

**ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERÉTŐL**

☒ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L.u.17-19. ☎ 92/502-106, fax: 92/311-474  
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

---

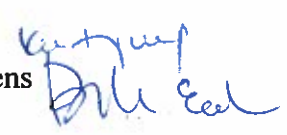
..... napirendi pont

**ELŐTERJESZTÉS**

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése  
2020. március 5-i ülésére**

**Tárgy:** A településrendezési eszközök módosítását megelőző  
településfejlesztési döntés meghozatala

**Előterjesztő:** Balaicz Zoltán polgármester 

**Készítette:** Főépítési Osztály  
Kustányné László Noémi osztályvezető  
Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens 

**Egyeztetve:** Műszaki Osztály

**Tárgyalta:** Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Gazdasági Bizottság

**Törvényességi és tartalmi-formai szempontból  
ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály  
dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi szakreferens 

**Tisztelt Közgyűlés!**

**A településrendezési eszközök átfogó módosítására vonatkozó előzetes döntés meghozatala**

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ZÉSZ) 2016. augusztus 5. napján lépett hatályba, mely a jóváhagyása óta különböző fejlesztési igények miatt több alkalommal módosult.

A 2018. óta beérkezett lakossági- és gazdasági társaságok által benyújtott kérelmek, illetve a hivatali munka során felmerült igények vizsgálata céljából ismételten szükségessé vált a ZÉSZ felülvizsgálata, módosítása.

A településrendezési eszközök jelen felülvizsgálatához a módosítási igényekre vonatkozóan - a javaslatok részletes kidolgozását megelőzően – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.18.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 16.§ (1) bekezdése alapján a Közgyűlés előzetes döntése szükséges, mely döntést Zalaegerszeg MJV Önkormányzata Közgyűlése a 2020. február 6-i ülésén a 27/2020. (II.6) számú határozatával meghozta.

A Kormányrendelet 32. § (3) bekezdése szerint a településrendezési eszköz készítése és módosítása során teljes egyeztetési eljárást kell lefolytatni. A teljes eljárás az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével indul.

A februári közgyűlési ülés óta részben önkormányzati, részben lakossági és vállalkozói kezdeményezésre további módosítási igények merültek fel. Tekintettel arra, hogy a teljes eljárás szerinti egyeztetési folyamat még nem kezdődött el (az előzetes tájékoztatás még nem került kiküldésre), lehetőség van ezen új kérelmek ZÉSZ felülvizsgálatba történő beépítésére, abban az esetben, ha a vonatkozó, fent leírtak szerinti előzetes döntést a közgyűlés e kérelmekre vonatkozóan is meghozza.

Az alább ismertetett módosítási igények alapján kérjük a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előzetes véleményt az egyes pontokra vonatkozóan alkossa meg. A közgyűlés nemleges véleménye után a kérelem nem kerül beépítésre a rendezési tervbe, pozitív döntés esetén a további vizsgálat a terv készítése során történik meg, a vizsgálat eredményétől függően a módosítás bekerül a rendezési tervbe.

A településrendezési eszközök – településszerkezeti terv, építési szabályzat – módosításának jóváhagyása a tervezés és az egyeztetési eljárás lezárultát követően 2020. őszén várható.

## Településrendezési szempontok alapján vizsgálatra javasolt kérelmek

### 1. Vorhotán a 28044/1 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem érkezett a fenti ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálatára vonatkozóan, melyben a jelenleg Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági övezetbe sorolt telek Lf jelű falusias lakóterületbe sorolását kéri, a tőle északra lévő 28043 hrsz-ú telekkel történő összevonhatóság érdekében.

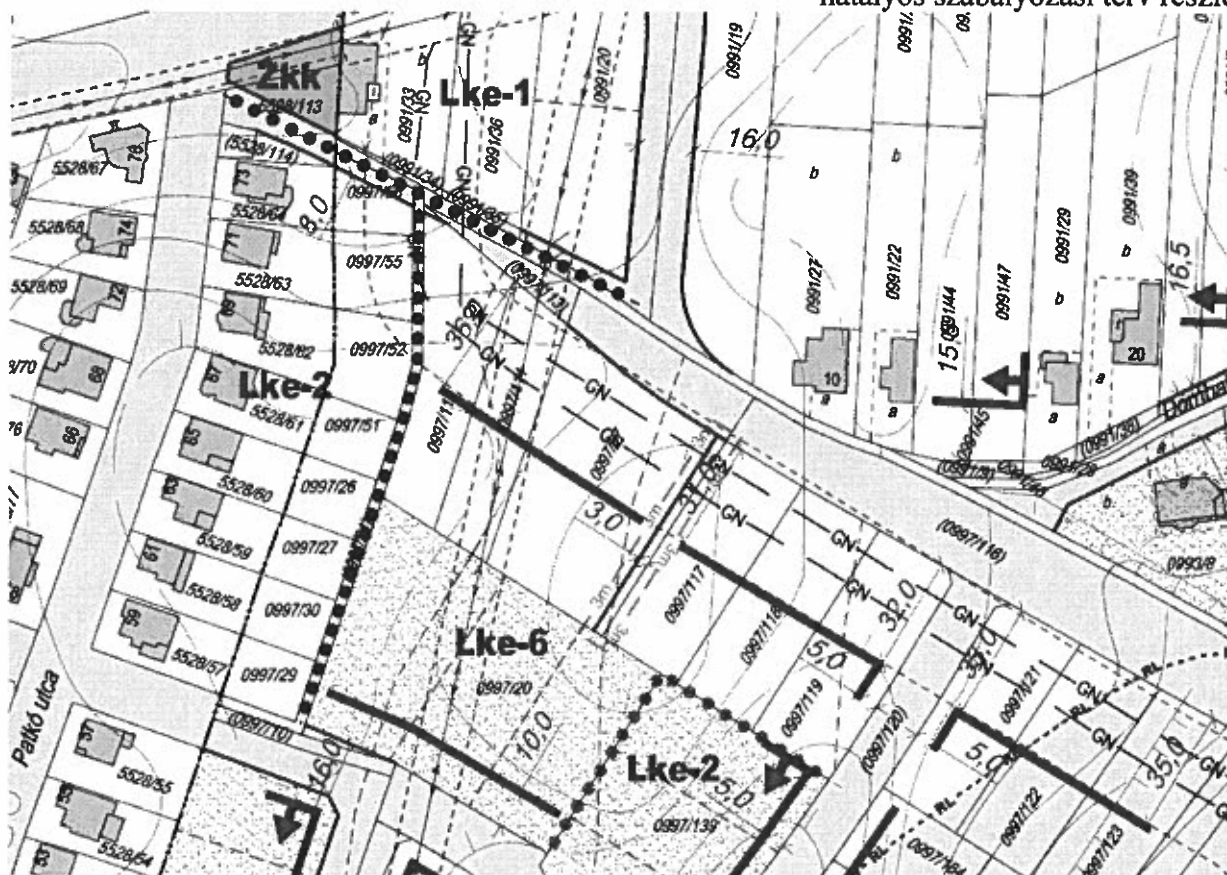
hatályos szabályozási terv részlet



## 2. Csács városrészben a 0997/87 hrsz-ú telek szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján szükséges a 0997/87 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának, telekalakításra vonatkozó előírásainak felülvizsgálata a fenti hrsz-ú telek megoszthatósága érdekében.

hatályos szabályozási terv részlet



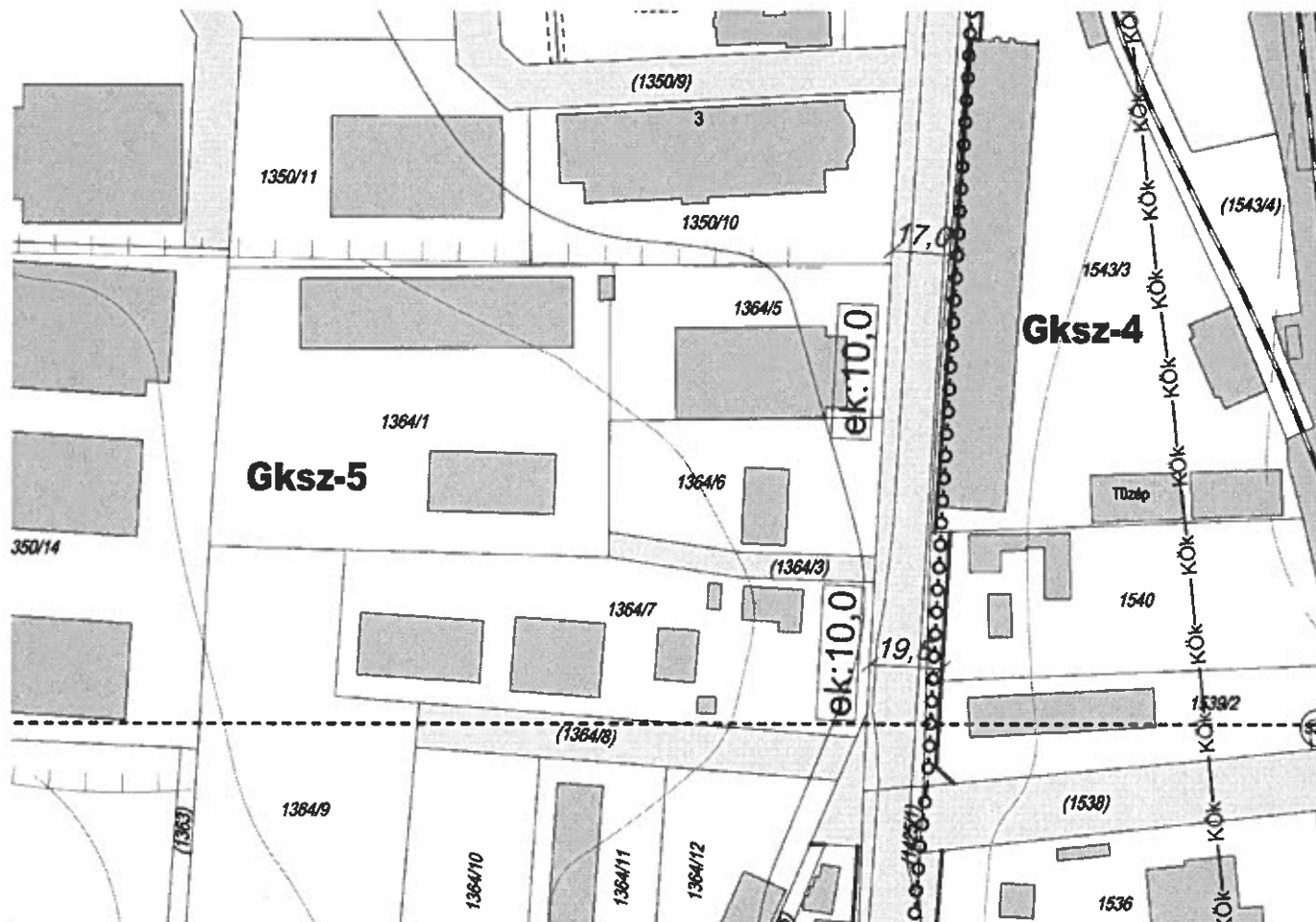
alaptérkép részlet



### 3. Zrínyi út nyugati oldalán a 1364/3 hrsz-ú út szabályozásának felülvizsgálata

A Műszaki Osztály kezdeményezte a 1364/3 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú út szabályozásának felülvizsgálatát, annak érdekében, hogy e terület a szomszédos ingatlanok tulajdonosának - aki az út kizárólagos használója - értékesíthető legyen.

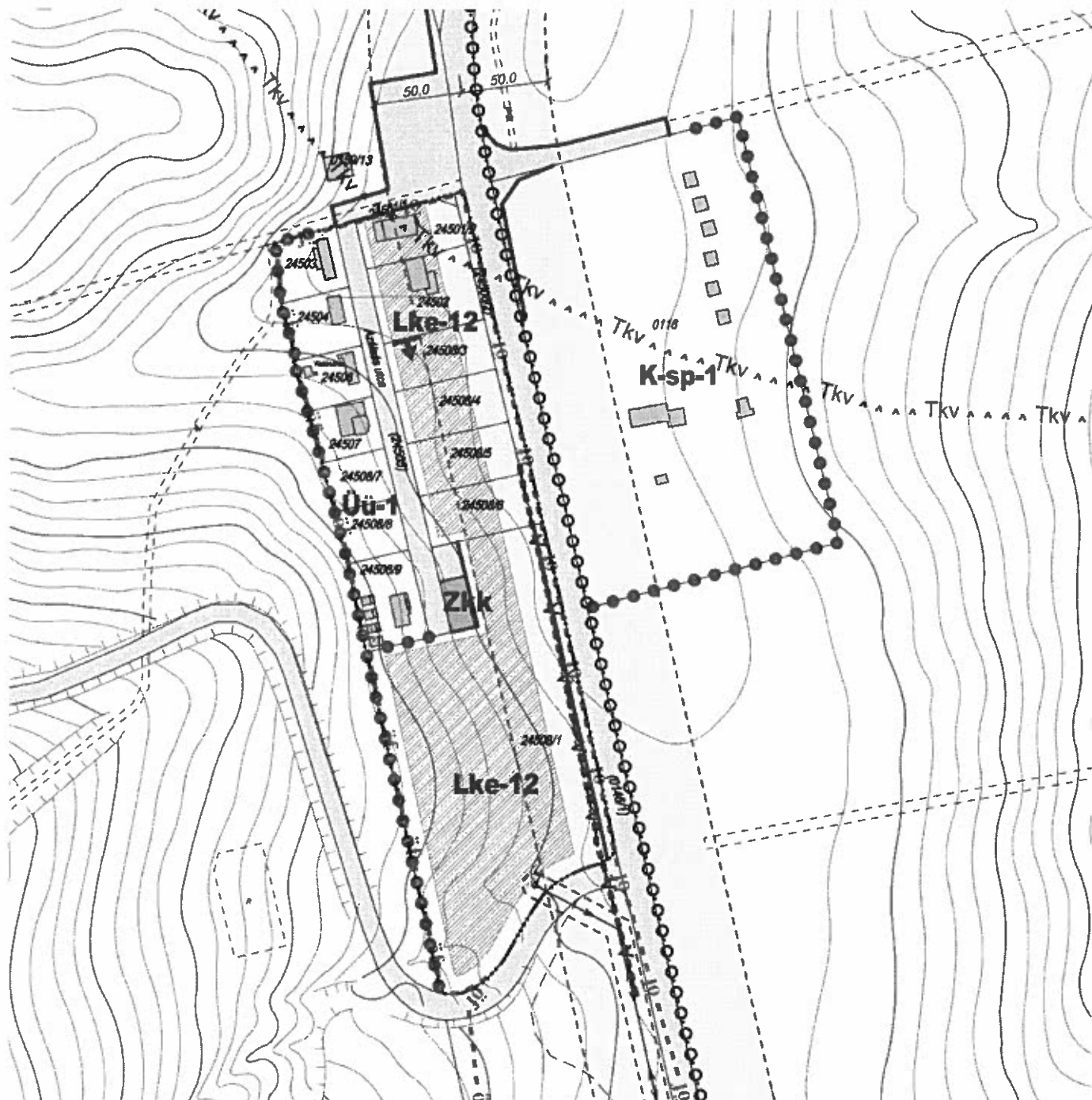
hatályos szabályozási terv részlet



#### 4. Alsóerdő, Azáleás utcában 24507 hrsz-ú telek szabályozásának felülvizsgálata

Lakossági kérelem alapján felül kell vizsgálni a 24507 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb övezeti besorolását. A kérelmező a terület jelenlegi Üü-1 jelű üdülőházas övezeti besorolásnak módosítását, lakóövezetbe történő átsorolását kéri.

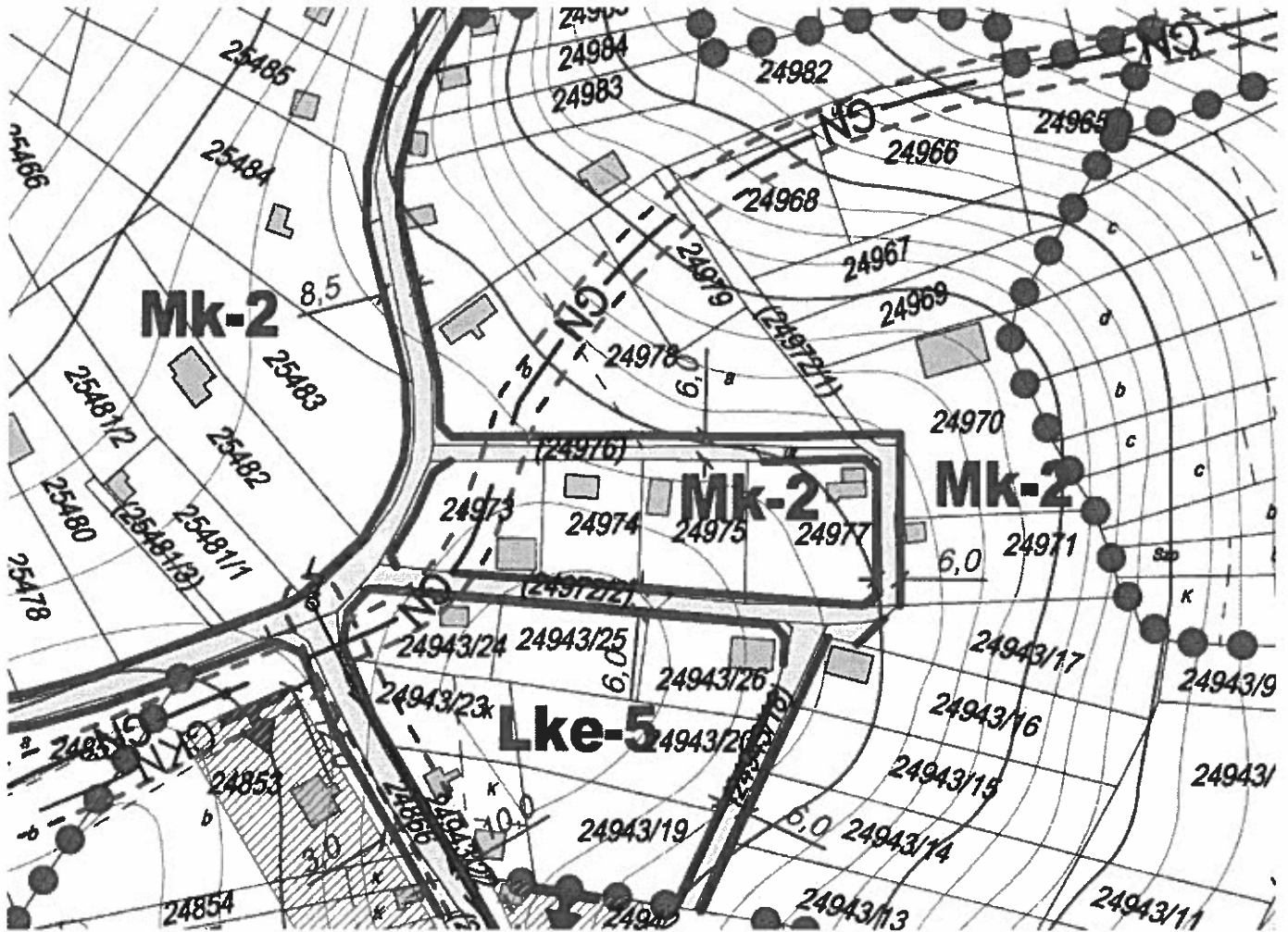
hatályos szabályozási terv részlet



**5. Egerszeghegyen a Cserhegyi út – Kápolnahegyi út csomópontjától keletre lévő tömb szabályozásának felülvizsgálata**

Lakossági kérelem alapján vizsgálni szükséges a 24973-24979 hrsz-ú telkeket tartalmazó tömb kertes mezőgazdasági területből lakóterületbe sorolásának lehetőségét.

hatályos szabályozási terv részlet

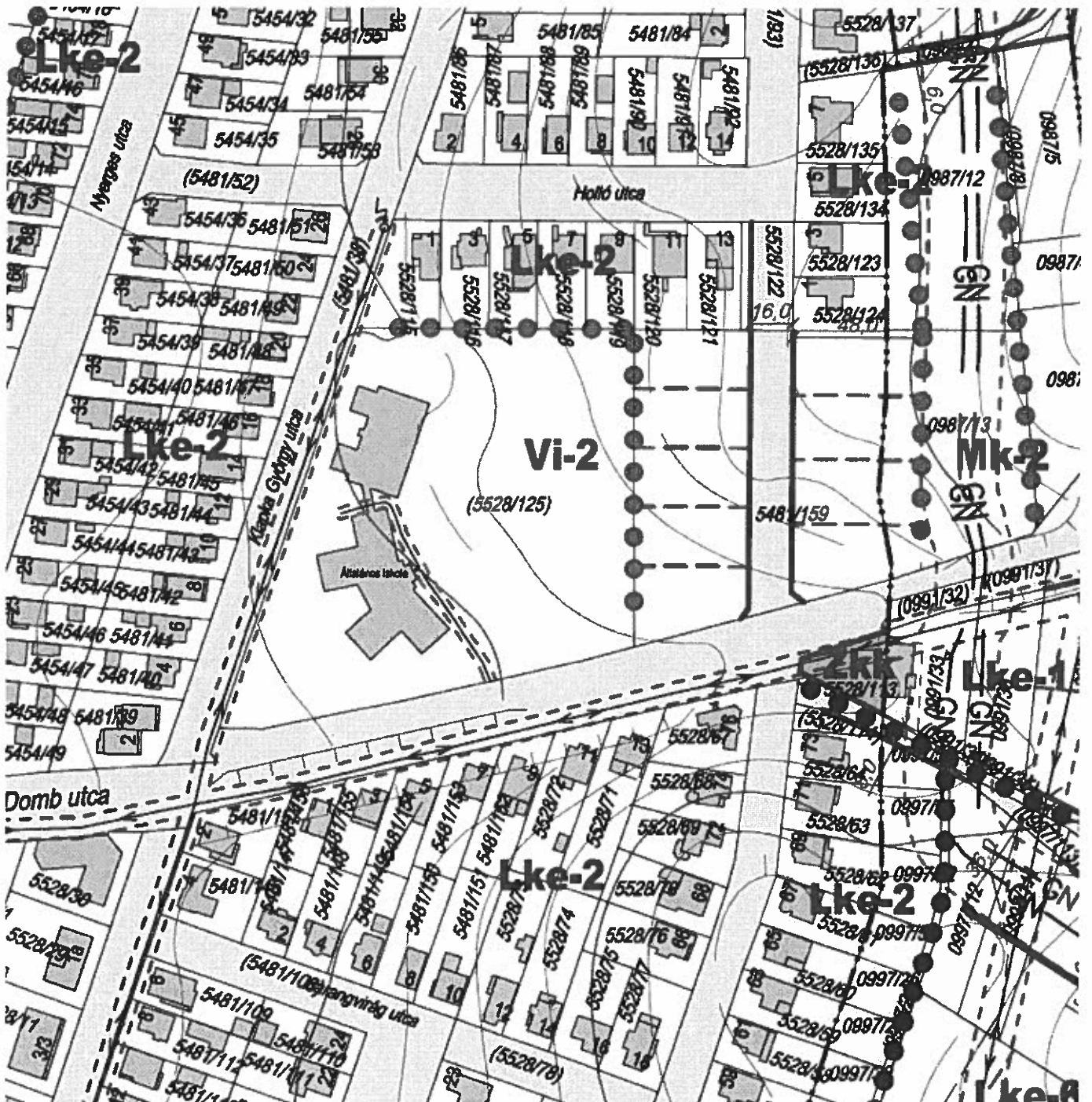


**6. Csács városrészben a Szivárvány téri tagóvoda tervezett sportpályája kialakítása érdekében a szabályozás felülvizsgálata**

Zalaegerszeg MJV Önkormányzata 2020. évben valósítja meg az Ovi-Sport Alapítvánnyal közösen a Zalaegerszegi Belvárosi I. sz. Óvoda Szivárvány téri Tagóvoda (Zalaegerszeg, Szivárvány tér 1-3.) udvarán a 6x12 m méretű, töltetlen műfü burkolatú sportpályája telepítési munkáit. A sportpálya telepítési munkáihoz kapcsolódóan az 5528/125 hrsz-ú ingatlan déli irányú bővítése szükséges.

A Műszaki Osztály kezdeményezi a szabályozás módosítását az 5528/125 hrsz-ú telek déli irányú bővíthetősége érdekében.

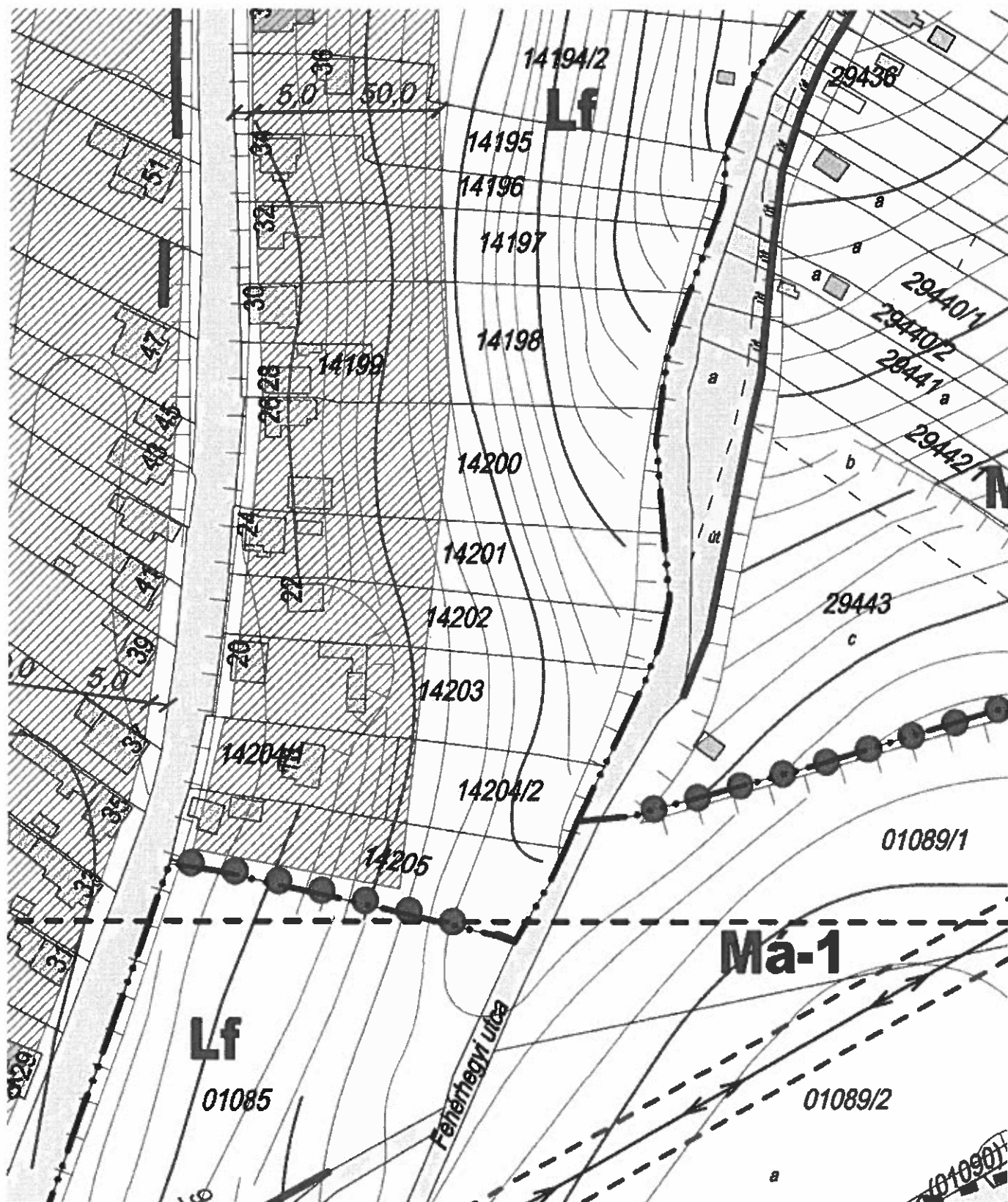
hatályos szabályozási terv részlet





7. Botfa városrészben a 14204/2 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata  
Lakossági kérelemre szükséges a 14204/2 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata fenti ingatlan beépíthetősége érdekében.

hatályos szabályozási terv részlet



### 8. A FLEX 1484/11 hrsz-ú területén a szabályozás felülvizsgálata

Vállalkozói megkeresés alapján szükséges a FLEX üzem 1484/11 hrsz-ú területét érintő szabályozás felülvizsgálata az ingatlanon munkásszálló építési lehetőségének megteremtése érdekében.

hatályos szabályozási terv részlet



A Gazdasági Bizottság a 29/2020. (II.26.) határozatával az előterjesztést 12 igen, egyhangú szavazattal támogatja.

A Műszaki Bizottság a 25/2020. (II.27.) határozatával az előterjesztést 12 igen, egyhangú szavazattal elfogadásra javasolja a közgyűlésnek.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és a 49/2020. (II.24.) határozatával 11 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztés ismeretében hozza meg a településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntéseket az alábbiak szerint:

**Határozati javaslat:**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településrendezési tervek és az építési szabályzat kidolgozása során az alábbi módosítási kérelmek vizsgálatát támogatja:

1. Vorhotán a 28044/1 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
2. Csács városrészben a 0997/87 hrsz-ú telek szabályozásának felülvizsgálata
3. Zrínyi út nyugati oldalán a 1364/3 hrsz-ú út szabályozásának felülvizsgálata
4. Alsóerdő, Azáleás utcában 24507 hrsz-ú telek szabályozásának felülvizsgálata
5. Egerszeghegyen a Cserhegyi út – Kápolnahegyi út csomópontjától keletre lévő tömb szabályozásának felülvizsgálata
6. Csács városrészben a Szivárvány téri tagóvoda tervezett sportpályája kialakítása érdekében a szabályozás felülvizsgálata
7. Botfa városrészben a 14204/2 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömb szabályozásának felülvizsgálata
8. A FLEX 1484/11 hrsz-ú területén a szabályozás felülvizsgálata

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a módosított rendezési tervet és építési szabályzatot terjessze a Közgyűlés elé.

**Határidő:** 2020. december 31.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2020. február 28.

  
  
Balaicz Zoltán  
polgármester