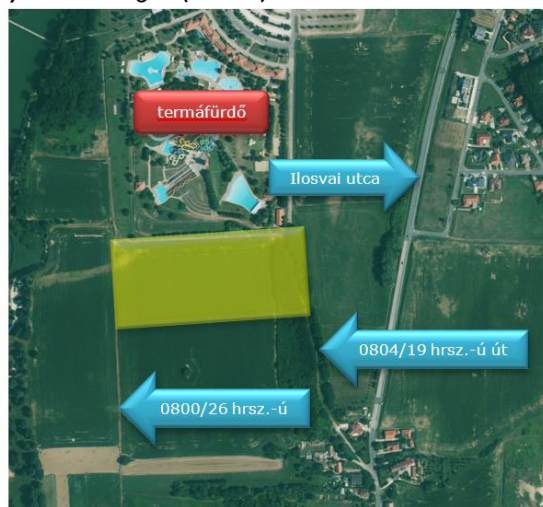




a tervezési terület észak-keletről fényképezve



a célterület és környezetének telekkönyvi adottságai (OENY)



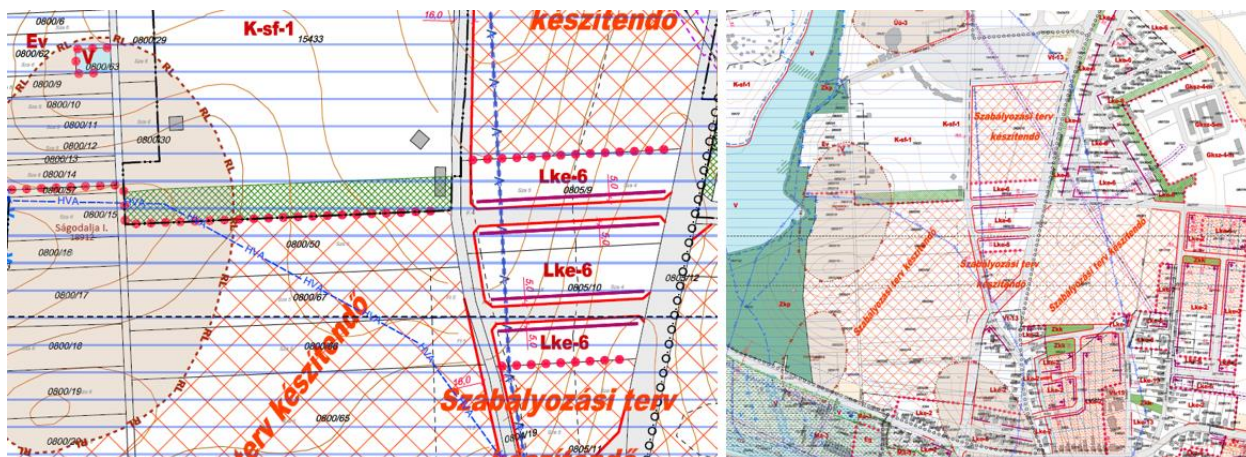
a célterület és környezetének közlekedési infrastruktúra adottságai (KIRA és légi fotó)

A területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök ismertetése

A célterület környezetében a hatályos településszerkezeti terv a meglévő úthálózati elemek strukturális bővítését is előírja — az AquaCity környezetében, jellemzően annak déli, délkeleti részén lévő tömbre külön szabályozási terv készítését írja elő, így ez a terület egyelőre egy egységként szerepel a szerkezeti struktúrában. Ennek a területrésznek a közepén önálló blokkban a beépítéshez szükséges infrastruktúra kiépítése megkezdődött, az Ilosvai utcát a 0804/19 hrsz.-ú úttal összekötő két új lakóutca, valamint mellette kétoldali lakótelkek kialakításával. A 15501/2 hrsz.-ú, illetve a 15502/2 hrsz.-ú utak szabályozás alapján kialakított telekszélessége 14m – 14m.



A szabályozási tervben vizsgált tömb közvetlen környezetének úthálózata falusias lakóövezeteket tár fel, tagolása ennek megfelelően elsősorban a beépítést hivatott kiszolgálni. Az Ilosvai utca településrészek összeköttetését is biztosítja, érintett szakasza gyűjtőtű funkcióval bír. A közlekedési területsávok bővítése a 0804/19 hrsz.-ú útnál releváns, a másik érintett külterületi út (0800/26 hrsz.) szélesítése nem tervezett, sőt a hatályos terv nem is tartja meg a nyomvonalát, közlekedési területsávot a jelenlegi adottságokat rögzítve nem jelöl. A vizsgált övezettől délre új nyomvonalon tervezett az Ilosvai utca lakott területeket nyugatról elkerülő szakasza, a további távolabbra lévő közlekedési fejlesztések viszont már nincsenek hatással a területre. A célterületen a meglévő és a tervezett beépítés közlekedési kapcsolatai a helyi és állami gyűjtőúthálózathoz az Ilosvai utca - Gébárti út (dél) és Ságodi út (észak) felől, valamint a Termál utca – Ságodi út (kelet) felől biztosítottak.



Hatályos szabályozási terv (kivágatok)

Közművesítettség jelenlegi állapota

Vízellátás

A vizsgált területen a vízellátó hálózatot az Észak-zalai Víz- és Csatornamű Zrt. (Zalaegerszeg, Balatoni u. 8.) üzemelteti.

A 0800/50, /66 és /67 hrsz.-ú ingatlanok nyugati oldalán – a 0800/26 hrsz.-ú útban – D315/KPE vízvezeték üzemel. A területektől keletre magánterületeken üzemelő DN150/ac vízvezeték a terület folyamatban lévő beépítése által érintett szakasza jelenleg kiváltás alatt van, az új D160/KPE vízvezetékre közterületen kerül elhelyezésre.

A terület a Gógánhegyi tároló (túlfolyószint 226 mBf.) nyomásövezetéhez tartozik. Mivel a terület kb. 165-175 mBf. szintek között helyezkedik el, a hálózaton kialakuló statikus nyomás 5.1-6.1 bar. Az 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet értelmében „A szolgáltató az ivóvíz szolgáltatását, legalább 1,5 és legfeljebb 6,0 bar hálózati nyomás mellett a szolgáltatási ponton köteles teljesíteni”, így 6 bar nyomás felett – jelen területen a 166 mBf. szintnél alacsonyabban fekvő ingatlanok bekötésénél (a terület ÉNy-i része) egyedi nyomáscsökkentő szelep beépítése válhat szükségessé a magas hálózati nyomás elkerülése érdekében.

Szennyvízelvezetés

A vizsgált területen a szennyvízcsatorna hálózatot az Észak-zalai Víz- és Csatornamű Zrt. (Zalaegerszeg, Balatoni u. 8.) üzemelteti.

A vizsgált területet keleti oldalán – a 0804/19 hrsz.-ú útban D200/KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna üzemel, mely a Neszelei átemelőbe továbbítja a szennyvizet. A terület ÉNy-i irányba, a Gébárti-tó felé lejt.

Csapadékvíz-elvezetés

A terület ÉNy-i irányba, a Gébárti-tó felé lejt, a csapadékvíz befogadója a Szentmártoni-patak, melybe a Gébárti-tó sétánya melletti burkolt árok, majd egy DN800/b csatorna vezeti a csapadékot.

A módosítási szándék statisztikai alátámasztása

Zalaegerszeg lakásállománya 2001-ben 23 069 db, 2011-ben 25 883 db, 2022-ben 27 876 db volt. Bár növekedett a lakások száma, a lakott lakásoké 2011-hez képest 305 db-bal csökkent, a nem lakott lakások száma pedig ugyanezen időszak alatt több mint duplájára nőtt. 2022-ben a nem lakott lakások a lakásállomány 14,3%-át tették ki.

A lakott lakások 8,1%-a egyszobás, 35,9%-a kétszobás, 31,6%-a háromszobás és 24,4%-a négy- vagy több szobával rendelkező volt.

A lakott lakások építési időszak szerinti számát 2022-es adatok alapján a következő táblázat szemlélteti:

Építési időszak	Lakások száma (db)
1919 előtt épült	260

1919-1945 között épült	565
1946-1960 között épült	1980
1961-1980 között épült	13220
1981-2000 között épült	7796
2001-2010 között épült	2981
2010 után épült	1074

(Forrás: KSH, Népszámlálás 2022)

A lakott lakások 55,35%-a 1961 és 1980 között épült. A 2010-től épült lakott lakások aránya mindössze 4,5%.

Bár Zalaegerszeg népességszáma (hasonlóan az országos tendenciához) csökken, közben megfigyelhető az egyszemélyes háztartások számának növekedése és a többgenerációs háztartások visszaszorulása, mely csökkenő lakosságszám mellett is jelentős lakásigényt eredményez. Míg az egyszemélyes háztartások száma 2001-ben 5178 volt, addig 2022-ben már 8888.

A Gébárti-tó környéke kedvező táji adottságaival, a városközpontozóhoz való közelségével kedvelt lakóhellyé válhat. Ezt bizonyítja az is, hogy a területtől keletre lévő I. ütem telkei kialakításukat követően 1 éven belül értékesítésre kerültek, az utca és a közművek kialakítása megkezdődött. Az első ház megjelent. A terület lakóterületként történő hasznosítására, lakótelkek kialakítására ebben az árfekvésben nagy igény mutatkozik. Ez generálta a következő ütem előkészítését. Habár vannak már lakóterületként kijelölt területek a településen, ezek beépítését sok minden befolyásolja. A kedvezőtlenebb elhelyezkedésű telkek lassabban épülnek be, lassabban telnek be.

Az Önkormányzat számára a tervezett telekosztás, lakóterület kijelölés támogatandó, különösen azért is, mert a Beruházó az általa megépített utakat és közműveket az Önkormányzat részére átadja. Minőségi lakókörnyezet alakul ki és így a környékbeli szomszédos falvak (pl. Teskánd, Boncodföldre) új lakóterületeivel tud versenyezni a város.

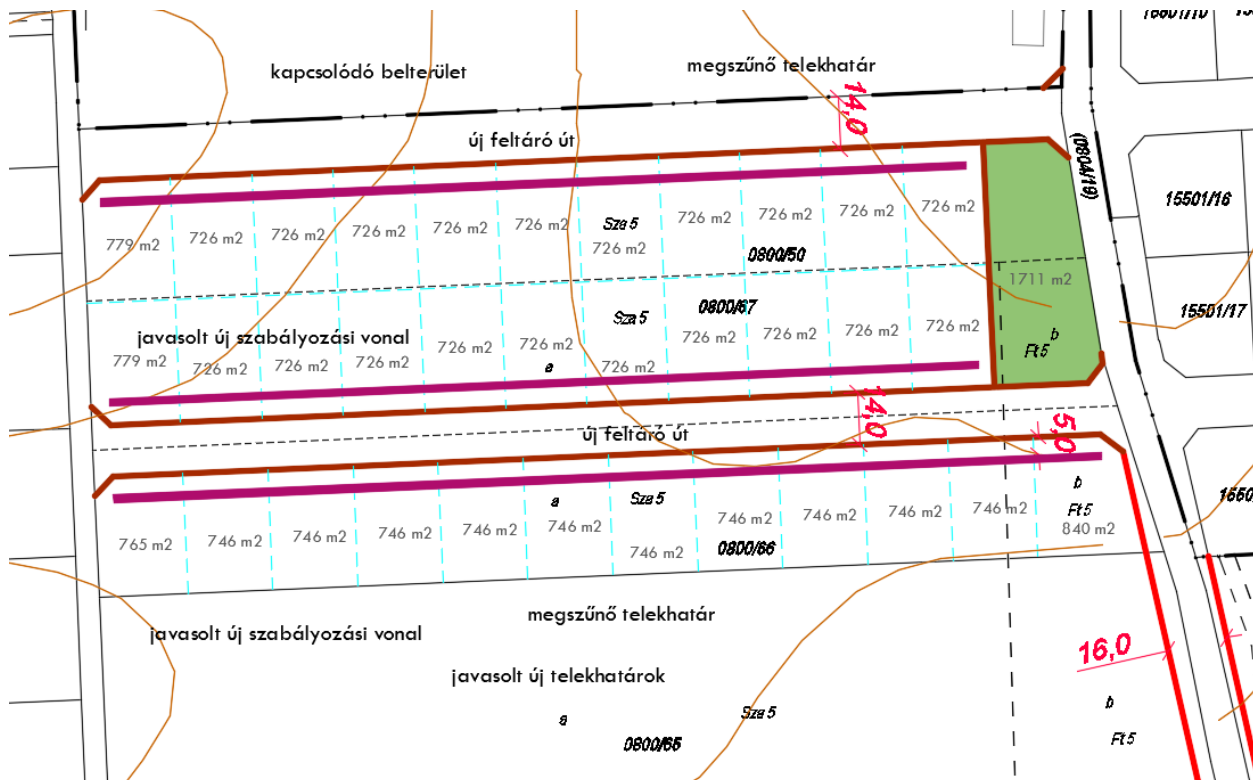
tervezett módosítás

A hatályos településszerkezeti tervben jelölt területfelhasználással ellentétben a tervezett üdülőházas üdülőterület területfelhasználás helyett **kertvárosias lakóterület területfelhasználást** javasunk. Az üdülőterületek kialakítására nem jelentkezik jelentős igény, így az ilyen jellegű telkek és rajtuk nagy, több üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek kialakítása helyett lakótelkek kialakításának lehetőségét javasoljuk.

A három vizsgált telek a kertvárosias lakóterülettől nyugatra helyezkedik el, ahhoz közvetlenül kapcsolódik. A szabályozási terv módosítást a **0800/50, 0800/67 és a 0800/66 hrsz.-ú telkekre** vonatkozóan készítjük.

A tervezési terület feltárása a keleti szomszédos lakóterület úthálózatához csatlakozva kerülne kialakításra, a 15501/2 és a 15502/2 hrsz.-ú utak nyugati folytatásaként. Ezt a szempontot figyelembe véve alakult ki a kelet-nyugati irányú két feltáró utca nyomvonala. Az utcák 14 méteres szélességgel tervezettek, mely lehetővé teszi két sávban az útburkolat, mellette kétoldali padka és árok kialakítását. A későbbiekben ebben a szélességben kiemelt szegéllyel két oldali járda is kialakítható. Az északi, Aquaparkkal határos új út esetében a fásítás az út déli oldalán tervezett, mivel az Aquapark területén lévő hársfa sor már jelenleg is megfelelő zöldfelületet biztosít az út mentén.

A keletről határos 1. ütemben elkészült beruházás esetén a lakótelkek mellett zöldterület nem került kijelölésre, azonban jelen esetben a 0804/19 hrsz.-ú út mentén természetesen kialakult fásított területet figyelembe véve a fejlesztési terület keleti szélén egy kisebb zöldterületet javasolunk kijelölni. E terület lehet az új lakóterület központja, mely a pihenést szolgálhatja. Annak ellenére, hogy nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés a jelenlegi tervmódosítással, fontosnak tartjuk zöldterület kijelölését.



kialakuló telekméretek, telekstruktúra, utcahálózat

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

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

Az építési övezet szerinti kialakítható legkisebb **telekméretek** figyelembevételével 726-921 m² méretű telkek alakulhatnak ki. Jellemzően 726m² és 746m²-es a legtöbb telek, a sarkon lévő nagyobbak, amire szükség is van, hiszen ezeknél két irányból kell előkertet eltartani.

A **szabadon álló beépítési mód** megfelelő a kialakuló új tömbökre, hiszen a telkek észak-dél irányúak, a szabadon álló beépítési móddal, az épületet „középre” helyezésével a három kedvező tájolás (kelet, nyugat, dél) kihasználható, mely rendkívül fontos, a telkekre tervezett új lakóépületeknél.

A tervezet szerint legfeljebb **34 db építési telek alakítható ki** az Lke-6 jelű kertvárosias lakóövezet paramétereit alapján.

A szabályozási terven **építési vonal** jelölése javasolt, 5 méteres előkert megtartásával, így az új utcákban egységes térfal tud kialakulni. A sarki telkeknél mindkét határoló utca felől szükséges az előkert megtartása.

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

A korábbi, keletről szomszédos fejlesztési területhez képest változás, hogy itt egy teleksorral kevesebb telek alakul ki, a terület északi részén utcával fejeződik be a fejlesztés melynek túloldalán már a fürdő területe van. Ez az északi utca nem tud kétoldalas beépítéssel kialakulni figyelembe véve a megfelelő útcsatlakozásokat. Azonban a telkek számát tekintve több telek alakul ki, mivel a terület szélesebb, így egy utcában egymás mellett 11-12 telek jön létre. Kialakíthatók nagyobb, szélesebb telkek is, amennyiben arra van igény, így pedig 32, vagy 29 db telek is kiosztható. (Utcánként 10-11-11 vagy 9-10-10 db telek esetén.)

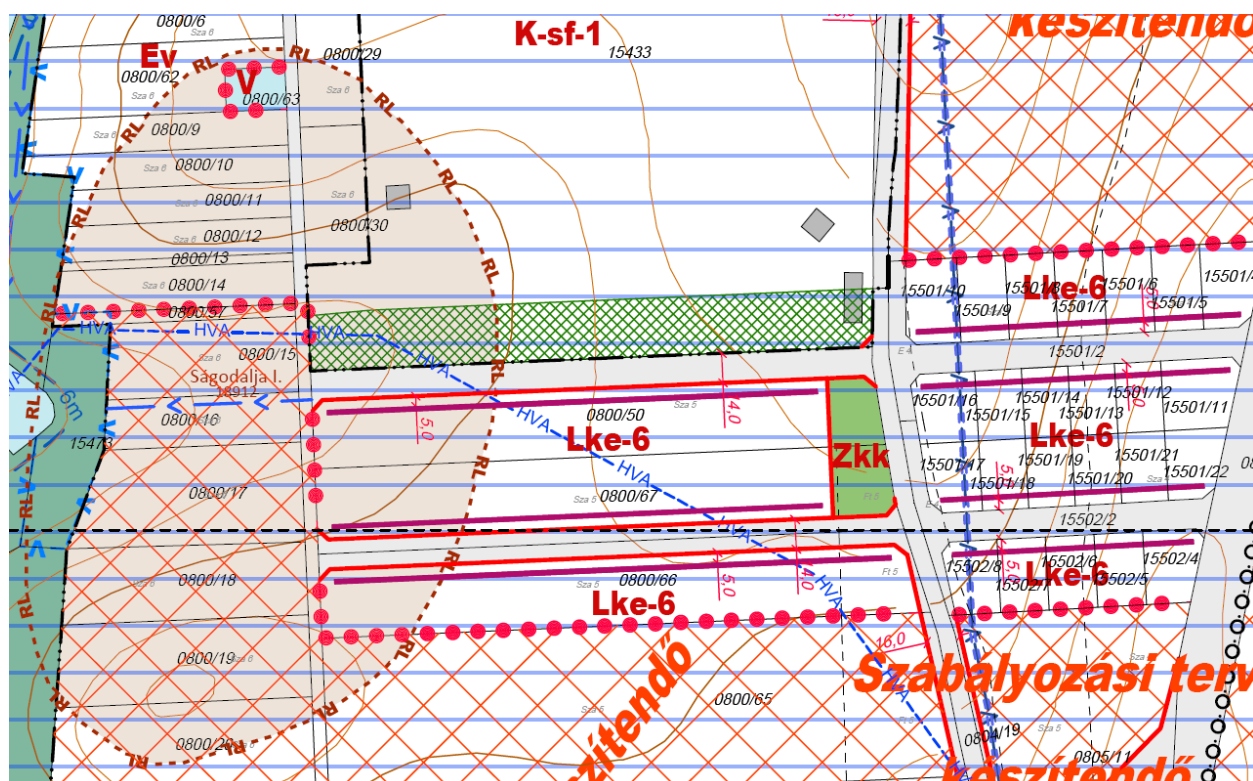
A fejlesztési terület dél irányban tovább folytatható a későbbiekben, amennyiben a területek tulajdonát sikerül megszerezni, hosszú távú cél a Neszele meglévő belterülethatárához északi irányból való csatlakozás lenne. A fejlesztési terület településszövetbe való illesztéséhez szükséges egy koncepció terv kidolgozása, mely bemutatja a területtől délre lévő területek beépítésének javaslatát, a további utcák kialakításának lehetőségét, további zöldterületek helyének meghatározását. E koncepció terv kidolgozására Zalaegerszeg Város Önkormányzata külön megbízást fog adni, melynek keretén belül kell kitalálni a beépülő városrész struktúráját, közlekedési rendszerét, zöld infrastruktúráját.

közművesítéssel összefüggő szabályozási tervi változások

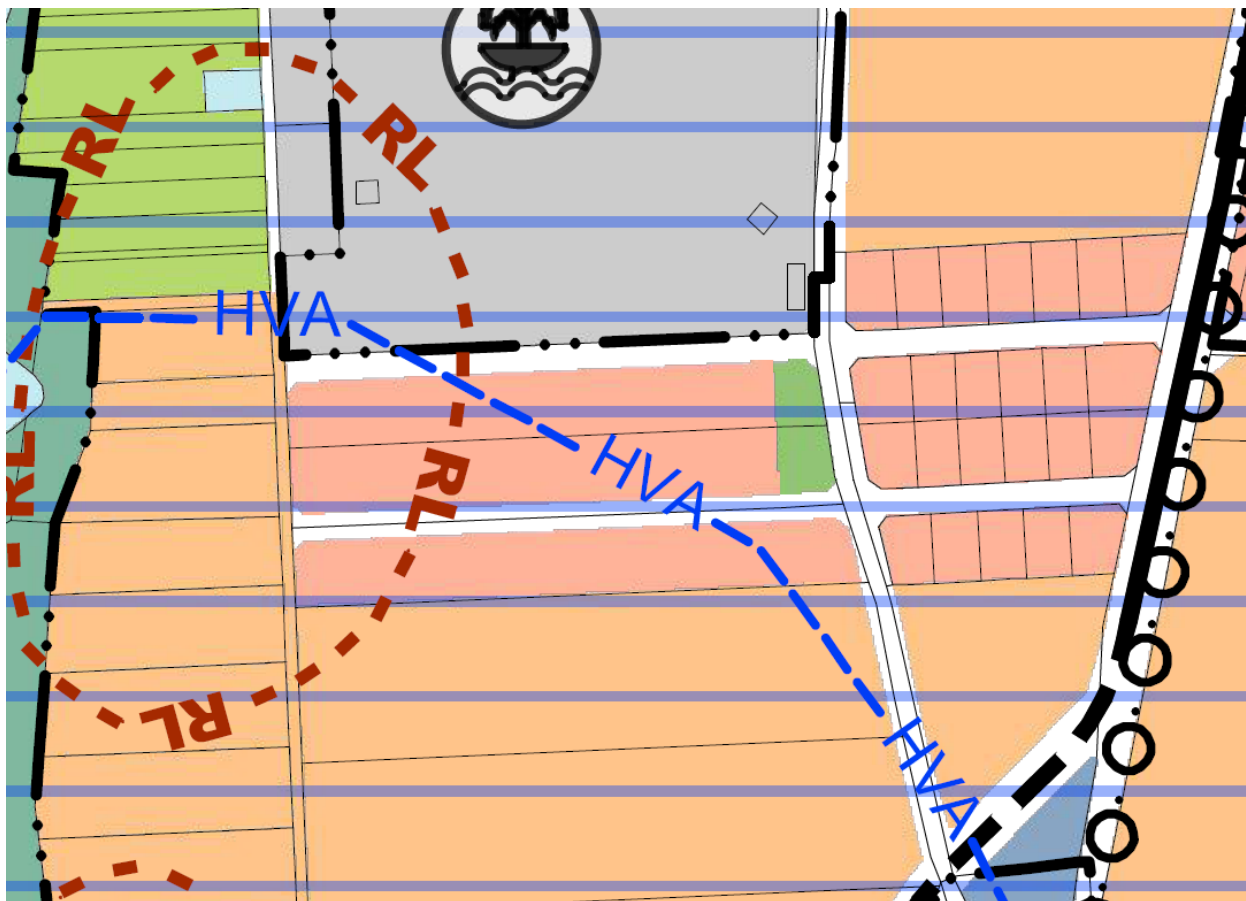
A szennyvízelvezetésre vonatkozóan a közmű tervfejezet 2 megoldási javaslatot kínál. Az 1. változat szerinti megvalósítás esetén egy központi szennyvízátemelő építése válik szükségessé, melyet a 0800/47 hrsz.-ú ingatlan dél-nyugati sarkában lenne célszerű kialakítani. A helyi építési szabályzat a közmű műtárgyak telkét bármely övezetben lehetővé teszi, így emiatt külön övezet jelölése nem válik szükségessé. A szükséges telekalakítás a műtárgy megépítését követően, vagy azt megelőzően megvalósítható lesz annak szabályozási terven való jelölésétől függetlenül.

A keletkező csapadékvizek Gébárti-tó melletti burkolt árokba való elvezetéséhez a terep természetes mélyvonalában, a 0800/16 hrsz.-ú területen kell kialakítani egy árkot, melynek elhelyezéséhez javasolt egy megfelelően széles terület leválasztása. Az árok pontos helye és annak mérete nem kerül meghatározásra. A terep geodéziai bemérését követően szükséges pontosítani az árok helyét, valamint a vízgyűjtő területek meghatározása után lehet meghatározni az árok pontos méretét is. Ennek kidolgozása a teljes – belterülethatárig nyúló tömbre vonatkozó - koncepcióterv része lesz. Addig nem javasoljuk egy konkrét terület leszabályozását a pontos adatok ismeretének hiányában. A szabályozási terven elvi vonallal jelöljük a csapadékvíz elvezetésének szükségességét a területen. A szabályozási terven jelölt „csapadékvíz elvezetési vonal”-ra vonatkozóan a helyi építési szabályzat a következőket fogalmazza meg:

23/A. § (1) A szabályozási terven csapadékvíz elvezetési vonallal jelölt területen a felszíni vizek elvezetését, a szükséges műtárgyak építését és kezelését biztosítani kell.



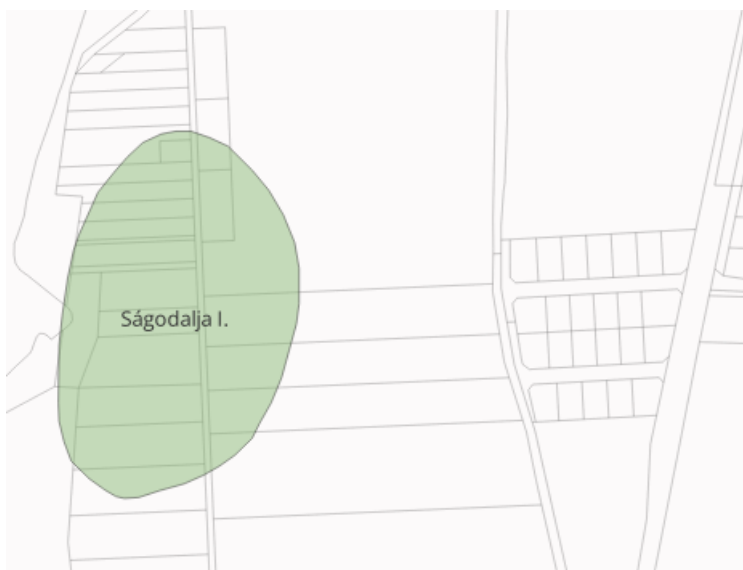
tervezett szabályozási terv (részlet)



tervezett szerkezeti terv (részlet)

Örökségvédelem

A tervezési területet nyugati szélét érinti egy nyilvántartott régészeti lelőhely (Ságodalja I.). A régészeti lelőhely érintettség miatt a Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala az építési engedélyezési eljárás során szakkérdést vizsgáló hatósággént fog részt venni az eljárásban. De mivel nem nagyberuházásról van szó, ezért előzetes régészeti dokumentáció elkészítése nem szükséges. A nyilvántartott régészeti lelőhely a szabályozási és a településszerkezeti tervlapokon is szerepel.



régészeti lelőhely (E-Tér adatszolgáltatás)

Közlekedési javaslat

A közlekedési építmények struktúrájának meghatározás során a vizsgált terület feltárása mellett elsődleges szempont a megfelelő úthierarchia felépítése, a közúti csomópontok pozícióinak és típusának megjelölése volt. A tömbön belüli közlekedési hálózat kialakítása, annak egyes elemei és azok funkciói a beépítés struktúrájával szorosan összefüggenek, tulajdonképpen a beépítés által generált igényeket hivatottak szükségszerűen kiszolgálni. Fontos, hogy az egyes szempontok által megfogalmazott műszaki tartalmak összhangba kerüljenek és a településfejlesztési és azon belül a közlekedési elemek egységes és jól működő rendszert alkossanak.

A 0800/50 hrsz.-ú, a 0800/66 hrsz.-ú, és 0800/67 hrsz.-ú telkek területén tervezett lakótömb feltárása, illetve a javasolt telekosztás meghatározása során közlekedési szempontból fontos volt, hogy a fejlesztés szerkezete illeszkedjen a meglévő úthálózati elemek nyomvonalaihoz és elhelyezkedésükhöz, illetve optimális telekelhelyezés mellett a lehető legkevesebb infrastruktúra építése legyen szükséges. Utóbbi gazdaságossági szempont egyaránt releváns befektetési és üzemeltetési aspektusból is.

Meg kell jegyeznünk, hogy a Ságod és Neszele településrészek között elhelyezkedő terület beépítésére vonatkozó fejlesztési ütemek időbeni és térbeni fragmentálása nem feltétlenül ad lehetőséget a teljes területben rejlő kötöttségek, adottságok, valamint lehetőségek feltárására — az időrendben egymást követő, egymáshoz kapcsolódó szerkezeti blokkok esetleges összefüggéseinek feltárása, komplexen kezelése nem így nem lehet releváns. Ez hosszú távon, illetve a végeredmény tekintetében nem előnyös, ezért javasolt volna a célterület beépítésére vonatkozó tágabb környezetre kiterjedő vizsgálatot végezni, amely megfelelően megalapozott módon vázolja a fejlesztési lehetőségeket, és azok összefüggéseit.

Kapcsolódás az országos mellékút hálózatra

A városrészben tervezett lakóövezeti fejlesztés (34 db lakótelek) által a közvetlen térség forgalma várhatóan nagyságrendileg növekedni nem fog, így a beépítés tervezett intenzitása, valamint az új területek nagysága nem ad okot extra mértékű forgalmi átrendeződésre. A meglévő állapotokat, illetve a hatályos településrendezési tervben szereplő közlekedésfejlesztési koncepciókat is figyelembe véve az úthálózat további átalakítása az új telkek feltárásán túl nem szükséges. A meglévő / tervezett úthálózat struktúrája szerint az állami mellékúthálózatról a tömb közvetett feltárása alapvetően 3 pozícióban biztosított: Keletre a Termál utca – Ságodi úti (74106 jelű bekötő út) leendő csomópontja, délre az Ilosvai utca – Gébárti úti (7406 jelű összekötő út), illetve északra a Ságodi úti meglévő csomópontjai.

Fejlesztési területek közlekedési hálózata

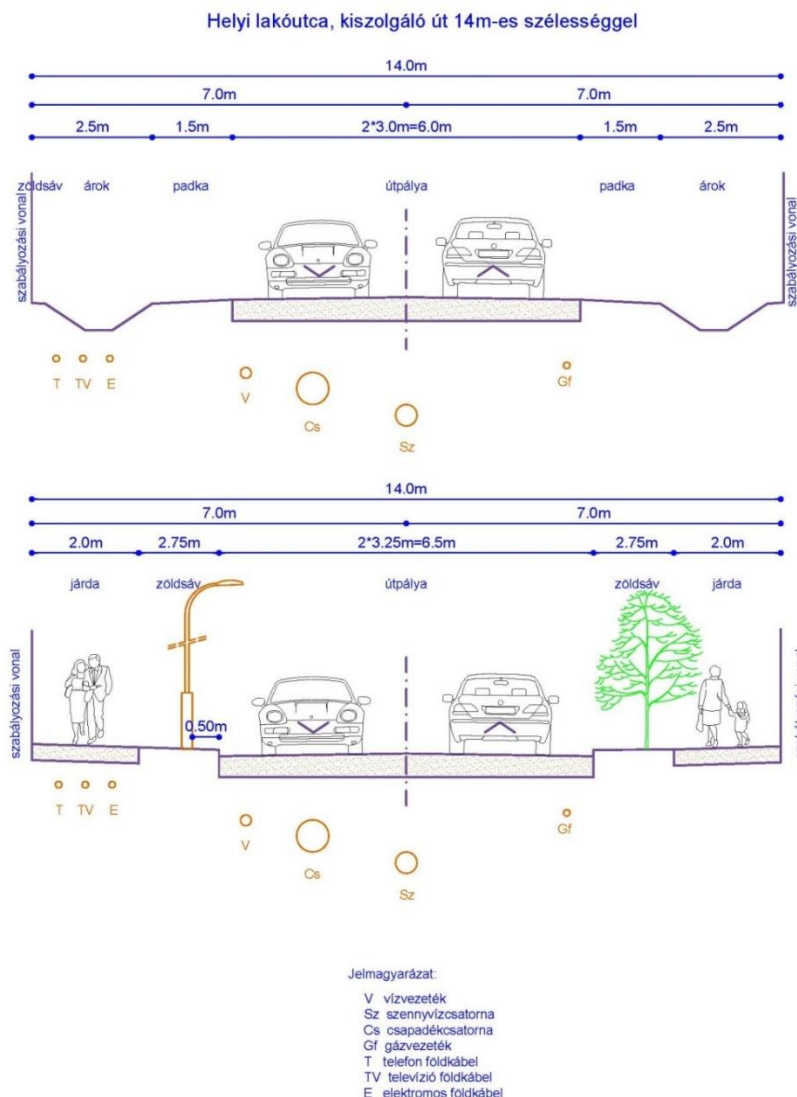
A célterület beépítése kapcsán a kialakuló úthálózat alapvetően kelet-nyugati irányú tagolódású infrastruktúrával javasolt. A rendelkezésre álló telekcsoport elhelyezkedése, alakja, és méretei alapján az optimális telekosztás érdekében két feltáró út létesítését irányoztuk elő. Mindkét útszakasz lakóutca lesz, elsődleges és kizárólagos funkcióként a környező ingatlanok kiszolgálásával. A közlekedési területsávok szélességét a TÉKA-ban meghatározott minimális paraméterek szem előtt tartásával, figyelembe véve a megfelelő csapadékvíz-elvezető rendszer közterületen való kiépítésének lehetőségét, valamint természet közeli - zóldsávokkal létesített - utcafépí irányelveket, mindkét esetben 14m-ben határoztuk meg. Az új útszakaszok hossza 270m és 280m között változó. A tömböt keletről határoló 0804/19 hrsz.-ú út tervezett (és részben már telekredezett) 16m-es szabályozási szélességének módosítása nem szükséges. A nyugatról határoló 0800/26 hrsz.-ú külterületi földút szélesítése ebben a projektfázisban szintén nem szükséges, a jövőben viszont a beépítés további ütemeiben (elsősorban nyugati területeken) az út

funkcióját, nyomvonalát és adottságait felül kell vizsgálni — szélesítése, vagy áthelyezése a kívánt mértékben nyugati irányba javasolt. A tervezési területtől keletre kialakított lakótelkek feltáró útjai ezzel a fejlesztéssel elveszítik zsákutca jellegüket, hiszen a terület feltárása keleti irányból, Ilosvai út felől történik. A lakóövezeti fejlesztés, és a későbbiekben hozzá kapcsolódó további bővítések kerékpárral történő elérhetősége szintén az Ilosvai utca felől, annak nyomvonala amellet kiépített kerékpárútról lehetséges. A terület beépítésének növekedésével igény jelentkezhet a közösségi közlekedés járatainak bevonására is, amelyek egyelőre kizárólag Ságodban, illetve időszakosan az AquaCity környezetében vannak jelen. A járatok útvonalaira, illetve megállóhelyek létesítésére az Ilosvai utca adhat potenciális lehetőséget.

Az új útszakaszok közül az északi, közvetlenül az élményparkkal szomszédos közlekedési építmény területén a déli oldalon javasolt fásítás, amely a közútkezelő előzetes javaslata szerint ezüst hárs telepítésével kívánatos. A fasor helyét az engedélyezési és kiviteli tervek készítésekor egyeztetni szükséges az önkormányzattal, különös tekintettel a vízelvezetés módjára, továbbá az egyéb közművek pozícióira is.



Javaslat az új beépítés úthálózatának kialakítására



Javaslat az új útszakaszok mintakeresztmetszévi kialakítására

Közművesítési javaslat

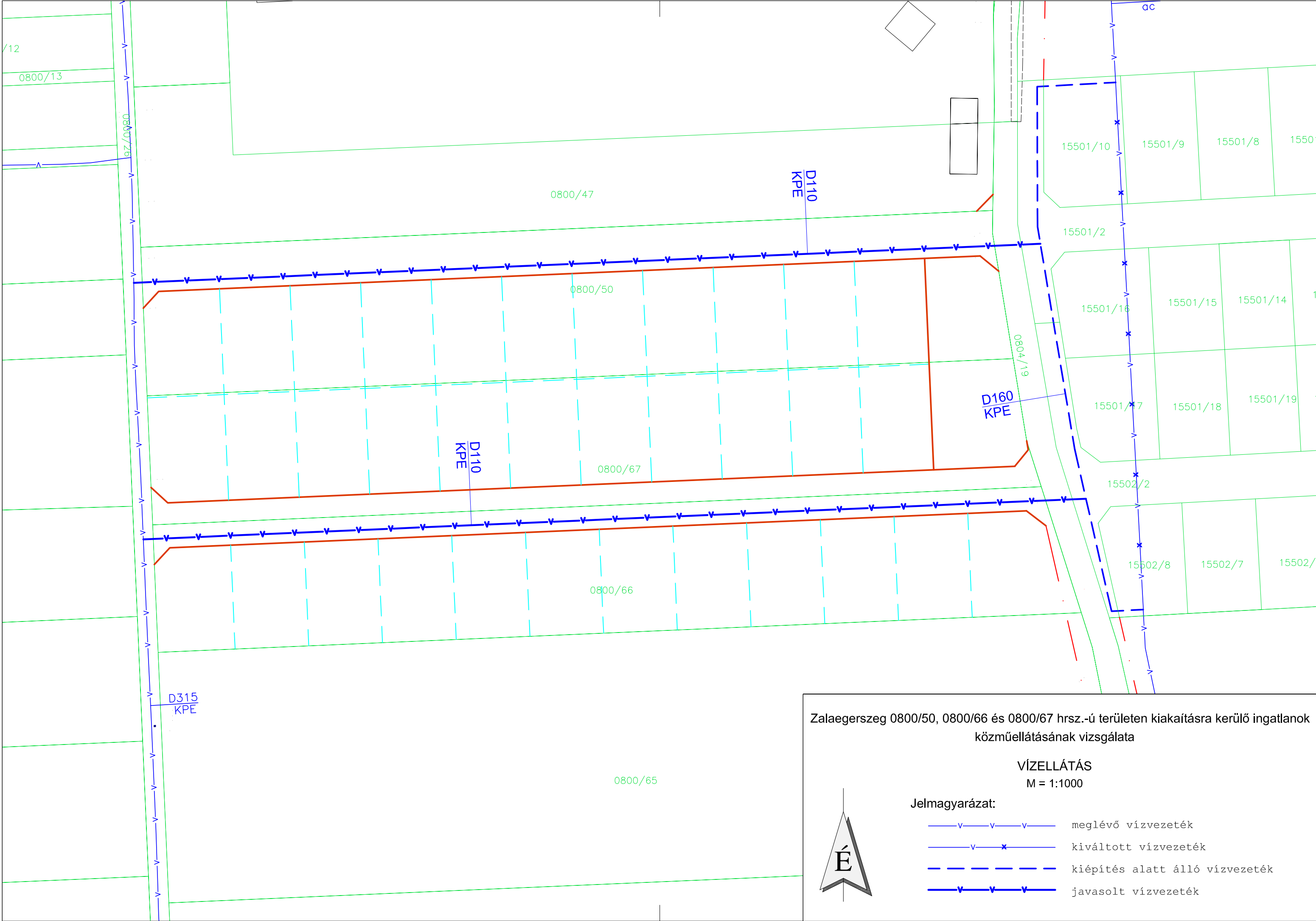
A 147/2010.(IV.29.) Korm. rendelet értelmében a belterületbe vonást megelőzően el kell készíteni a terület vízrendezésének műszaki megoldását tartalmazó tervét, melyet a vizsgált területre vonatkozóan 2024 szeptemberében készített el az Észak-Zalai Víz- és Csatornamű Zrt.

Új terület vízellátása:

A terület ellátására a kialakításra kerülő utakban D110/KPE vízvezetékét javasolt kiépíteni a meglévő és a közeljövőben elkészülő vízvezetékhez csatlakozva.

A tervezett utakban körvezeték rendszer alakítható ki, mely növeli vízellátás biztonságát.

A tűzvízellátás biztosítására a 100 m-es elérési útvonal figyelembevételével tűzcsapokat kell a hálózaton elhelyezni.



Új terület szennyvízelvezetése:

A befogadóként figyelembe vehető gravitációs szennyvízcsatorna a 0804/19 hrsz.-ú útban 2.5-3.0 m mély, így a fejlesztési terület keleti – nagyrészt sík – részén lévő ingatlanokon keletkező szennyvizet a végleges tereprendezés függvényében gravitációsan rá lehet kötni a meglévő szennyvízcsatornára.

A fejlesztési terület nyugati, lejtős részén lévő ingatlanok szennyvizeinek összegyűjtésére 2 lehetőség van:

I. javaslat

A gravitációs hálózattal összegyűjtött szennyvizet a terület ÉNy-i mélypontján elhelyezett központi átemelőtől nyomóvezetékekkel lehet a befogadó gravitációs szennyvízcsatornába továbbítani. A szennyvízátemelőt a 0800/47 hrsz.-ú ingatlan DNy-i sarkában leválasztott 10x10m-es területen lehet elhelyezni. A nyomóvezeték befogadója az északi út keleti felében kiépített gravitációs szennyvízcsatorna végaknája. A szennyvízátemelő megközelíthetőségét szilárd burkolatú, 40 t teherbírású úttal kell biztosítani.

II. javaslat

A mélyebben fekvő ingatlanok esetén egyedi házi átemelőt kell építeni, és a kialakításra kerülő utcákban közös nyomóvezetékekkel kell továbbítani a szennyvizet a gravitációs hálózatba.

Megjegyezzük, hogy a házi átemelőket nem vesz át üzemeltetésre a Zalavíz Zrt.

A szennyvízcsatornahálózat kialakítása során Zalavíz Zrt., mint Üzemeltető által kiadott „UM-11 Építési és tervezési követelményekben” foglaltakat be kell tartani, a következők szerint:

SZENNYVÍZÁTEMELŐ AKNÁK ÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ ÉPÍTÉSI KÖVETELMÉNYEK**8.8.1. ÁTEMELŐ AKNA**

- Monolit vagy előre gyártott kivitel.
- A vízzáróságot biztosítani kell.
- A korrózióállóságot biztosítani kell (műanyag bevonat, stb.).
- Fenékelem a leülepedést akadályozza meg (pl. TOP kialakítás).
- Az akna hasznos térfogatához tartozó magasság min. 1 m legyen.
- A beépítendő szivattyú darabszám: n db üzemi + 1 db meleg tartalék.
- Szivattyú járókerék: Dugulásmentes (Őrlőkerekes és „SH” típus kerülendő).
- Szivattyú beépítés: Vezetőcsöves, FLYGT-LIFT kiemeléssel. (A vezetőcsövek kihajlás elleni védelmét biztosítani kell.)
- Szivattyúnként külön nyomóág és szerelvényezettség szükséges.
- A szükséges szerelvények a szivattyú felől nézve: visszacsapó szelep + elzáró szerelvény
- Nyomóvezetékek a beépített szivattyú nyomócsonk átmérőjével megegyezők legyenek.
- Az akna ellenőrzésére a fedlapon búvó nyílást kell kialakítani (min. 60X60 cm)
- Lebúvó nyílások száma: nincs előírás, követelmény szivattyúk könnyen kiemelhetők legyenek, továbbá a lejtás biztosított legyen, a szerelvények külön aknába kerüljenek. Ettől eltérni csak külön engedéllyel.
- A kialakított nyílásokat min. 8 mm vastag, nyitható, kiemelő füllel, zsanérral ellátott korrózió álló, és teherbíró fedlappal kell lezárni.

- Az acélszerkezeteknél alkalmazott anyagok minősége min. KO 33 vagy ezzel egyenértékű legyen. (A nyomóvezetékek anyaga PE lehet.)
- A szivattyúk aknaszintről való vezérlésére ultrahangos szintérzékelőt kell beépíteni.
- A vezérelt szivattyú üzem fedővédelmére min. 3 db úszó szintkapcsolót kell felszerelni.
- Minden érzékelő és kapcsoló elemet külön saválló tartóra kell helyezni.
- Szennyvízátemelő területe és az aknanyílások zárható kialakítása szükséges.
- Minden közüzemi szennyvízátemelőhöz irányítástechnika kiépítése szükséges. Az átemelők irányítástechnikáját a központi irányítástechnikai rendszerhez kell illeszteni.
- Kettő szivattyús átemelő esetén egy szivattyúnak kell tudni elszállítani az átemelőbe érkező szennyvíz mennyiséget, a másik szivattyú meleg tartalék. A közterületi átemelőkhöz telepített szivattyúkból fajtánként legalább 1-1 db hideg tartalék gépegység átadása szükséges üzemeltető részére.
- 8.8.2. pont szerinti csatlakozó akna kialakítása szükséges, ettől eltérni csak az üzemeltető előzetes írásos engedélyével lehetséges

8.8.1.1. ELHELYEZÉS, KIALAKÍTÁS

- Elkülönítetten és körülhatároltan, lehetőleg közterületen kell elhelyezni.
- A szennyvízátemelő védterületének önálló helyrajzi számmal kell rendelkeznie (kivett szennyvízátemelő megnevezéssel)!
- Frekventált környezetben (településközpont, jelentős közintézmény, stb.) nem lehet elhelyezni.
- Regionális átemelő lakóépülettől számítottan legalább 150 m távolságban legyen, települési átemelőknél min. 50 m védőtávolságot kell tartani.
- Fenti védőtávolságok hiányában az átemelő teljes lezárását és a szagmentesítést biztosítani kell.
- Az átemelő telep körülhatárolását településen kívül drótfonatos kerítéssel (min. 3,5 m széles kapuval), településen belül a környezetbe illően kell elvégezni.
- A telepen az alábbi műtárgyak létesítendőek:
 - a. Átemelő akna
 - b. Csatlakozó akna
 - c. Szerelvényakna
 - d. Elektromos kapcsoló berendezések
 - e. Elektromos vezérlő berendezések
 - f. Szükség esetén vízmérő akna
 - g. Szükség esetén szagtalanító berendezések
 - h. Egyéb berendezések
- A telep megvilágításáról gondoskodni kell.
- A telep megközelíthetőségét a közúti terhelésnek megfelelő szilárd burkolatú úttal kell biztosítani.
- Telepen belül az aknák csatornamosó és darus gépkocsival való megközelíthetőségét biztosítani kell. A fennmaradó rész füvesíthető vagy osztályozott mészkőborítást kapjon.
- A kaput és az aknafedlapokat egységalakattal kell lezárni.

8.8.2. CSATLAKOZÓ AKNA

- Min. átmérő 100 cm.
- Az aknafeneket min. 30 cm-rel süllyeszteni kell a befolyási és elfolyási szinthez képest. (Kőfogó aknarész!)
- Egyebekben a 3.1. pontban leírtak szerint kell eljárni.

- Kőfogó aknán kompozit - műanyag bevonatú (kénhidrogén álló) fedlap beépítését fogadjuk csak el, valamint előírjuk az aknán szulfátálló bevonat kialakítását. Egyeztetés alapján elfogadható műanyag vagy műanyag bevonatos akna.

8.8.3. SZERELVÉNY AKNA

- 80 mm és e feletti átmérőjű nyomóvezetékeknél kell megépíteni. (80 mm alatt a szerelvények az átemelő aknában elhelyezhetők.)
- Kialakítása a 3.4. pont szerint.
- A nyomóágak egyesítése maximum 45°-os szögben történjen.
- A vezetékek csatlakozásakor maximum 2 méretett bővíthet a nyomó gerinc vezeték.
- Az aknában a nyomóvezeték leüríthetőségét és a mosatás lehetőségét biztosítani kell. A nyomóvezeték mosásához NA 90 mm méretű tűzoltó csatlakozást kell kialakítani, azt elzáró szerelvényel kell ellátni.

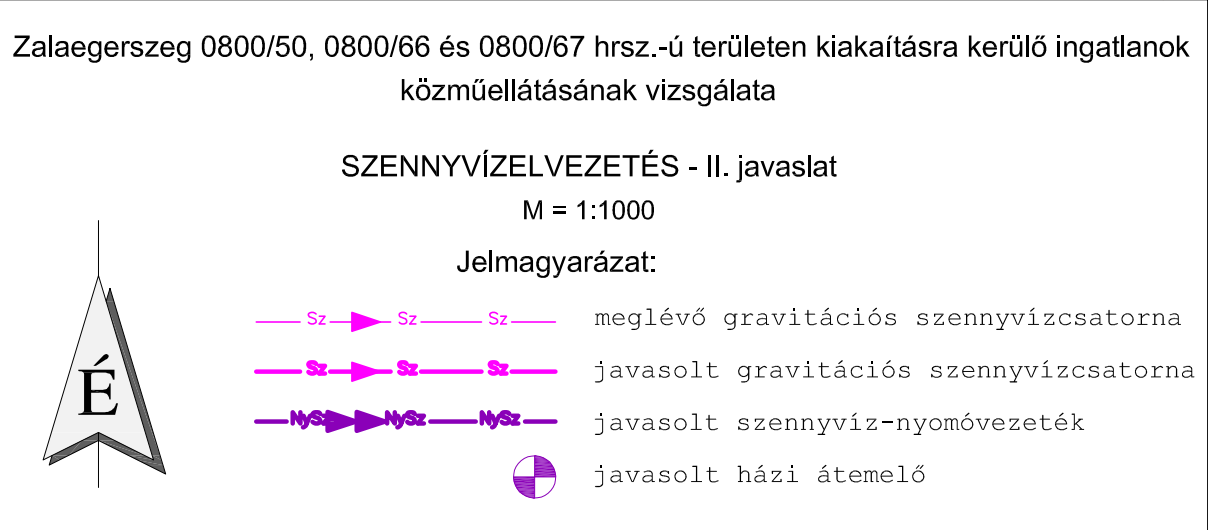
A szennyvízátemelő megfelelő áramellátását (szivattyúk teljesítményének megfelelően) biztosítani kell, a terveket az üzemeltetővel jóvá kell hagyatni.

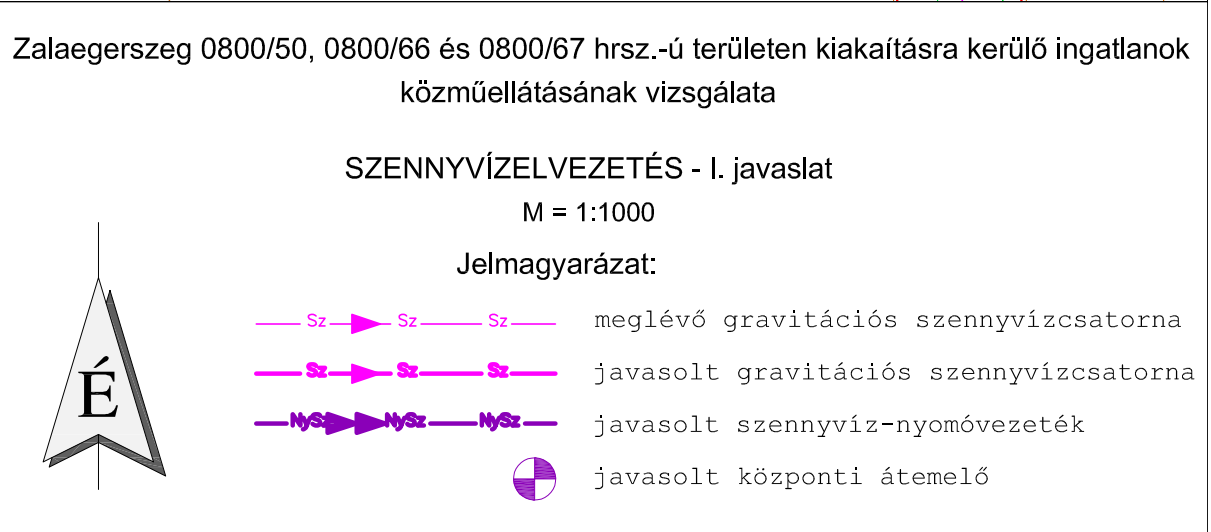
A folyamatfelügyeleti rendszerbe be kell csatolni az átemelőt, az irányítástechnikai terveket előzetesen jóvá kell hagyatni az üzemeltetővel.

8.8.6. EGYÉB BERENDEZÉSEK

- A 8. fejezetben leírt követelmények nem teljesülése esetén (berothadásnál) az átemelő telepen szagtalanító berendezést kell telepíteni. A szagtalanító berendezéssel kapcsolatos legfőbb követelmény a megbízhatóság, megfelelő hatásfok és gazdaságos üzemeltethetőség. Alkalmazható berendezések: Biofilter (KROFTA) (TCA), vegyszeradagoló (NUTRIOX).
- Mennyiségmérés szükséges minden települési regionális átemelőnél és Ipari Parkok esetén, amelyet be kell csatolni a folyamatfelügyeleti rendszerbe. A mennyiségmérő az átemelő telep szerelvényaknájában elhelyezhető, külön aknát nem kell építeni, ha:
 - a gyártómű beépítésre vonatkozó előírásai tarthatók.
 - a mennyiségmérő egyéb káros hatásnak nincs kitéve.

A mérőnek teljes szabad átfolyási keresztmetszetűnek (pl. indukciós) kell lenni, forgókerekes mérő nem használható.





Új terület csapadékvíz-elvezetése:

A csapadékvíz-elvezetésére az új utcákban kétoldali útárkok kerülhetnek kialakításra. Amennyiben a későbbiekben járda is épül, a csapadékvíz-elvezetés zárt csatornával megoldható.

A Gébárti-tó melletti burkolt árokba való levezetéshez a terep természetes mélyvonalában, a 0800/16 hrsz.-ú területen kell kialakítani egy árkot, melynek elhelyezéséhez javasolt egy megfelelően széles terület leválasztása. Az árok pontos helye és annak mérete nem kerül meghatározásra. A terep geodéziai bemérését követően szükséges pontosítani az árok helyét, valamint a vízgyűjtő területek meghatározása után lehet meghatározni az árok pontos méretét is. Ennek kidolgozása a koncepcióterv része lesz. Addig nem javasoljuk egy konkrét terület leszabályozását a pontos adatok ismeretének hiányában. A szabályozási terven elvi vonallal jelöljük a csapadékvíz elvezetésének szükségességét a területen. A szabályozási terven jelölt „csapadékvíz elvezetési vonal”-ra vonatkozóan a helyi építési szabályzat a következőket fogalmazza meg:

23/A. § (1) A szabályozási terven csapadékvíz elvezetési vonallal jelölt területen a felszíni vizek elvezetését, a szükséges műtárgyak építését és kezelését biztosítani kell.

A koncepciótervben javaslatot kell megfogalmazni arra vonatkozóan is, hogy a csapadékvizek elvezetése a Gébárti-tó melletti árokba milyen feltételekkel történhet (iszapláda, olajfogó, stb.).

A beépítést követően megnő a burkolt felületek aránya, így a csapadékvíz-lefolyás jelentősen megnövekszik.

Az elmúlt években tapasztalható szélsőséges csapadékeloszlást figyelembe véve a fejlesztési területen – a meglévő befogadó és a tervezett vízelvezető hálózat terhelésének csökkentése érdekében – a vízelvezetést a keletkezés helyén vízvisszatartás (tározás/szikkasztás) kialakításával szükséges megvalósítani.

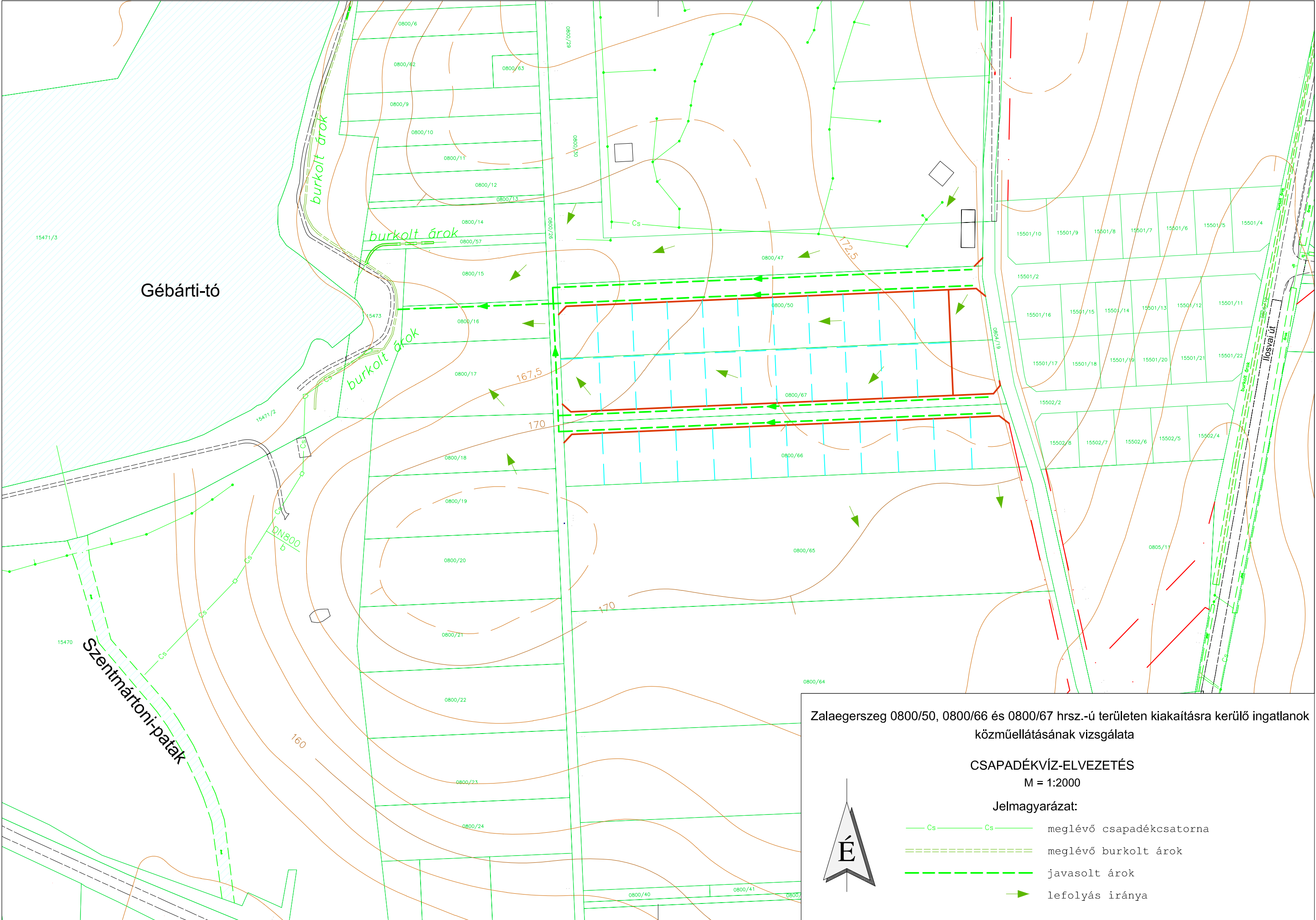
Az új lakóterületen a helyi építési szabályzat 46. mellékletében 2. számú területként jelölve kötelező vízvisszatartást kell előírni, azaz a kialakításra kerülő ingatlanok minden megkezdett 50m² burkolt vagy beépített felületére számítva legalább 0.5m³ nagyságú csapadékvíz-tárolót szükséges elhelyezni,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

Az ingatlanokon javasolt egyedi csapadékvíz-tároló:

A csapadékvízgyűjtő méretét a leburkolt felületek nagyságának függvényében kell meghatározni. Javasoljuk, hogy új épület építése esetén az adott ingatlan minden egyes 100m² burkolt (beépített) felületére számítva legalább 0.5m³ nagyságú csapadékvíz-tárolót/szikkasztót elhelyezni, mely biztosítja a csapadékvíz visszatartását.

Indoklás: 100 m² burkolt felületre hulló mértékadó (4 éves gyakoriságú) 204,4 l/s, ha csapadék 10 perc alatt 0,9 lefolyási tényezővel ~1,1 m³ vizet jelent. Kb 800 m²-es ingatlan esetén min. 50% zöldfelülettel számolva ~4,4m³ csapadékvíz keletkezik. 400 m² burkolt felület esetén épített 4*0,5=2.0 m³-es csapadékvíz-tároló ennek 45%-át visszatartja, és csak 55% jelentkezik – és az is késleltetve – a csapadékvíz-elvezető hálózaton.

A visszatartott víz felhasználható másodlagos szürke, vagy öntözővíz hasznosításra.



2.2. a településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek ismertetése.

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

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2019. március 15.-től lépett hatályba. A törvény hatályon kívül helyezi az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvényt, illetve a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényt, a továbbiakban a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben kerülnek meghatározásra a vonatkozó előírások.

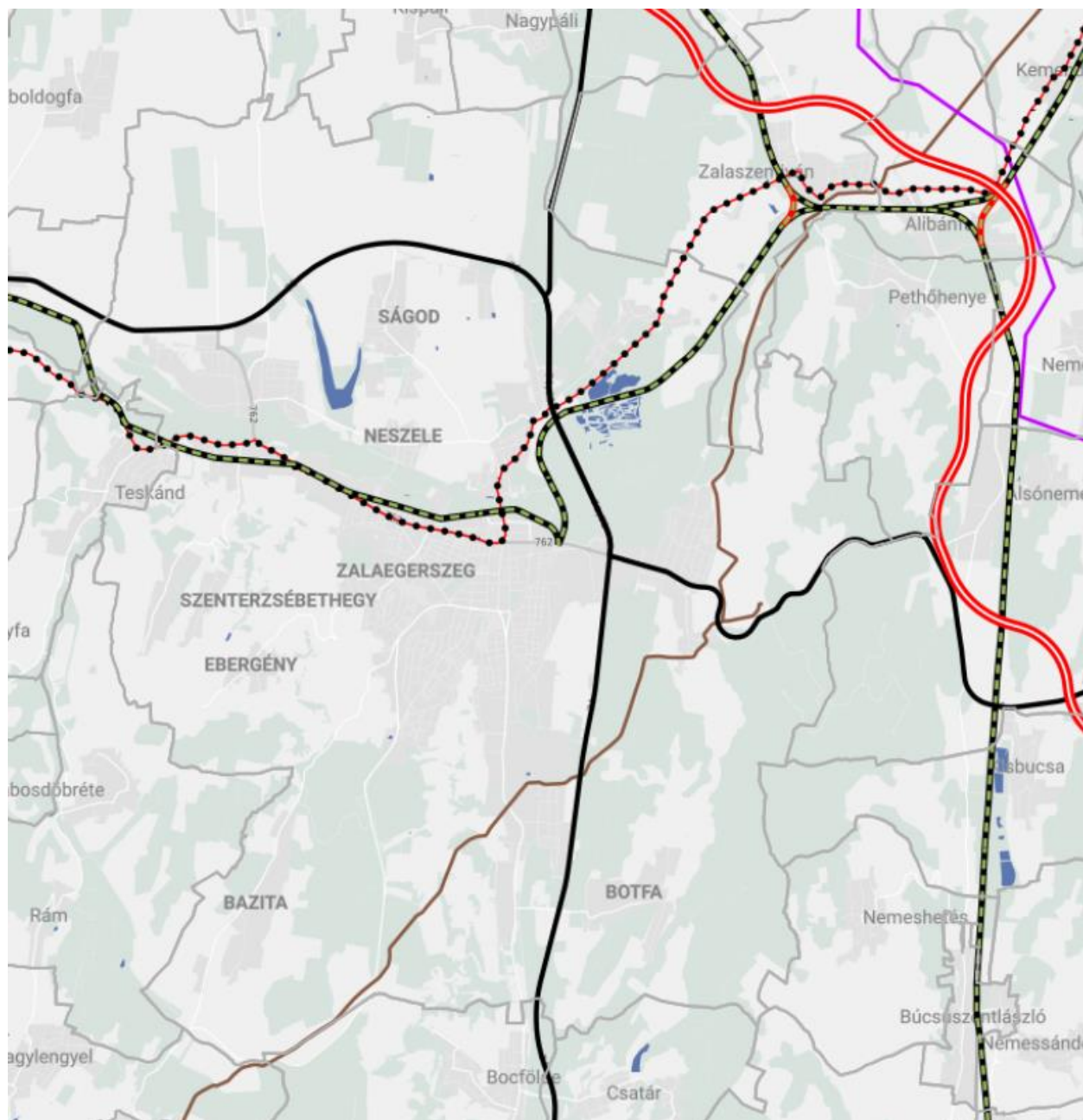
Zalaegerszeg nem tartozik kiemelt térség területéhez, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény második részében meghatározott, Országos Területrendezési Terv előírásai vonatkoznak a településre az összhang vizsgálata során.

Figyelembe kell venni továbbá Zala Vármegye Területrendezési Tervét (a továbbiakban vármegyei terv) melyet a Zala Vármegyei Közgyűlés a 8/2019. (IX.27.) számú rendeletével fogadott el, mely 2019. október 15.-én lépett hatályba.

Infrastruktúra hálózat az országos és a vármegyei terv alapján

Az országos szerkezeti terv által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok - melyek Zalaegerszeg közigazgatási területét érintik - az alábbiak:

- Főút (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Országos kerékpárútvonat
- Földgázszállító vezeték

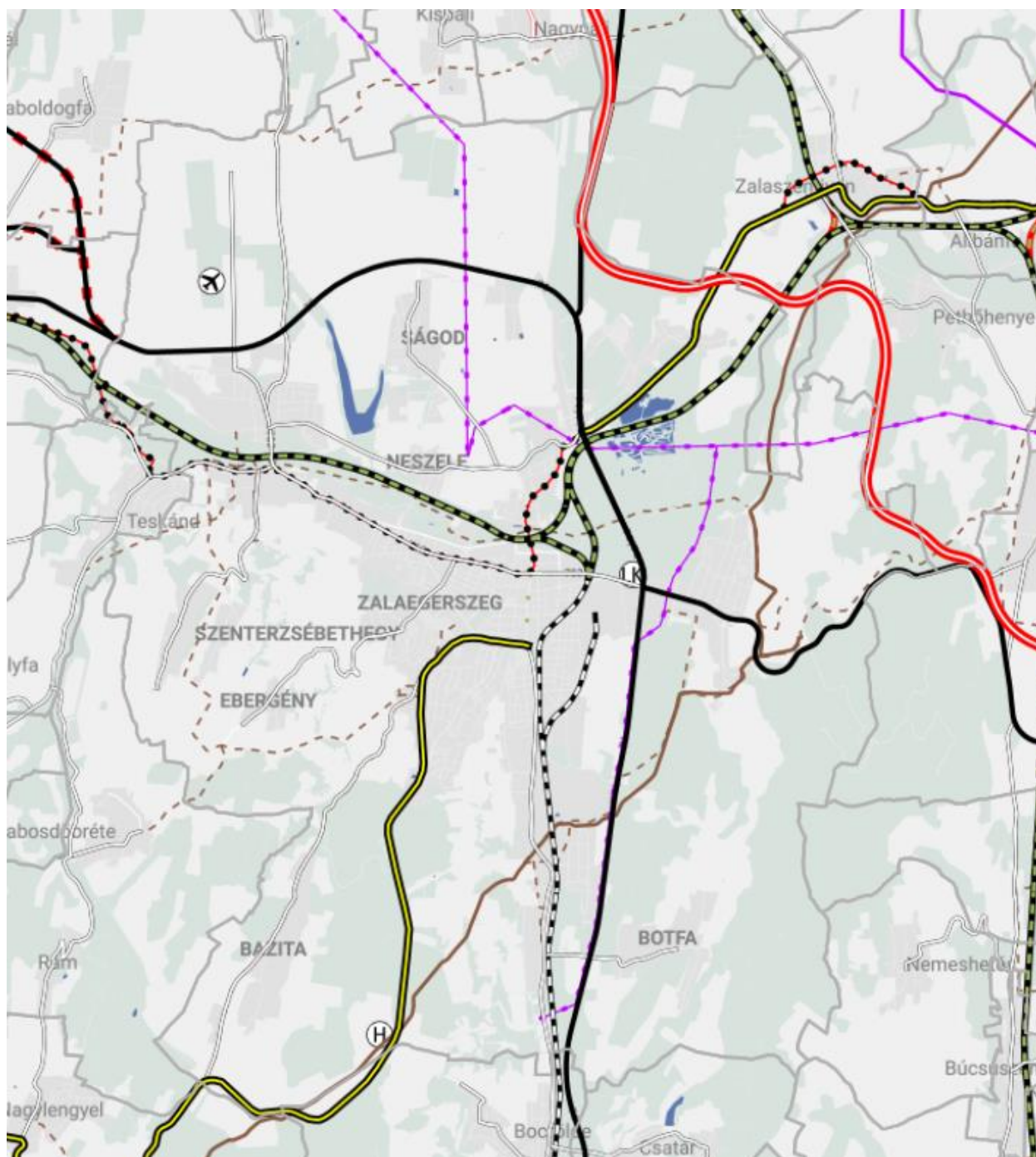


Ország Szerkezeti Tervén jelölt infrastrukturális elemek

A vármegyei szerkezeti terv a következő infrastrukturális elemeket jelöli a város területén:

- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Térségi szerepű összekötő út (meglévő)
- Mellékút (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
- Térségi repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- Térségi kerékpárútvonal (tervezett)
- Térségi logisztikai központ (meglévő)
- Térségi ellátást biztosító 132kV-os elosztó hálózat (meglévő)

- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázelosztó vezeték (meglévő)
- Térségi hulladékkezelő (meglévő)



Zala Vármegye Szerkezeti Terve

A tervezési területet infrastruktúra hálózat nem érinti.

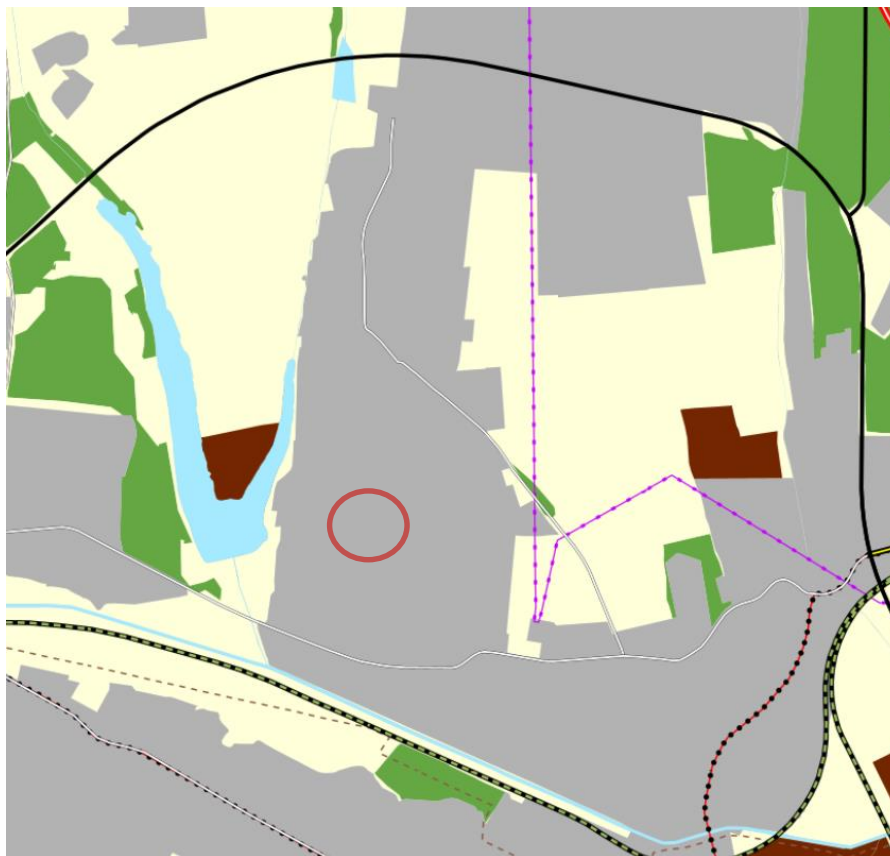
Térségi területfelhasználás a vármegyei szerkezeti terv alapján

A vármegyei szerkezeti terv szerinti területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan a törvény az alábbiakat fogalmazza meg:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

- a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;
- b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;
- c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;
- d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;
- e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.



Zala Vármegye Szerkezeti Terv részlete a tervezési területet érintően

A módosítással érintett terület települési térség területén található, ahol bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

Övezetek az országos és a megyei terv alapján

Az országos övezetek közül az alábbiak érintik a tervezési területet:

- vízminőség-védelmi terület övezete
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
- honvédelmi és katonai célú terület övezete

A vármegyei övezetek közül az alábbi övezetek érintik a tervezési területet:

- ásványi nyersanyagvagyon övezete
- földtani veszélyforrás terület övezete
- gazdaságfejlesztési és innovációs övezet

A város teljes területét, így a változtatással érintett területet is érintik a Zala Vármegyei területrendezési tervének következő övezetei, a világörökségi és világörökség várományos területek övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, honvédelmi és katonai célú terület övezete valamint az egyedileg meghatározott vármegyei övezet a Gazdaságfejlesztési és innovációs övezet. A felsorolt övezetekre vonatkozó törvényi rendelkezések a tervezett módosítások szempontjából nem relevánsak.

vízminőség-védelmi terület övezete

A vízminőség-védelmi terület övezete a teljes települést érinti, így a tervezési területet is.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. §-a a vízminőség-védelmi területre vonatkozóan az alábbiakat fogalmazza meg:

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

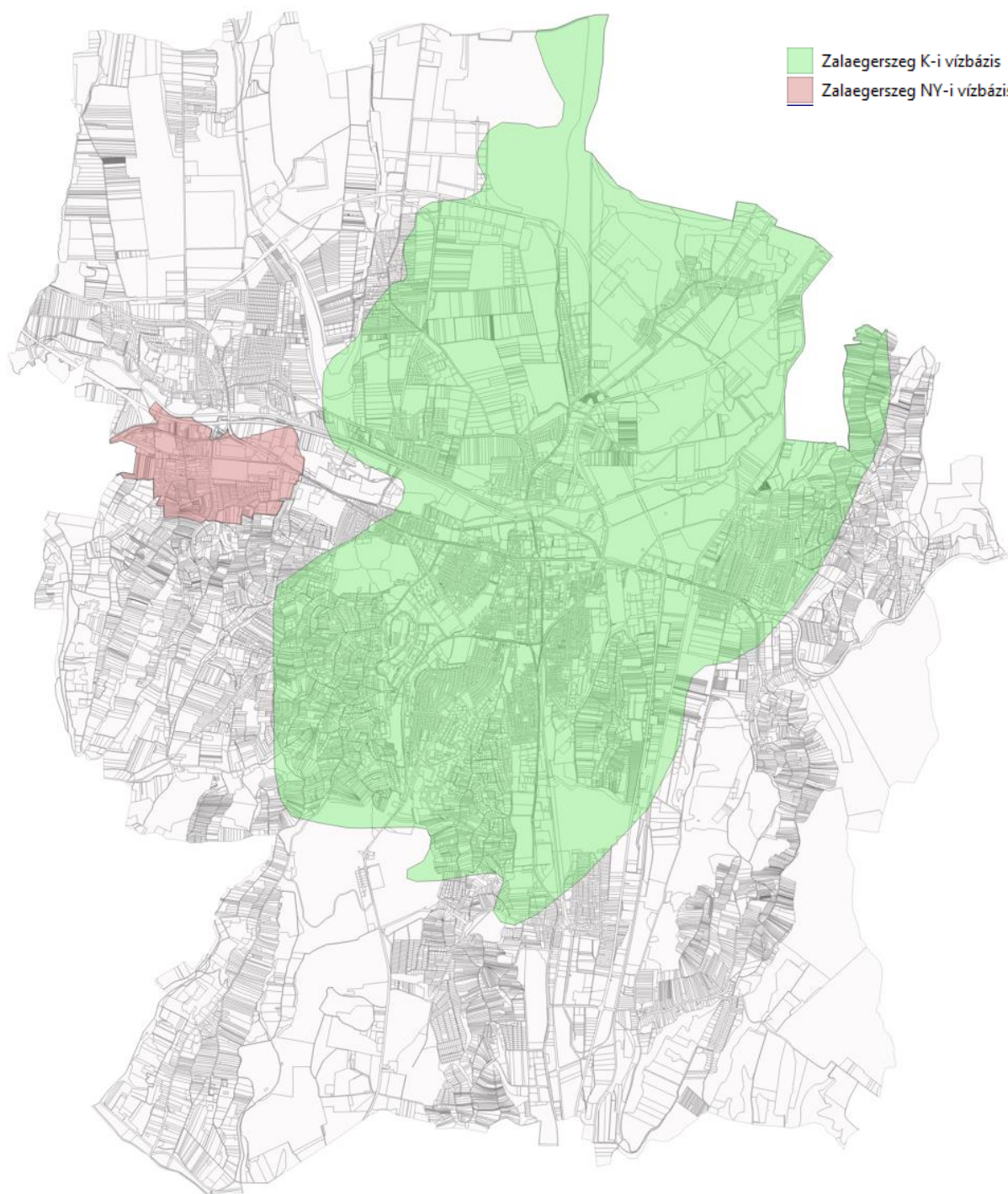
5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.



vívízminőség-védelmi terület övezete a településen



A pontosított lehatárolás alapján a Zalaegerszeg K-i vízbázis védőövezete érinti a tervezési területet. A vízbázis hidrogeológiai A és B védőövezeteit a hatályos településszerkezeti terv tartalmazza, melyek érintik a tervezési területet. A szabályokat a helyi építési szabályzat 14.§ (6) bekezdése fogalmazza meg:

(6) A vízbázis hidrogeológiai „A” és a vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet szabályozási terven jelölt területére vonatkozó korlátozással kapcsolatos adatszolgáltatást a vízügyi hatóságnál kell kérelmezni. A védőövezetek területére a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló magasabb szintű jogszabályban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete a teljes települést érinti, így a tervezési területet is.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 31.§-a a világörökségi és világörökségi várományos területekre vonatkozóan az alábbiakat fogalmazza meg:

18. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

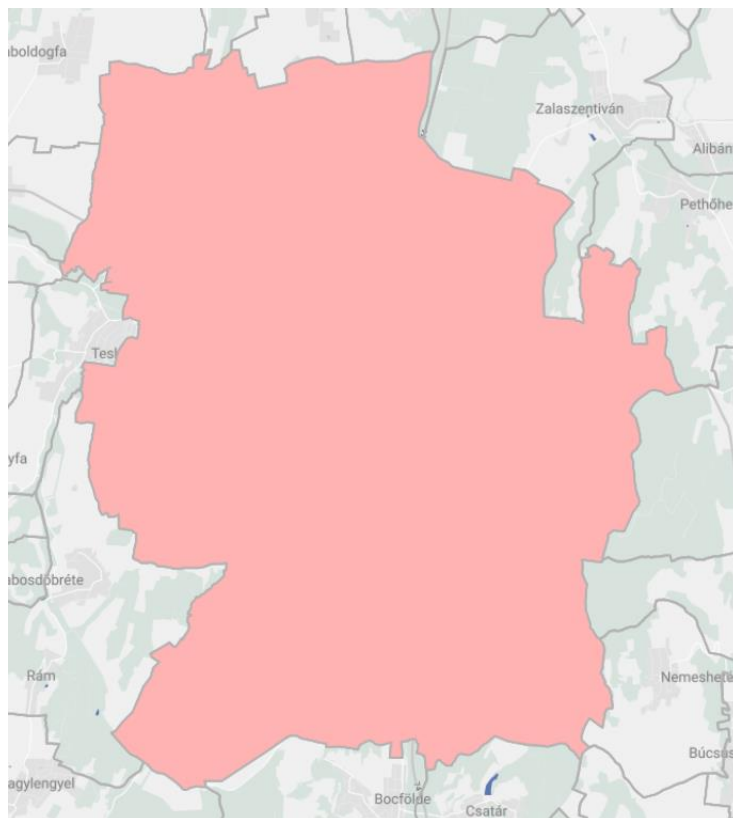
31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.



világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
a településen

honvédelmi és katonai célú terület övezete

A honvédelmi és katonai célú terület övezete a teljes települést érinti, így a tervezési területet is.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 32.§-a a honvédelmi és katonai célú területre vonatkozóan az alábbiakat fogalmazza meg:

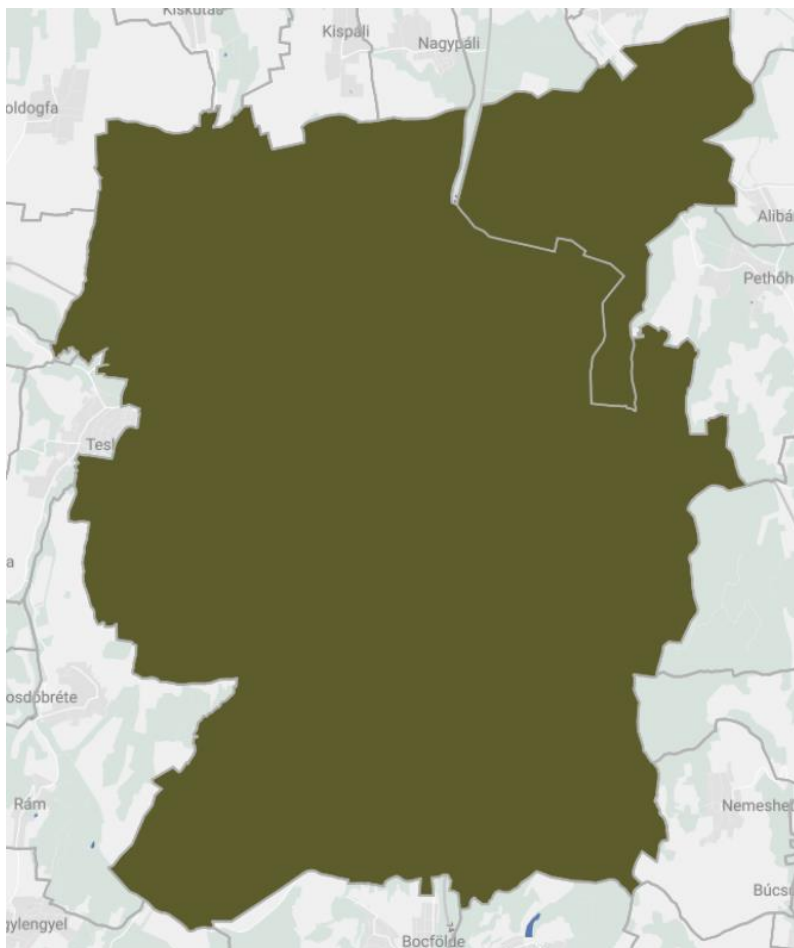
19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete

32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.



honvédelmi és katonai célú terület övezete a településen

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

ásványi nyersanyagvagyon övezete

Az ásványi nyersanyagvagyon övezete a teljes települést érinti, így a tervezési területet is.

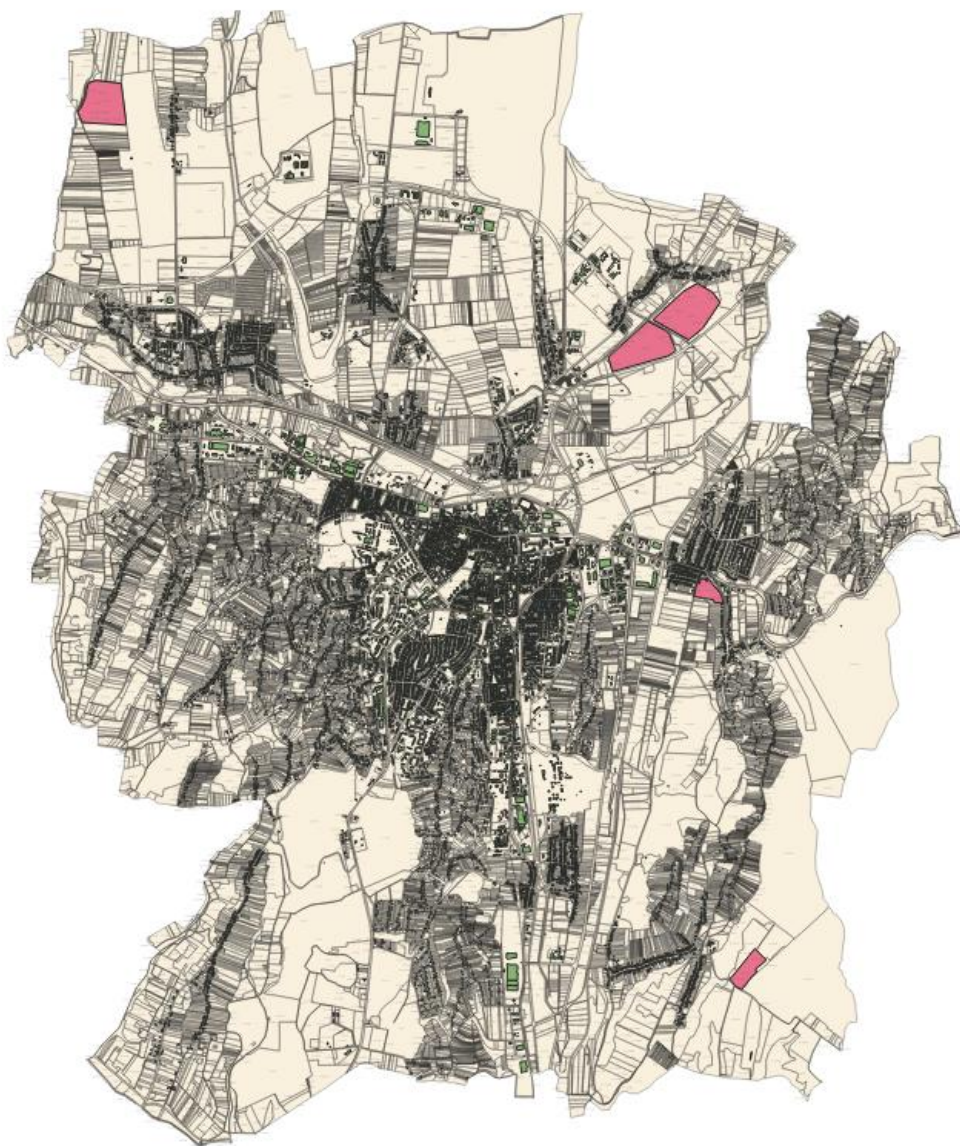
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. §-a az ásványi nyersanyagvagyon övezetre vonatkozóan az alábbiakat fogalmazza meg:

8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Az adatszolgáltatásként kapott pontosított lehatárolása az övezetnek a tervezési területet nem érinti.



ásványi nyersanyagvagyon övezetének pontosított lehatárolása az E-Tér adatszolgáltatás alapján

Bányatelek a tervezési területeket nem érinti az E-Tér adatszolgáltatás alapján.



bányatelek lehatárolása az E-Tér adatszolgáltatás alapján

földtani veszélyforrás terület övezete

A földtani veszélyforrás terület övezete a teljes települést érinti, így a tervezési területet is.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 11. §-a az övezetre vonatkozóan az alábbiakat fogalmazza meg:

**11. Földtani veszélyforrás terület
övezete**

11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.



földtani veszélyforrás terület övezet pontosított lehatárolása

A földtani veszélyforrás terület övezetének pontosított lehatárolása a tervezési területet nem érinti.

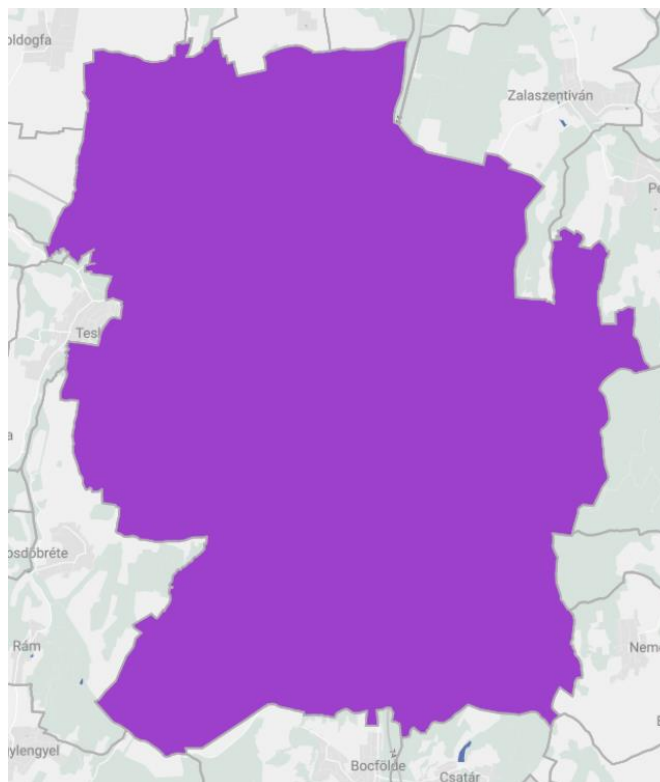
gazdaságfejlesztési és innovációs övezet

Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről szóló 8/2019. (IX.27.) számú rendelet 6. §-a a gazdaságfejlesztési és innovációs övezetre vonatkozóan az alábbiakat fogalmazza meg:

Gazdaságfejlesztési és innovációs övezet

6.§ (1) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági területeken, amelyeket a helyi önkormányzat rendeletével „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5%-kal alacsonyabb, mint a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről 2. számú melléklet szerinti érték.

(2) Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az alábbi védelmi övezetekkel lehatárolt területeket: ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat puffertérületének övezete, kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, erdők övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, nagyvízi meder övezete.



Gazdaságfejlesztési és innovációs övezete

Az övezetre vonatkozó előírások a tervezési területre vonatkozóan nem relevánsak. Új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, valamint kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sincs jelen. A tervezett módosítás az övezet előírásaival szinkronban van.

2.3. területi mérleg változás

A településrendezési eszközök módosítása során változik a településszerkezeti terv, így a település területi mérlege is módosul.

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

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3. HATÁROZATTERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (...) számú határozata**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése:

- 1.** elfogadja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti terv módosításának leírását az 1. melléklet szerint,
- 2.** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti terve helyébe e határozat 2. melléklete szerinti településszerkezeti terv lép.

1. melléklet a/2026. (.....) számú határozathoz**A településszerkezeti terv módosításának leírása****I. Területfelhasználás változása**

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

II. Területi mérleg változása

A településrendezési eszközök módosítása során változik a településszerkezeti terv, így a település területi mérlege is módosul.

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

III. Területrendezési tervvel való összhang igazolása:

Infrastruktúra hálózat az országos és a vármegyei terv alapján

Az országos és a vármegyei szerkezeti terven jelölt műszaki infrastruktúra hálózatok a tervezési területet nem érintik.

Térségi területfelhasználás a megyei szerkezeti terv alapján

A módosítással érintett terület települési térség területén található, ahol bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

Övezetek az országos és a megyei terv alapján

vízminőség-védelmi terület övezete

A pontosított lehatárolás alapján a Zalaegerszeg K-i vízbázis védőövezete érinti a tervezési területet. A vízbázis hidrogeológiai A és B védőövezeteit a hatályos településszerkezeti terv tartalmazza, melyek érintik a tervezési területet. A szabályokat a helyi építési szabályzat 14.§ (6) bekezdése fogalmazza meg.

világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete a teljes települést érinti, így a tervezési területet is. A tervezett módosítás az előírásokkal nem ellentétes.

honvédelmi és katonai célú terület övezete

A honvédelmi és katonai célú terület övezete a teljes települést érinti, így a tervezési területet is. A tervezett módosítás az előírásokkal nem ellentétes.

ásványi nyersanyagvagyon övezete

Az adatszolgáltatásként kapott pontosított lehatárolása az övezetnek a tervezési területet nem érinti. Bányatelek a tervezési területet nem érinti az E-Tér adatszolgáltatás alapján.

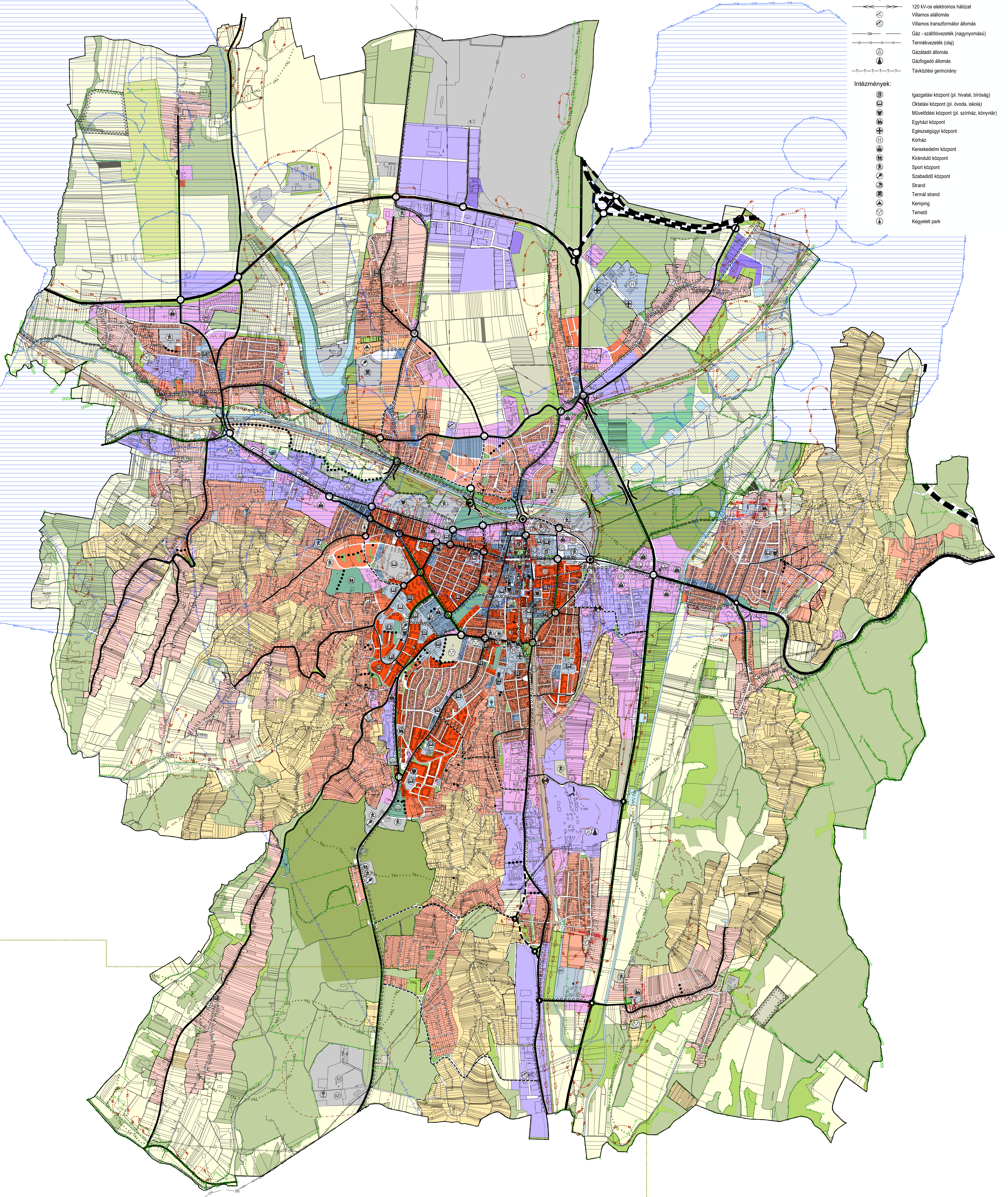
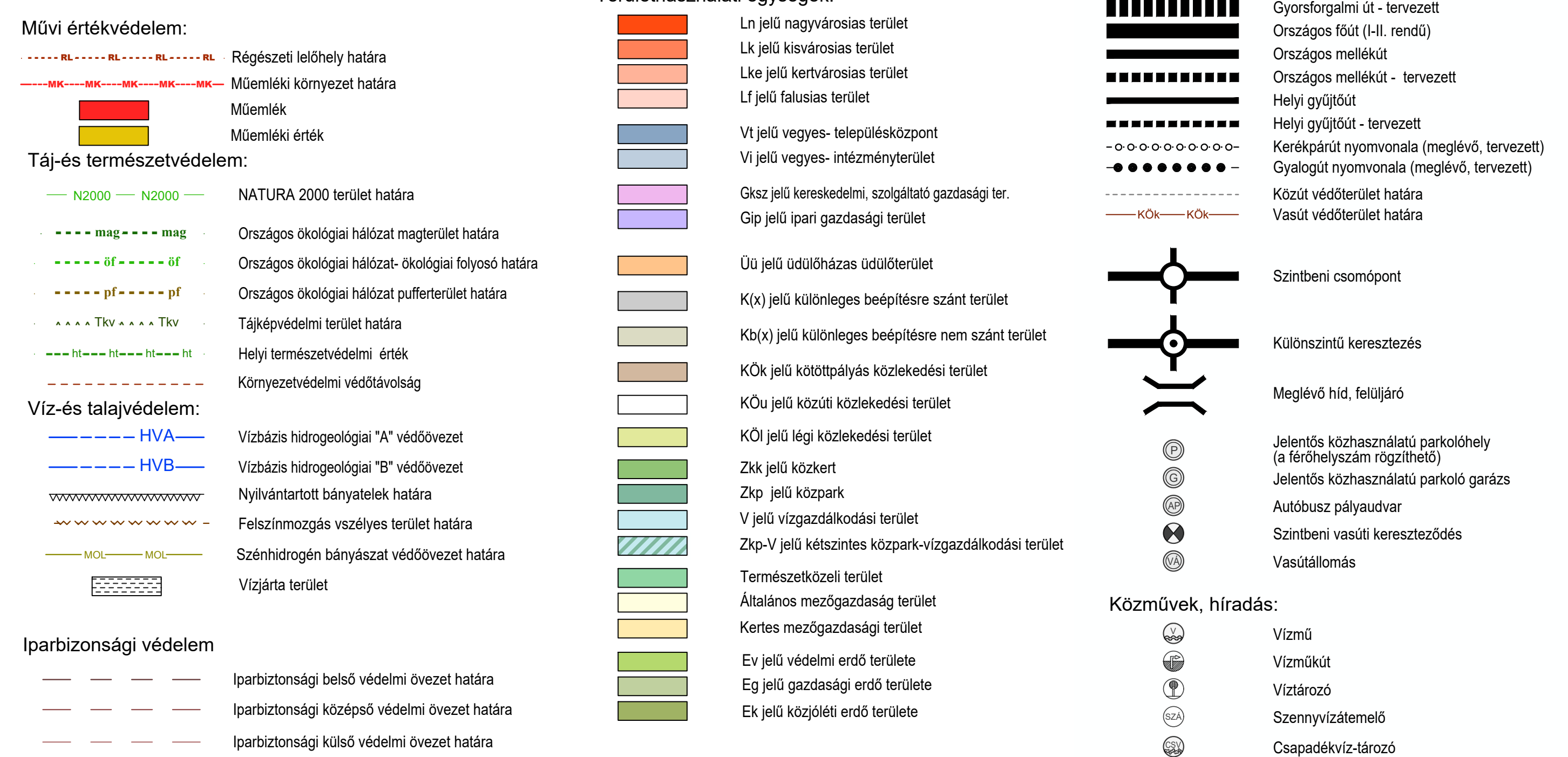
földtani veszélyforrás terület övezete

A földtani veszélyforrás terület övezetének pontosított lehatárolása a tervezési területet nem érinti.

gazdaságfejlesztési és innovációs övezet

Az övezetre vonatkozó előírások a tervezési területre vonatkozóan nem relevánsak. Új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, valamint kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sincs jelen. A tervezett módosítás az övezet előírásaival szinkronban van.

M=1:15.000



4. RENDELETTERVEZET A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRA

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2026. (....) önkormányzati rendelete

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet szabályozási terv szelvényeit a 0800/50, 0800/66, 0800/67 hrsz.-ú területeken történő szabályozás-módosítás okán módosítja.

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

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

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

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

2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő ötödik napon lép hatályba.

3. § E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni, előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

1. melléklet a 11/2026. (III. 26.) önkormányzati rendelethez

„25. melléklet”

2. melléklet a 11/2026. (III. 26.) önkormányzati rendelethez

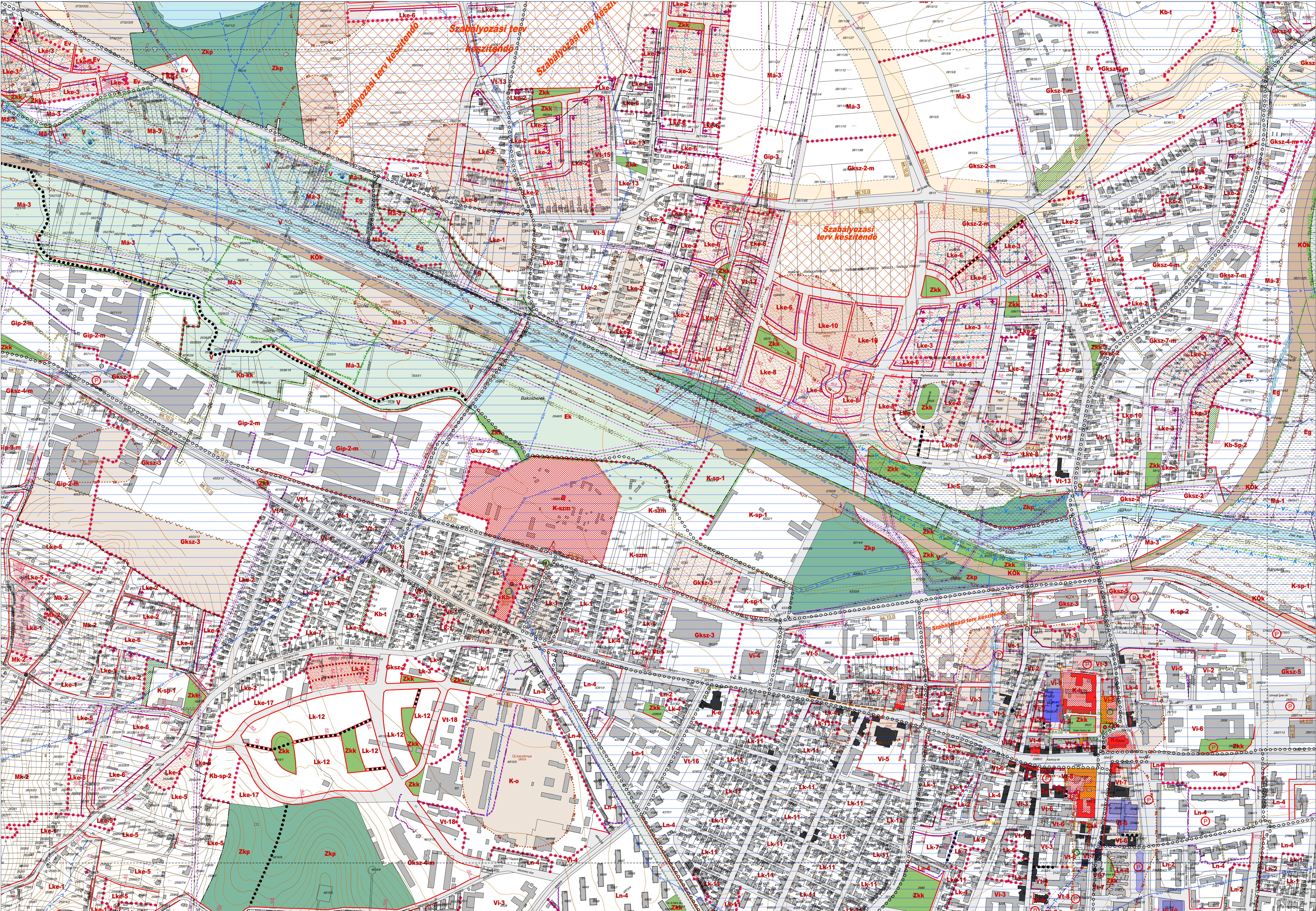
„29. melléklet”

3. melléklet a 11/2026. (III. 26.) önkormányzati rendelethez

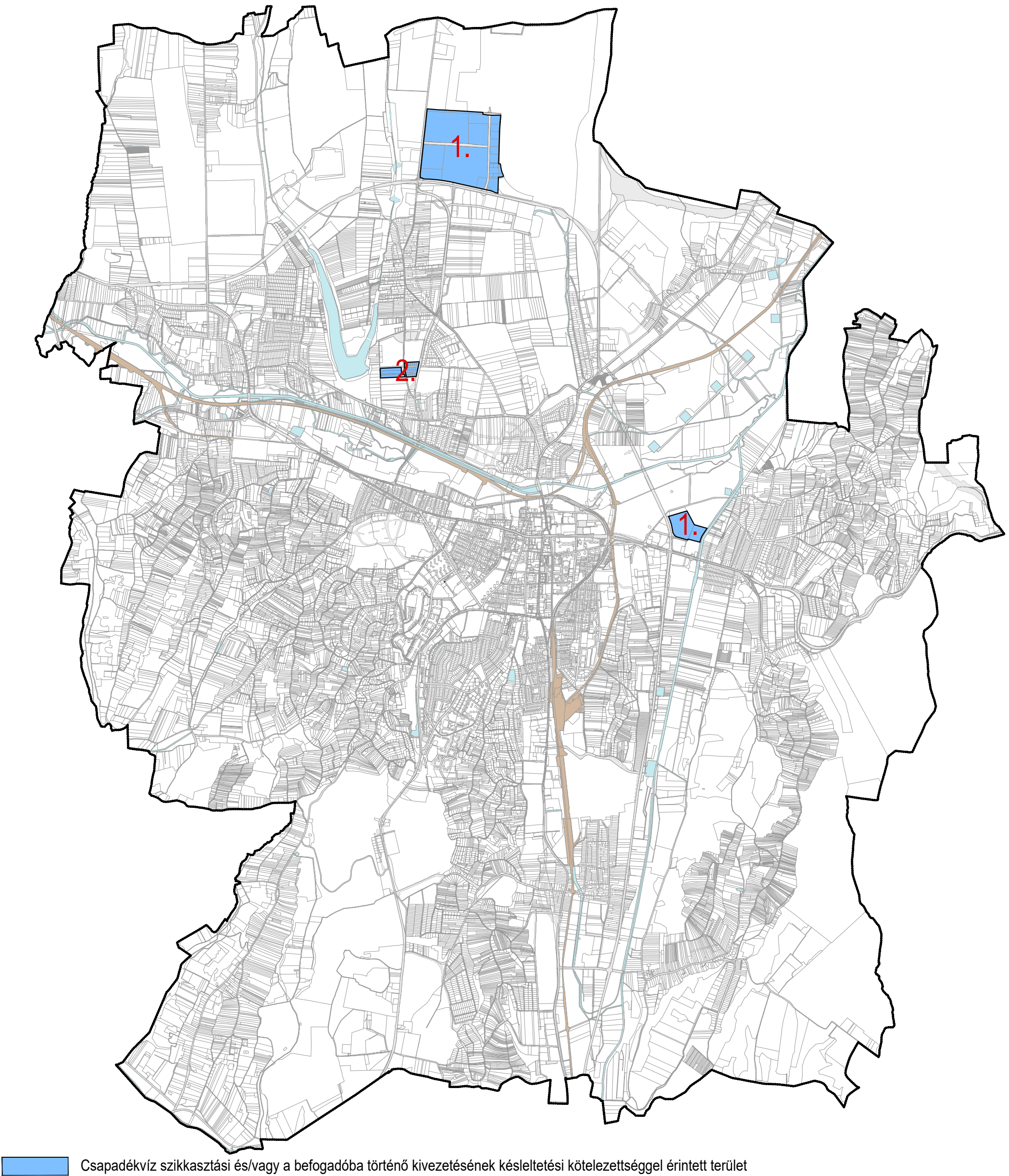
„46. melléklet”



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



Csapadékvíz szikkasztási és/vagy a befogadóba történő kivezetésének késleltetési kötelezettséggel érintett terület



Csapadékvíz szikkasztási és/vagy a befogadóba történő kivezetésének késleltetési kötelezettséggel érintett terület

1. melléklet

FELJEGYZÉS
ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési tervének módosítása

Készült: 2026. március 31-én Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében

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

1. A Kisfaludy utca 3228 hrsz-ú ingatlan (volt Megyei Művelődési és Ifjúsági Központ) és tömbje felülvizsgálata
2. A Zalaegerszeg 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanok szabályozásnak 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. melléklet

**ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL**

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

Tel.: 92/502-100

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 454-17/2026.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel.: 92/502-441

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.huTárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési
eszközök módosítása – döntés a környezeti vizsgálat
szükségességéről**Valamennyi résztvevő közigazgatási szerv részére****Székhelyén**

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

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

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

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

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

- az 1. módosítási pont tekintetében a településrendezési, településszerkezeti vizsgálat, zöldinfrastruktúra-hálózat vizsgálat, közlekedési vizsgálat munkarészeket;
- a 2. módosítási pont tekintetében a településképi, városépítészeti hatások vizsgálatát az érintett tömb kibontása esetén.

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

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

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

Zalaegerszeg, 2026. június 15.

Tisztelettel:

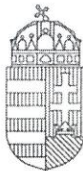

Balicz Zoltán
polgármester



Kapják (HK):

1. Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
2. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
3. Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
4. Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
5. Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész 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

3. melléklet



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

094294
ÜGYFÉLKAPU
ÉRKEZETT
72/ 2026 JÚN 05.

Ügyiratszám: ZA/KTO/00672-9/2026.
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

Ügyintéző: Tóth Andrea
Hiv. szám: 454-3/2026.
ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY
Érk.: 2026 JÚN 08.
Szám: 454-10 Mell.: Ügyintéző: TA

Balaicz Zoltán polgármester részére
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

„Elektronikus úton továbbítandó”

Tisztelt Polgármester Úr!

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.

A módosítással érintett területek nem minősülnek Natura 2000 területnek, országos jelentőségű védett természeti területnek, nem részei a Nemzeti Ökológiai Hálózatnak sem. Az eljárás további szakaszaiban osztályom részt kíván venni.

Nyilatkozatot a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes tolopülésrondozási 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”

A főispán helyett eljáró Dr. Varga Andrea főigazgató 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

454/2026
TA

Kapja (elektronikusan):

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Önkormányzata – 8900 Zalaegerszeg Kossuth Lajos utca 17.
2. Irattár



Balaton
• felvidéki •
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.
Telefon: +36 87/555-260
E-mail: bfnp@bfnp.hu
BfNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 956 – 11 /2026.
Ügyintézőnk: Bubics Tamásné
Ügyintézőjük: Tóth Andrea

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközök
közéinek módosítása a 419/2021. (VII.15.)
kormányrendelet szerinti egyszerűsített
egyeztetési eljárással – környezeti értéke-
lés szükségességének kérdése

Melléklet: -

Hivatkozási szám: 454-3/2026.

573103
ÜGYFÉLKAPU
ÉRKEZETT
54/2026 JÚN 03.10

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

Balaicz Zoltán úr
polgármester részére

8901 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.

ZALAEGÉRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY		
Érk:	2026 JÚN 04.	
Szám:	Mell.:	Ügyintéző:
154-5		TA

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a település-rendezési eszközök 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásban történő módosításáról döntött, és megküldte Igazgatóságunk részére a kör-nyezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez készült dokumentációt.

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.

A tervezett módosítások:

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

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság véleménye:

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

154/2026
TA
155

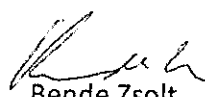
Jelen véleményezést Igazgatóságunk a 314/2012. (XI.8) Korm. rend alapján adta, a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja értelmében, tekintettel az 1996. évi LIII. törvényre, a 31/1997. (IX. 23.) KTM rendeletre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, az 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT), a 8/2019 (IX.27.) ÖR (ZMTrT) és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

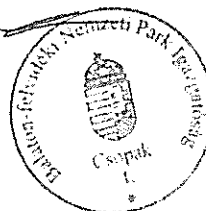
Ezúton jelezzük, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra.

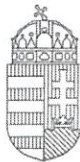
Csopak, 2026. június 02.

Tisztelettel:

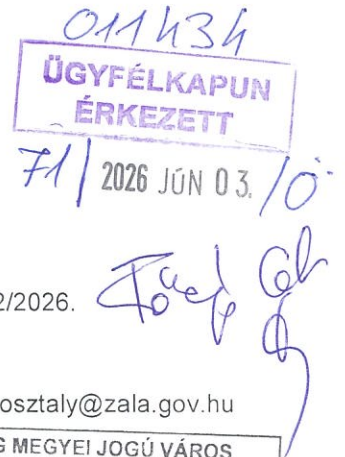

Bende Zsolt
igazgató



1. Címzett elektronikusan – Hivatali Kapura KRID: 241945361
2. Dr. Lókkös Andor
3. Búzás Előd
4. Irattár



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL



Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
Balaicz Zoltán Polgármester Úr részére

Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.
8900

Iktatószám: ZA/NEF/0517-2/2026.
Ügyintéző: Kassai Rózsa
Telefon: 92/549-181
E-mail: nepegeszsegugy.foosztaly@zala.gov.hu
Hiv. szám: 454-8/2026

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA FŐÉPÍTÉSI OSZTÁLY		
2026 JÚN 04.		
Érk:	Szám: 454-8	Mell.: 1
		Ügyintéző: TA

Elektronikus úton továbbítandó!

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása – környezeti vizsgálat szükségessége

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében megkeresésével kapcsolatosan az alábbi szakvéleményt adom:

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályához benyújtott, részletes indokolással alátámasztott dokumentációt áttanulmányozva megállapítottam, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének tervezett módosításával közegészségügyi szempontból nem várható olyan jelentős környezeti hatás, ami olyan környezeti változásokat idézhetne elő, melyek az emberi egészségre és környezetre kockázatot jelentenének.

Erre tekintettel – figyelemmel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdés a) pontjában, valamint 1. § (3) bekezdés a)-b) pontjában foglaltakra – környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása közegészségügyi szempontból nem indokolt.

Szakvéleményem - figyelemmel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában (11. számú melléklet 12. pontjában) foglaltakra - az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (2) bekezdése, a Rendelet 3. számú melléklet II. pont II.1. alpont c) pontja, az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 1. § (1) bekezdése és 2. § (1) bekezdés d) pontja, a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdése b) pontja szerinti hatáskörben és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdés a) pontja, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. XII.23.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdése szerint meghatározott illetékességi ok alapján került kiadásra.

Zalaegerszeg, elektronikus aláírás időbélyegzője szerint

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró Dr. Varga Andrea főigazgató nevében és megbízásából:

Dr. Károlyi Sylvia
vármegyei tisztifőorvos
főosztályvezető

Erről értesül:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata elektronikus úton - ZMJVONK, KRID szám: 241945361
2. Irattár

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 9-11., Pf.: 41., Telefon: (36-92) 549-190

E-mail: nepegeszsegugy.foosztaly@zala.gov.hu, KRID: 151864308, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>

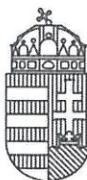
454/2026
TA

HITELESÍTÉSI ZÁRADÉK

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

Zala Vármegyei Kormányhivatal



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

074803
ÜGYFÉLKÖZPONT
ÉRKEZETT
102/ 2026 JÚN 10.

Balaicz Zoltán
polgármester részére

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Önkormányzata

Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.
8900

Iktatószám: VA/TIV/02513-3/2026

Tárgy: Zalaegerszeg településrendezési
eszközeinek módosítása - várható
környezeti hatás

Nyilatkozat

Hivatkozási szám: 454-3/2026.

Melléklet: –

Ügyintéző: Majoros Eszter

Fácsháza *RS*

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése alapján történt, 454-3/2026. számú, 2026. május 29-én érkezett megkeresésére a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízügyi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) az alábbi szakmai véleményt adja.

Módosítás tárgya:

1. A 0800/50, 0800/66-67 hrsz-ú földrészletek átsorolása üdülőlázas üdülőtérületről Lke-6 jelű kertvárosias lakóterületbe, ill. közlekedési területbe, max. 36 db építési telek ill. feltárási útjainak kialakítása érdekében
2. A 3228 hrsz-ú ingatlan (Kisfaludy S. u., volt Megyei Művelődési és Ifjúsági Központ) tömbjének felülvizsgálata: az épület bontása után parkolóhelyek kialakítása és zöldfelület létesítése, a 3226/2 hrsz-ú ingatlan bevonásával
3. A közúti közlekedési és közműterület rendeltetésű 24694/7 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata: a 24694/1-2, 24694/4-6, 24694/8-12 hrsz-ú földrészletekkel együtt a telkek összevonása tervezett

A településrendezési eszközök tervezett módosításai következtében a felszíni és felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi védelmére vonatkozóan nem várható jelentős környezeti hatás, környezeti vizsgálat nem szükséges.

A vélemény indokolása:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város polgármestere a fent hivatkozott tárgyú megkeresésével az SKVr. 3. melléklet II. 1.d) pontja alapján a várható jelentős környezeti hatást illetően a Vízügyi Hatóság véleményét kérte a vízvédelmi és vízügyi szakterületre vonatkozóan.

Az SKVr. 1. § (2) bekezdése határozza meg a környezeti vizsgálatra kötelezett terveket, a (3) bekezdése

TÜZVÉDELMI, IPARBIZTONSÁGI ÉS VÍZÜGYI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
TÜZVÉDELMI, IPARBIZTONSÁGI, VÍZÜGYI ÉS VÍZVÉDELMI OSZTÁLY
9700 Szombathely, Vörösmarty M. u. 2. Tel.: 70/7052092
KRID: 175029327 Honlap: www.kormanyhivatalok.hu
Ügyfélfogadás: Hétfő, Péntek 8-12; Szerda 8-12 és 13-16

454/2026
TA

pedig azokat a terveket, melyek esetében a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Az SKVr. 3. § alapján a terv kidolgozója állapítja meg, hogy a terv melyik körbe tartozik, de a döntéséhez a 4. § (2) bekezdésének megfelelően kikéri környezet védelméért felelős szervek véleményét arról, a hatáskörükbe tartozó szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. A szerv véleménye kialakításában a 2. számú mellékletben foglaltak közül a hatáskörébe tartozó szempontokat veszi figyelembe.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3) bekezdésének értelmében, ha szükséges a környezeti értékelés, akkor egyidejűleg meg kell határozni a 2. melléklet 2. pontja alapján a konkrét tartalmát és részletezettségét.

A mellékelt tájékoztató áttanulmányozása során a fent hivatkozott szakkérdések tekintetében az alábbiakat állapítottam meg.

A módosítással érintett területek vízfolyás parti sávját, nagyvízi medrét nem érintik. A Vízügyi Hatóság 30418/101-16/2025.ált. számú határozata alapján a 0800/50, 0800/66-67 hrsz-ú ill. a 3228 hrsz-ú ingatlanok a Zalaegerszeg Nyugati üzemelő vízbázis hidrogeológiai „A” és „B” védőidomán, ill. a Zalaegerszeg Keleti üzemelő vízbázis hidrogeológiai „B” védőidomán helyezkednek el.

A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete tartalmazza.

Felhívom a figyelmet, hogy csatornázás nélküli lakóépületek létesítése, házi szennyvíz szikkasztása csak környezeti hatásvizsgálat, illetve környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően engedhető meg.

A Vízügyi Hatóság hatáskörét a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 10. § (1) bekezdés 6. pontja, az SKVr. 4. § (2) bekezdése és 3. melléklet II. 1.d) pontja, illetékességét a Korm.rendelet a 10. § (2) bekezdése és a 2. számú melléklet 6. pontja állapítja meg.

A kiadmányozási jog átruházása a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításának megfelelően történt.

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró **dr. Orbán István** főigazgató
nevében és megbízásából:

Dr. Borbély Gábor
osztályvezető

Melléklet: -

Terjedelem: 2 oldal

Kapják:

- | | | |
|--------------|--|----|
| 1. sz. pld.: | Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata (8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.) | HK |
| 2. sz. pld.: | Irattár | |



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Balaicz Zoltán polgármester
részére**

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/368-3/2026.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

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

Hiv. szám: 454-3/2026

Tárgy: Zalaegerszeg településrendezési eszközök módosítása (3 pont), környezeti értékelés előzetes egyeztetése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan 2026. május 29-én érkezett előzetes tájékoztatóra 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** – az alábbi nyilatkozatot teszem:

1. módosítási indítvány: 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz.-ú üdülőházas üdülőtérület átsorolása kertvárosias lakóterületté (36 építési telek) és a szabályozási terv megalkotása a tervezési területre, befektetői igény alapján. A tervezési terület külterületen, Ságod és Neszele városrészek között helyezkedik el. A terület beépítetlen, északról élményfürdő, délről és nyugatról mezőgazdasági művelés alatt álló területek, keletről fásított terület, ill. újonnan kialakított építési telkek határolják. A tervezéssel érintett tömböt földutak határolják. A tervezési terület meglévő beépítésre szánt üdülőtérület, azonban szabályozási terv nem készült rá. A keletről határoló telektömbök 2024-ben kerültek átsorolásra lakóterületbe hasonló módon. A tervezési területen védett építészeti érték nem található, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 42/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Tkr.) alapján nem tartozik a településképi szempontból meghatározó területekhez.
2. módosítási indítvány: Kisfaludy utca 3228 hrsz.-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata. A tervezési terület sűrűn beépített, belvárosi területen helyezkedik el. Az érintett tömbben védett építészeti érték nem található, azonban a jelentős méretű épület bontása számottevő hatást gyakorolhat a körülötte lévő épített környezetre, a településképre. A Tkr. alapján az érintett tömb „Városházakörnyezet – jellemzően a XX. század közepe utáni - középületekkel, többszintes városias lakóépületekkel” megnevezésű, településképi szempontból meghatározó terület.
3. módosítási indítvány: Kisbükki dűlő 24694/7 hrsz.-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata telekegyesítés végrehajtása érdekében. A tervezési terület nagyrészt beépítetlen, kertes mezőgazdasági övezeti besorolásban van, védett építészeti érték nem található a tömbben és környezetében.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

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

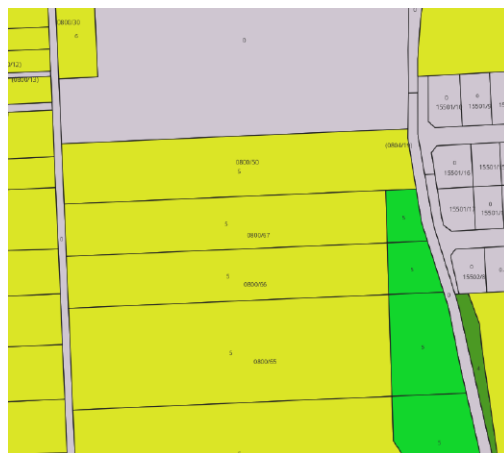
E-mail: allamifoeepitesz@zala.gov.hu, KRID: 368778704, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A fentiek alapján a településrendezési eszközök tervezett módosításához az épített környezet védelmére kiterjedően **környezeti értékelés elkészítését és környezeti véleményezés lefolytatását nem tartom szükségesnek azzal, hogy a megalapozó és alátámasztó munkarészben kérem részletesen kidolgozni**

- az 1. módosítási pont tekintetében a településrendezési, településszerkezeti vizsgálat, zöldinfrastruktúra-hálózat vizsgálat, közlekedési vizsgálat munkarészeket;
- a 2. módosítási pont tekintetében a településképi, városépítészeti hatások vizsgálatát az érintett tömb kibontása esetén.

Indokolás és előzetes észrevételek:

- Az 1. módosítási ponttal kapcsolatban kérem, hogy vegyék figyelembe az alábbiakat. A Méptv. 81. § (2) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat célja többek között a település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása és a település működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózat biztosítása. Neszele és Ságod városrészek közötti új beépítésre tervezett üdülőterület nagy részére a szabályozási terv nem került kidolgozásra, azonban az elmúlt években a szabályozatlan területet mozaikosan kertvárosias lakóterületként kezdték el kiszabályozni. Az üdülőterületi fejlesztési szándék átalakulni látszik, ezzel párhuzamosan szükségesnek tartom átfogóan felülvizsgálni a tervezett területfelhasználást, a módosuló területfelhasználási módhoz kapcsolódó zöldinfrastruktúra-hálózatot, intézményi alközpontot, közlekedési rendszert, hogy a szigetszerűen kijelölt új építési övezeteket miként lehet a meglévő településszövethez szervesen hozzákapcsolni. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 13. §-a az új lakóterületek kijelölése esetén megköveteli a már kijelölt lakóterületek beépítettségének, ezzel az új lakóterület szükségességének vizsgálatát, és az új lakóterülethez kapcsolódó megfelelő közlekedési és zöldterületi elemek biztosítását. A TÉKA I-II. fejezet előírásait az átmeneti rendelkezések okán a településrendezési eszköz módosításánál ugyan még nem kötelező alkalmazni, azonban a TÉKA 135. § (5) bekezdése alapján a képviselő-testület dönthet a TÉKA alkalmazásáról a jelen módosítás során is. A Méptv. fent hivatkozott elvárásai a településrendezési eszközök jelen módosítása során már alkalmazandóak, ezért javaslom a TÉKA – mint a Méptv. végrehajtási rendelete – előírásainak figyelembe vételét a Méptv.-ben foglalt szakmai alapelvek és célok érvényesítése érdekében. A fentieket megerősítve figyelmében ajánlom a Méptv. 7. §-át, mely szerint a településtervezés során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét, kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására. A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése alapján a településtervezés során a települési zöldinfrastruktúrát úgy kell kialakítani, hogy a település egészének és egyes részeinek, valamint a település lakosságának az adottságokhoz és szükségletekhez illeszkedő települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásokkal való ellátása biztosított legyen. Javaslom vizsgálni és a tervezés során figyelembe venni a tervezési terület keleti oldalán lévő fásított terület megőrzésének, zöldterületként/erdőterületként való kijelölésének lehetőségét.



- Az 1. módosítási területtel és környezetével kapcsolatban megfontolásra javaslom a településképi rendelet módosítását is, mivel a korábban szabályozatlan területen kijelölt és kijelölendő lakóterületek jelenleg nem tartoznak a településképi szempontból meghatározó területekhez, és szigetszerű elhelyezkedésük okán a településképi illeszkedésre irányuló általános előírások érvényre juttatása is bizonytalan. Javaslom, hogy a „*Kertvárosias lakóterületek - városközpont peremterületeinek bővülése, csatolt városrészek új lakóterületei*” megnevezésű karakterzónát kijelöljék ki az érintett területeken.
- Az előzetes tájékoztató a fejlesztési terv módosításáról nem szól. Jelzem, hogy a 2. módosítási pont nincs összhangban Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Fenntartható Városfejlesztési Stratégiájával, amely a belvárosi A1 akcióterület egyik projektjeként nevesíti az egykori Megyei Művelődési és Ifjúsági Központ (MMIK) épülete helyén Hotel Zalaegerszeg - 4*-os üzleti és konferenciaszálló építését. A korábbi ITS szintén eltérő funkciót irányozott elő az épületnek, mint belvárosi kulturális központ és kiállítótér. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. §-a alapján a településfejlesztési és a településrendezési terveknek összhangban kell lenniük egymással.
- Jelzem, hogy a 2. tervezési terület szerepel az országos barnamezős kataszterben, vonatkozik rá a Méptv. 9. § szerinti barnamezős területek elsődlegességének elve. A Méptv. 9. § (4)-(6) alapján
 - a barnamezős területek hasznosítását előnyben kell részesíteni a zöldmezős területekhez képest;
 - a barnamezős területek hasznosítását kármentesítéssel egybekötött – törvényben megállapított – adómentesség biztosításával, és sajátos településrendezési, telekalakítási és építési követelmények meghatározásával kell elősegíteni;
 - a barnamezős területeket a településfejlesztési célokhoz és a településszerkezethez illeszkedő funkcióval kell hasznosítani, biztosítva a műszaki és zöldinfrastruktúra-ellátottságát.

Figyelmébe ajánlom a TÉKA 41. §-ában foglaltakat, különösen a (3) bekezdést, miszerint a barnamezős terület újraszabályozása során a közúti közlekedési területet és a közforgalom elől el nem zárt magánutat úgy kell kijelölni, hogy kétoldali, legalább 1,50 méter széles, lehetőség szerint a legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakítása biztosított legyen, és a barnamezős területen lévő építési övezetek összterülete legalább 5 százalékának megfelelő méretű és alapterületű zöldterületet kell kijelölni a barnamezős területen, azzal, hogy a zöldterület mérete nem lehet kisebb, mint 500 m². A fentiek alapján javaslom átgondolni a tervezési terület hasznosításának jövőbeni célját. Úgy vélem, hogy a 2. tervezési terület kedvező központi elhelyezkedése és a barnamezős területekre vonatkozó kedvezmények okán értékesebb építési telek annál, hogy csupán felszíni parkoló céljára jelöljék ki. Amennyiben a módosítás során beépítésre nem szánt területként határozzák meg a tervezési területet, úgy később új beépítésre szánt terület kijelölésével és ehhez kapcsolódóan számos kötöttséggel járhat a korábbi építési jogok visszaállítása. Javaslom, hogy a tervezési területet – a TÉKA szerinti zöldterület egyidejű kijelölésével olyan építési övezetbe sorolják, amely lehetővé teszi akár a parkolóként való átmeneti hasznosítását, akár a beépítését. Az érintett tömb teljes kibontását településképi szempontból hátrányosnak tartom a tömbbelsőhöz kapcsolódó hátsó udvarok feltárulkozása, a meglévő, nagyrészt zárt térfal felszakítása okán.

- 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 Kr. 59. § (2) bekezdése alapján a településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének, a készítés vagy módosítás tényét, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvényben

(továbbiakban: Méptv.) foglalt követelményeknek való megfelelést, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és a Kr. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg. A fenti **döntéseket és a főépítési feljegyzést** kérem a véleményezési tervdokumentációhoz mellékelni.

- 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”

A főispán helyett eljáró Dr. Varga Andrea főigazgató nevében és megbízásából:

Fülöp Tibor József

állami főépítész

Lövei Gergő - 2026.06.02. 11:04:43



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

105463
ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT
60/2026 JÚN 03.

Balaicz Zoltán részére
polgármester

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Önkormányzata

Iktatószám: ZAG/030/02035-2/2026
Ügyintéző: Molnárné Kovács Ivett
Telefon: (93) 313-159
Hiv. szám: 454-3/2026.
Melléklet: -

ZALAEGÉRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA FŐÉPÍTÉSI OSZTÁLY		
2026 JÚN 04.		
Év: Szám:	Mell:	Ügyintéző:
454-G		TA

Tárgy: Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása – környezeti hatás vizsgálata

Tisztelt Polgármester Úr!

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztálya Zalaegerszeg Megyei jogú Város polgármesterének, a Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása ügyében, a 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, mikroklimájára. 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

A főispán helyett eljáró Dr. Varga Andrea főigazgató nevében és megbízásából:

Lövei Gergő
osztályvezető

Kapják (elektronikusan):

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
2. Irattár

KRID: 241945361

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
8900 Zalaegerszeg, Zrínyi utca 36., Pf.: 186., Telefon: (36-92) 549-679
E-mail: agrarugy@zala.gov.hu, KRID: 156960771, Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu>

454/2026
TA

150



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Balaicz Zoltán részére
polgármester

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.
8901

Iktatószám: 18.099/2026.
Ügyintéző: Sándor Gabriella
Telefon: 92/795-639
E-mail:
Hiv. szám: 454-3/2026.

Tárgy: nyilatkozat

ZALAEGÉRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY		
Érk.:	2026 JÚN 08.	
Szám:	Mell.:	Ügyintéző:
h5h-11		TA

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésében hivatkozva a 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletre Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításával összefüggésben környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességére vonatkozóan kér nyilatkozatot, amelyre az alábbi választ adjuk:

A dokumentációban részletezett módosítások közül csak az 1. és a 3. érinti a település külterületét/zártkertjét, azon belül termőföldet. A 2. pont belterületi fölrészletekre vonatkozik, amelyekre hatáskörrel nem rendelkezünk.

Az 1. pont szerint termőföldként nyilvántartott üdülőházas üdülőterület rendeltetésű tömb (0800/50, 0800/66, 0800/67 hrsz) kertvárosias lakóterület terület-felhasználásba sorolódna át 36 db építési telek kialakításával.

A 3. pont értelmében a Kisbükk dűlőben a 24694/1 24694/2, 24694/4-24694/6, 24694/8-24694/12 hrsz-ú ingatlanok összevonása tervezett, amelynek megvalósítása a közúti közlekedési és közműterület rendeltetésű 24694/7 hrsz-ú földrészlet bevonásával történhet meg. Tájékoztatom, hogy a 24694/1 és 24694/2 hrsz-ú ingatlanok nem léteznek, mivel 41139/2025.08.07. szám alatt telekalakítással beolvadtak a 24694/4 hrsz-ú földrészletbe.

Álláspontunk szerint a módosítás hatására - földvédelmi szempontból - nem várható jelentős környezeti hatás.

Zalaegerszeg, 2026. június 03.

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró Dr. Varga Andrea főigazgató nevében és megbízásából:

Dr. Matus Péter
osztályvezető

helyett

Sándor Gabriella
ügyintéző

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY 1.

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Pf.:145. Telefon: (36 92) 795-640.
E-mail foldmeresfoldugy1@zala.gov.hu, KRID: 565031169, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

h5h/2026
TA
→

956403
ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT
74/ 2026 JÚN 05. 10

Melléklet:

Kapják: 1. Címzett
2. Irattár

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/5612-2/2026.**
Tárgy: Zalaegerszeg településrendezési
eszközeinek módosítása kapcsán,
a várható környezeti határos végett
véleménykérelem

Hivatkozási szám: 454-3/2026.
Ügyintéző: Gál Vazul
Telefon: +36 72 795 394
E-mail: vazul.gal@sztfh.hu

Balaicz Zoltán
polgármester
részére

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
A levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY		
Érk:	2026 JÚN 04.	
Szám:	Mell.:	Ügyintéző:
454-7		TA

Tisztelt Polgármester Úr!

A 454-3/2026. ügyiratszámú megkeresésére a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) tájékoztatja, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek 2026.06.01-én megküldött módosítása nem érinti az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban, és az archív és újabban kialakult gravitációs tömegmozgásokat összegző Országos Felszínmozgásos Kataszterben szereplő földrésztleteket, 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

Tisztelettel:

Dr. Nagy László
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

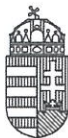
Digitálisan aláírta:
Gál Vazul
Dátum: 2026.06.02
11:22:11 +02'00'

Gál Vazul
bányafelügyeleti ügyintéző
(kiadmányozó)

Kapják:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
2. Irattár

454/2026
TA
Kesz



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

632591
ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT
31/2026 JÚN 11.

Ügyiratszám: BP/2602/00440-2/2026
Ügyintéző: Molnár Ádám
Telefon: +36 (1) 795-8818
E-mail: molnar.adam@bfkh.gov.hu

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési
eszközeinek módosítása 3 részterületre.
Örökségvédelmi vélemény környezeti értékelés
elkészítésének meghatározásáról

Hivatkozási szám: 454-3/2026
Ügyintézőjük: Tóth Andrea

Örökségvédelmi érintettség:
Régészeti lelőhely: **18912**
Műemléki értékek: —
Műemléki jelentőségű terület: —
Világörökségi terület: —

Balaicz Zoltán
polgármester

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata
8901 Zalaegerszeg
Kossuth Lajos u. 17–19.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben (továbbiakban: 419/2021. Kormányrendelet) foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

az alábbi kikötéssel nem szükséges a környezeti értékelés elkészítése.

- 1) **Megállapítottam** a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy az **1. sz. módosítás** részterületén (0800/50, 0800/66–67 hrsz.-ú ingatlanok) a **18912** azonosító számú Ságodalja I. régészeti lelőhely található.
- 2) **Megállapítottam** továbbá a Nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a **2. és 3. sz. módosítások** részterületén régészeti lelőhelyek nem ismertek, műemlékek és műemléki területek, továbbá világörökségi (várományos) helyszín és védőövezet nem érintett.

154/2026
TA

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

E-mail: oroksegevedelem@bfkh.gov.hu — Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu/>

Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK EOF OVO — KRID: 422374158

A régészeti lelőhelyek, műemlékek és műemléki területek, illetve világörökségi területek aktuális adatait, amelyekkel kapcsolatban a 419/2021. Kormányrendelet 10. mellékletének 10–11, 14–16. és 23–25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület).

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Zala Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre u. 17.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Jelen irat kiadmányozására a Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024.(X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5–307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Mészár Erika főigazgató nevében és megbízásából:

Jevuczóné dr.
Zelenyánszki
Éva

Digitálisan aláírta:
Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva
Dátum: 2026.06.10
15:15:51 +02'00'

Dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett — HK
2. Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre u. 17. — HK

2026 JÚN 0 5. B.S.



ZALA VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ



972482
ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési
eszközeinek módosítása
Hiv.szám: 454-3/2026.
Ügyintézőjük: Tóth Andrea
Ügyintéző: Dr. Tóth András tű. alezredes
Telefon: 92/549-390

E-64/ 2026 JÚN 04. 10-
Felp. 0. ay

Balaicz Zoltán polgármester
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város

Székhelyén

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatam, hogy Zalaegerszeg MJV 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 MJV településrendezési eszközeinek 3. pontos módosítása során, a várható környezeti hatások csökkentése érdekében javaslom az alábbiak figyelembevételét.

1. Amennyiben a 0800/50, 0800/66 és 0800/67 helyrajzi számú ingatlanok szabályozása, valamint a volt MMIK tömbje és a Kisbükki dűlő szabályozása a meglévő csapadékvíz-elvezető rendszerek módosítását, vagy újak kialakítását eredményezi, a víz lehetséges helyben tartása mellett azok méretét, kapacitását, az elvezető és áteresztő képességének figyelembevételével tervezni szükséges.

A településrendezési eszközök módosításához más észrevétellel, módosítási javaslattal nem kívánok élni.

Kelt Zalaegerszegen, az elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Takács Ottó Alajos tű. dandártábornok
igazgató

Te
Ké

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

M1: 12.5
M2: 6.T.
M3: 5A } fa- 2026 JÚN 08. 47

454/2026
TA

E-454 TA

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

37000/617-1/2026.ált.

Aláíró: Tüske Ferenc - 2026.06.02. 15:18:09



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

958337
ÜGYFÉLKAPUN
ÉRKEZETT
54/2026 JÚN 03. 10

Balaicz Zoltán részére
polgármester

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

Iktatószám: ZA/TIV/00132-3/2026
Ügyintéző: Ódor Szilvia
Telefon: 06-92/795-341
E-mail: tuzvedelem@zala.gov.hu
Hiv. szám: 454-3/2026.

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

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

ZALAEGÉRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY		
Érk.	2026 JÚN 04.	
Szám:	Mell.	Ügyintéző:
454-h		TA

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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:

A főispán helyett eljáró Dr. Varga Andrea főigazgató nevében és megbízásából:

Tüske Ferenc
főosztályvezető

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

TÜZVÉDELMI ÉS IPARBIZTONSÁGI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10, Postai cím: 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10, Telefon: 06-92/795-339
E-mail: tuzvedelem@zala.gov.hu, KRID: 676039784, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

454/2026
TA

Kon



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

Tel.: 92/502-100

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 454-29/2026.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel.: 92/502-441

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

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

DÖNTÉS

a partnerségi eljárás eredményének elfogadásáról

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

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

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

Zalaegerszeg, 2026. július 2.


Balaicz Zoltán
polgármester





BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Balaicz Zoltán polgármester úr
részére

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

Zalaegerszeg
Kossuth Lajos u. 17.
8900

Iktatószám: BP/0801/00157-6/2026

Ügyintéző: Bánhidi Viktória

Telefon: +36 1 815 9633

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési
eszközeinek módosítása (több részterület) –
véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 241945361

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos kísérőlevél nélküli – Hivatalomhoz 2026. június 17-én E-TÉR-en keresztül érkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel, a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

A főispán helyett eljáró dr. Mészár Erika főigazgató nevében és megbízásából:

Koszéj Adél

2026.06.23 14:13:12 +02'00'

Koszéj Adél
osztályvezető

Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály

Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704

E-mail: uto@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Balaicz Zoltán polgármester

részére

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

Iktatószám:	BP/FNEF/4423-2/2026.
Ügyintéző:	Rácz Eszter
Telefonszám:	+36-1-4653866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Véleményezés természetes gyógytényező érintettsége szempontjából
Hivatkozási szám:	–

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó megkeresés tárgyában, az E-TÉR-be feltöltött dokumentáció véleményezése kapcsán a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosítókód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

A főispán helyett eljáró
dr. Mészár Erika
főigazgató nevében és megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 –
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Melléklet: –

Kapják:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata – E-TÉR
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 7952-2/2026/h

. számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!”

Balaicz Zoltán
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Önkormányzata
polgármester

8900 Zalaegerszeg
Kossuth L. u. 17-19.

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési eszközeinek módosítása (0800/50, 0800/66, 0800/67 hrsz.-ú ingatlanokon lakóterület kialakítása) - általános eljárás, egyeztető tárgyalás

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 11. melléklet táblázat 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Ruszin-Szendi Romulusz
honvédelemért felelős miniszter
névében és megbízásából

Koós Tamás alezredes
településrendezési és térképészeti hatósági
osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 2 lap

Ügyintéző (tel/fax): Gottwald Erzsébet (tel.:+36 (1) 474-1111/21-032; HM 022-21-032; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Iktatószám: NNGYK/48985-2/2026
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Véleményezési dokumentáció
véleményezése

Hivatkozási szám: -
Melléklet: -

Balaicz Zoltán
polgármester részére

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
E-TÉR rendszeren keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott illetékességét figyelembe véve Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó véleményezési dokumentációt áttekintette.

Figyelemmel arra, hogy kémiai biztonsági hatáskört érintő közvetlen fejlesztési elképzelések nem kerültek ismertetésre, érintettséget nem azonosítottunk.
A dokumentációhoz észrevételt vagy módosítási javaslatot nem kívánunk tenni.

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Surján Orsolya
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár



A DOKUMENTUM
ELEKTRONIKUS
ALÁÍRÁSSAL
HITELESÍTETT

Elektronikusan aláírta:
Petres István
hatósági irodavezető
2026.06.18 14:49
A HITELESSÉG ELLENŐRZÉSÉHEZ
KATTINTSON IDE

Iktatószám: K/15951-2/2026

Tárgy: Véleményezés

Ügyintéző: Mészáros László

Készült: 2026. június 18.

Balaicz Zoltán polgármester úr részére

Zalaegerszeg

Kossuth Lajos u. 17-19.

8900

Tisztelt Balaicz Zoltán Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek a Zalaegerszeg külterület 0800/50, 0800/66 és 0800/67 helyrajzi számú területekkel kapcsolatos módosításait megvizsgálta.

A Hatóság tájékoztatja, hogy a hírközlési építmények építésével, engedélyezésével kapcsolatos szabályokat az *elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról* szóló 1/2026. (I. 30.) NMHH rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) tartalmazza. Az új lakótelkek hírközlési hálózattal történő ellátására a Rendelet előírásai alapján kiviteli tervet kell készíttetni arra jogosult tervezővel. E kiviteli tervet benyújtva építési engedélyt kell kérni a Hatóságtól. Az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenység végzéséről **hírközlési építmények** elektronikus építési naplót kell vezetni.

A Hatóság kéri, hogy a fentieket a településfejlesztés során figyelembe venni szíveskedjenek.

Jelen véleményt a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. rendelet**) 64. §-ában meghatározottak szerint a Korm. rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: Petres István hatósági irodavezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Péccsett, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.



NYUGAT-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZOMBATHELY

Dátum:
2026.06.29.

**Tárgy: Zalaegerszeg Település Településrendezési eszközök
módosítása általános egyeztetési eljárással v9 – Vélemény**

Címzett
iktatószáma:
E-TÉR 35694

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
Zalaegerszeg
Kossuth Lajos utca 17-19.
8900

Címzett
ügyintézője:
-

Tisztelt Cím!

Iktatószám:
0080-147/2026

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság – továbbiakban Igazgatóság -
részéről, a beérkezett fenti hivatkozási számú és tárgyú megkeresésükre
válaszolva Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosításáról az
alábbi véleményt adjuk:

A tervezett módosítások:

Ügyintéző:
Szűcs Zsolt

- A 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz.-ú ingatlanokra szabályozási terv készítése, valamint a terület üdülőházas üdülőtérületből kertvárosias lakóterületbe történő átsorolása.
- A 15501/2 és 15502/2 hrsz.-ú utak nyugati folytatásában új feltáró utcák kijelölése, a kapcsolódó telekosztás és közlekedési infrastruktúra kialakítása.
- A 0804/19 hrsz.-ú út mentén zöldterület kijelölése, valamint a közmű- és csapadékvíz-elvezetési rendszer szabályozásának módosítása.

Ügyintéző
elérhetősége:
szucs.zsolt@nyuduvizi
g.hu
+36-94-521-245

A településrendezési eszközök módosításaival érintett területek érintik a Zalaegerszeg Nyugati üzemelő sérülékeny vízbázis hidrogeológiai "A" és "B" védőidomát, ezért az érintett területekre a 36418/101-16/2025.ált. számon kiadott Zalaegerszeg Keleti és Nyugati üzemelő vízbázisok, továbbá a tervezett Északi vízbázis védőövezeteit kijelölő határozat valamint a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai az irányadók.

A településrendezési eszközök módosításaival érintett területek az országos vízminőség-védelmi terület övezetén fekszenek, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet vonatkozó előírásai az irányadók.

A csatornázott területeken az ingatlanok rákötése szempontjából a víziközmű szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. számú törvény 55.§-ban foglaltak az irányadók

A tervezett módosítások ellen kifogást nem emelünk, egyéb észrevételt nem teszünk.

A továbbiakban is kérjük, hogy a település településrendezési eszközeinek módosításakor - különösen, ha vízgazdálkodási kérdéseket is érint - keressék meg Igazgatóságunkat.

Tájékoztatjuk T. Címzettet, hogy az eljárás során az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviselőjében is eljárunk.

Tisztelettel

Szász Zsuzsanna

Dr. Engi Zsuzsanna
osztályvezető &





ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Balaicz Zoltán polgármester
részére**

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/368-5/2026.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

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

Tárgy: Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítása, általános eljárás, véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2026. június 17-én az E-TÉR rendszerbe feltöltött, Zalaegerszeg településrendezési eszközeinek módosítására irányuló tervdokumentációra vonatkozóan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 66. § (2) b) pontja alapján **az alábbi véleményt adom:**

I. Előzmények

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési eszközök módosítását határozta el 38/2026. (IV.16.) sz. határozatában. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a Kr. 62-67. § szerinti általános eljárásban történik, az E-TÉR igénybevételével.

Az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatait Méhesné Tatár Eszter települési főépítész közreműködésével látja el. Felelős településtervező: Káli Marianna okl. okl. építészmérnök felsőfokú urbanista szakmérnök, TT 20-0332

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

A környezeti értékelés előzetes egyeztetése során nyilatkozatomat – több módosítási pontra vonatkozóan – 2026. június 5-én ZA/010/368-3/2026. számon adtam meg. Környezeti értékelés készítése nem volt szükséges.

II. A tervdokumentáció tartalma

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

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

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

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

1. Gébárti-tótól keletre lévő 0805/9 és 0805/10 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata

A benyújtott tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosításának tervezetét, azok megalapozó és alátámasztó munkarészeit, valamint az előzményiratokat tartalmazza. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a főépítési feljegyzésnek. A tervezetben új beépítésre szánt területet nem jelölnek ki.

III. A tervdokumentációval kapcsolatos észrevételek

1. Kérem, hogy a tervdokumentáció előlapján – az utóbbi idők gyakorlatának megfelelően – szíveskedjenek feltüntetni az aktuális módosítás sorszámát, a több párhuzamos vagy egymást érő módosítás könnyebb beazonosítása érdekében.
2. Az előzmények ismertetésénél kérem, hogy ne az OTÉK 121. §-ára hivatkozzanak, mivel az már nem hatályos, hanem helyette a TÉKA 135. § azonos tartalmú megfelelő bekezdésére hivatkozzanak.
3. A tervezett új lakóterület kijelölése kapcsán szükségesnek tartjuk az üdülőterületként kijelölt de szabályozatlan településrész területfelhasználásának koncepcionális felülvizsgálatát, vizsgálni a szigetszerűen kijelölt lakóterületek szerves kapcsolódásának lehetőségét a városszövetbe. A tervdokumentáció nem tartalmaz ilyen vizsgálatot, koncepciótervet, ezt javaslom a jelen módosítással párhuzamosan elkészíteni. A tervdokumentáció megállapítja, hogy az *„üdülőterületek kialakítására nem jelentkezik jelentős igény, így az ilyen jellegű telkek és rajtuk nagy, több üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek kialakítása helyett lakótelkek kialakításának lehetőségét javasoljuk”,* azonban az új lakóterület iránti jelentős igényt nem támasztják alá adatokkal, a már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatával. Javaslom ennek pótlását.
4. Jelen módosítással kapcsolatban hiányolom a tervezési területet nyugatról határoló 0800/26 hrsz.-ú út szabályozásának legalább szerkezeti szintű kidolgozását. A módosítást követően az új lakótömböket feltáró tervezett utcák a terven zsákutcaként végződnek, ugyanakkor a saroklecsapások a közúti terület folytatását feltételezik. A 0800/26 hrsz.-ú út mentén közművek is helyet kaptak, ezért feltételezhető annak közútként történő kialakítása, megtartása. Javaslom, hogy a tervezési terület tömbjét határoló közterületet közúti közlekedési területként jelöljék ki. Kérem, hogy vegyék figyelembe a Kr. 11. § (5) bekezdését, mely szerint a HÉSZ módosítását legalább telektömbre kell készíteni. *(Telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül.)*
5. Az új lakóterületekhez a zöldterület kijelölését pozitívnak tartjuk, támogatjuk.
6. A tervdokumentáció 22. oldalán 36 db új lakótelekre utalnak, de az csak 34 lett a végleges változatban. A szakági munkarészek tervrészletein nem szerepel még az új zöldterület, javaslom ezeken is átvezetni a változást.
7. A TÉKA 13. § (2) szerinti irányelvet figyelembe véve az új közterületekre bemutatott mintakeresztszelvények közül azt tartom támogathatónak, amelyben legalább egyoldali fasor telepítése biztosított. Új közút kiépítése esetén, amennyiben annak szabályozási szélessége lehetővé teszi, javaslom legalább egyoldali fasor telepítését előírni a ZÉSZ-ben, vagy a ZÉSZ 13. § (5) bekezdésében foglalt általános szabályt konkrétabb tartalommal kiegészíteni.
8. Az új lakóterülettel kapcsolatban a tervdokumentációban javasolják az egyedi csapadék-víz tároló kialakítását, azonban azt nem szabályozták kötelezően. A szomszédos Lke-6 építési övezet területét az átsorolásakor a ZÉSZ 46. mellékletében 2. számú területként lehatárolták, melyen *„zöldfelület csökkentésével járó beavatkozás során a burkolat és építmény együttes*

területének minden megkezdett 50 m² felületére számítva 0,5 m³ csapadékvíz-tárolókapacitás kiépítéséről kell gondoskodni”. Kérem felülvizsgálni, hogy a jelen tervezési területnél indokolt-e ugyanilyen kötelezettség megállapítása. Kérem, hogy vegyék figyelembe a TÉKA 67. § (1) bekezdését, mely szerint „a csapadékvizet a telken belül meg kell tartani. A vízviasszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvizet a telek zöldfelületén el kell szívárogtatni vagy a telek egyéb területén hasznosítási célból tárolni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse. A telekről csak a nem hasznosítható, nem elszívárogtatható és hasznosítási célból nem tárolható csapadékvíz vezethető el. A vízviasszatartás módjáról és mértékéről a helyi építési szabályzat rendelkezhet.” A fentiek alapján és az elmúlt években egyre inkább tapasztalható szélsőséges csapadékeloszlás okán javaslom felülvizsgálni és a csapadékvíz helyben tartását előtérbe helyezve aktualizálni a ZÉSZ 18. §-át.

IV. Az egyeztetési eljárás további szakaszai

Az egyeztetési eljárás további szakaszaiban is részt kívánok venni. A záró (állami főépítési) szakaszra a fentiek figyelembevételével átdolgozott tervdokumentációt és mellékleteit hiánytalanul kérem megküldeni.

A Kr. 66. § (4)-(8) bekezdései alapján véleményeltérés esetén a polgármester a Kr. 66. § (2) bekezdésben meghatározott határidőt követő 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, amelyről a partner esetében emlékeztetőt, véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezésre jogosult szerv és a partner számára a polgármester a (4) bekezdés szerinti kezdeményezéstől számított legalább 5, legfeljebb 15 napon belüli időpontra biztosít egyeztetési lehetőséget. Az emlékeztetőt/jegyzőkönyvet az adott véleményhez csatolt dokumentumként kell feltölteni, amelyet tájékoztatásul az önkormányzat a honlapján is megjelenít. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő döntésre.

A Kr. 66. § (9) bekezdése alapján **jelen vélemény 6 hónapig érvényes.**

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

Zalaegerszeg, „elektronikus időbélyegző szerint”

A főispán helyett eljáró Dr. Varga Andrea főigazgató nevében és megbízásából:

Fülöp Tibor József

állami főépítész



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Balaicz Zoltán részére
polgármester

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Önkormányzata

Iktatószám: ZAG/030/02234-2/2026

Ügyintéző: Varga Péterné

Telefon: (93) 516-484

Hív. szám: -

Melléklet:-

Tárgy: Állásfoglalás településrendezési eszközök módosításához

Tisztelt Polgármester Úr!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében a megkeresésére az alábbi nyilatkozatot adom a mellékelt dokumentációval kapcsolatban:

A módosítás az Országos Erdőállomány Adattárban (továbbiakban: Adattár) nyilvántartott **erdőt nem érint, a módosítás ellen kifogást nem emelek.**

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

A főispán helyett eljáró Dr. Varga Andrea főigazgató nevében és megbízásából:

Lövei Gergő
osztályvezető

Kapják (Elektronikusan):

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: www.kormanyhivatalok.hu



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Balaicz Zoltán részére
polgármester**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

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

Iktatószám:18.102/2026.
Ügyintéző: Sándor Gabriella
Telefon:92/795-639
E-mail:
Hiv. szám:

Tárgy: vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésében hivatkozással a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletre Zalaegerszeg Megyei Jogú Város módosított Településtervének vizsgálatát kérte, amelyre a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) rendelkezései értelmében az alábbi véleményt adjuk.

A Gébárti tótól keletre, a strandfürdőtől délre lévő 0800/50, 0800/67 és 0800/66 hrsz-ú földrészleteket a hatályos rendezési terv üdülőházas üdülőterület övezetbe sorolja. A módosítás tekintettel arra, hogy az üdülőterületek iránt jelentős igény nem mutatkozott, ezért a tervmódosítás telkek kialakítását célozza meg. A módosítással új beépítésre szánt terület nem keletkezik, csupán az övezeti besorolás változik, amelynek eredményeként 30-34 db lakótelek alakítható ki.

A három érintett földrészlet a kertvárosias lakóövezettől nyugatra helyezkedik el, azzal közvetlenül kapcsolatos. A három ingatlan jelenleg ténylegesen és a hatósági nyilvántartás szerint is mezőgazdasági hasznosítás alatt áll. A 0800/50 hrsz-ú ingatlan 5. minőségi osztályban nyilvántartott szántó, a 0800/67 és 0800/66 hrsz-ú földrészlet a szántó mellett 5. minőségi osztályú fásított területtel is bír. Az 5. minőségi osztályú szántó átlag alatti, az 5. minőségi osztályban nyilvántartott fásított terület átlag felettinek számít a településen belül. Tekintettel arra a tényre, hogy zömében átlag alatti minőségű termőföld érintett, az elképzelés támogatható, feltéve, ha az ütemezetten, a ténylegesen felmerülő igazolt igényeknek megfelelően történik.

Tájékoztatom, hogy a Tftv. 15.§ (5) bekezdés d) pontja értelmében el kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet, ha a kérelem benyújtását megelőzően az önkormányzat részére engedélyezett bármilyen célú belterületbe vonást engedélyező határozat alapján a tényleges felhasználásra 4 éven belül nem került sor, és az önkormányzat nem intézkedett a terület külterületbe visszacsatolása iránt.

Zalaegerszeg, 2026. június 29.

Tisztelettel:

Dr. Cseresnyés Béla főispán nevében és megbízásából:

Dr. Matus Péter
osztályvezető

helyett

Sándor Gabriella
ügyintéző

**FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY 1.**

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Pf.:145. Telefon: (36 92) 795-640,
E-mail foldmeresfoldugy1@zala.gov.hu, KRID: 565031169, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Melléklet:

Kapják: 1. Címzett
2. Irattár



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/KTO/00672-11/2026.

Tárgy:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város

Ügyintéző: Németh Péter

településrendezési eszközeinek

dr. Égető Nikoletta

módosítása

Telefon: (92) 795-069

Vélemény

(92) 795-065

Balaicz Zoltán polgármester részére

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

„Elektronikus úton továbbítandó”

Tisztelt Polgármester Úr!

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

A tervezett módosítások környezet és természetvédelmi szempontból megvalósíthatóak.

A módosítással érintett területek nem minősülnek Natura 2000 területnek, országos jelentőségű védett természeti területnek, nem részei a Nemzeti Ökológiai Hálózatnak sem. Az eljárás további szakaszaiban osztályom részt kíván venni.

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. Cseresnyés Béla főispán nevében és megbízásából:

Németh József

főosztályvezető

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY

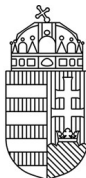
KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39., Telefon: (36-92) 795-065

E-mail: zoldhatosag@zala.gov.hu, KRID: 542391755, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Kapja:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Önkormányzata – 8900 Zalaegerszeg Kossuth Lajos utca 17. e-téren
2. Irattár



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Balaicz Zoltán részére
polgármester**

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

Iktatószám: ZA/TIV/00140-2/2026

Ügyintéző: Ódor Szilvia

Telefon: 06-92/795-341

E-mail: tuzvedelem@zala.gov.hu

Hiv. szám: -

Tárgy: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításához vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

- A Gébárti tótól keletre lévő 0805/9 és 0805/10 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata

A módosítás nem érinti a településen található, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény IV. fejezete hatálya alá tartozó, veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem veszélyességi övezetét, ezért iparbiztonsági szakterületet érintően észrevétellel, javaslattal nem kívánok élni. A településrendezési eszközök módosításának elfogadását nem kifogásolom.

Zalaegerszeg, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Dr. Cseresnyés Béla főispán nevében és megbízásából:

Tüske Ferenc
főosztályvezető

Kapja: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – E-TÉR)

TŰZVÉDELMI ÉS IPARBIZTONSÁGI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10, Postai cím: 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10, Telefon: 06-92/795-339

E-mail: tuzvedelem@zala.gov.hu, KRID: 676039784, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu