



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2026. április 16-i ülésére

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

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Főépítész Osztály
Nagyvárad Róbert osztályvezető
Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens
Tóth Andrea városrendezési szakreferens

Egyeztetve:

Műszaki Osztály

Tárgyalta:

Műszaki Bizottság
Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Gazdasági Bizottság

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

Önkormányzati Osztály
dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi szakreferens

Tisztelt Közgyűlés!

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. E módosítások egy része önkormányzat által kezdeményezett módosítás, egy része pedig magánberuházással kapcsolatos volt.

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása

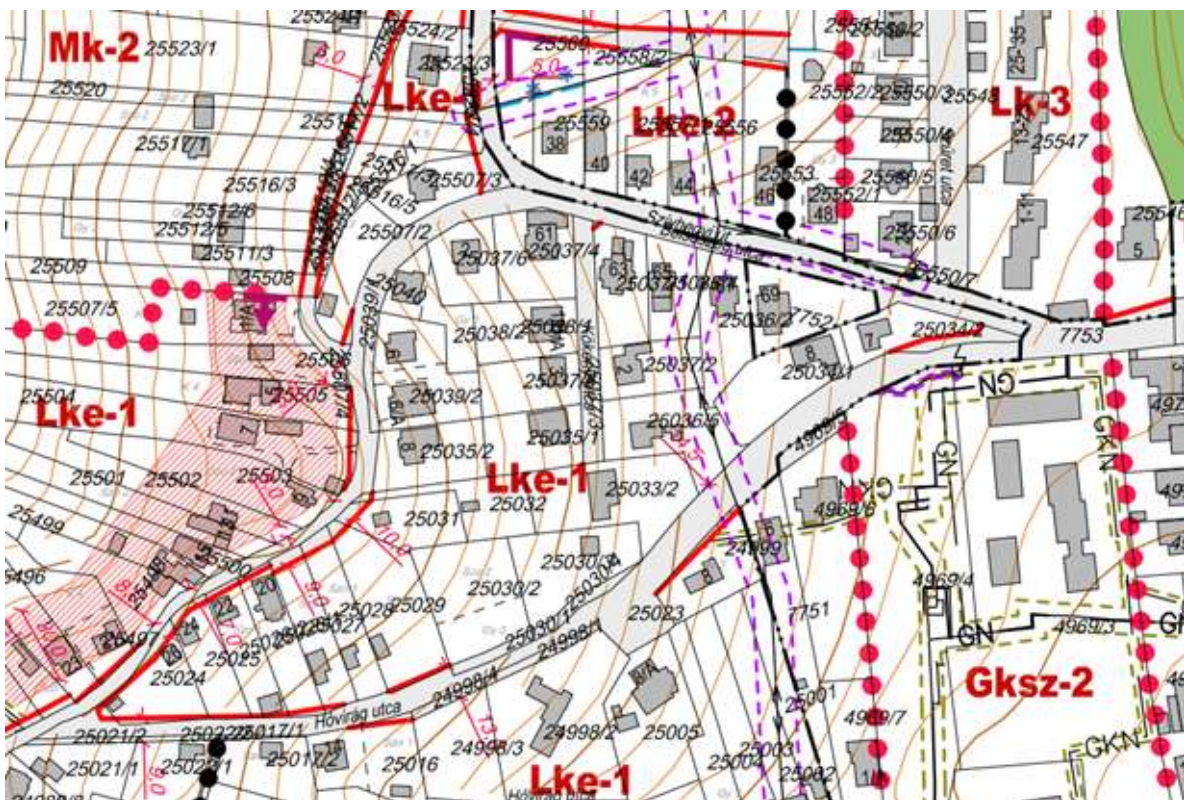
A ZÉSZ módosításának jóváhagyása az alábbi területeket illetően történik:

1. A Belsőszeg utca 25039/2 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
2. A Diófa utca északi oldalán a 15087/2, 15089/1 és 15089/2 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
3. Az Arany János utca – Platán sor – Gasparich Márk utca és Rákóczi Ferenc út által határolt kisvárosias területen a szabályozás felülvizsgálata
4. A Bethlen Gábor utca keleti végén az útsabályozás felülvizsgálata

A módosítás egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti általános eljárással történik.

I.1. A Belsőszeg utca 25039/2 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata

A Belsőszeg utca 6. és 6/A. szám (két különálló lakóépület) alatti 1322 m² területű ingatlan megosztását tervezi a tulajdonos. A 25039/2 hrsz-ú telek a hatályos ZÉSZ szerint Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület, melyben megosztás esetén a kialakítható legkisebb telekterület 700 m², így az ingatlan megosztása jelenleg nem lehetséges.



hatályos szabályozási terv részlet

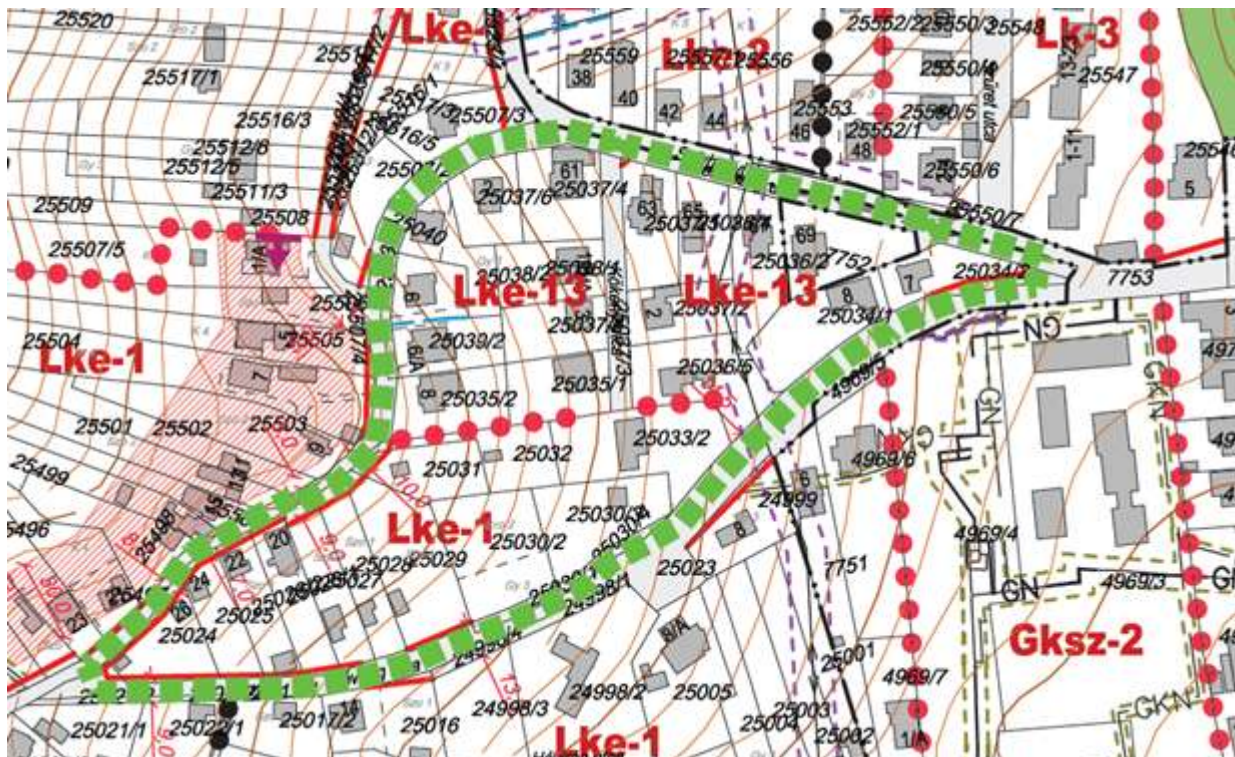
tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a tömb északi részének átsorolása javasolt az Lke-13 övezetbe, ahol a kialakítható legkisebb telekterület 600 m^2 , így a tervezett telekalakítást megvalósítható. E területen hasonló telekméretek vannak jelen, így egy egységként javasolt szabályozni. Az Lke-13 jelű övezetre a ZÉSZ 6. melléklete alapján a következő normatív előírások érvényesek:

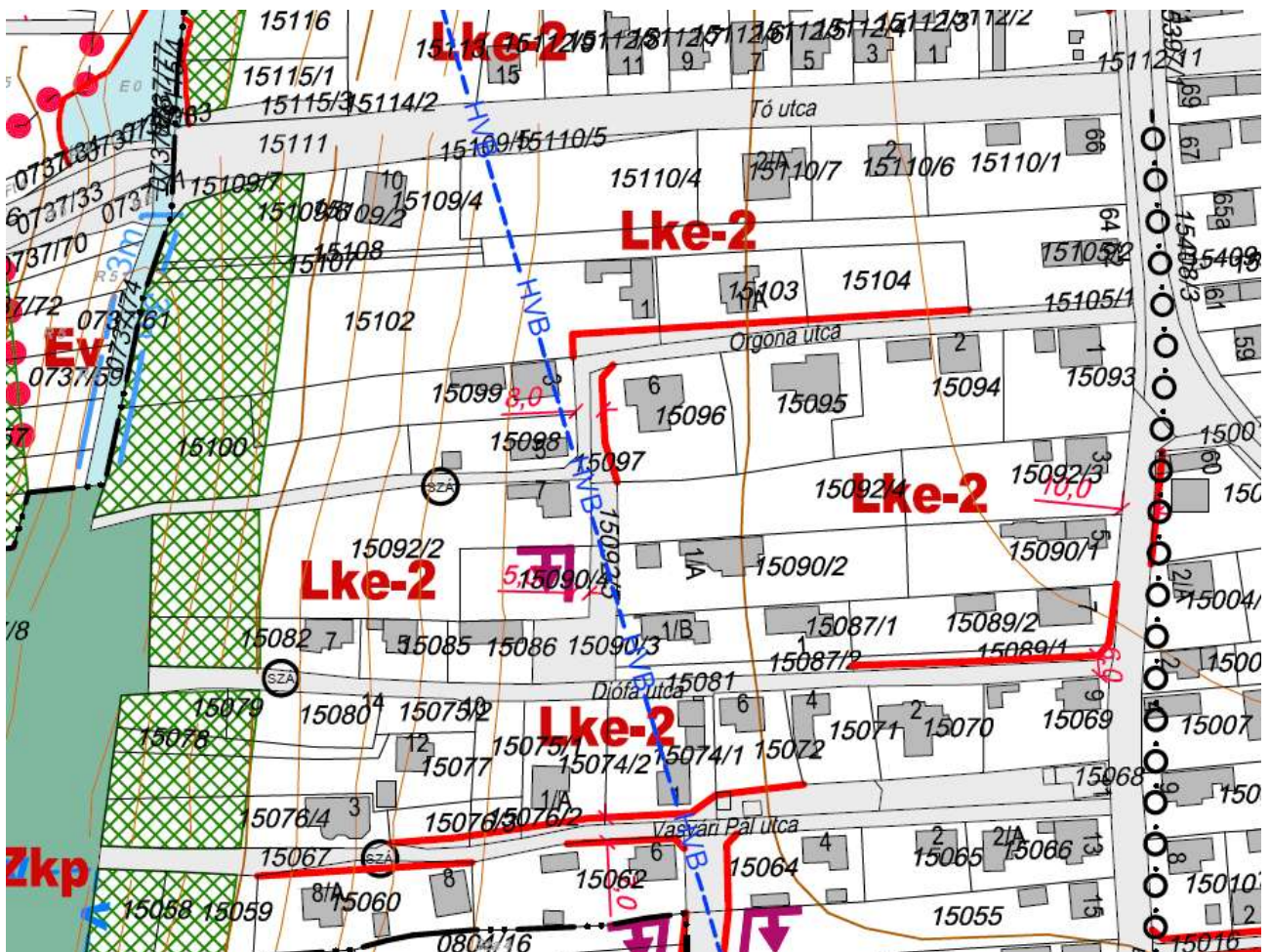
	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-13	14 m, 600 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m, 14 méternél szűkebb telek esetén 4 m	50 %

A tervezett változtatással a kialakítható telekméreteken túl a megengedett legnagyobb beépíthetőség 25%-ról 30%-ra módosul. Megengedőbb lesz a szabályozás az oldalkert tekintetében is, mivel 14 méternél szűkebb telek esetén 5 méter helyett 4 méter oldalkerttel számol.

A tervezett szabályozásban szükséges meghatározni a jövőbeni telekhatárt annak érdekében, hogy a meglévő épület hozamos tartózkodásra szolgáló helyiségének ablakát tartalmazó homlokzata és az új telekhatár között 3 méteres távolság biztosított legyen.



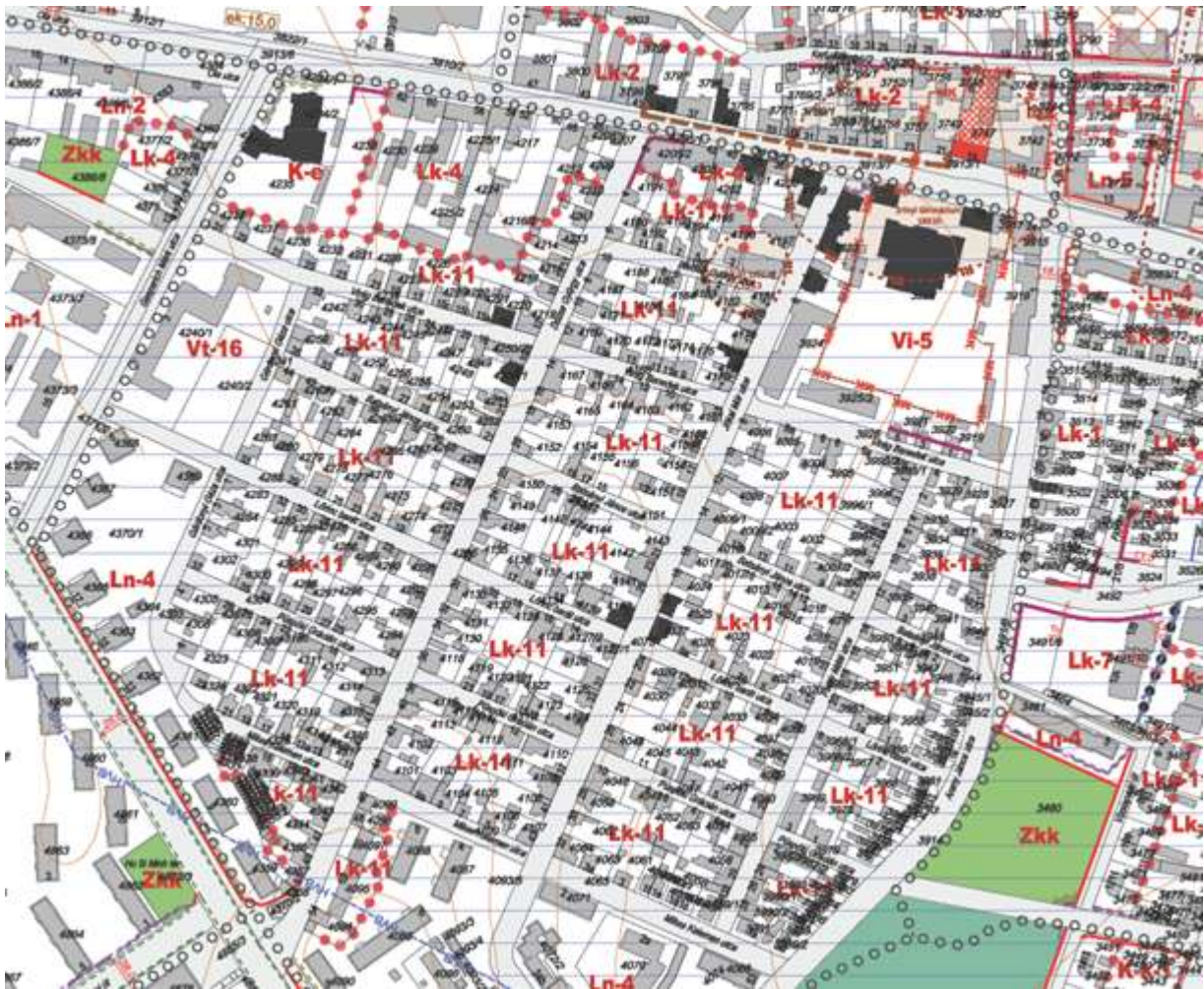
tervezett szabályozási terv részlet a változtatási terület határával



tervezett szabályozási terv részlet a változtatási terület határával

I.3. Az Arany János utca – Platán sor – Gasparich Márk utca és Rákóczi Ferenc út által határolt kisvárosias területen a szabályozás felülvizsgálata

A területen található tömbök beépítés intenzitásának visszafogása - 4 éve - a telkenként elhelyezhető lakásszámok tekintetében már elkezdődött, 4 lakás helyett jelenleg 2 lakás elhelyezésére ad lehetőséget a ZÉSZ. A terület jelenlegi arculatának megőrzése és a városrész további terhelésének elkerülése érdekében a terület szabályozásának ismételt felülvizsgálata a beépítési magasság és az elhelyezhető rendeltetési egységek maximalizálása tekintetében történik. A hatályos szabályozás szerint az Lk-11 jelű övezetben a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 méter, az épületmagasság 6,5 méter (Dózsa Gy. utcai építési telkek esetén a megengedett épületmagasság 7,5 méter, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 méter).



hatályos szabályozási terv részlet

Az itt megtalálható tömböket a hatályos ZÉSZ Lk-11 jelű kisvárosias lakóövezetbe sorolja a következő övezeti előírásokkal:

Kisvárosias lakóövezet

25. § (1) A kisvárosias lakóövezet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóövezetekben az épületek rendeltetését az 5. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(3) Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(4) Az övezet területén elő- és oldalkertben hulladék-tartály tároló kivételével felszín feletti tároló építmény nem helyezhető el.

(5) A kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait az 5. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(6) A kisvárosias lakóövezetekben a másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

(7) Az Lk-11 jelű kisvárosias lakóövezet területén a 5. melléklet 1. pontjában meghatározotthoz képest az elhelyezhető lakó rendeltetésű épületek száma a meglévő rendeltetési egységek számának növelése nélkül legfeljebb 2 egységgel növelhető, ha az épület használatba vétele 2022. május 27-ig megtörtént.

A ZÉSZ 5. melléklete a kisvárosias lakóterületre vonatkozóan:

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés						
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-,	munkásszállás kivételével szállás jellegű-	igazgatási-, iroda-	sport-
Lk-11	telkenként legfeljebb 2 lakás	igen		igen	igen	igen	nem

2. Az övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lk-11	12 m, 350 m ²	kialakult	zártosorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: 0-8,5 m Épületmagasság: 0-6,5 m ⁽³⁾	20 %

⁽¹⁾ A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetében 60 %, egyéb esetben a sarokteleknél 720 m² telekterületig 60%, 720 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 35%.

⁽²⁾ A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m² telekterületig 75%, 720 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

⁽³⁾ Dózsa György utcai építési telkek esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m, megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 m.

A vizsgált területen problémát jelent a beépítési intenzitás növekedése, mely megnövekedett gépjárműforgalmat generál. Ezen intenzitás növekedéséhez köthető, hogy a rendeltetési egységek a lakó rendeltetés kivételével nem korlátozottak. Felülvizsgálandó továbbá az övezetre vonatkozó homlokzatmagasság is, mely 8,5 méterben meghatározott a hatályos szabályozásban.

tervezett módosítás

A módosítás során a terület használati intenzitásának korlátozása szükséges, mely az elhelyezhető rendeltetési egységek számának maximalizálására vonatkozó szabály bevezetésével tervezett. A változással a rendeltetési egységek száma legfeljebb kettő egységre korlátozódik. Az új szabály a ZÉSZ 25. §-ba kerül beillesztésre egy új bekezdésbe a következők szerint:

25.§

(8) Az Lk-11 jelű övezet területén a (7) bekezdésben meghatározottak kivételével legfeljebb kettő, az 5. melléklet 1. pontja szerinti rendeltetési egység helyezhető el.

Ezzel összefüggésben a ZÉSZ 5. melléklet 1. pontja is változik: „telkenként legfeljebb 2 lakás” kifejezés törlésre kerül, így csak a rendeleti szakaszban kerül szabályozásra a lakó rendeltetések száma.

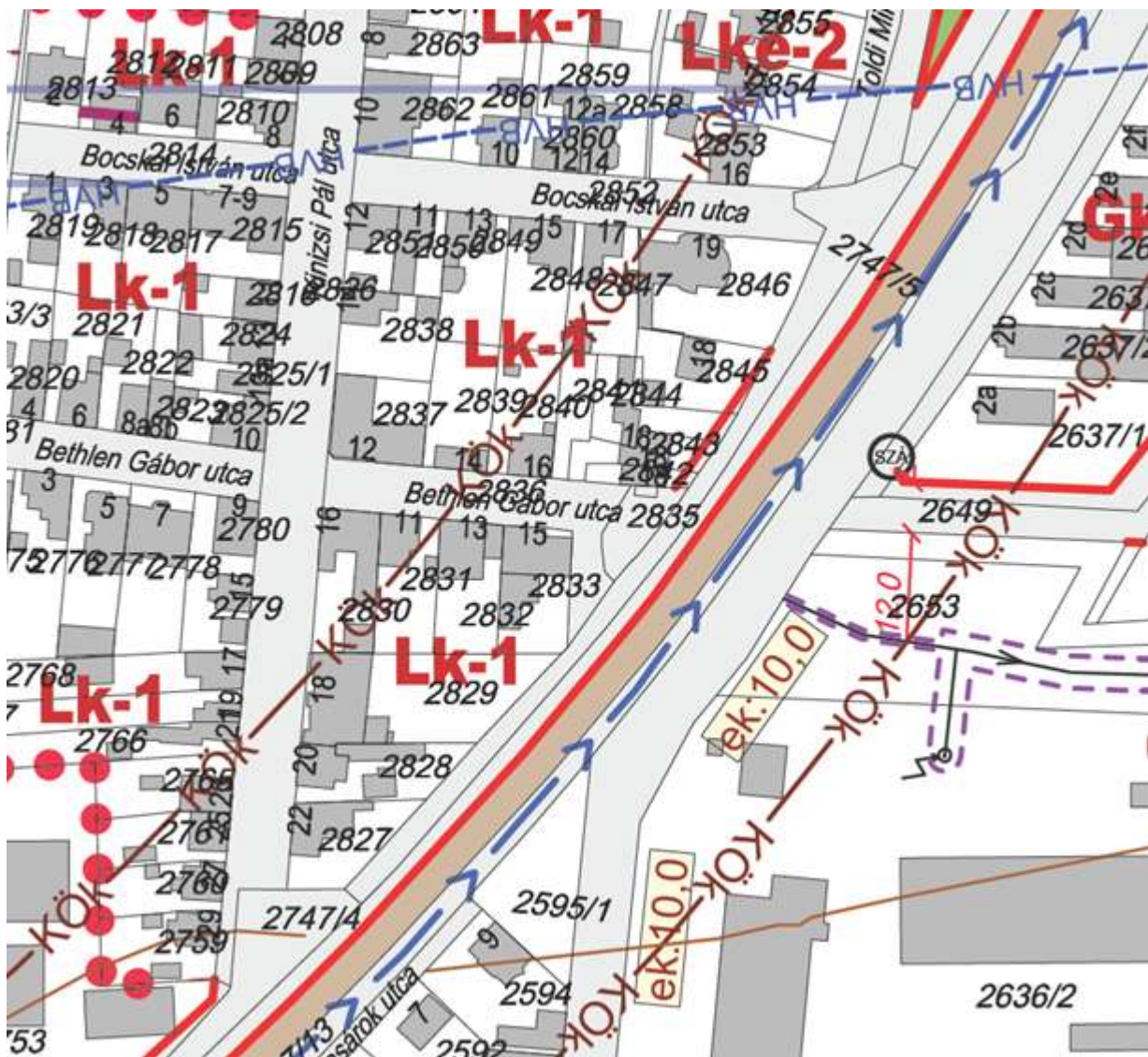
A fenti előírás nem tér ki a rendeltetések fajtájára, így bármely rendeltetési egységből legfeljebb 2 elhelyezésére lesz mód.

A hatályos szabályozásban 8,5 méter homlokzatmagasság szerepel, ennek csökkentése tervezett 7,5 méterre, mely továbbra is lehetővé teszi két szintes épület építését (lábazat plusz két szint, térfal nélkül), mely az 5. mellékletben kerül módosításra.

A tervezett módosítás az építési szabályzatot érinti, a településszerkezeti terv és a szabályozási terv nem változik e ponthoz kapcsolódóan.

I.4. A Bethlen Gábor utca keleti végén az útszabályozás felülvizsgálata

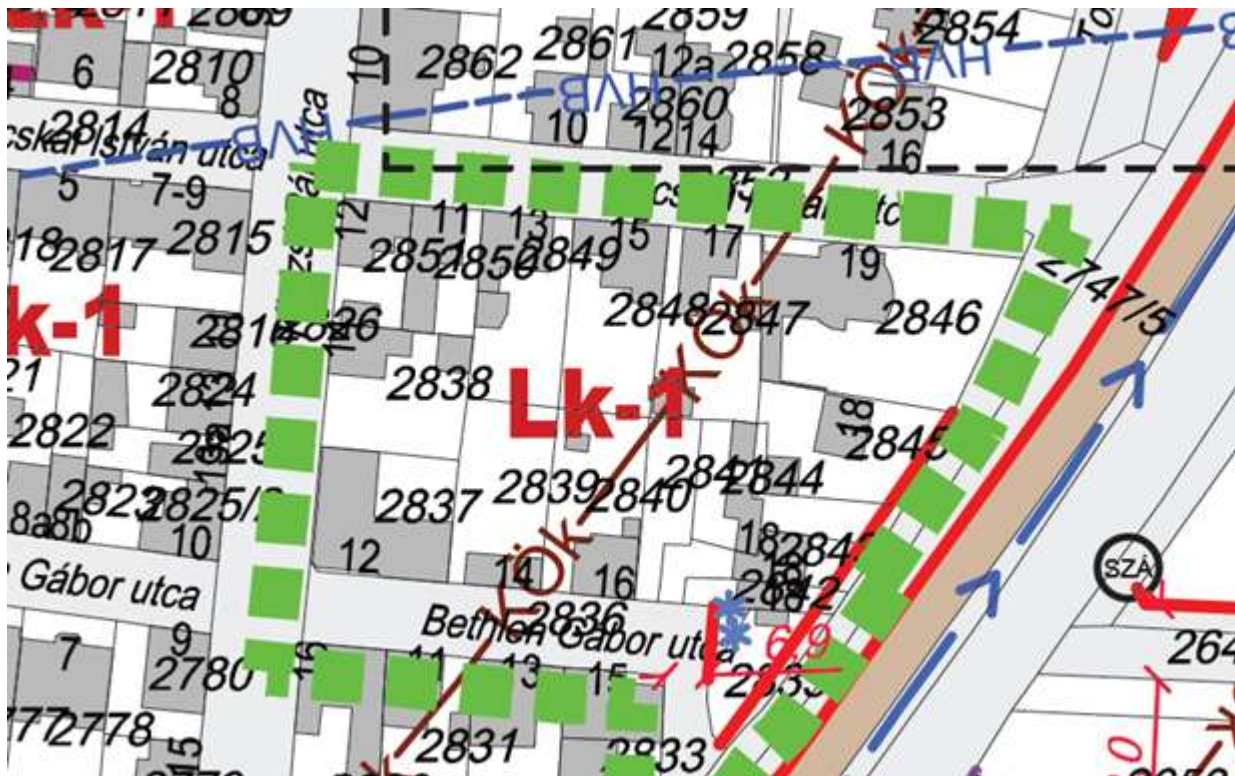
A Bethlen Gábor utca 18. számú, 2842 hrsz-ú ingatlan a hatályos ZÉSZ alapján Lk-1 jelű kisvárosias lakóterület rendeltetésű, míg a tőle délre elhelyezkedő 2835 hrsz-ú ingatlan közúti közlekedési és közműterület rendeltetésű. A 2842 hrsz-ú ingatlanon található lakó rendeltetésű épületet építési engedély alapján bővítették a 2835 hrsz-ú ingatlanon. A telkek jelenlegi tulajdonosa az ingatlan-nyilvántartásban rendezni kívánja a - kialakult állapotnak megfelelő - fent ismertetett problémát.



hatályos szabályozási terv részlet

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a véleményezési dokumentáció közlekedési javaslatában foglaltaknak megfelelően történik az útszabályozás módosítása. A hatályos ZÉSZ-ben a vasúttal párhuzamosan jelölt városi gyűjtőút észak-nyugatról érkező szabályozási vonala dél irányban meghosszabbításra kerül a 2835 hrsz-ú ingatlan déli határáig, a telek további területe a kialakult használatnak megfelelően lakóövezetbe kerül. A 2836 hrsz-ú ingatlan ék alakú észak-nyugati sarka is kisvárosias lakóterületbe kerül. A javasolt telekalakítás rögzítéséhez megszüntetőjel alkalmazása szükséges a terven.



tervezett szabályozási terv részlet a változtatási terület határával

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) értelmében a módosítás véleményeztetése és jóváhagyása általános eljárással történik.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján a ZÉSZ módosítását az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapozza meg. Ezen módosításokra előzetes döntést Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 208/2025. (XII.11.) határozata II.2, II.4, II.6., valamint 20/2026. (III.19.) határozata II.4. pontjában meghozta.

A záró dokumentáció az előterjesztés 1. melléklete, mely terjedelme miatt digitális formában kerül megküldésre és a közgyűlésen tekinthető meg.

A módosítás tekintetében 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 megküldött tájékoztató alapján a megadott határidőn belül beérkezett állásfoglalások nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat

lefolytatását. A környezeti hatás szükségességéről szóló döntést az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

Az általános eljárás esetén a véleményezési szakasz megkezdésével egyidejűleg a módosítást a partnerekkel véleményeztetni kell. A Korm. rendelet szerinti partnerségi egyeztetési eljárás az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületén és a helyben szokásos módon történt. A lakossági fórumon, illetve az írásos partnerségi észrevételek beküldésére jogszabály által biztosított határidőn belül észrevétel nem érkezett, egyeztetést nem kezdeményeztünk, emlékeztető nem készült. A partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló döntést az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.

A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szervek az E-TÉR felületén keresztül véleményezhették a tervezetet 2026. április 2-ig. A véleményezési dokumentációval kapcsolatban 13 államigazgatási szerv jelzett vissza, melyek közül a *Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (továbbiakban: Állami Főépítész) fogalmazott meg észrevételt az alábbiakban:*

III. A tervdokumentációval kapcsolatos észrevételek

1. Az előzetes környezeti egyeztetés iratait bemutató fejezet hiányos.
2. A 3.1. módosítást nem kifogásolom.
3. A 3.2. módosításnál a településszerkezeti terv és a szabályozási terv nincs egymással összhangban: A településszerkezeti terven a 15087/2 hrsz.-ú leválasztott telekrész a lakóterülethez van csatolva, míg a szabályozási terven szürke felületkitöltéssel közúti közlekedési övezetként jelölték. Kérem az ellenmondás feloldását. A Diófa utcát kérem egyenletes szélességgel szabályozni. A szabályozási szélesség értékét kérem feltüntetni.
4. A 3.3. módosításnál a ZÉSZ 25. § (8) bekezdését javaslom az OTÉK szerinti fogalomhasználat alkalmazását: önálló rendeltetési egység. Javaslom a tervezett szabályozás szövegében egyértelművé tenni, hogy az elsődleges rendeltetések számát vagy a másodlagos rendeltetések számát is korlátozni kívánják-e.
5. A 3.4. módosítást nem kifogásolom.

Az Állami Főépítész véleményére adott válasz:

A záró dokumentáció alátámasztó munkarészeiben a környezeti értékelésre vonatkozó fejezet kiegészítésre kerül, az észrevételt elfogadjuk.

A záró dokumentáció tervezett szabályozási tervében - a településszerkezeti tervvel összhangban - a Diófa utca (2. módosítási pont) 15087/2 hrsz.-ú ingatlanl illetően a jelzett felületi kitöltés javításra kerül. A kialakult állapotra való tekintettel a szabályozás vonala a záró dokumentációban nem változik, a kerítés geodéziai bemérésével kerül alátámasztásra.

A záró dokumentáció jóváhagyandó munkarésze az Arany János utcától keletre lévő tömböket (3. módosítási pont) szabályozó ZÉSZ 25. § (8) bekezdés a javasolt pontosításokkal kiegészítésre kerül.

A Korm. rendelet 66. § szakasz alapján a beérkezett vélemények értékelését a tervező bevonásával a főépítész készíti elő, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 6/2007. (II.9.) önkormányzati rendelete 65. § (15) bekezdése alapján átruházott hatáskörben Polgármester Úr dönt. A véleményezési eljárást lezáró döntés az előterjesztés 7. melléklete.

Az elfogadott észrevételekkel átdolgozott módosításokat tartalmazó záró dokumentációt az állami főépítész részére megküldtük. Az állami főépítész záró szakmai véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

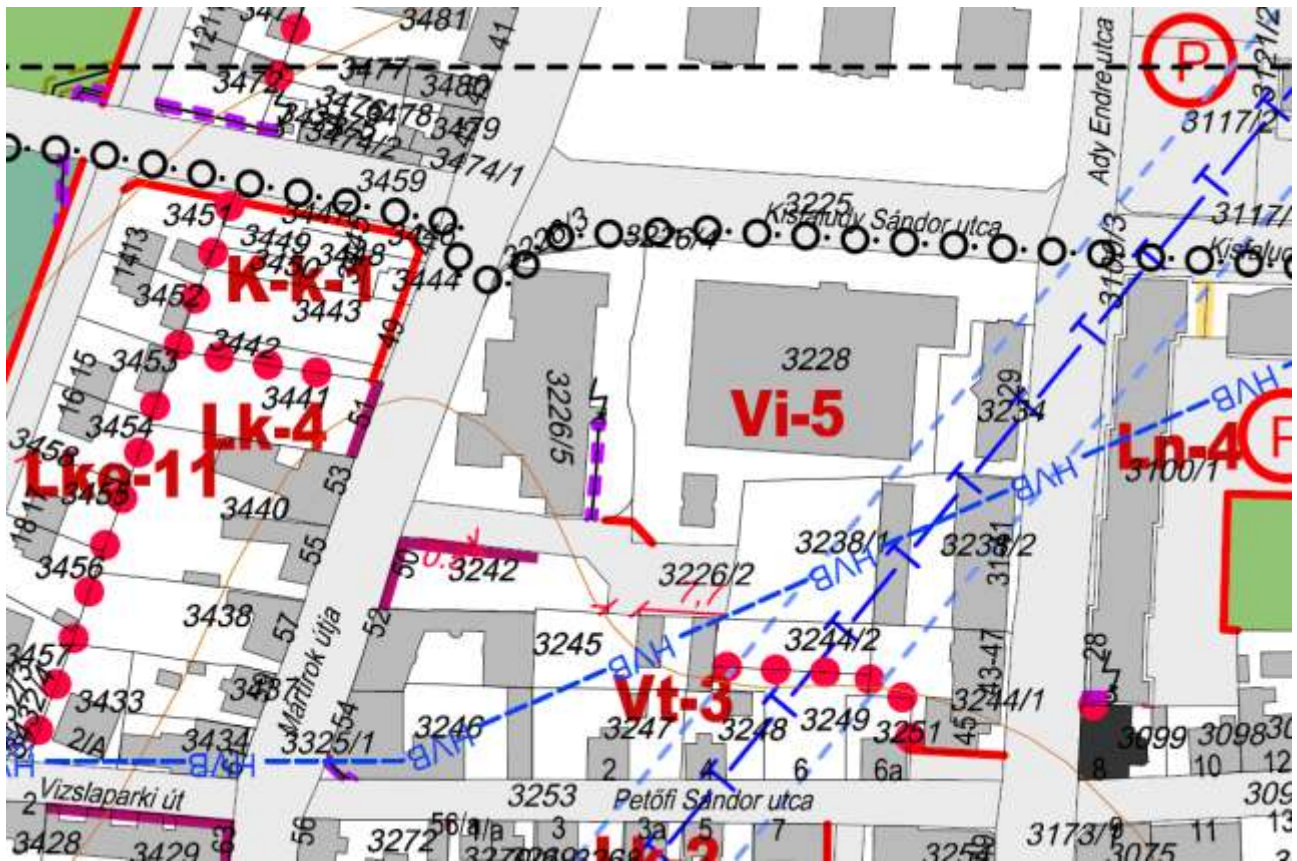
II. A településrendezési eszközök módosítását megelőző településfejlesztési döntés meghozatala

II.1. A Kisfaludy utca 3228 hrsz-ú ingatlan (volt Megyei Művelődési és Ifjúsági Központ) és tömbje felülvizsgálata

A Magyar Közlöny 2026. évi 24. számában jelent meg a Kormány 1069/2026. (III.5.) Korm. határozata Zalaegerszeg Megyei Jogú Város fejlesztési feladatainak támogatásáról, amelyben a Kormány egyetértett Zalaegerszeg területén a volt Megyei Művelődési és Ifjúsági Központ épületének bontásával és a helyén parkoló kialakításával.

A projekt keretében a volt MMIK leromlott állapotú épületének bontása történik meg. A fejlesztés során a terület rendezése, parkolóhelyek kialakítása és zöldfelület létesítése valósul meg, amely hozzájárul a településkép javításához és a terület rendezett, funkcionális hasznosításához.

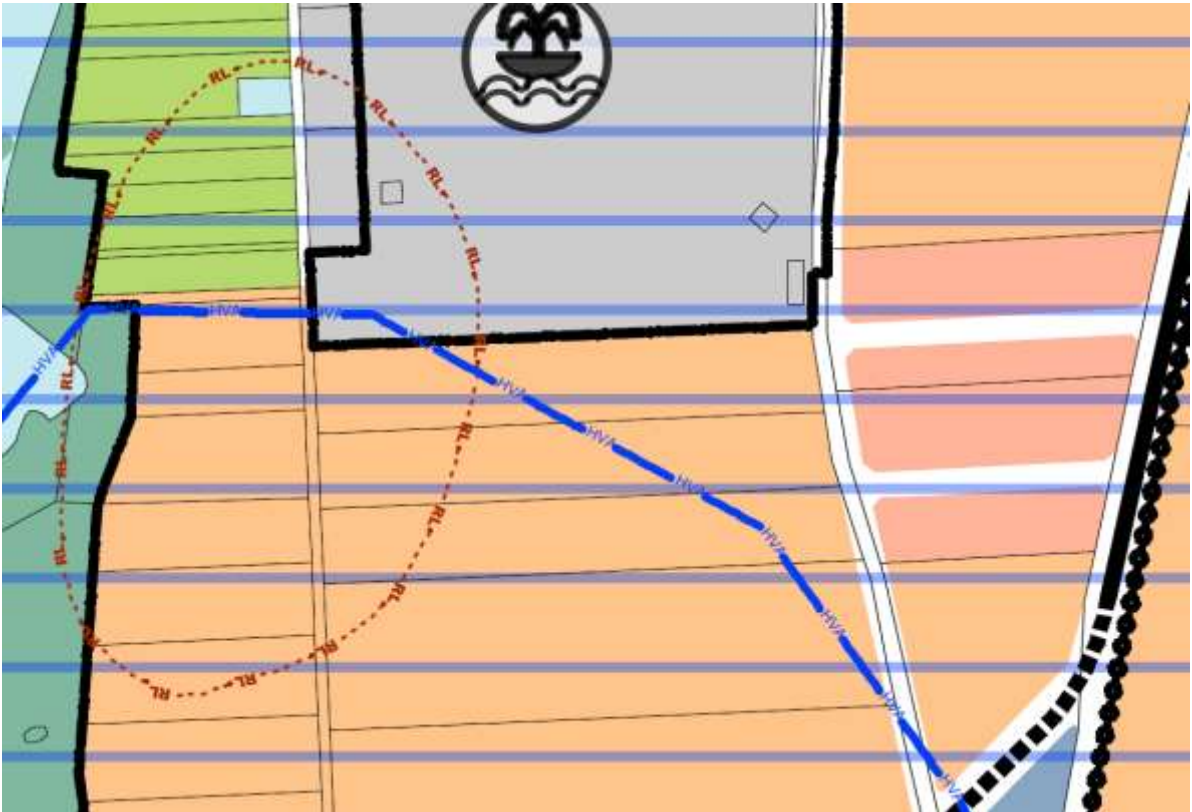
A fejlesztéssel érintett 3228 hrsz-ú ingatlan a hatályos ZÉSZ szerint Vi-5 jelű intézményi övezet besorolású, beépítésre szánt terület, melyen a fenti fejlesztés nem valósítható meg, ezért annak módosítása válik szükségessé, mellyel együtt a 3226/2 hrsz-ú ingatlan – mint feltáró út – is bevonásra kerül.



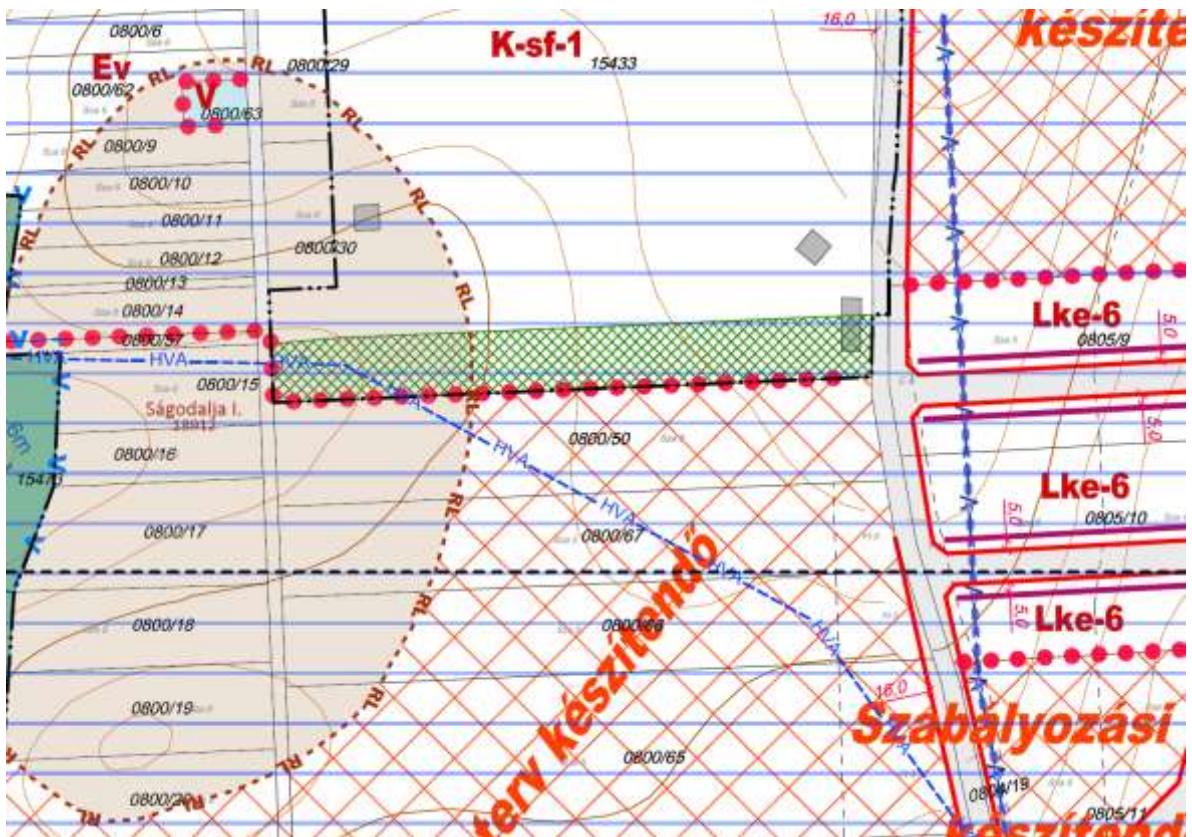
hatályos szabályozási terv részlet

II.2. A Zalaegerszeg 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanok szabályozásnak felülvizsgálata

Az AquaCity Vízicsúszda és Élmenypark déli szomszédságban található 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanok a hatályos településszerkezeti terven üdülőházas üdülőtérület rendeltetésű tömbként szerepelnek, a szabályozási terven övezeti besorolással nem rendelkeznek, „szabályozási terv készítendő” jelkulccsal jelölt területek.

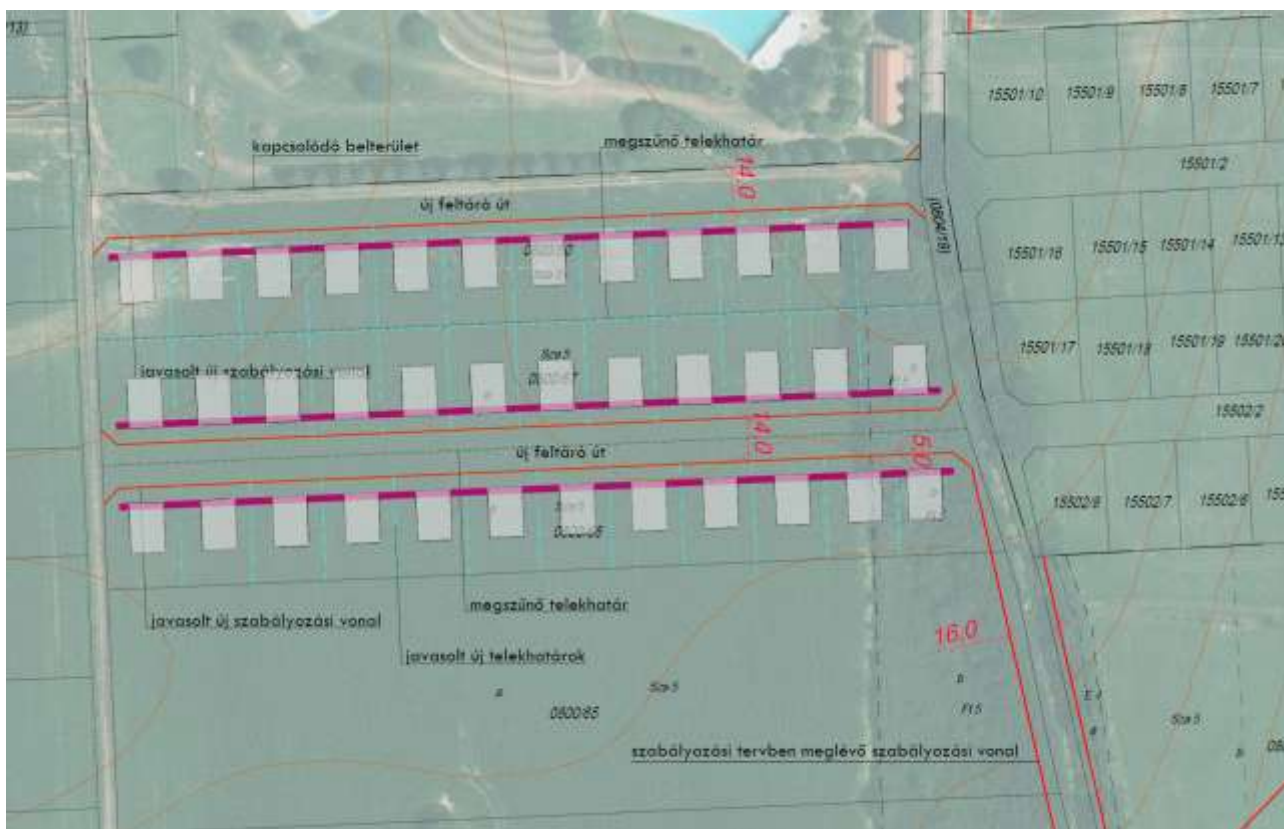


hatályos települészerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A fenti ingatlanokra kertvárosias lakóterület területfelhasználású befektetői igény jelentkezett, a benyújtott telepítési tanulmányterv alapján legfeljebb 36 darab építési telek kialakításával. A területet keletről határoló tömbben 2024. évben módosult szabályozás alapján a lakótelkek kialakítása, előkészítése elkezdődött, ahhoz jelen módosítási igény szervesen kapcsolódik, annak nyugati irányú folytatásaként alakulna ki, melynek megvalósíthatóságához a ZÉSZ módosítása szükséges.



a telepítési tanulmánytervben szereplő beépítési javaslat

A Korm. rendelet 7.§-a szerint a településtervezés módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és településtervezési alátámasztó javaslat készíti elő, melyek tartalmát – a Korm. rendeletben meghatározottak figyelembevételével – a település főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia. Az előterjesztésben ismertetett módosításokhoz tartozó feljegyzést az előterjesztés 4. melléklete tartalmazza.

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

Az ZÉSZ módosítás eredményeképpen az Arany János utcától nyugatra eső tömbök élhetőbb kialakításával kedvezőbb lakókörülmények keletkeznek.

2. Gazdasági hatások

A szabályozás módosításával a Belsőszeg utcában és a Bethlen Gábor utcában a tervezett telekalakítások megvalósulhatnak, mellyel az ingatlanok ingatlan-nyilvántartásban történő rendezése megtörténhet.

3. Környezeti hatások

Az Arany János utcától nyugatra eső tömbök beépítésének intenzitása csökkenő gépjárműforgalmat eredményez, mely a légszennyezettség csökkenését vonja maga után.

4. Egészségi következmények

Az Arany János utcától nyugatra eső tömb beépítés-intenzitásának visszafogásával élhetőbbé válik a városrész.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Az új szabályozásnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A jogszabálymódosítás nélkül az ingatlanok közötti telekhatárrendezés ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése nem történhet meg.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges fenti feltételek rendelkezésre állnak.

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** az előterjesztést megtárgyalta és 48/2026. (IV.08.) számú határozatával 9 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

A **Műszaki Bizottság** 35/2026. (IV.07.) határozatával az előterjesztést egyhangúlag - 13 igen szavazattal - támogatta.

A **Gazdasági Bizottság** 35/2026. (IV.08.) határozatával az előterjesztést 9 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a tisztelt Közgyűlést, az előterjesztés ismeretében a határozati javaslatot, valamint a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítását fogadja el.

Határozati javaslat:

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 útszabályozás

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 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

Zalaegerszeg, 2026. április 10.



Balaicz Zoltán
polgármester



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

Tel.: 92/502-100

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 242-16/2026.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel.: 92/502-441

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési
eszközök módosítása – döntés a környezeti vizsgálat
szükségességéről

Valamennyi résztvevő közigazgatási szerv részére Székhelyén

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

1. A Belsőszeg utca 25039/2 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálata
2. A Borostyán sor 23492 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
3. Ságod, Diófa utca szabályozásának felülvizsgálata
4. Kikelet utcától délre a 23604/5 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
5. A Piac tér 3605 hrsz-ú ingatlan és tömbje szabályozásának felülvizsgálata
6. A Becsali út és a 24355 hrsz-ú út közötti útszabályozás felülvizsgálata
7. Pózva városrész 0869/7 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
8. Hóvirág utca – Belsőszeg utca csatlakozásánál a 25024 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
9. Arany János utca – Platán sor – Gasparich Márk út – Rákóczi Ferenc utca által határolt tömbök szabályozásának felülvizsgálata
10. Bethlen Gábor utca keleti végén a 2835 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata
11. Sólyom utca 27935 és 27935 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata
12. Vad utca keleti részén a szabályozás felülvizsgálata

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

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata által Hivatali Kapun keresztül kiküldött tájékoztató alapján a megadott határidőn belül beérkezett állásfoglalások közül a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda a 7. és 12. módosítási pontok tekintetében az alábbiakban nyilatkozott:

„...környezeti értékelés elkészítését és környezeti véleményezés lefolytatását nem tartom szükségesnek azzal, hogy a 7. és 12. módosítási pont esetében az előzetes környezeti egyeztetést javaslom megismételni, a tervezett beruházásokkal kapcsolatos részletesebb információk birtokában.”

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** azzal, hogy a 7. és 12. módosítási pont esetében - a kérelmezők további adatszolgáltatását követően - az előzetes környezeti egyeztetést megismételjük.

Zalaegerszeg, 2026. március 18.

Tisztelettel:


Balaicz Zoltán
polgármester



Kapják (HK):

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



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

Tel.: 92/502-100

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 307-20/2026.

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 az alábbiakban:

- a Belsőszeg utca 25039/2 hrsz-ú ingatlant tartalmazó tömbben,
- a Diófa utca szabályozása tekintetében,
- az Arany János – Platán sor – Gasparich Márk utca és Rákóczi Ferenc út által határolt kisvárosias területen,
- a Bethlen Gábor utca keleti végén a 2835 hrsz-ú ingatlant illetően.

A fenti módosítások tekintetében a Korm. rendelet 65. § (3) szakasz szerint az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületén, valamint lakossági fórum keretén belül partnerségi egyeztetési eljárást folytattunk le, melyre a megadott határidőig - 2026. március 28-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. március 30.


Balai Zoltán
polgármester



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.



Mészáros Eszter
városi főépítész

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

A településszerkezeti terv az alábbi pontok szerint módosul:

1. A Diófa utca szabályozásának módosítása miatt a 15087/2 és a 15089/1 hrsz-ú telek egy része közúti közlekedési és közműterületből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.
2. A Bethlen Gábor utca szabályozásának módosítása miatt a 2835 és 2836 hrsz-ú telkek egy része közúti közlekedési és közműterületből kisvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének módosítása során a terület-felhasználás a következők szerint változik:

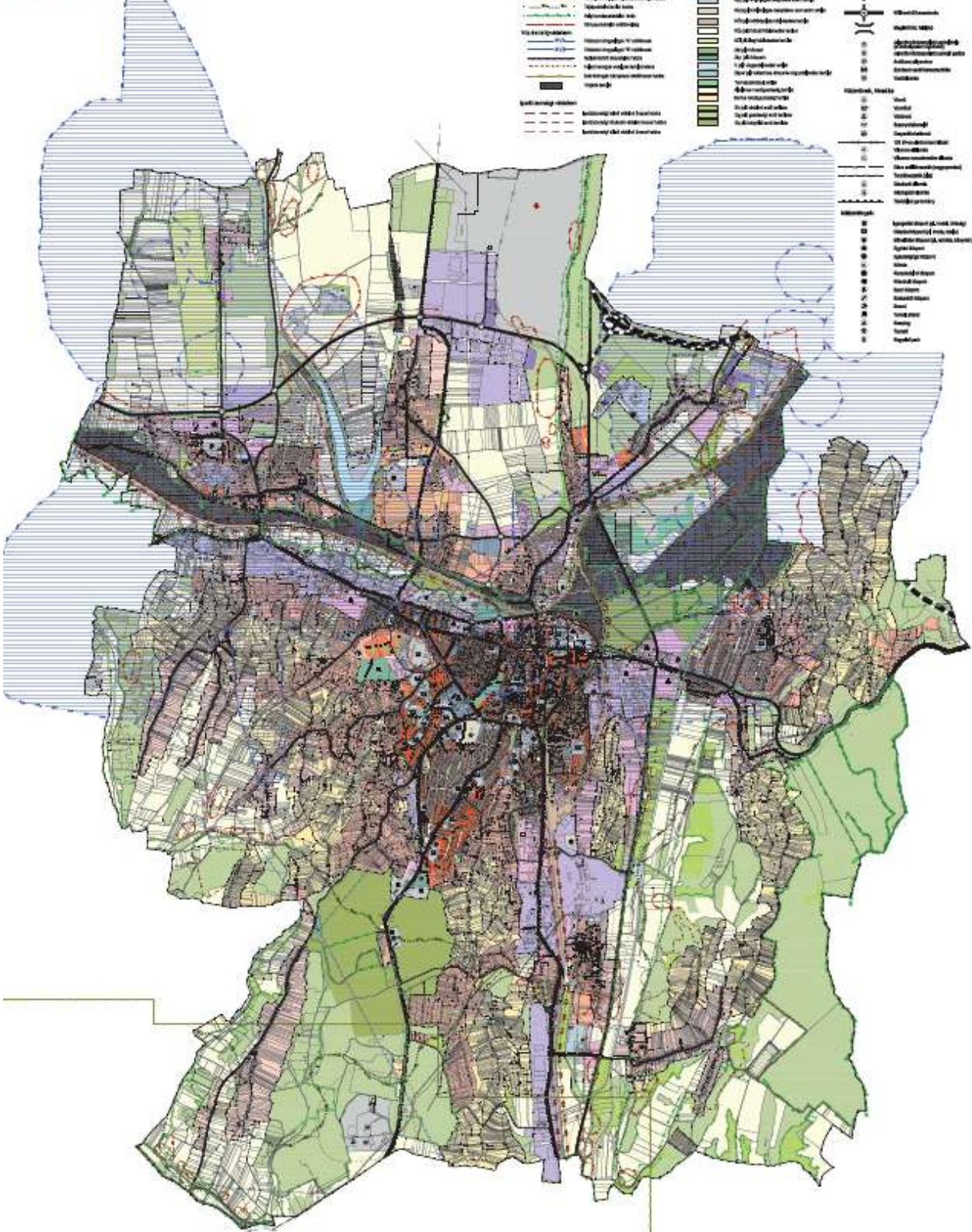
Területfelhasználások	hatályos		tervezett		beépítésre szánt területek		zöldterületek	
	m2	ha	m2	ha	ha	ha		
Falusias lakóterület	5257956	525,7956	5257956	525,7956	525,795622			
Kertvárosias lakóterület	8523683	852,3683	8524174	852,4174	852,4173844			
Kisvárosias lakóterület	1240442	124,0442	1240647	124,0647	124,06468			
Nagyvárosias lakóterület	1022885	102,2885	1022885	102,2885	102,2885			
Intézményterület vegyes	939762,3	93,97623	939762,3	93,97623	93,97623262			
Településközpont vegyes	562012,7	56,20127	562012,7	56,20127	56,20126816			
Ipari gazdasági terület	4486420	448,642	4486420	448,642	448,6420266			
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	3018542	301,8542	3018542	301,8542	301,8541869			
Általános gazdasági terület	178050	17,805	178050	17,805	17,805			
Üdülőtérület	435834,5	43,58345	435834,5	43,58345	43,58344783			
Beépítésre szánt különleges terület	4504356	450,4356	4504356	450,4356	450,435627			
Kötőpályás közlekedési terület	823018,8	82,30188	823018,8	82,30188				
Közúti közlekedési terület	8149999	814,9999	8149304	814,9304				
Légi közlekedési terület	923424	92,3424	923424	92,3424				
Gazdasági erdőterület	17752704	1775,27	17752704	1775,27				
Közjóléti erdőterület	3184536	318,4536	3184536	318,4536				
Védelmi erdőterület	2683987	268,3987	2683987	268,3987				
Általános mezőgazdasági terület	24050604	2405,06	24050604	2405,06				
Kertes mezőgazdasági terület	10683804	1068,38	10683804	1068,38				
Természetközeli terület	313254,9	31,32549	313254,9	31,32549				
	0	0	0	0				
Vízgazdálkodási terület	1509280	150,928	1509280	150,928				
Zöldterület (Zkk)	317263,5	31,72635	317263,5	31,72635		31,72635		
Zöldterület (Zkp)	608351,5	60,83515	608351,5	60,83515		60,83515		
Zkp-V	4110,06	0,411006	4110,06	0,411006		0,411006		
Beépítésre nem szánt különleges terület	1289433	128,9433	1289433	128,9433				
					3017,063975	92,9725	2486,421	
						3,081555	82,41193	



Zalaegerszeg településszerkezeti terve

M=1:15.000

Környezeti értékek		Jelmagyarázat	
	Építési határ		1. sz. melléklet
	Építési határ		2. sz. melléklet
	Építési határ		3. sz. melléklet
	Építési határ		4. sz. melléklet
	Építési határ		5. sz. melléklet
	Építési határ		6. sz. melléklet
	Építési határ		7. sz. melléklet
	Építési határ		8. sz. melléklet
	Építési határ		9. sz. melléklet
	Építési határ		10. sz. melléklet
	Építési határ		11. sz. melléklet
	Építési határ		12. sz. melléklet
	Építési határ		13. sz. melléklet
	Építési határ		14. sz. melléklet
	Építési határ		15. sz. melléklet
	Építési határ		16. sz. melléklet
	Építési határ		17. sz. melléklet
	Építési határ		18. sz. melléklet
	Építési határ		19. sz. melléklet
	Építési határ		20. sz. melléklet
	Építési határ		21. sz. melléklet
	Építési határ		22. sz. melléklet
	Építési határ		23. sz. melléklet
	Építési határ		24. sz. melléklet
	Építési határ		25. sz. melléklet
	Építési határ		26. sz. melléklet
	Építési határ		27. sz. melléklet
	Építési határ		28. sz. melléklet
	Építési határ		29. sz. melléklet
	Építési határ		30. sz. melléklet
	Építési határ		31. sz. melléklet
	Építési határ		32. sz. melléklet
	Építési határ		33. sz. melléklet
	Építési határ		34. sz. melléklet
	Építési határ		35. sz. melléklet
	Építési határ		36. sz. melléklet
	Építési határ		37. sz. melléklet
	Építési határ		38. sz. melléklet
	Építési határ		39. sz. melléklet
	Építési határ		40. sz. melléklet
	Építési határ		41. sz. melléklet
	Építési határ		42. sz. melléklet
	Építési határ		43. sz. melléklet
	Építési határ		44. sz. melléklet
	Építési határ		45. sz. melléklet
	Építési határ		46. sz. melléklet
	Építési határ		47. sz. melléklet
	Építési határ		48. sz. melléklet
	Építési határ		49. sz. melléklet
	Építési határ		50. sz. melléklet
	Építési határ		51. sz. melléklet
	Építési határ		52. sz. melléklet
	Építési határ		53. sz. melléklet
	Építési határ		54. sz. melléklet
	Építési határ		55. sz. melléklet
	Építési határ		56. sz. melléklet
	Építési határ		57. sz. melléklet
	Építési határ		58. sz. melléklet
	Építési határ		59. sz. melléklet
	Építési határ		60. sz. melléklet
	Építési határ		61. sz. melléklet
	Építési határ		62. sz. melléklet
	Építési határ		63. sz. melléklet
	Építési határ		64. sz. melléklet
	Építési határ		65. sz. melléklet
	Építési határ		66. sz. melléklet
	Építési határ		67. sz. melléklet
	Építési határ		68. sz. melléklet
	Építési határ		69. sz. melléklet
	Építési határ		70. sz. melléklet
	Építési határ		71. sz. melléklet
	Építési határ		72. sz. melléklet
	Építési határ		73. sz. melléklet
	Építési határ		74. sz. melléklet
	Építési határ		75. sz. melléklet
	Építési határ		76. sz. melléklet
	Építési határ		77. sz. melléklet
	Építési határ		78. sz. melléklet
	Építési határ		79. sz. melléklet
	Építési határ		80. sz. melléklet
	Építési határ		81. sz. melléklet
	Építési határ		82. sz. melléklet
	Építési határ		83. sz. melléklet
	Építési határ		84. sz. melléklet
	Építési határ		85. sz. melléklet
	Építési határ		86. sz. melléklet
	Építési határ		87. sz. melléklet
	Építési határ		88. sz. melléklet
	Építési határ		89. sz. melléklet
	Építési határ		90. sz. melléklet
	Építési határ		91. sz. melléklet
	Építési határ		92. sz. melléklet
	Építési határ		93. sz. melléklet
	Építési határ		94. sz. melléklet
	Építési határ		95. sz. melléklet
	Építési határ		96. sz. melléklet
	Építési határ		97. sz. melléklet
	Építési határ		98. sz. melléklet
	Építési határ		99. sz. melléklet
	Építési határ		100. sz. melléklet





ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

Tel.: 92/502-100, Fax.: 92/311-474

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 307-26/2026.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel.: 92/502-441

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

Tárgy: Zalaegerszeg MJV településrendezési
eszközök módosítása – döntés a véleményezési
szakasz lezárásáról

DÖNTÉS

a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervek véleményeinek elfogadásáról

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti általános egyeztetési eljárás keretei között folyamatban van

1. a Belsőszeg utca 25039/2 hrsz-ú ingatlan tömbje szabályozásának felülvizsgálatára,
2. a Diófa utca északi oldalán a 15087/2, 15089/1 és 15089/2 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálatára,
3. az Arany János utca – Platán sor – Gasparich Márk utca és Rákóczi Ferenc út által határolt kisvárosias területen a szabályozás felülvizsgálatára,
4. a Bethlen Gábor utca keleti végén az útsabályozás felülvizsgálatára vonatkozóan.

A fenti módosítás tekintetében a Korm. rendelet 66. § szakasza szerint Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (továbbiakban: E-TÉR) keresztül véleményezési szakaszt kezdeményeztünk. A tervezetet az alábbi véleményezésre jogosult szervek értékelték:

- Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály

A véleményezésre jogosult szervek véleményei a döntés mellékletét képezik.

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

Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda észrevétele és értékelése:

III. A tervdokumentációval kapcsolatos észrevételek

1. Az előzetes környezeti egyeztetés iratait bemutató fejezet hiányos.
2. A 3.1. módosítást nem kifogásolom.
3. A 3.2. módosításnál a településszerkezeti terv és a szabályozási terv nincs egymással összhangban: A településszerkezeti terven a 15087/2 hrsz.-ú leválasztott telekrész a lakóterülethez van csatolva, míg a szabályozási terven szürke felületkitöltéssel közúti közlekedési övezetként jelölték. Kérem az ellenmondás feloldását. A Diófa utcát kérem egyenletes szélességgel szabályozni. A szabályozási szélesség értékét kérem feltüntetni.
4. A 3.3. módosításnál a ZÉSZ 25. § (8) bekezdését javaslom az OTÉK szerinti fogalomhasználat alkalmazását: önálló rendeltetési egység. Javaslom a tervezett szabályozás szövegében egyértelművé tenni, hogy az elsődleges rendeltetések számát vagy a másodlagos rendeltetések számát is korlátozni kívánják-e.
5. A 3.4. módosítást nem kifogásolom.

1. A záró dokumentáció alátámasztó munkarésében a környezeti értékelésre vonatkozó fejezet kiegészítésre kerül, az észrevételt elfogadjuk.

3. A záró dokumentáció tervezett szabályozási tervében - a településszerkezeti tervvel összhangban - a Diófa utca (2. módosítási pont) 15087/2 hrsz.-ú ingatlan illetően a jelzett felületi kitöltés javításra kerül, az észrevételt elfogadjuk. A kialakult állapotra való tekintettel a szabályozás vonala a záró dokumentációban nem változik, a kerítések geodéziai bemérésével kerül alátámasztásra.

4. A záró dokumentáció jóváhagyandó munkarésze az Arany János utcától keletre lévő tömböket (3. módosítási pont) szabályozó ZÉSZ 25. § (8) bekezdés a javasolt pontosításokkal kiegészítésre kerül, az észrevételt elfogadjuk.

Az előzetes szakaszban érkezett vélemény a záró dokumentáció alátámasztó munkarésében az előzményiratokhoz csatolásra kerül.

A véleményezési szakaszban egyeztetést nem kezdeményeztünk, jegyzőkönyv nem készült.

A Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 6/2007.(II.9.) önkormányzati rendelete 65. § (15) bekezdése alapján átruházott hatáskörben a véleményezési szakaszban beérkezett véleményre adott választ **elfogadom, a véleményezési szakaszt lezárom.**

Zalaegerszeg, 2026. április 7.

Tisztelettel:



Balai Zoltán
polgármester

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

a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) 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 Belsőszeg utca, a Diófa utca, az Arany János utcától nyugatra lévő tömbök és a Bethlen Gábor utcában történő szabályozás-módosítás okán módosítja.

[2] Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a magyar építészetéről 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 érdekeltek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 25. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Az Lk-11 jelű övezet területén a (7) bekezdésben meghatározottak kivételével legfeljebb kettő, az 5. melléklet 1. pontja szerinti rendeltetési egység helyezhető el.”

2. §

(1) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 5. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

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

(3) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 30. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 33. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(5) A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 34. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő ötödik napon lép hatályba.

4. §

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.

Dr. Kovács Gábor
címzetes főjegyző

Balaicz Zoltán
polgármester

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

1. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 5. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat „Lk-11” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

Lk-11	igen			igen	igen		nem
--------------	------	--	--	------	------	--	-----

”

2. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.7.) önkormányzati rendelet 5. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat „Lk-11” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

Lk-11	12 m, kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: 0-7,5 m Épületmagasság: 0-6,5 m ⁽³⁾	20 %
--------------	-----------------	-----------	--	--	------

”

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„25. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 05_szelvény_2026_04_16.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

3. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„30. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 09_szelvény_2026_04_16.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

4. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„33. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 12_szelvény_2026_04_16.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

5. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„34. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 13_szelvény_2026_04_16.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az Arany János utcától nyugatra lévő kisvárosias tömbökben elhelyezhető rendeltetési egységek számának korlátozását tartalmazza.

A 2. §-hoz

A helyi építési szabályzat szabályozási terv szelvényeinek módosításait és a kisvárosias lakóterületek normatív előírásait tartalmazza.

A 3. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

A 4. §-hoz

A rendelet alkalmazására vonatkozó előírásokat tartalmazza.

Az 1. melléklethez

A Lk-11 jelű kisvárosias övezetben a homlokzatmagasság csökkentését tartalmazza.

A 2–5. melléklethez

A 3.§ (3)-(6) bekezdései szerinti szabályozási szelvényeket tartalmazzák.

