

ZIRC



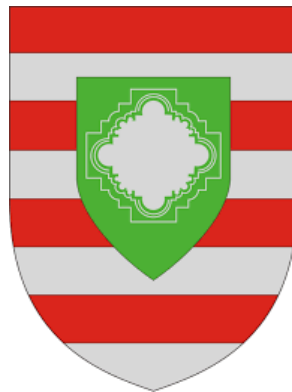
Völgyzugoly Műhely Kft.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 3. SZ MÓDOSÍTÁSA

Véleményezési anyag

2026. június

ZIRC
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
3. SZ. MÓDOSÍTÁSA
ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS
MUNKAKÖZI ANYAG



Megbízó
Zirc Város Önkormányzata
Kacsala István polgármester
8420 Zirc, Március 15. tér 1.

Tervező:
Völgyzugoly Műhely Kft
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel: 06-1-439-04-90
Mobil: 06/70-938-3224, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2026. június
VZM 1946/26
Zirc_TRE mod_3_260210

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök
TK 01-5282
tájvédelmi szakértő



Varga-Végh Anna
okl. településmérnök



Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök
TK 01-5282
tájvédelmi szakértő



Közműellátás

Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök (MK: 01-2418)
okl. városépítési-
városüzemeltetési szakmérnök
(KÉSZ Tervező Kft.)



Főépítész

Vachtler Erik

Munkatárs

Zakariás Dorottya
tájrendező és kertépítő mérnök

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ	4
A terv célja, a megbízás ismertetése	4
A tervezési folyamat	6
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	8
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	15
1. A 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása, Má1 jelű övezet kijelölése.....	15
1.1. A módosítással érintett terület bemutatása	15
1.2. Területhasználat, művelési ágak vizsgálata.....	16
1.3. Hatályos településrendezési eszközök	17
1.4. Fejlesztési cél	18
1.5. Szabályozási koncepció	20
1.6. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	22
1.7. szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	22
2. A 1932/204 ÉS 1932/207 HRSZ.-Ú INGATLANOKON ÚJ LAKÓTERÜLET KIJELELÉSE	24
2.1. A módosítással érintett terület bemutatása	24
2.2. Fejlesztési cél	27
2.3. Szabályozási koncepció	27
2.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	28
2.5. szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	29
3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI..	30
3.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	30
4. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS	43
5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT.....	43
5.1. Tájszerkezet, tájhasználat	43
5.2. Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek	43
5.3. Biológiai aktivitásérték változása.....	46
5.4. A MÉPTV 8.§ Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelményei	47
5.5. A MATRT Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelményei	49
6. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	50
7. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT	51
8. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT	51
9. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	53
10. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	53

I. BEVEZETŐ

A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Zirc város településrendezési eszközei 2021-ben kerültek jóváhagyásra. Zirc város hatályos településrendezési eszközei:

- Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 170/2021. (VII.8.) határozata Zirc Város Településszerkezeti Tervének (továbbiakban: TSZT) jóváhagyásáról.
- Zirc Városi Önkormányzat képviselő- testületének 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ).

Az önkormányzathoz érkezett kérelmek következtében Zirc Város Önkormányzatának képviselő-testülete a város településrendezési eszközeinek módosításáról döntött. (A. Melléklet).

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: R.) 62-67. §-ban foglaltakat figyelembe véve a módosítás **általános eljárás** keretén belül történik. A településrendezési eszközök módosítása két területre vonatkoznak, de a módosítások egy eljárás keretén belül történnek. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A kérelmek alapján a módosítás az alábbi 2 területet érinti:

1. 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz. -ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása, Má1 jelű övezet kijelölése
2. 1932/204 és 1932/207 hrsz. -ú ingatlanokon új lakóterület kijelölése



A módosítással érintett területek elhelyezkedése
(Forrás: Google Earth, saját szerkesztés)

1. A 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 HRSZ.-Ú INGATLANOK ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA, MÁ1 JELŰ ÖVEZET KIJELÖLÉSE

A módosítással érintett terület négy ingatlant foglal magába (0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz.-ú telkek). A módosítás célja az ingatlanok jelenlegi övezeti besorolásának módosítása, védelmi erdőterület övezeti besorolásból általános mezőgazdasági övezetbe való átsorolása. Kérelmező a módosításhoz szükséges Telepítési tanulmánytervet 2024 júliusában a Képviselő-testület korábbi döntése alapján elkészíttette, és azt Zirc Városi Önkormányzat számára eljuttatta.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az ingatlanok övezeti besorolásának módosítására vonatkozó telepítési tanulmánytervet 365/2026. (XI.26.) Önk. határozatával jóváhagyta, és a Kérelmezővel a 366/2026. (XI.26.) Önk. határozat alapján megkötött, településrendezési szerződés alapján, 367/2026. (XI.26.) Önk. határozatával a helyi építési szabályzat módosításáról döntött.

**2. A 1932/204 ÉS 1932/207 HRSZ.-Ú INGATLANOKON ÚJ LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSE**

A módosítással érintett terület a 1932/204 és a 1932/207 hrsz.-ú ingatlanokra terjed ki. A módosítás célja a jelenleg zöldterületi besorolású övezeten, új lakó funkciójú területek kialakítása.

Az átsorolási javaslat a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. szeptember 24-i ülésén a Zirc Város területén tervezett új lakóterületek kialakítása kapcsán megtárgyalt tájékoztatással kapcsolatban hozott határozata alapján született, melyben a helyi építési szabályzat módosítása kapcsán a megindítandó eljárás előkészítéséről döntöttek.



A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A vizsgálatok megkezdése és a településrendezési eszközök módosítási javaslatának kidolgozása egy időben, egymással párhuzamosan történik. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák a változás várható hatása szerinti területre vonatkozóan. A módosítással érintett településrendezési eszközök:

Ssz	Módosítással érintett terület	Fejlesztési tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
1.	0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása, Má1 jelű övezet kijelölése	X	X	X
2.	1932/204 és 1932/207 hrsz.-ú ingatlanokon új lakóterület kijelölése	X	X	X

A TERVEZÉSI FOLYAMAT

Az R. rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A tervezett módosítások az R. szerinti általános eljárás keretein belül készül. Az általános eljárás szabályait az R. 62-67. §-a tartalmazza.

Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban. A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül tölti fel írásos véleményét.¹

Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, amelyről a partner esetében emlékeztetőt, a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.

Amennyiben a településrendezési eszközök módosítása esetén környezeti értékelés készül, a tervet és a környezeti értékelést az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és az önkormányzat egyidejűleg nyilvánossá teszi. A környezeti értékelés szükségességéről szóló döntés megalapozásához az Önkormányzat előzetes véleménykérő levelet küldött a jogszabályban meghatározottak szerint az érintett államigazgatási szervek részére. A visszaérkezett vélemények alapján az Önkormányzat dönt arról, hogy a környezeti értékelés elkészítésének szükségességéről.

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban. A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül tölti fel írásos véleményét.

Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, amelyről a partner esetében emlékeztetőt, a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.

A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés. A vélemény 6 hónapig érvényes.

ZÁRÓ SZAKASZ

¹ A véleményezésre jogosult szerv a véleményezési szakasz kezdetétől számított 8 napon belül - a hiányok pontos megjelölésével - hiánypótlásra vagy a terv átdolgozására szólíthatja fel a kérelmezőt. Ha a tervdokumentáció az R.-ben foglalt követelményeknek nem felel meg, a kérelmezőt hiánypótlásra, ha a hiányok olyan széles körűek, hogy az a tervdokumentáció elbírálását lehetetlenné teszi, a kérelmezőt a terv átdolgozására kell felszólítani. A hiánypótlási felhívásban a hiányok pótlására biztosított határidő legfeljebb 30 nap. A hiányok pótlását követő nappal az eljárás ügyintézési határideje folytatódik.

Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet.

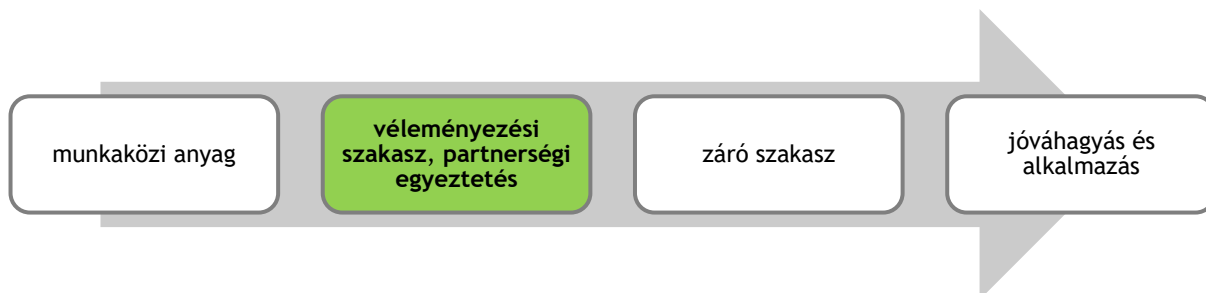
A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított

- 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét,
- VAGY 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával,
- VAGY 10 napon belül - a hiányok pontos megnevezésével - hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.

Az állami főépítész az egyeztető tárgyalásra - a tárgyalás előtt legalább 5 nappal - az E-TÉR-en keresztül meghívja a polgármestert, a tervezőt, valamint az egyeztetéssel érintett véleményezésre jogosult szervezet.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely a településterv elfogadására alkalmassá tételéhez tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést és valamennyi szükséges feltételt. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet az egyeztető tárgyalást követően 3 napon belül feltölti az E-TÉR-be.

Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.



Jelen dokumentáció Zirc város településrendezési eszközök 3. számú módosításának véleményezési szakaszra előkészített anyaga.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

ZIRC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
.../2026. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
12/2021. (VII.9.) RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

[1] A településrendezési eszközök módosítása a 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9 és 0133/10 hrsz. -ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítására, M41 jelű övezet kijelölésére, valamint a 1932/204 és 1932/207 hrsz. -ú ingatlanokon új kertvárosias lakóterület kijelölésére irányul.

[2] Zirc Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kifejezi azon szándékát, hogy óvja a település természetes és épített környezetének egyensúlyát, ösztönözze a minőségi és fenntartható építészeti, illetve biztosítsa a táj, a hagyomány és a fejlődés közti egyensúly megtartását.

[3] Zirc Város Önkormányzatának képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

Zirc Város Önkormányzat képviselőtestületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2021. (VII. 7.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2.§ (2) bekezdése az alábbi j) ponttal egészül ki:

„j) út céljára fenntartott terület”

2. §

A HÉSZ 24.§ (8)-(11) bekezdések helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(8) Kertvárosias lakóterület telkein a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) Lke2, Lke3, Lke4 és Lke4* építési övezetek kivételével húsfüstölő;
- b) Lke2, Lke3, Lke4 és Lke4* építési övezetek kivételével állattól, állatkifutó;
- c) Lke2, Lke3, Lke4 és Lke4* építési övezetek kivételével trágyatároló;
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(9) Lke2, Lke3, Lke4 és Lke4* építési övezetek kivételével kertvárosias lakóterületen állattartó épület nem létesíthető.

(10) Lke2, Lke3, Lke4 és Lke4* építési övezetben állattartó és épület:

- a) 400 m²-nél kisebb telken nem helyezhető el,
- b) csak a megengedett beépítési mérték 5%-át meg nem haladó bruttó alapterületű lehet,
- c) a hátsókertben nem helyezhető el,
- d) a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészén nem helyezhető el.

(11) Lke4 és Lke4* építési övezetben, ha a telek természetes terepszintjének a lejtése a 10%-ot meghaladja, akkor a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 m.”

3. §

- (1) A Rendelet 1. mellékletét képező SZT-1A jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.
- (2) A Rendelet 1. mellékletét képező SZT-1B jelen rendelet 2. melléklete szerint módosul.
- (3) A Rendelet 1. mellékletét képező SZT-2 jelen rendelet 3. melléklete szerint módosul.

(4) A Rendelet 2. mellékletében szereplő Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásairól szóló táblázat helyébe jelen rendelet 4. melléklete lép.

(5) A Rendelet a magyar építészetről 2023. évi C. törvény 8. § (3) bekezdése szerint jelen rendelet 5. mellékletével egészül ki.

Kacsala István
polgármester

Viziné Dr. Horváth Judit
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2026.

Viziné Dr. Horváth Judit
jegyző

1. melléklet a .../2026.(...) önkormányzati rendelethez (SZT-1AM)

2. melléklet a .../2026.(...) önkormányzati rendelethez (SZT-1BM)

3. melléklet a .../2026.(...) önkormányzati rendelethez (SZT-2M)

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

Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépít ési mód	Kialakítha tó telek megenged ett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedet t legkisebb telekszéless ége (m)	Beépített ség meg engedett legnagyo bb mértéke (%)	Épületmagassá g megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelüle t legkisebb mértéke (%)
2	Lk1	SZ	1200	20	40	9,0	40
3	Lk2	SZ	1200	20	40	7,5	40
4	Lke1	SZ	700	20	30	6,5	50
5	Lke2	SZ	700	20	30	5,5	50
6	Lke3	O	700	20	30	6,5	50
7	Lke4 Lke4*	O	700	18 17	30	5,5	50
8	Lke5	O	500	16	30	6,5	50
9	Lke6	O	3000	50	10	7,5	65
10	Lke7	I	500	16	30	5,5	50
11	Lf1	O	600	16	30	5,5	40
12	Lf2	Z	600	-	30	5,5	50
13	Vt1	Z	400	-	80	6,5	10
14	Vt2	Z	900	-	65	6,5	10
15	Vt3	Z	200	-	80	5,0	15
16	Vt4	Z	1500	-	60	12,0	15

17	Vt5	Z	2000	-	50	9,0	25
18	Vt6	Z	600	-	40	6,5	35
19	Vt7	O	1000	-	45	6,5	30
20	Vt8	O	1500	-	40	6,5	35
21	Vt9	O	600	-	40	6,5	35
22	Vt10	SZ	1500	-	50	9,0	25
23	Vt11	SZ	3000	-	50	10,0	35
24	Vt12	SZ	3000	20	50	6,5	45
25	Vi1	SZ	2000	20	40	9,0	30
26	Vi2	SZ	600	-	60	5,0	20
27	Gksz1	SZ	2000	20	50	7,5	20
28	Gksz2	SZ	2000	20	40	6,0	20
29	Gksz3	SZ	1000	20	40	6,0	20
30	Gksz4	SZ	2000	20	20	3,0	20
31	Gksz5	O	500	16	50	6,0	20
32	Gip-e1	SZ	3000	30	50	9,0	25
33	Gip-e2	SZ	2000	30	50	9,0	25
34	K-Sp1	SZ	5000	30	10	5,0	70
35	K-Mü1	SZ	5000	30	20	6,0	40
36	K-Mü2	SZ	5000	30	40	6,0	40
37	K-I1	SZ	1500	20	35	6,0	40
38	K-I2	SZ	10.000	-	20	7,5	70
39	K-I3 K-I3*	SZ	5000	30	20	6,0	60
40	K-I4	SZ	30.000	-	10	6,0	70
41	K-L1	SZ	5000	30	10	5,0	70
42	K-Szk1	SZ	3000	-	30	12,0	50
43	K-G1	Z	-	-	100 ²	4,0	0

5. melléklet a .../2026.(...) önkormányzati rendelethez:

Az új beépítésre szánt területek kijelölésének feltételeiről szóló önkormányzati határozat

² Az előírás az OTÉK-ban megfogalmazottaknál megengedőbb, melynek alkalmazásához az OTÉK 111.§ (2), valamint a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 28.§ (4) alapján a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész a VP01-F/30-12/2021 iktatószámon adott záró véleményében a hozzájárulását megadta.

**ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
8420 Zirc, Március 15. tér 1.**

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2025. november 26-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

**Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
368/2025.(XI.26.) határozata**

**a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet
módosítása során kialakítandó új lakótelekek tárgyában a jogszabályi feltételeknek való
megfelelés igazolásáról**

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló (a továbbiakban: Helyi Építési Szabályzat) 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelete kapcsán a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján a következő módosítása kapcsán a Helyi Építési Szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően az alábbiakat igazolja:

- a) a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken;
- b) a kijelölt új beépítésre szánt területek meglévő lakóterületekhez kapcsolódnak;
- c) a módosítás nem járul hozzá a szomszédos települések beépítésre szánt területeinek összenövéséhez;
- d) a kijelölt új beépítésre szánt terület szilárd burkolatú úton való megközelítése biztosított, a szükséges közműkapacitás rendelkezésre áll;
- e) a település biológiai aktivitásértéke nem csökken;
- f) a kijelölt új beépítésre szánt területhez szükséges óvodai-, általános iskolai- és egészségügyi alapellátás biztosított;
- g) a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani, nem áll rendelkezésre olyan nagyságú fejlesztési terület az Önkormányzat tulajdonában a településen máshol, ami az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel;
- h) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményei teljesülnek.

Felelős: Kacsala István polgármester

Határidő: azonnal

Kacsala István sk.
polgármester



Viziné dr. Horváth Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteleshelye:

Bognár Barbara
önkormányzati ügyintéző



II.A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA HATÁROZAT

1. Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés alapján a Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 170/2021. (VII.8.) határozatával elfogadott Településrendezési eszközeit az alábbiak szerint módosítja:

1.1. „Szerkezeti tervlap” megnevezésű 6. számú melléklete jelen határozat 1. melléklete szerint módosul.

1.2. „Változások (beavatkozások és ütemezések)” megnevezésű 2. számú melléklete 1. Fejlesztési területek elnevezésű fejezete kiegészül jelen határozat 2. melléklete szerinti ponttal. A módosítás során kijelölt új beépítésre szánt terület nagysága nem haladja meg az egy hektárt, így a biológiai aktivitásérték Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontja szerinti fenntartásának igazolása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet. 18. § (1) bekezdés alapján nem szükséges.

1.3. „Területi mérleg” megnevezésű 3. számú melléklete jelen határozat 3. melléklete szerint módosul.

2. Veszprém megye területrendezési tervéről szóló Veszprém Megye Önkormányzata Közgyűlésének 9/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletének 1. függeléke alapján Zirc mezőgazdasági térsége 1218,56 ha. A módosítást követően a településszerkezeti tervben a mezőgazdasági térségen belül mezőgazdasági területbe sorolt terület nagysága 1015,39 ha (86,33 %), mely megfelel a MATrT előírásának.

3. Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a településszerkezeti terv módosításának elfogadásáról a lakosságot tájékoztassa, az elfogadott településszerkezeti terv módosítását küldje meg az állami főépítési hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatalnak, valamint az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek és az érdekelt önkormányzatoknak.

Felelős: 1-2. pontok esetében: Kacsala István polgármester

Határidő: 1. pont esetében: azonnal

2. pont esetében: a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott határidőn belül

1. melléklet a .../2026. (...) határozathoz - Településszerkezeti tervlap módosítása

2. melléklet a .../2026. (...) határozathoz

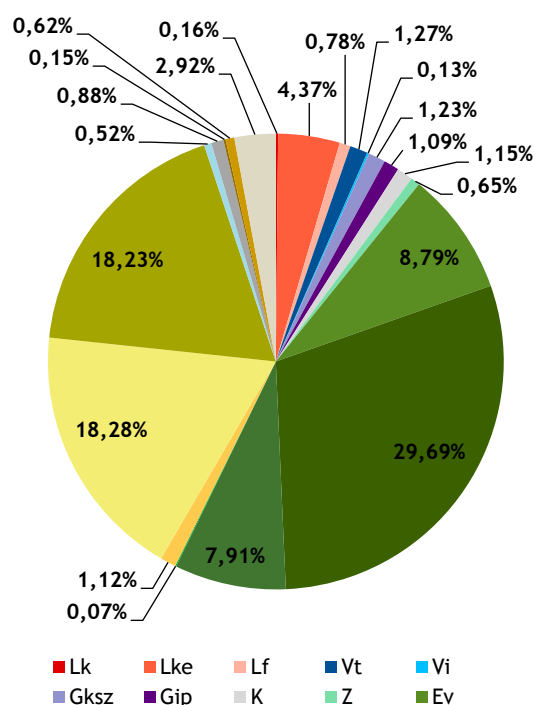
Lakó fejlesztési területek:

- Som utca és Irtás utca között fekvő 0,39 ha nagyságú terület

3. melléklet a .../2026. (...) határozathoz

TERÜLETI MÉRLEG:

Területfelhasználási kategória		ha		%	
Beépítésre szánt terület					
Lk	Kisvárosias lakóterület	6,07		0,16%	
Lke	Kertvárosias lakóterület	163,75		4,37%	
Lf	Falusias lakóterület	29,05		0,78%	
Vt	Településközpont terület	47,31		1,27%	
Vi	Intézmény terület	4,97		0,13%	
Gks	Kereskedelmi, szolgáltató terület	47,31		1,27%	
Gip	Ipari terület	40,65		1,09%	
K-Sp	Nagyterjedésű sportolási célú terület	1,19	42,86	1,15%	
K-Mü	Mezőgazdasági üzemi terület	11,65			
K-I	Idegenforgalmi terület	22,06			
K-L	Lovassport terület	1,03			
K-Szk	Szabadidőközpont	6,66			
K-G	Garázsok	0,28			
Beépítésre nem szánt terület					
Z	Zöldterület	24,44		0,65%	
Ev	Védelmi erdőterület	299,54		8,00%	
Evh	Honvédelmi erdőterület	1110,25		29,69%	
Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	295,77		7,91%	
Ek	Közzóléti rendeltetésű erdőterület	2,74		0,07%	
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	41,86		1,12%	
Má	Általános mezőgazdasági terület	712,03		19,04%	
Má-ko	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	681,28		18,23%	
V	Vízgazdálkodási terület	19,47		0,52%	
KÖu	Közüti közlekedési terület	33,98		0,91%	
KÖuh	Közüti közlekedési terület - honvédelmi út	5,68		0,15%	
KÖk	Kötőpályás közlekedési terület	23,28		0,62%	
Kb-T	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető	5,78	109,29	2,92%	
Kb-L	Különleges beépítésre nem szánt terület - Lovassport terület	13,06			



Területfelhasználási kategória		ha		%
Kb-Szt	Különleges beépítésre nem szánt terület - Szennyvíztisztító területe	2,75		
Kb-Golf	Különleges beépítésre nem szánt terület - Golfterület	30,34		
Kb-I	Különleges beépítésre nem szánt terület - Idegenforgalmi terület	53,53		
Kb-K	Különleges beépítésre nem szánt terület - Kert	0,36		
Kb-Sp	Különleges beépítésre nem szánt terület - Különleges nagyterjedésű sportolási célú terület	3,47		
Közigazgatási területe		3740,33 ha		

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 HRSZ.-Ú INGATLANOK ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA, MÁI JELŰ ÖVEZET KIJELELÉSE

A módosítással érintett terület a szabályozási terv SZT-2 szelvényét érinti.

1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A módosítással érintett öt ingatlant foglal magába, a 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz.-ú telkeket, amelyek Zirc külterületi részénél helyezkednek el. A terület a város közigazgatási határának dél-nyugati határában, a Pénzesgyőrrel közös közigazgatási határ mentén található. A módosítással érintett terület déli részét az Akli puszta határolja, illetve dél-keleti sarkához közel található az Akli-major. A területtől délre szántók, kisebb erdősávok találhatóak, amelyeket egy földút választ el a módosítással érintett ingatlanoktól. Továbbá északi felénél egy nagyobb erdő folt húzódik, amelynek területe kiterjed a módosítással érintett telkek keleti határáig is.

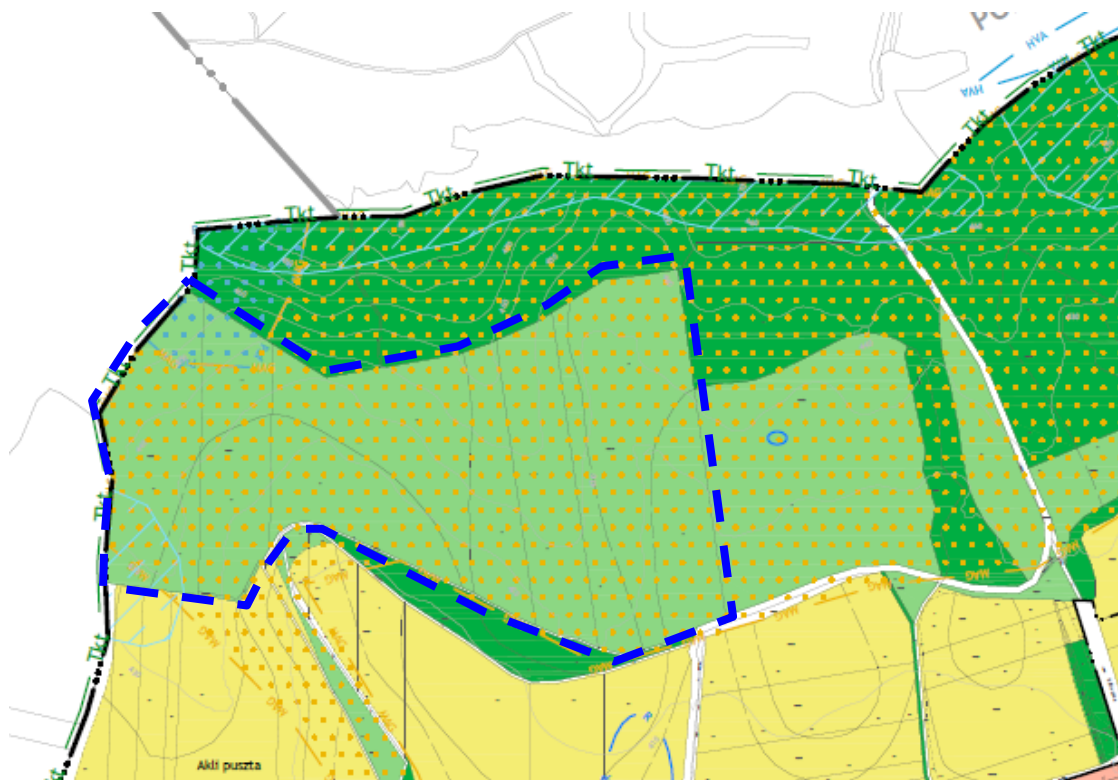
A területről az 8301. jelű Zirc - Bakonybél - Nagygyimót összekötő út és általa a 82. sz. másodrendű főút egyaránt elérhetők, melyek a Veszprémmel, illetve északi irányba Győrrel köti össze a települést. A módosítással érintett terület megközelítése az Akli városrészen átvezető Kőrös utcáról nyíló útról (0135/4 hrsz), illetve a 8301 j. Zirc - Bakonybél - Nagygyimót összekötő útról nyíló Beruházó tulajdonában lévő 0132/5 hrsz-ú magánútról is biztosított. Ezen kívül további állami tulajdonú utak vezetnek a módosítással érintett területhez, így Pénzesgyőr és Akli felől is megközelíthető.

A módosítással érintett területen jelenleg szétszórtan fák, esetleg kisebb facsoportosulások találhatóak, emellett gyepes, bokros-cserjés részek is felfedezhetők. Továbbá keleti felében egy hosszabb erdősáv helyezkedik el.



Az 1. számú módosítással érintett terület elhelyezkedése (forrás: maps.google.hu - saját szerkesztés)

1.2. TERÜLETHASZNÁLAT, MŰVELÉSI ÁGAK VIZSGÁLATA



JELMAGYARÁZAT

TERÜLETHASZNÁLATOK

	Szántóterület
	Gyep-, rét-, legelőterület
	Gyümölcsös
	Erdőterület

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

	Országos ökológiai hálózat - magterület övezet határa és területe
	Országos ökológiai hálózat - pufferterület övezet határa és területe
	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa

A módosítással érintett terület területhasználat vizsgálata
(készült a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített
megalapozó vizsgálat V2 Területhasználat vizsgálat - külterület elnevezésű tervlap (2019)
felhasználásával)

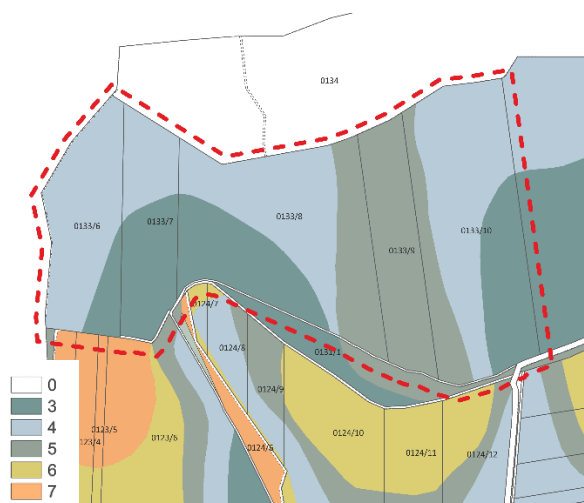
A 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz-ú ingatlanok a 2019-ben készült megalapozó vizsgálat során gyep-, rét-, legelőterület területhasználatba került besorolásra. Környezetében erdő, illetve szántó területhasználati egységeket jelöltek ki.

A módosítással érintett terület által érintett telkek tulajdonságait az alábbi táblázat mutatja be:

Hrsz.	Terület (m ²)	Művelési ág ³	Minőségi osztály	Tényleges területhasználat
0133/6	44 415	gyep, (legelő)	3-4. osztály	Fás, gyepes terület
0133/7	34 142	gyep, (legelő)	3-4. osztály	
0133/8	90 507	gyep, (legelő)	3-4-5. osztály	
0133/9	34 187	gyep, (legelő)	5. osztály	
0133/10	86 690	gyep, (legelő)	3-4-5. osztály	

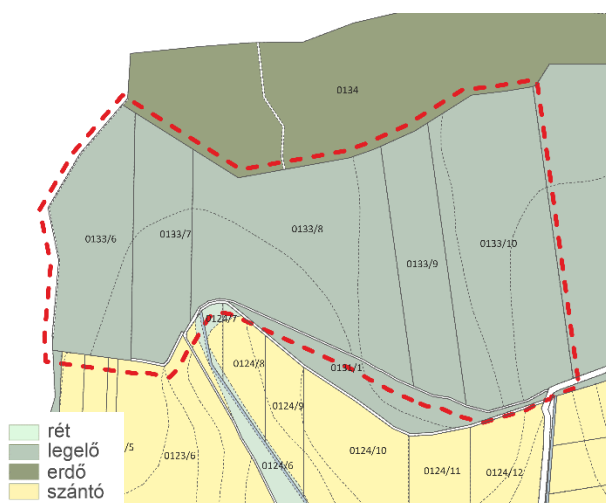
³ A művelési ág megváltoztatása az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló rendelet előírásai alapján történhet.

Az 5 telekből álló módosítással érintett terület jelenleg ló és szarvasmarhatartó területként funkcionál részben karitatív, részben hobbi, részben családi hús és tejfogyasztás kielégítésének céljából. Az állatállomány jelenleg 25 lóból és 4 szarvasmarhából áll.



Módosítással érintett terület és közvetlen környezetének minőségi osztályai

(Forrás: Telepítési tanulmányterv 2024)

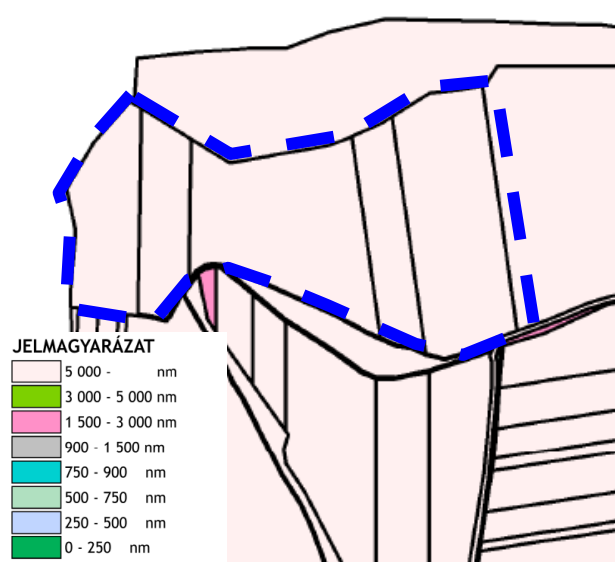


Módosítással érintett terület és közvetlen környezetének művelési ágai

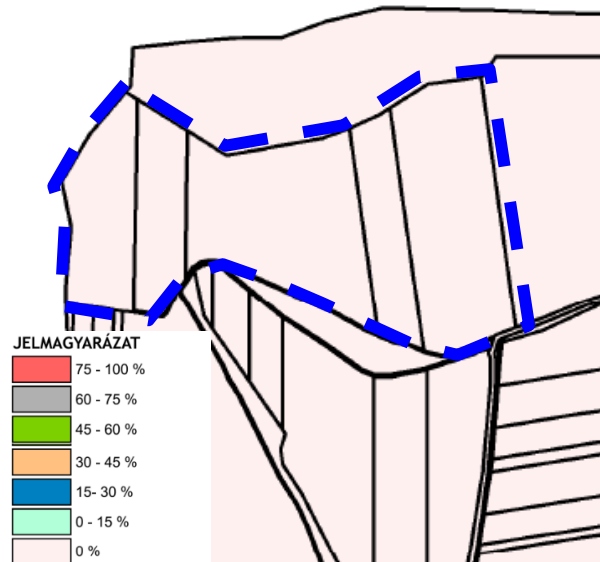
(Forrás: Telepítési tanulmányterv 2024)

A módosítással érintett terület nagysága megközelítőleg 29 ha, amelyen belül nagyméretű telkek találhatók, hiszen mind meghaladják az 5000 m²-t. Néhány ingatlan kivételével a környező telkekre is a nagyobb telkméret a jellemző.

A terület jelenleg beépítetlen, üresen áll, gyepes, kisebb foltokban fásszerű növényzettel benőtt. A terület tulajdonosai a művelési ág fenntartása érdekében legeltetnék, illetve egyéb agrotechnikai beavatkozásokat végeznek.



Telekméret vizsgálat (forrás: a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V4a Telekméret vizsgálat, belterület elnevezésű tervlap (2019))



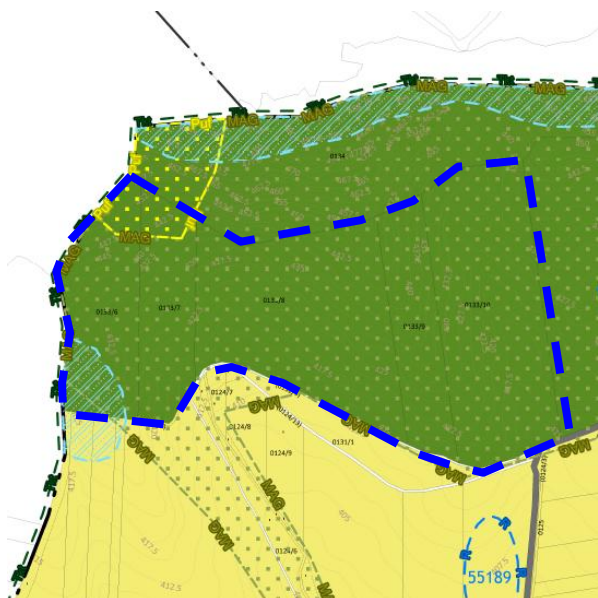
Beépítettség vizsgálat (forrás: a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V5a Beépítettség vizsgálat, belterület elnevezésű tervlap (2019))

1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

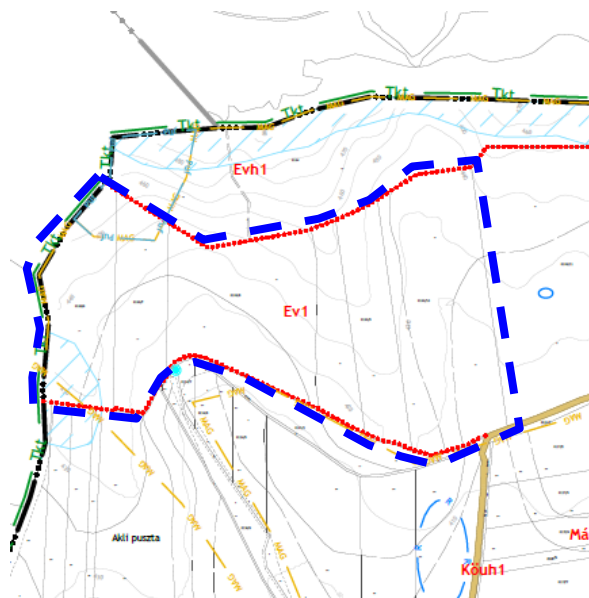
A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz.-ú ingatlanokat védelmi erdőterület, Ev1 jelű övezetbe sorolja. A védelmi erdőterületre vonatkozó általános előírásokat a HÉSZ 38. § tartalmazza.

A HÉSZ alapján a védelmi erdőterületek elsődleges célja a természeti környezet, az egyes környezeti elemek, valamint a település és más létesítmények védelme. Ezekben az övezetekben épület elhelyezése nem engedélyezett.

A terület északi felét a honvédelmi erdőterületi övezet határolja, míg délről és keletről általános mezőgazdasági területek találhatók.



1. módosítással érintett terület hatályos településszerkezeti terv kivágata



1. módosítással érintett terület hatályos szabályozási tervlap kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett területet védelmi erdő területfelhasználási egységként jeleníti meg, amelynek fő feladata a természeti környezet és környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelme.

A módosítással érintett ingatlanokat északról, illetve keletről honvédelmi erdőterület, illetve délről általános mezőgazdasági területfelhasználási egységet jelöl a terv. A honvédelmi erdőterületek a honvédelmi feladatok ellátását szolgáló védelmi erdők. A mezőgazdasági területek pedig a növénytermesztésre, állattenyésztésre és halászatra szolgálnak, valamint az ezekhez kapcsolódó saját termékek feldolgozására, tárolására és értékesítésére szolgáló építmények elhelyezésére alkalmasak.

A területtől nyugatra Pénzesgyőr közigazgatási határa húzódik, amelyen túl szintén mezőgazdasági, valamint erdőterületek találhatók.

1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A módosítással érintett terület 5 db ingatlanból áll, mely a következő helyrajzi számokat érinti: 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10. A területen jelenleg ló és szarvasmarhatartás folyik, mely tevékenység részben karitatív, részben hobbi, részben családi hús és tejfogyasztás kielégítésének céljából működik. A kezdeti állattartó passzióból kiindult gazdaságot napjainkra 25 db ló és 4 db szarvasmarha alkotja.

Ezt a családi gazdaságot szeretné a Beruházó az infrastruktúra fejlesztésével korszerűsíteni, modernizálni, esetleg idegenforgalmi irányultságúvá átalakítani, melyhez a körülmények és a környezet maximálisan adott.

A korszerűbb takarmánytárolás, a tulajdonosok lakhatásának biztosítása, illetve a magasabb színvonalú turisztikai lehetőségek kiaknázása végett a területen építmények létesítése elengedhetetlen. Továbbá, hogy a jelenlegi nomád állattartást átalakíthassák, állattartó építmények elhelyezése szükséges, melyre a jelenlegi szabályozási környezet nem ad lehetőséget.

A jelenlegi állatállomány ellátásához szükséges ellátmány, takarmány tárolása jelen egyedszám mellett problémás. Emellett a beruházó tervei között szerepel továbbá egy fedeles lovarda építése is.

A Beruházó célja egy önellátó és önfenntartó gazdaság kialakítása, melyben akár a lovasturizmus is szerepet kaphatna.



Beépítési terv
(Forrás: Telepítési tanulmányterv, Völgyzugoly Műhely Kft. 2024)





Látványtervek
(Forrás: Fejlesztő adatszolgáltatása)

1.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Beruházó módosítási szándéka a település délnyugati határában Pénzesgyőr és Porva szomszédságában lévő 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz -ú telkeken az övezeti besorolás módosítása, a védelmi erdőterület kijelölés helyett a jövőbeni tervekhez jobban illeszkedő, a valós területhasználatnak megfelelő mezőgazdasági terület kijelölése a fejlesztési célok teljes mértékű kihasználása érdekében.

E célok megvalósításához és az ingatlan teljes mértékű kihasználása érdekében szükséges a módosítással érintett terület telek övezeti átsorolása és a hatályos tervben szereplő, szomszédos telkeken is meglévő **általános mezőgazdasági terület (Má1 övezet)** kijelölése.

A módosítás a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosítását igényli.

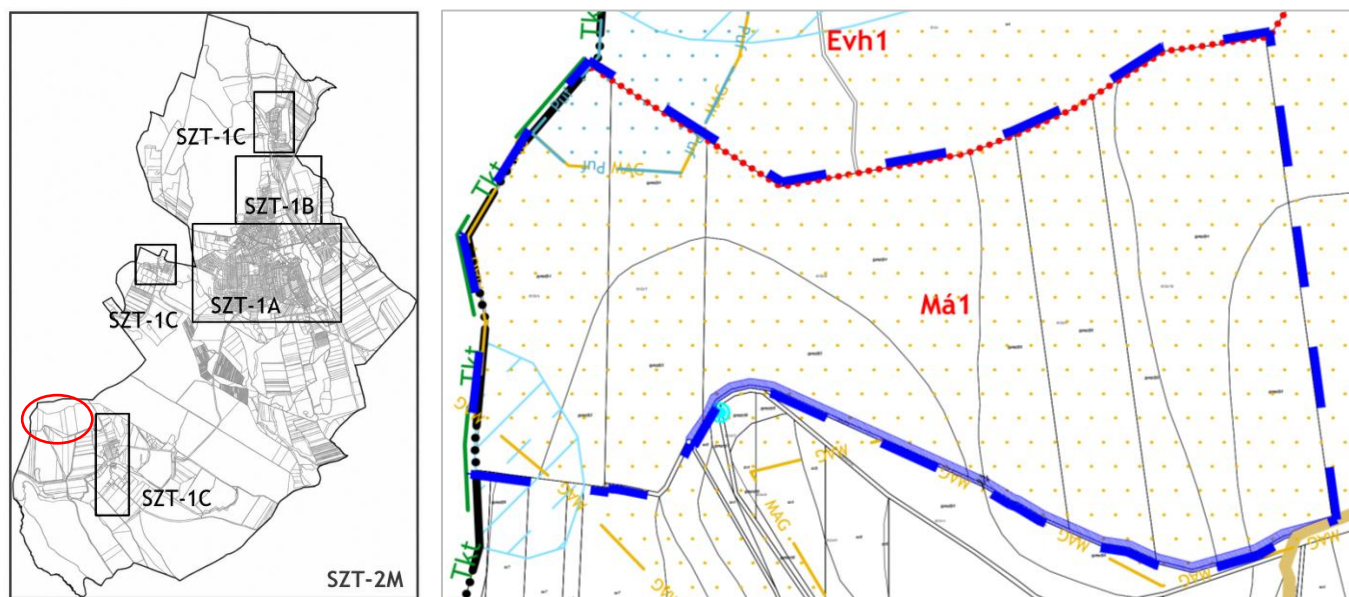
A szabályozási koncepció a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosítására vonatkozik. A településrendezési eszközök módosításának elsődleges célja, hogy a tulajdonos kérésére a településrendezési eszközökben a 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz-ú ingatlanok ingatlanokon a családi, állattartó gazdaság megvalósítható legyen. A fejlesztési cél az ehhez szükséges szabályozási környezet megteremtése a módosítással érintett területen.

A területen a hatályos szabályozási terv védelmi erdőterületet jelöl. A területrendezési tervből és a meglévő területhasználatból kiindulva a terület nem igényli a védelmi erdőterület biztosítását a területen. A terület erdőterületként történő kijelölése nem tükrözi a valóságot, a módosítással érintett terület az országos erdőállománynak nem része, rajta erdő nem található.

A tervezett változashoz a szabályozási terv módosítása szükséges. A szabályozási terven a tervezett beruházás megvalósításához - a HÉSZ övezeti rendszerét áttekintve - általános mezőgazdasági terület, Má1 övezet kijelölése javasolt.

A javasolt övezetben megengedett rendeltetésű épületek, telekalakítási és beépíthetőségi paraméterek a szomszédos területeket nem veszélyeztetik, ahhoz illeszkedve kerülnek meghatározásra.

A módosítással érintett terület Ev1 övezetből Má1 övezetbe történő átsorolása javasolt. A megközelítés biztosítása érdekében a módosítással érintett telkek déli határában 9,5 m szélességben út céljára fenntartott területet jelöl a szabályozási terv, amely a jövőbeni útkialakítás lehetőségének biztosítása érdekében került lehatárolásra, ezért azt hosszú távon beépítéstől mentesen szükséges megőrizni.



Szabályozási terv javasolt módosítása

Általános mezőgazdasági területen elhelyezhető épületben a helyi építési szabályzat növénytermesztéshez kapcsolódó; legelő- és gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó; állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó; az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító; mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó turisztikai és lakó rendeltetési egység kialakítására biztosít lehetőséget.

A HÉSZ 2. mellékletében szereplő második táblázat 11. és 12. sora alapján az övezetben érvényes telekalakítási és beépítési előírások az alábbiak:

Övezet jele	A kialakítható telekmegengedett legkisebb területe (m ²)	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület legnagyobb bruttó alapterülete (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Megjegyzés
11 Má1	10 000	10 000	3, de legfeljebb 3000 m ²	1000 m ²	-	5,0	43.§ (2) bekezdés a)-d) pontjai szerinti rendeltetések elhelyezése esetén
12 Má1	5 000	50 000	3, de legfeljebb 3000 m ²	1000 m ²	-	5,0	Lakóépület és turisztikai rendeltetésű épület esetén

Má1 jelű övezetbe tartozik az általános mezőgazdasági területek legnagyobb része. Ebben az övezetben épület legalább 1 ha nagyságú telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 5,0 m-es magassággal helyezhető el. Lakóépület és turisztikai épület esetén a beépíthető telek legkisebb területe 5 ha, ezáltal is szigorítva a mezőgazdasági területen történő lakóépület-elhelyezést. Ez a szabályozás a területen legfeljebb 5 darab lakóépület elhelyezését tenné lehetővé, amihez azonban a meglévő telekstruktúra módosítása (telekalakítás) is szükség lenne.

Általános mezőgazdasági terület (Má1) övezet telkein lakó- és turisztikai rendeltetés csak a HÉSZ 43.§ (2) bekezdés a)-d) pontjai szerinti rendeltetésű épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén építhető. Lakó és turisztikai rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 20%-án helyezhető el.

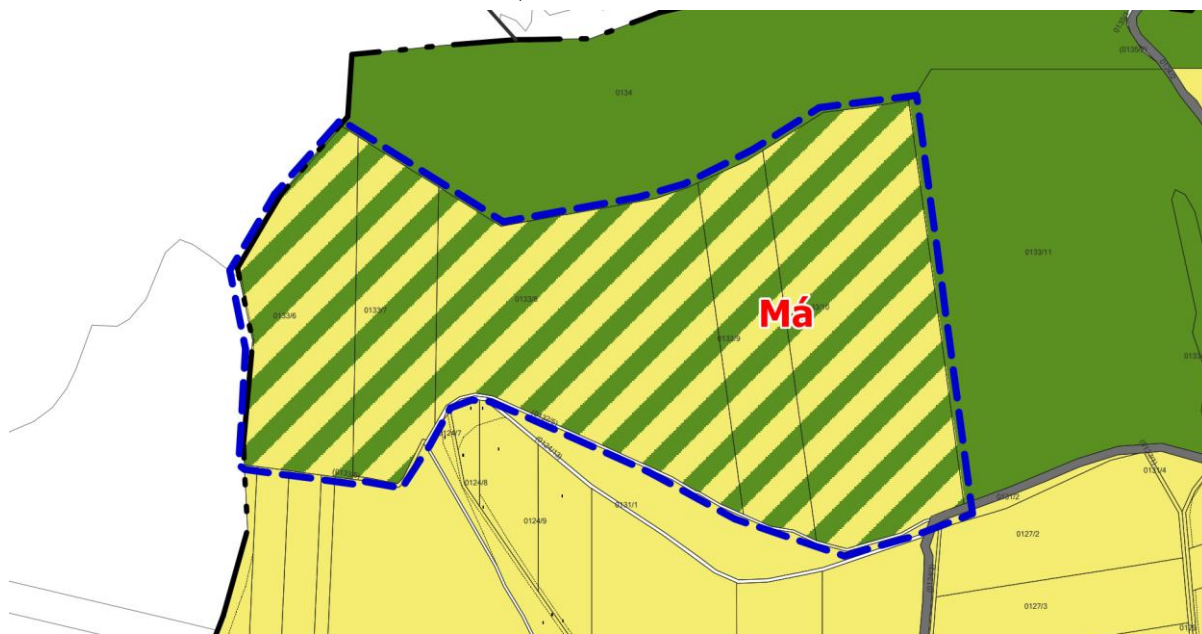
Általános mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont is kialakítható abban az esetben, ha a birtoktesthez tartozó összes telek területe legalább 5 ha, a birtokközpont telkének területe legalább

1 ha. A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 20% lehet, de nem lehet több a birtoktesthez tartozó összes telek területének 3%-ánál.

A HÉSZ az épületmagasság tekintetében abban az esetben, ha az alkalmazott technológia megköveteli, engedményt tesz, és földszintes épület esetén a megengedett épületmagasságot 9,0 m-ben határozza meg.

Az övezetben elhelyezhető rendeltetések és az előírt telekalakítási lehetőségek biztosítják a tervezett funkciók elhelyezését.

1.6. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER



Településszerkezeti terv javasolt módosítása

A településrendezési eszközök módosítása a területfelhasználási rendszer megváltoztatásával jár. 289 941 m² védelmi erdőterületen általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre.

1.7. SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEEK

1.7.1. Szerkezetalkotó és tagoló közmű elemek

A módosítással érintett területtől délre az E-közmű nyilvántartás szerint 22 kV-os villamosenergia hálózat halad. A módosítással érintett terület fejlesztéseit a nyomvonal és annak védőtávolsága nem korlátozza.



Módosítással érintett terület közműhálózata (Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>)

1.7.2. Táj és természetvédelmi elemek, területek

A Veszprém vármegyei kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának VE/30/05719-2/2024. Ügyiratszámú levele alapján a módosítással érintett területet nem érinti környezetvédelmi szempontból származó korlátozás.



*A módosítással érintett terület és a környező erdőterületek
(Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)*

A módosítással érintett területet erdő rendeltetésűként nyilvántartott erdőtagok nem érintik.

1.7.3. Kulturális, örökségvédelmi elemek

A módosítással érintett területen műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

2. A 1932/204 ÉS 1932/207 HRSZ.-Ú INGATLANOKON ÚJ LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSE

A módosítással érintett terület a szabályozási terv SZT-1A szelvényét érinti.

2.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

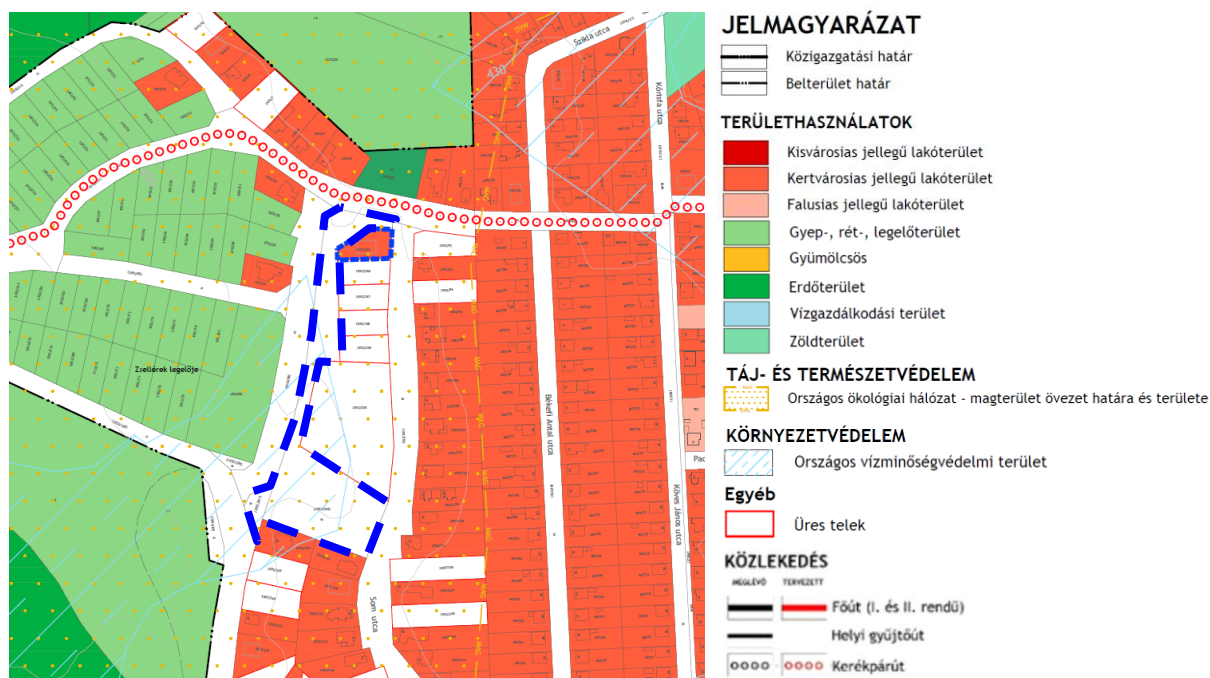
2.1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A 2. számú módosítással érintett terület Zirc belterületének nyugati határában helyezkedik el. A módosítás a 1932/204 és 1932/207 hrsz.-ú ingatlanokat érinti, amelyeket északról az Eötvös Károly utca, keletről a Som és a Semmelweis Ferenc utcák, illetve nyugatról az Irtás utca határolja.

A terület környezetében jellemzően lakóterületek helyezkednek el, amelyek földszintes vagy esetenként egyemeletes, újonnan épített házakból állnak, továbbá több telken jelenleg is folyamatban lévő építkezések zajlanak. A módosítással érintett területtől keletre elhelyezkedő ingatlanokon szórványosan ikres beépítés is előfordul.

A vizsgált telkek beépítetlenek, döntően spontán kialakult, elburjánzott fás-cserjés növényzettel borítottak. A területek rendezetlen, bozótos jellegűek, rekreációs célú használatot nem szolgálnak, és jelenleg nem töltenek be közkerti vagy közparki funkciót.





*A módosítással érintett terület területhasználat vizsgálata
(készült a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített
megalapozó vizsgálat V3a Területhasználat vizsgálat - központi belterület elnevezésű tervlap
felhasználásával (2019))*

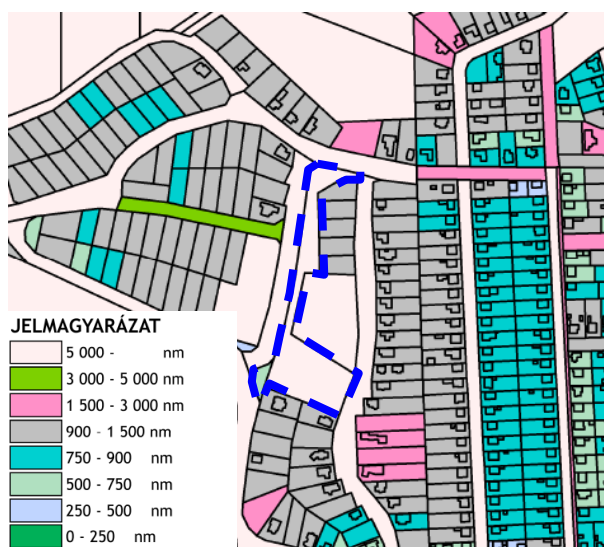
A 2019-ben készült megalapozó vizsgálat területhasználat vizsgálata a módosítással érintett ingatlanokat és környezetét még beépítetlen telkeként ábrázolja. Az ezt követő időszakban a környező telkek túlnyomó része beépült.

A módosítással érintett terület által érintett telkek tulajdonságait az alábbi táblázat mutatja be:

Hrsz.	Terület (m ²)	Művelési ág	Minőségi osztály	Tényleges területhasználat
1932/204	10210,38	művelés alól kivett	-	Fás, gyepes terület
1932/207	568,84	művelés alól kivett	-	

A telekméret vizsgálat alapján megfigyelhető, hogy míg a 1932/204 hrsz.-ú ingatlan 1,02 ha-t meghaladó nagyságú, addig a mellette lévő 1932/207 hrsz.-ú telek 568,8 m². A módosítással érintett terület alakja eltérő a szomszédos, szabályos kialakítású telekstruktúrától, amely jellemzően szabályosan kiosztott, 800-1200 m² nagyságú ingatlanokat tartalmaz.

A módosítás összterülete 10779,21 m², amely teljesen beépítetlen, ellenkezően a szomszédságában található telkekkel, amelyek váltakozóan 10-15%-os beépítettséggel rendelkeznek, de találhatók 30%-os beépítettséget meghaladó ingatlanok is. A telkektől nyugatra található területeken már elkezdődtek az építkezések, amelyek illeszkedve a keleti oldalhoz 10-15 % beépítettséggel rendelkeznek.



Telekméret vizsgálat (forrás: a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V4b Telekméret vizsgálat, belterület elnevezésű tervlapból (2019))

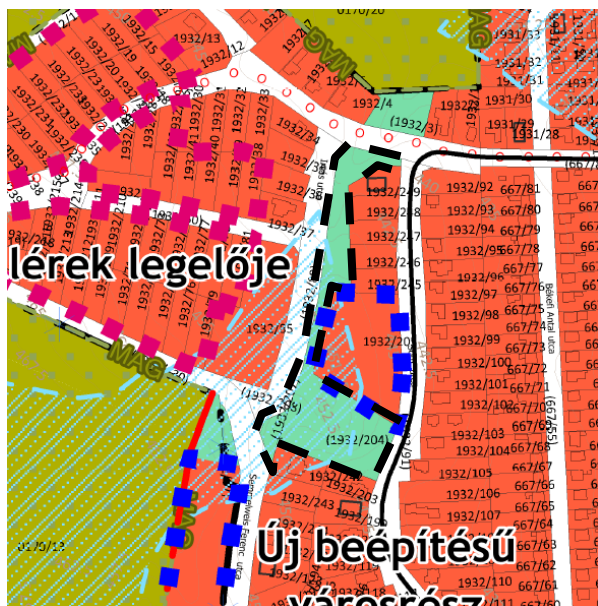


Beépítettség vizsgálat (forrás: saját ábra)

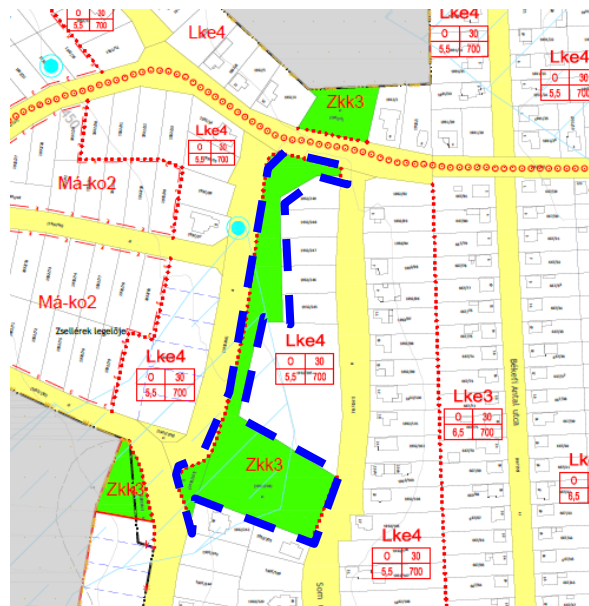
2.1.2. Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett 1932/204 és 1932/207 hrsz.-ú ingatlanokat zöldterület - közkert, Zkk3 övezetbe sorolja. A zöldterületekre vonatkozó általános előírásokat a HÉSZ 37 § (1)-(2) bekezdései tartalmazzák.

Az előírások alapján az övezet főfunkciója a település klimatikus viszonyainak megőrzése és javítása, az ökológiai rendszer védelme, valamint a lakosság pihenésének és testedzésének biztosítása. A zöldterület övezetben elhelyezhetők a pihenést és testedzést szolgáló, a terület rendeltetésszerű használatához szükséges, vendéglátó, valamint a természetvédelmi kezeléshez kapcsolódó rendeltetésű épületek. A Zkk3 övezetben épület elhelyezése nem engedélyezett.



2. számú módosítással érintett terület hatályos településszerkezeti terv kivágata



2. számú módosítással érintett terület hatályos szabályozási tervlap kivágata

A módosítással érintett területtől nyugatra fekvő telkek a településszerkezeti terv szerint távlati kertvárosias lakóterületként szerepelnek, ugyanakkor a hatályos szabályozási terv még Má-ko2 jelű általános mezőgazdasági területként tartja nyilván azokat. Ezek az ún. távlati fejlesztési területek, a jövőben várhatóan lakóterületi besorolást kapnak, azonban jelenleg nem rendelkezik építési joggal.

2.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A módosítással érintett terület beépítésére irányuló fejlesztési igény a telektömbön belül már megindult beépítési folyamatokhoz illeszkedve jelent meg. A környező ingatlanok jelentős része már beépült, illetve jelenleg is beépítés alatt áll, ami a terület lakóterületi hasznosításának indokoltságát erősíti. A terület kedvező elhelyezkedése és a meglévő közműinfrastruktúra biztosítja a fejlesztés megvalósíthatóságát. A fejlesztési cél a módosítással érintett ingatlanok esetében a környező területhasználathoz igazodó, kertvárosias lakóterület kijelölése.

A módosítással érintett terület ezirányú hasznosításával biztosítható a kisebb beépítési intenzitású, családiházas beépítésre alkalmas telkek kialakítása.

Az Önkormányzat a terület átsorolását azért tartja indokoltnak, mert a jelenlegi, zöldterületi besorolású ingatlanok adottságai rekreációs célú hasznosításra és hosszú távú, minőségi fenntartásra nem reálisak, továbbá a terület fenntartása aránytalan terhet jelentene, miközben a városban jelentős igény mutatkozik beépíthető lakótelkek iránt.

2.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett területen a telek adottságainak és a módosítással érintett terület maximális, ugyanakkor a környező beépítéshez illeszkedő hasznosításának biztosítása érdekében a helyi építési szabályzatban új, Lke-4* kertvárosias lakóterület építési övezet kerül bevezetésre.

A módosítás során a 1932/204 hrsz-ú ingatlan középső részén 0,39 ha nagyságban kertvárosias lakóterület (Lke-4*) építési övezet és javasolt telekosztás kerül kijelölésre.

Az új Lke-4* építési övezet beépítési paraméterei teljes mértékben megegyeznek az Lke-4 övezet előírásaival. Az egyetlen eltérés, hogy a legkisebb kialakítható telekszélesség az Lke-4 övezetben előírt 18 méterről 17 méterre csökken. A módosítás célja az 1932/204 hrsz-ú telek felosztásának kedvezőbb biztosítása anélkül, hogy az a beépítési intenzitást, a zöldfelületi arányt vagy a kialakuló lakókörnyezet karakterét érdemben megváltoztatná.

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
7	Lke4 Lke4*	O	700	18 17	30	5,5	50

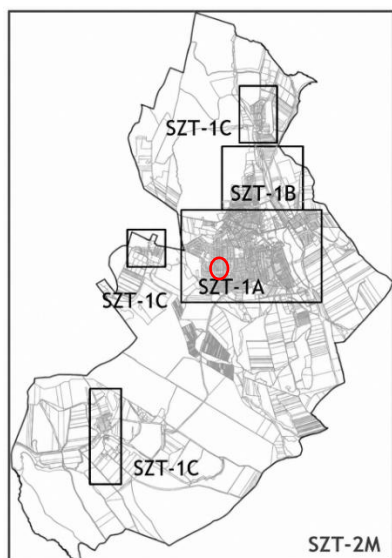
Az Lke-4* építési övezetben a minimálisan kialakítható telekméret 700 m², a megengedett legnagyobb beépítettség 30%, a zöldfelületi minimum 50%, az épületmagasság legfeljebb 5,5 m, lejtős terep esetén (10% lejtés) legfeljebb 6,5 m. Az épületek oldalhatáron álló beépítési módban helyezhetők el, a teljes közművesítettség biztosítása mellett.

A területen fő rendeltetésként lakóépület, valamint a lakófunkciót kiegészítő, helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, valamint intézményi rendeltetések is elhelyezhetők.

A javasolt telekosztás alapján a kialakuló építési telkek területei jellemzően 700-976 m² között alakulnak, igazodva a kertvárosias lakóterületre előírt minimális telekmérethez és a környező beépítés telekszerkezetéhez.

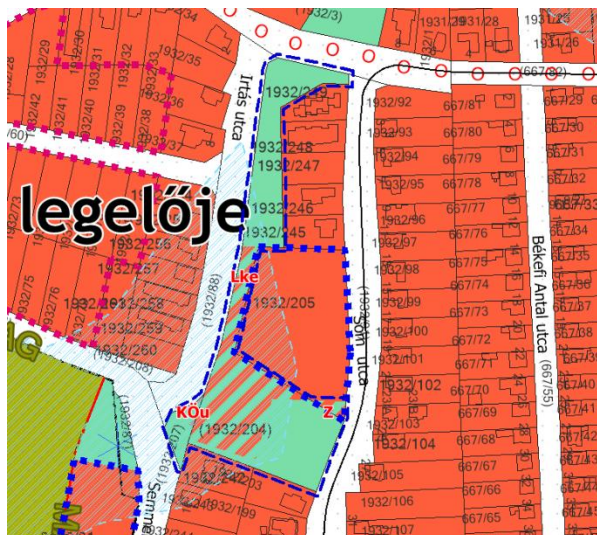
A módosítás eredményeként a déli telekrész kedvezőbb telekosztása válik lehetővé, ugyanakkor a kialakuló építési telkek megfelelő közúti kapcsolata is biztosított. Ennek érdekében a 1932/207 hrsz.-ú ingatlanon 3,0 méter szélességben közlekedési célú területsáv került kijelölésre, amely a déli telkek megközelítését és feltárását szolgálja.

A 1932/204 hrsz.-ú ingatlanon újonnan kijelölt zöldterület (Zkk3 övezet) a Som utca felőli területrészen, valamint a telek északi részén visszamaradó zöldfelülettel együtt biztosítja a környező lakóterület rekreációs igényeinek megfelelő közkert kialakításának lehetőségét.



Szabályozási terv módosítási javaslat kivágat (SZT-1AM-részlet)

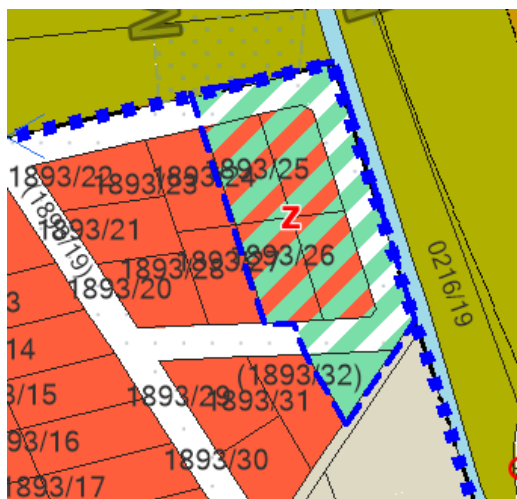
2.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER



Településszerkezeti terv módosítási javaslat

A településrendezési eszközök módosítása a területfelhasználási rendszer megváltoztatásával jár.

10209,048 m² zöldterület, közkert terület egy részén 3944,74 m² területű kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre. A további megmaradó területek továbbra is zöldterület marad, emellett a 1932/205 hrsz-ú telken 174,37 m² nagyságban további zöldterület kerül kijelölésre.



A módosítás eredményeként zöldterület kerül megszüntetésre, ezért a MATrT 12. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a megszűnő zöldterület területének legalább 1,25-szörösével megegyező új zöldterület kijelölése szükséges.

A csereterület egy részének kijelölése a módosítással érintett területhez közel található. A 1932/205 hrsz.-ú ingatlan déli részén 174,37 m² zöldterület kerül kijelölésre. A további szükséges csereterület (4989 m²) az Alkotmány utcai telekcsoport területén, a Cuha-patak menti parti sávban kerül biztosításra az 1893/24, 1893/25, 1893/26 és 1893/27 hrsz.-ú telkek, valamint a kapcsolódó 1893/19 hrsz.-ú közterület bevonásával.

Településszerkezeti terv módosítási javaslat

2.5. SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEEK

A módosítással érintett terület környezetében szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek nem találhatóak.

3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

2019. január 1-től a területrendezési tervek rendszerében jelentős változások léptek életbe. Az ország és kiemelt térségeinek területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MATrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg.

Veszprém vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: VMTrT) 2020.01.12-től hatályos.

3.1.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A térségi területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölésének szabályairól a MATrT 11.§ rendelkezik. A MATrT szerkezeti tervlapja a módosítással érintett területeket **mezőgazdasági**, illetve **települési térség** területfelhasználási kategóriákba sorolja.

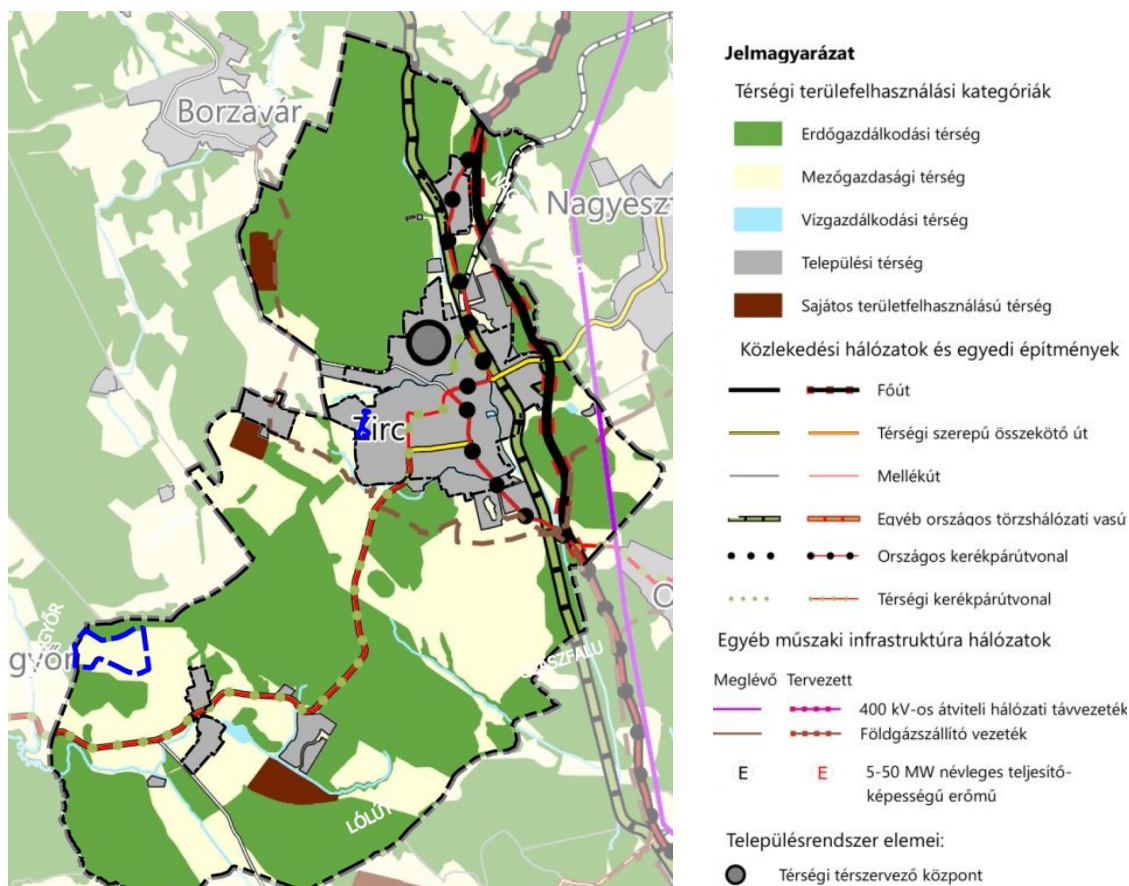
MATrT 11.§ b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

Veszprém Megye Területrendezési Terve 1218,56 hektár mezőgazdasági térséget jelöl Zirc területén. Az 1. számú módosítás során mezőgazdasági térségen belül 28,99 ha nagyságú terület védelmi erdőterületen mezőgazdasági terület kerül kijelölésre. Az módosítások következtében:

Mezőgazdasági térség területe (ha)	Az MATrT 11.§-ában előírt megfelelés (ha)	A módosítást követően a TRE-ben mezőgazdasági terület övezetébe sorolt terület (ha)
1218,56 ha (100%)	913,92 (75%)	1015,39 (83,33%)

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

A 2. számú módosítással érintett terület és a módosítás kompenzálásaként kijelölt csereterület települési térségbe esnek. A módosítási szándékok a fenti előírásnak megfelelnek.



Veszprém Vármegye Területrendezési Terv szerkezeti tervének Zircet ábrázoló részlete

3.1.2. Országos övezetek ismertetése

A MATrT 19. § (1) bekezdése határozza meg az alkalmazott országos övezeteket, amelyekkel a módosítási területek érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

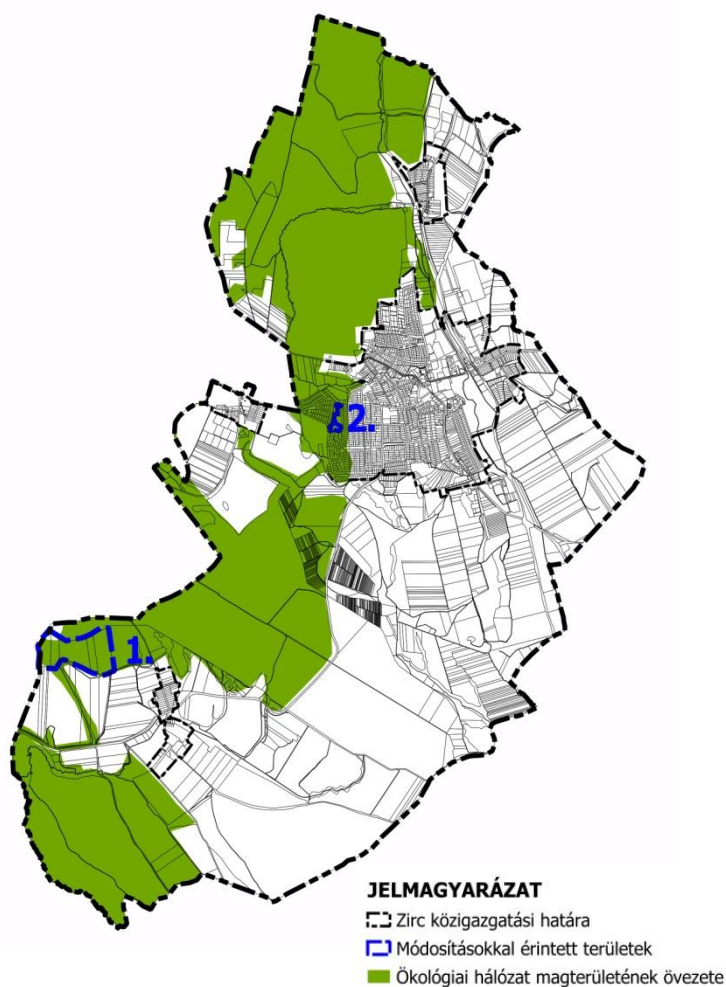
Országos övezet	Előírás	1.mód. ter.	2.mód. ter.
		Módosítási területek érintettsége (igen/nem)	
Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	X	X
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	-	-
Ökológiai hálózat puffterületének övezete	MATrT	X	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MATrT	-	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend.	-	-
Erdők övezete	MATrT	-	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rend.	X	-
Tájképvédelmi terület övezete	MvM rend.	X	X
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	-	-
Vízminőségvédelmi terület övezete	MvM rend.	X	X
Nagyvízi meder övezete	MvM rend.	-	-
VTT-tározók övezete	MvM rend.	-	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MATrT	X	X

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Az Ökológiai Hálózat magterületének övezetéről a MATrT 25.§ rendelkezik.

Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetközeli élőhelyeit nem károsítja.

Új beépítésre szánt terület az övezetben nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja. a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.



MATrT övezeti lehatárolása- Ökológiai hálózat magterületének övezete- módosítással érintett területek megjelölésével



1. számú módosítással érintett terület

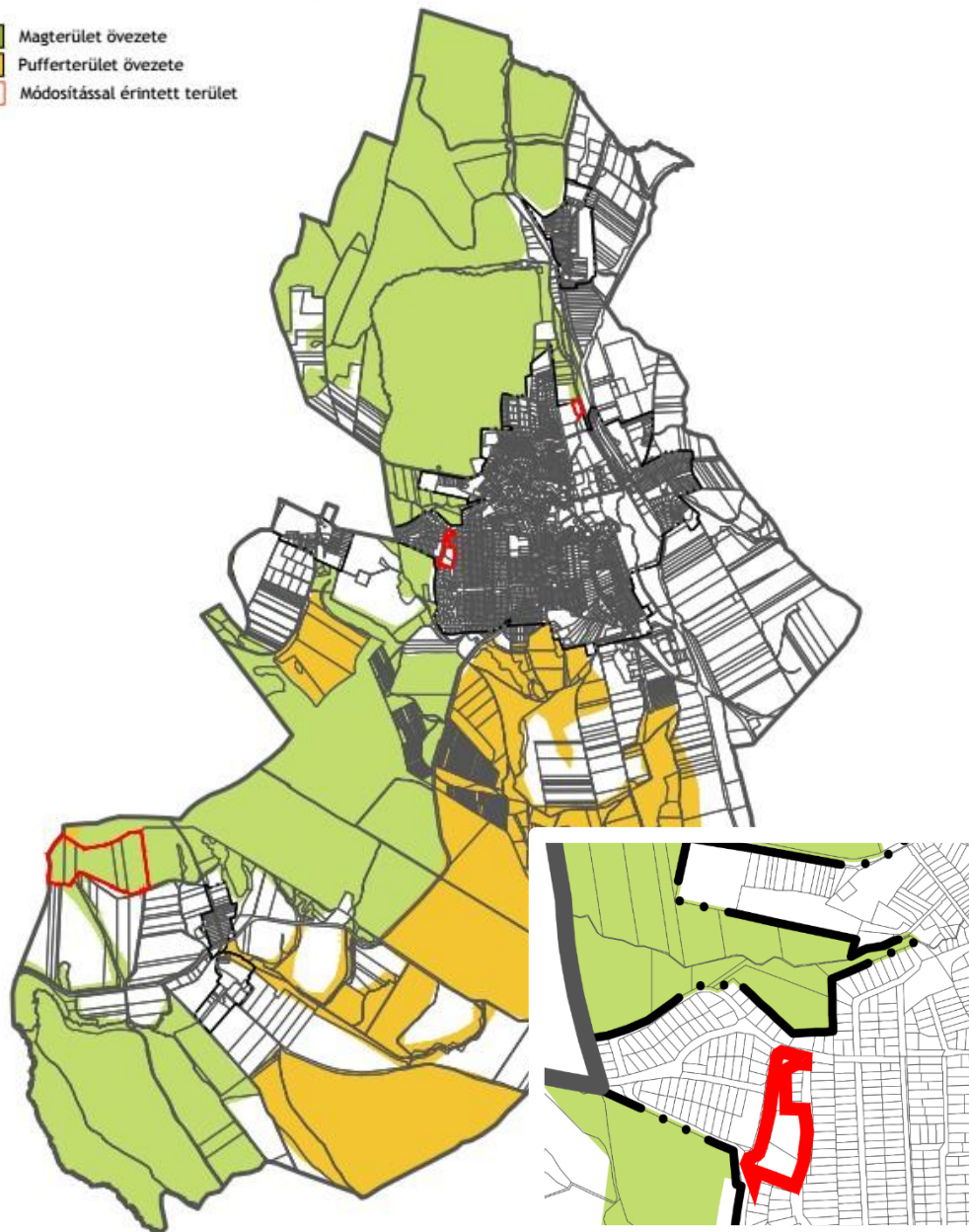


2. számú módosítással érintett terület

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során 2020-ban az ökológiai hálózat települést érintő elemei a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetve pontosításra kerültek. A pontosított magterület övezetén új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A módosítás az övezet előírásaival összhangban van.

Ökológiai hálózat övezetei
(Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján pontosított terület)

- Magterület övezete
- Pufferterület övezete
- Módosítással érintett terület



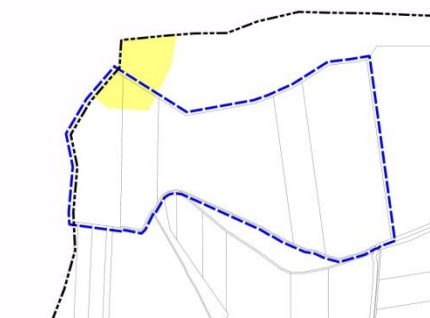
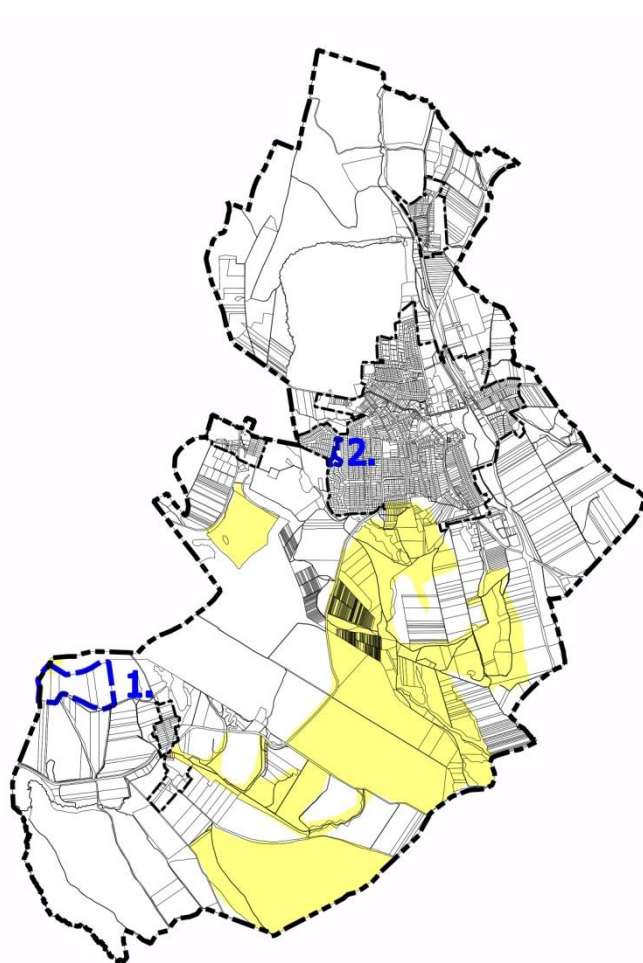
*Ökológiai hálózat övezetei
(Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján pontosított terület)*

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Az Ökológiai Hálózat pufferterületének övezetéről a MATrT 27.§ rendelkezik.

Ökológiai hálózat ökológiai pufferterületének övezete területén csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

Beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.



1. számú módosítással érintett terület

JELMAGYARÁZAT

- Zirc közigazgatási határa
- Módosításokkal érintett területek
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete

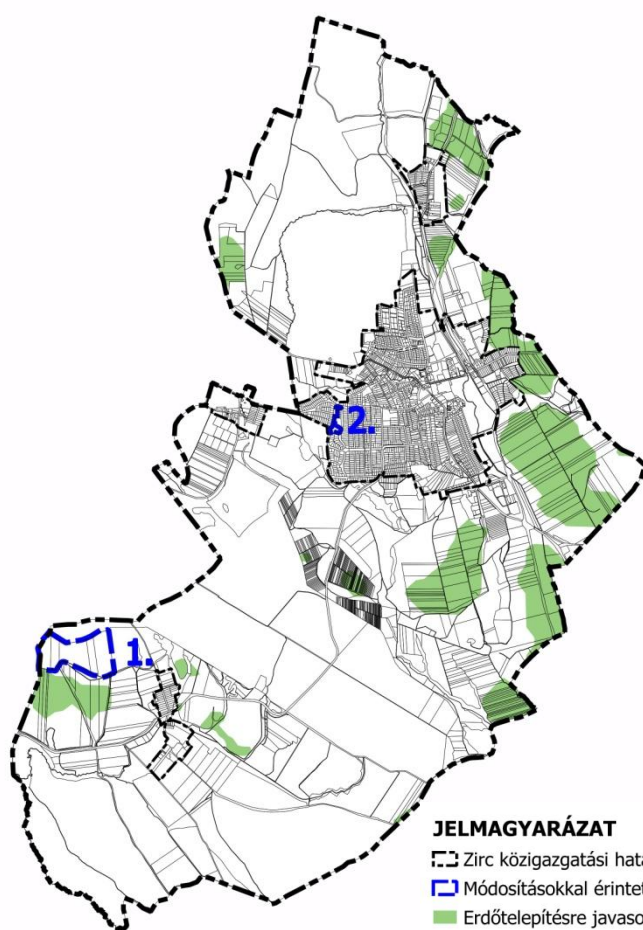
*MATrT övezeti lehatárolása- Ökológiai hálózat
pufferterületének övezete- módosítással érintett területek
megjelölésével*

Az övezetet a 1. számú módosítással érintett területet érinti. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE

Az Erdőtelepítésre javasolt terület övezetéről a MvM rendelet 3. § fogalmaz meg előírásokat.

Az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő övezetre vonatkozó előírások, valamint az erdőtelepítésre javasolt területekre érvényes szabályok figyelembevételével kell kijelölni. A lehatárolás során különbséget kell tenni a meglévő és a tervezett erdőterületek között.



1. számú módosítással érintett terület

JELMAGYARÁZAT

- Zirc közigazgatási határa
- - - Módosításokkal érintett területek
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

*MvM övezeti lehatárolása- Erdőtelepítésre javasolt terület
övezete- módosítással érintett területek megjelölésével*

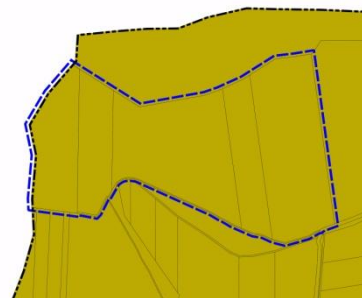
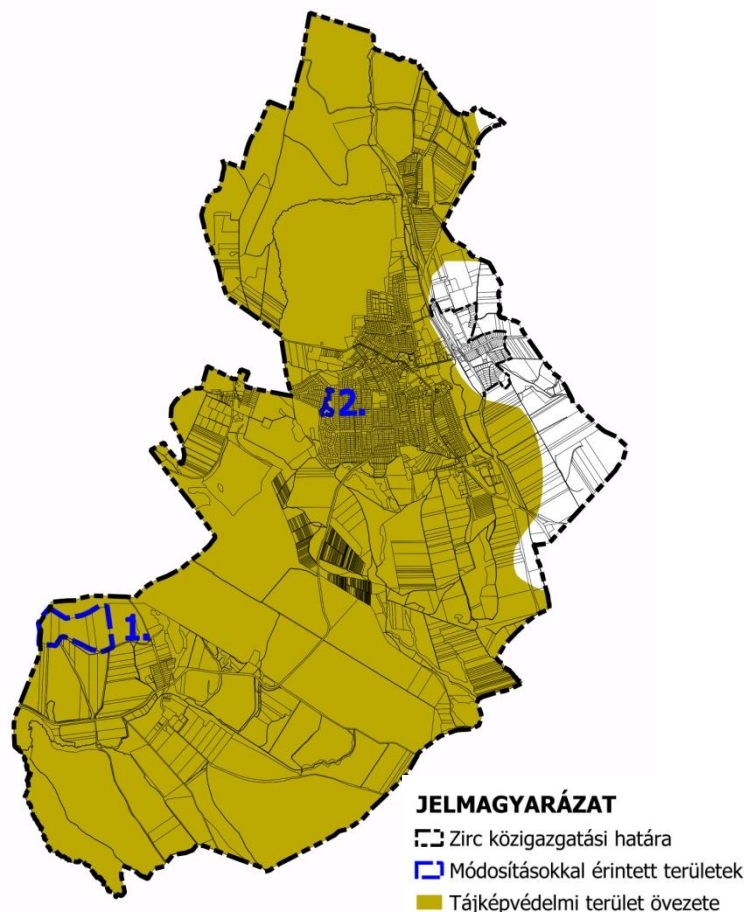
Az övezet kizárólag az 1. számú módosítással érintett területre terjed ki, amelynek nagyon kis részét érinti, a terület délnyugati sarkában jelenik meg. A módosítás az övezet előírásaival összhangban van.

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

A tájképvédelmi terület övezetéről az MvM rendelet 4.§ rendelkezik. A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.



1. számú módosítással érintett terület



2. számú módosítással érintett terület

*MvM rendelet övezeti lehatárolása- Tájképvédelmi terület övezete-
módosítással érintett területek megjelölésével*

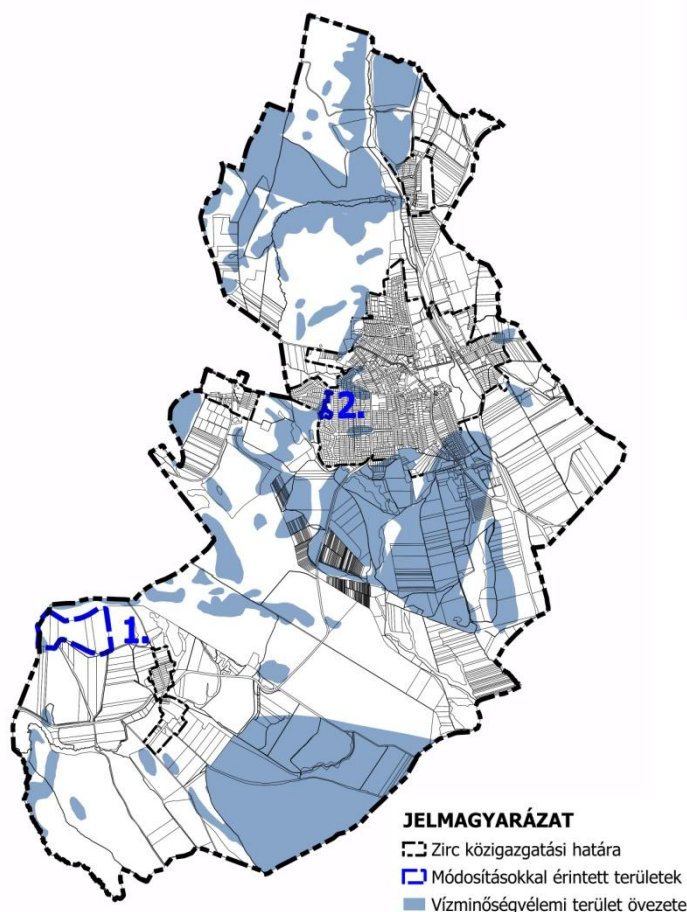
Az övezet Zirc közigazgatási területének csaknem teljes egészét érinti. A tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében a településrendezési eszközök a tényleges területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egység kijelölésére törekedett. Mind a két módosítással érintett terület tájképvédelmi övezetben található. A településképi követelményeket Zirc Város Önkormányzat Képviselő testületének 5/2023. (III.2.) önkormányzati rendelete határozza meg, melyben megfogalmazott településképi követelményeknek (14.§) a módosítással érintett területen meg kell felelni. A módosítási terület illeszkedik a környezetében található területfelhasználásokhoz.

VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

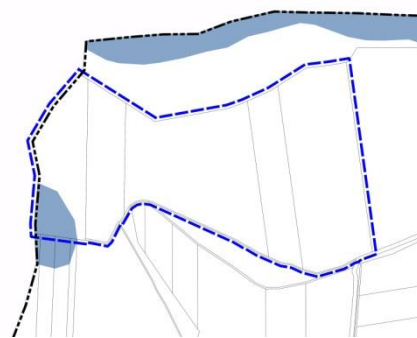
A vízminőségvédelmi terület övezetéről az MvM rendelet 5.§ rendelkezik.

A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket.

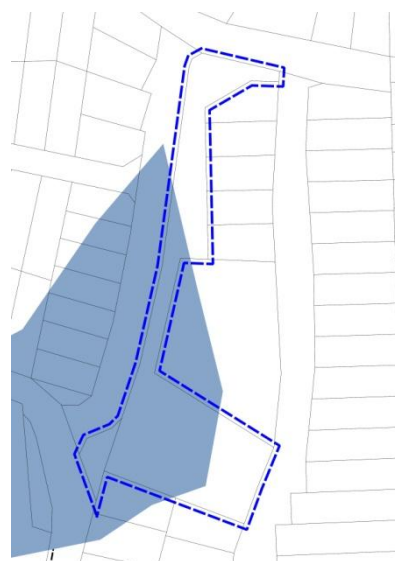
A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.



MvM rendelet övezeti lehatárolása- Vízminőségvédelmi terület övezete- módosítással érintett területek megjelölésével



1. számú módosítással érintett terület



2. számú módosítással érintett terület

Az övezet mindkét módosítással érintett területet érinti. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a vízvédelemmel érintett területek lehatárolásra kerültek. A szennyvízelvezetés, szennyvízkezelésről, a felszíni vízrendezésről, csapadékvíz elvezetéséről szóló előírásokról a HÉSZ 13-14.§ fogalmaz meg előírásokat, melyeket a módosítással érintett területeken be kell tartani.

HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE

A honvédelmi és katonai célú területről a MATrT 32.§ rendelkezik.

A településrendezési tervben a honvédelmi és katonai célú terület övezetét tényleges kiterjedésével kell ábrázolni. Az övezetben a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe kell sorolni.

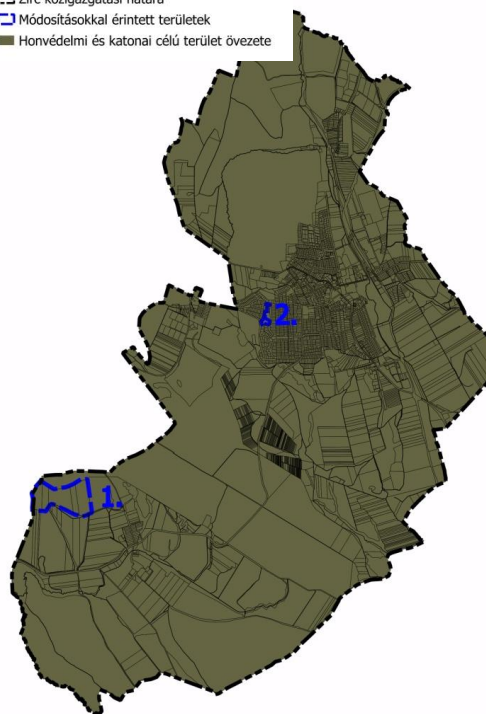
A honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett. Az építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával valósulhat meg.

Az E-Tér adatszolgáltatása alapján az övezet Zirc teljes közigazgatási területét érinti, az övezet mindkét módosítási területet teljesen lefedi.

Minden érintett területet különleges honvédelmi, katonai vagy nemzetbiztonsági célú övezetbe kell sorolni, függetlenül attól, hogy beépítésre szánt vagy nem szánt. Ellenben, ha a terület az erdők övezetébe is tartozik, akkor honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell besorolni, kivétel a zárt, bekerített objektumok.

JELMAGYARÁZAT

- Zirc közigazgatási határa
- Módosításokkal érintett területek
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete



Honvédelmi és katonai célú terület övezete
(Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály adatszolgáltatása alapján)



MATrT övezeti lehatárolása- Honvédelmi és katonai célú terület övezete- módosítással érintett területek megjelölésével

Honvédelmi és katonai célú terület pontosított övezete a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztályának adatszolgáltatása alapján (2018)

Az E-Tér adatszolgáltatása alapján az övezet Zirc teljes közigazgatási területét érinti. A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztályának 2018. évi adatszolgáltatása alapján a módosítással érintett területek az övezet területét nem érintik.

3.1.3. Vármegyei övezetek ismertetése

Vármegyei övezetek	Előírás	Zirc érintettsége (Igen/Nem)
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	VmTrT	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	VmTrT	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	VmTrT	-

3.1.4. Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek

15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra a Veszprém vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és Veszprém vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló Veszprém vármegye hatályos területrendezési Terve (a továbbiakban: VMTrT), ami 2020.01.12-től hatályos.

A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 12. § (1) bekezdés a) pontja ad felhatalmazást arra, hogy az egyedileg meghatározott térségekre vonatkozó szabályokat is figyelembe kell venni.

Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek	Előírás	Zirc érintettsége (igen/nem)
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	VMTrT	X
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	VMTrT	X
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	VMTrT	-
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	VMTrT	X
Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete	VMTrT	X
Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete	VMTrT	X

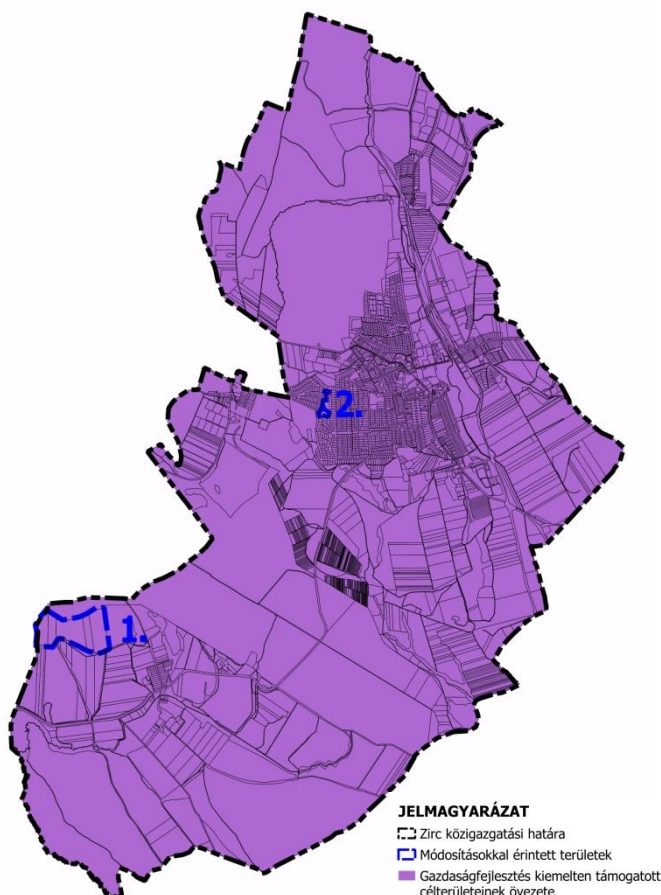
A módosítással érintett területeteket érintő övezetekre vonatkozó előírásokat a VMTrT 8-13.§ tartalmazza. Az előírások a tervezett módosítások tekintetében nem relevánsak, a módosítások nem mondanak ellent az övezetekre vonatkozó megállapításoknak.

GAZDASÁGFEJLESZTÉS KIEMELTEN TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az VMTrT rendelet 8. § fogalmaz meg előírásokat.

Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.



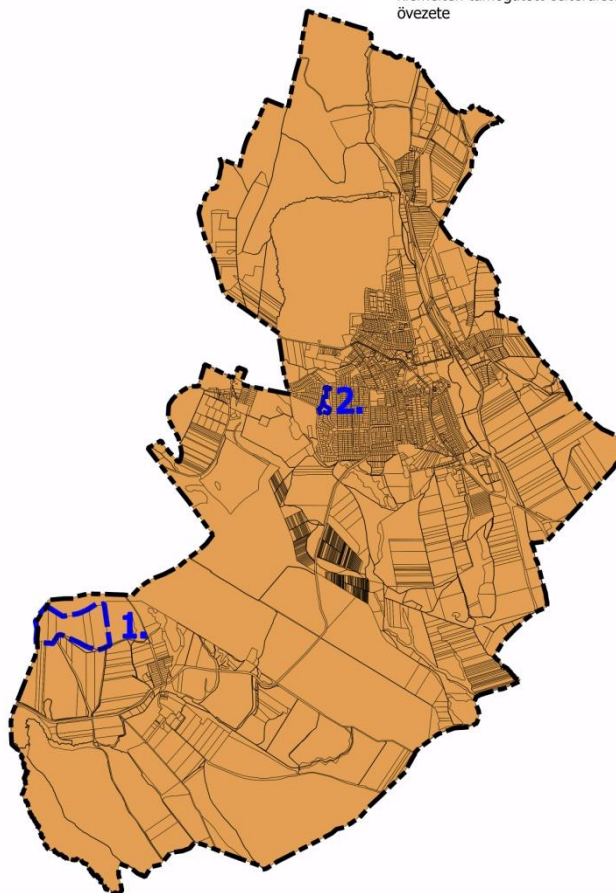
Az övezetet a település egészét érinti, így a módosítással érintett területek is. A tervezett módosítások összhangban vannak az övezet előírásaival.

INNOVÁCIÓS-TECHNOLÓGIAI FEJLESZTÉS KIEMELTEN TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az VMTrT rendelet 9. § fogalmaz meg előírásokat.

Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.



Az övezetet a település egészét érinti, így a módosítással érintett területek is. A tervezett módosítások összhangban vannak az övezet előírásaival.

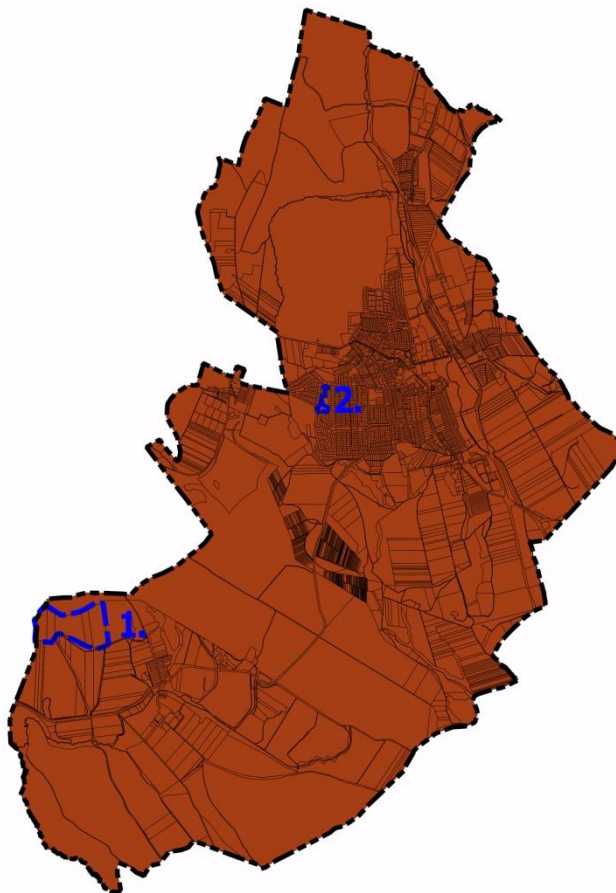
TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK KIEMELTEN TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az VMTrT rendelet 11. § fogalmaz meg előírásokat.

Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát).

A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.



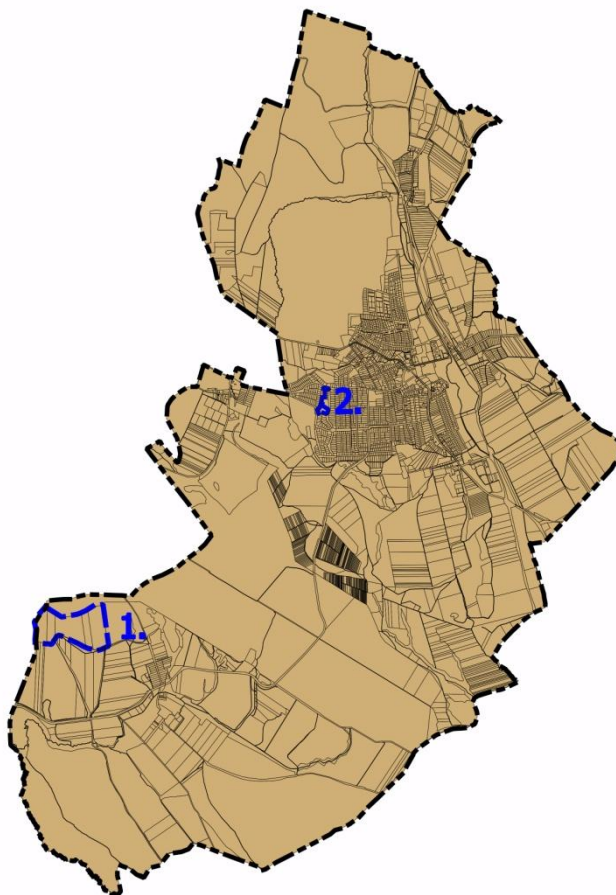
Az övezetet a település egészét érinti, így a módosítással érintett területek is. A tervezett módosítások összhangban vannak az övezet előírásaival.

**EGYÜTT TERVEZENDŐ TÉRSÉGEK
ÖVEZET - VESZPRÉM MEGYE
VÁROSTÉRSÉGEINEK ÖVEZETE**

Az övezetre vonatkozóan az VMTrT rendelet 12. § fogalmaz meg előírásokat.

Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Konceptióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.



Az övezetet a település egészét érinti, így a módosítással érintett területek is. A tervezett módosítások összhangban vannak az övezet előírásaival.

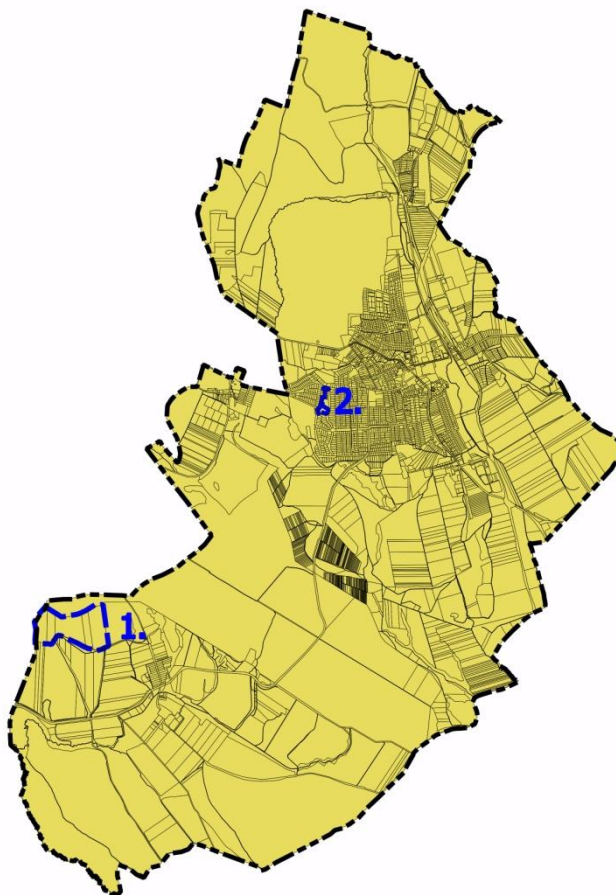
**EGYÜTT TERVEZENDŐ TÉRSÉGEK
ÖVEZET - AZ „EURÓPA KULTURÁLIS
FŐVÁROSA VESZPRÉM 2023” PROGRAM
ÉRDEKÉBEN EGYÜTTMŰKÖDŐ TÉRSÉG
TELEPÜLÉSEINEK ÖVEZETE**

Az övezetre vonatkozóan az VMTrT rendelet 13.§ fogalmaz meg előírásokat.

Az alövezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém

2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát - a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében - hangolják össze.



Az övezetet a település egészét érinti, így a módosítással érintett területek is. A tervezett módosítások összhangban vannak az övezet előírásaival.

4. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

A régészeti lelőhelyek a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. erejénél fogva védelem alatt állnak, illetve miniszteri rendelettel, vagy hatósági eljárás során lettek kiemelten védetté nyilvánítva. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során 2020-2021-ben készült örökségvédelmi hatástanulmány.

Egyik módosítással érintett területen sem található régészeti lelőhely.

5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT**5.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT**

A településrendezési eszközök módosítása következtében az 1. számú módosítással érintett terület Má1 övezetbe sorolása a terület tájhasználatának megváltozását eredményezi, amely az erdőgazdálkodási funkció mezőgazdasági hasznosítás irányába történő átalakulását jelenti, ezáltal a helyi tájszerkezet részben módosul.

A 2. számú módosítással érintett terület esetében új lakóterület kijelölése a beépített területek növekedésével jár, amely a települési szövet kismértékű bővülését és a tájhasználat intenzitásának növekedését eredményezi. A változások összességében a település területfelhasználási rendszerének és tájszerkezetének helyi szintű módosulását idézik elő.

5.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK**NATURA 2000 HÁLÓZAT**

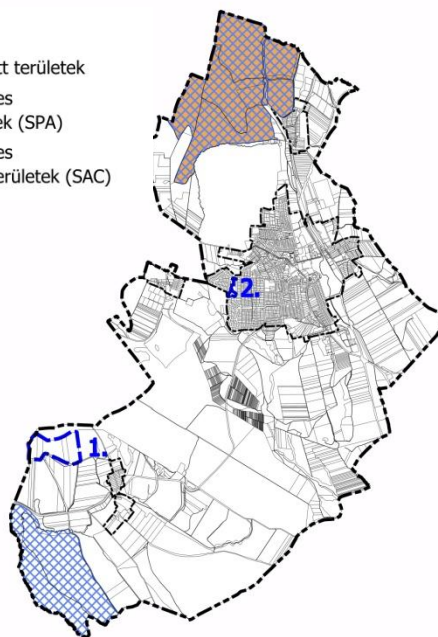
Zirc északi részén található Észak-Bakony Natura 2000 részét képezi, amely egyszerre különleges madárvédelmi és természetmegőrzési területekhez tartozik (azonosítója: HUBF30001). Emellett a város közigazgatási területének déli részén található Papod és Miklád (HUBF20002), amely a Natura

2000 különleges természetmegőrzési területek részét alkotja. Mindkét tájelemen értékes élőhelyek, növénytársulások adnak otthont megannyi fajnak.

Maguk, a módosítással érintett területek nem esnek semelyik Natura 2000 védelemi területek felületei alá.

JELMAGYARÁZAT

-  Módosításokkal érintett területek
-  Natura 2000 különleges madárvédelmi területek (SPA)
-  Natura 2000 különleges természetmegőrzési területek (SAC)

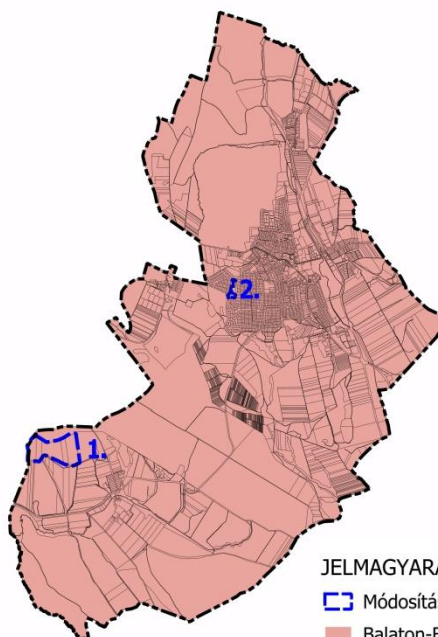


Natura 2000 terület lehatárolása a módosítással érintett területeken

EURÓPAI GEOPARK HÁLÓZAT

Zirc közigazgatási területe 2012-től a Bakony-Balaton Geopark területéhez tartozik, amely az UNESCO Globális Geopark Hálózat tagjaként működik. A 3244 km² nagyságú, összesen 151 települést felölelő geopark fenntartásáról a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága gondoskodik.

A Geopark Zirc település teljes közigazgatási területét lefedi, ezáltal mindkét módosítással érintett terület az Geopark övezetébe tartozik.

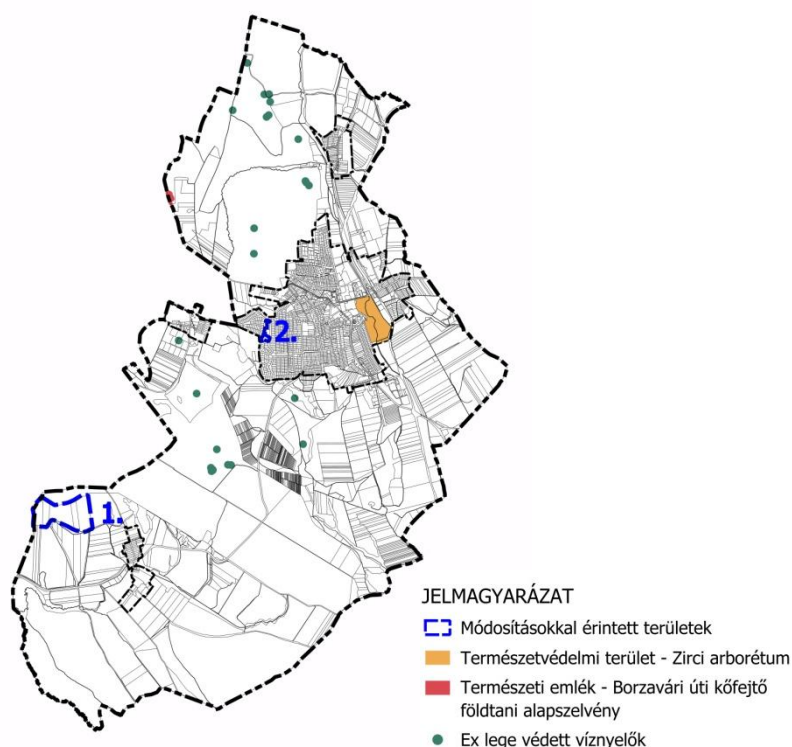
**JELMAGYARÁZAT**

-  Módosításokkal érintett területek
-  Balaton-Bakony Geopark

Balaton-Bakony Geopark hálózat lehatárolása Zirc területén

ORSZÁGOSAN VÉDETT TERMÉSZETI ÉS TÁJÉRTÉKEK

Zirc közigazgatási határán belül két országosan védett terület található, illetve több pontszerű, ex lege védett érték van számba véve, javarészt védett víznyelők találhatók a területen. A település keleti részén helyezkedik el a Borzavári úti kőfejtő földtani alapszelvény TE, nyugati részén pedig a Zirci arborétum TT. Az említett természeti és táji elem nem érintik a módosítással érintett területek egyikét sem.



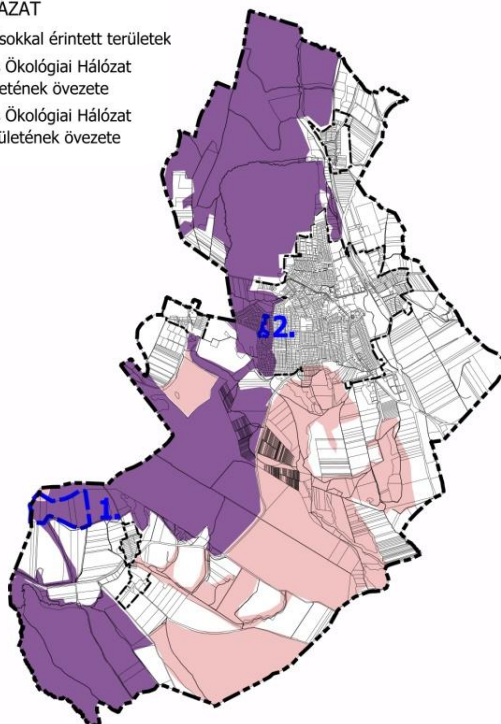
Országos jelentőségű természetvédelmi terület lehatárolása Zirc területén

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE

Az ökológiai hálózat övezeteit az MATrT határozza meg magterület, ökológiai folyosó és puffterület övezeteként. Az ökológiai hálózathoz tartozó területek lehatárolása a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság által szolgáltatott adatok alapján történt, amelyek szerint Zirc közigazgatási területén magterület és puffterület övezetek találhatók. A pontosított lehatárolás alapján az övezet területén új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A módosítások az övezetekre vonatkozó előírásokat nem befolyásolják.

JELMAGYARÁZAT

- Módosításokkal érintett területek
- Országos Ökológiai Hálózat
magterületének övezete
- Országos Ökológiai Hálózat
pufferterületének övezete



Országos ökológiai hálózat területeinek lehatárolása a módosítással érintett területeken

Az Országos Ökológiai Hálózat magterületének és pufferterületének övezetek előírásainak érvényesülését lásd: 4.1.2. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése című fejezetben

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

A tájképvédelemmel foglalkozó övezeteket a MATrT határozza meg. A módosítással érintett területeket érinti a tájképvédelmi terület övezete.

A Tájképvédelmi terület övezet előírásainak érvényesülését
lásd: 4.1.2. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése című fejezetben

5.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az R. 18.§ (1) bekezdése szerint, az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása során ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását, az egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményekkel együtt a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni.

Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változása az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

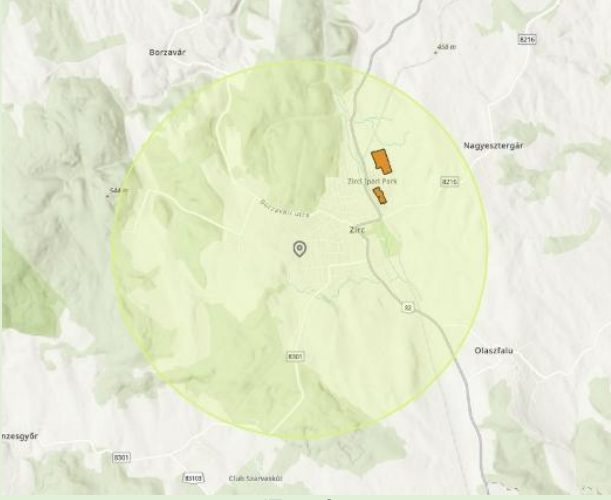
Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Új beépítésre szánt terület kijelölése						
A1	Zkk	6	Lke	2,7	0,39	-1,29
A2	Zkk	6	KÖu	0,6	0,01	-0,05
Új beépítésre nem szánt területek kijelölése						
B1	KÖu	0,6	Zkk	6	0,20	1,08
B2	Lke	2,7	Zkk	6	0,31	1,02
Beépítésre nem szánt területek átsorolása						
Összesen						+0,76

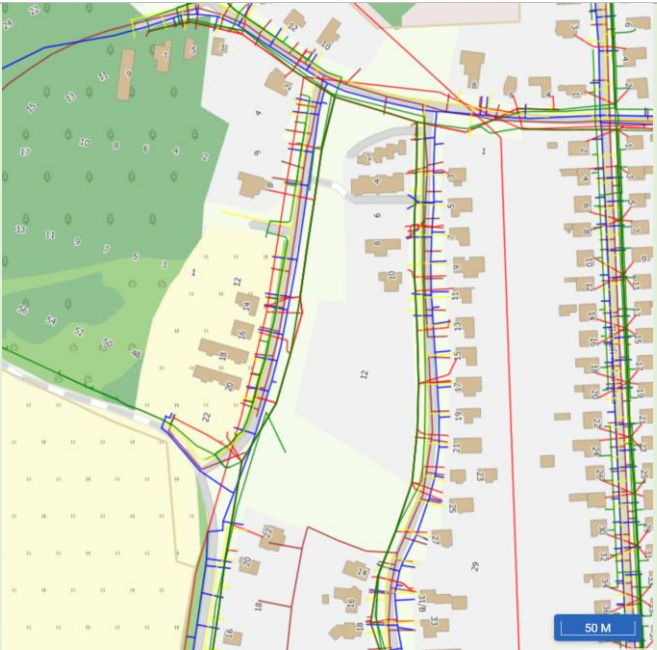
Viszont a módosítás során kijelölt új beépítésre szánt terület nagysága nem haladja meg az egy hektárt, így a biológiai aktivitásérték Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontja szerinti fenntartásának igazolása a R. 18. § (1) bekezdés alapján nem szükséges. Mindazonáltal, a 6.3. Biológiai aktivitásérték változása című fejezetben számítással igazolásra került, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.

5.4. A MÉPTV 8.§ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEI

Előírás	Megfelelés indoklása
„(1) A zöldterület övezet nagysága	a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és Az új beépítésre szánt területek kijelölése következtében a település közigazgatási területén belül a zöldterület övezetek összesített nagysága nem csökken (a változások során 0,41 ha kerül kivonásra zöldterületből, 0,51 ha kerül zöldterületbe), b) a településen - ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg - nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál. A településen (az erdőterületeket is beleszámolva)⁴ nem kevesebb, mint a beépítésre szánt területek 3%-a, (a területi mérleg alapján a beépítésre szánt területek 3%-a (381,97*0,03) 11,46 ha, a településen kijelölt zöldterületek és erdőterületek nagysága 24,44 ha + 1708,30 ha= 1732,74 hektár.)
(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:	a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez, Az újonnan kijelölt lakóterületek csatlakoznak a meglévő települési területhez.
	b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott ahol ez fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és A települések beépítésre szánt területei között - ahol ez fizikailag lehetséges - a beépítésre nem szánt területekből álló, legalább 500 méteres zöldgyűrű fennmaradt, biztosítva a szomszédos településekkel való összenövés elkerülését.
	c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az A tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében az adott lakóterületi fejlesztés céljára alkalmas barnamezős terület nem áll rendelkezésre.

⁴419/2021.(VII.15.) 18.§ (2a) A zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékának megállapítása során, a zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét lehet figyelembe venni.

	<i>adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.</i>	 (Forrás: https://www.oeny.hu/oeny/barka/map.html)
<i>(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal - amely a településrendezési terv mellékletét képezi - igazolni kell:</i>	<i>a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,</i>	Az előírások teljesülését az önkormányzat külön határozatával igazolta.
	<i>b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,</i>	A módosítás során kijelölt új beépítésre szánt terület nagysága nem haladja meg az egy hektárt, így a biológiai aktivitásérték Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontja szerinti fenntartásának igazolása a R. 18. § (1) bekezdés alapján nem szükséges. Mindazonáltal, a 6.3. Biológiai aktivitásérték változása című fejezetben számítással igazolásra került, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.

	c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll - vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek -, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,	 Az új lakóterület esetében a szilárd burkolatú úton történő megközelítés biztosított lesz, az érintett út kiszabályozása már megtörtént. A fejlesztés 14 db lakótelek kijelölésével jár, amely egy már beépített, jelenleg is kiépített közműhálózattal rendelkező utcában történik.
	d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és	A település belterületén belül ugyan rendelkezésre állnak fejlesztési célú lakóterületek, azonban a tervezett rendeltetés megvalósítása a jelen módosítással érintett területen biztosítható a legkedvezőbb feltételek mellett. A terület közmű- és úthálózati kapcsolatai már kiépítettek, azok fejlesztése kisebb beavatkozással megvalósítható, továbbá a tömb északkeleti részén a telekalakítás már megkezdődött, ami a fejlesztés folytonosságát indokolja.
	e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.	A módosítás megfelel a MATrT új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek, lásd 6.5 A MATrT új beépítésre szánt területek kijelöléséről szóló előírásai c. fejezet.

5.5. A MATRT ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEI

„MATrT 12. § * (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	Az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határától 250 méternél messzebb került kijelölésre.
---	---

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	A módosítás eredményeként új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre zöldterületen, amelynek területével megegyező nagyságú új beépítésre nem szánt terület kijelölése szükséges. A csereterület egy részének kijelölése a módosítással érintett területhez közel található. A 1932/205 hrsz.-ú ingatlan déli részén 174,37 m² zöldterület kerül kijelölésre. További csereterület település belterületének keleti határában valósul meg. Ennek megfelelően a 1893/24, 1893/25, 1893/26 és 1893/27 hrsz.-ú ingatlanok, illetve a 1983/19 hrsz.-ú közterület bevonásával 4989 m² nagyságú zöldterület övezet kerül kijelölésre.
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.	-
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”	Az újonnan kijelölt zöldterület a települési önkormányzat tulajdonában áll.
13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté. (2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.	Az E-TÉR adatszolgáltatás alapján nem található sem a Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területek, sem az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter szerinti I. és II. osztályú területekhez tartozó földrészlet a településen, így a MATrT 13.§ (1)-(2) bekezdés előírásai nem relevánsak.

6. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A településrendezési eszközök jelen módosítása a zöldfelületi rendszert közvetlenül érinti, mivel a 1932/204 ingatlan esetében a hatályos zöldterületi (közkert) besorolás részbeni megszüntetésével új kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre.

A kieső zöldterület pótlásaként a településszerkezeti terv módosítása során új zöldterületek kerülnek kijelölésre. Ennek keretében a módosítással érintett területhez kapcsolódóan, valamint a település más pontján (1893/24, 1893/25, 1893/26 és 1893/27 hrsz.-ú ingatlanokon) a korábban beépítésre szánt területként nyilvántartott területen és 1893/19 hrsz.-ú közterületen zöldterület kerül kijelölésre.

A zöldfelületi rendszer fejlesztése egyrészt a meglévő zöldfelületek megőrzésére és minőségi javítására, másrészt új zöldfelületi elemek kialakítására irányul. A kijelölt csereterületek hozzájárulnak a település zöldhálózatának kiegyensúlyozott működéséhez, valamint erősítik a biológiai aktivitás értékének szinten tartását.

A lakóterületi fejlesztésekkel érintett területeken belül is biztosítani kell a megfelelő zöldfelületi arányt, amely hozzájárul az élehető lakókörnyezet kialakításához.

7. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A településrendezési eszközök módosítása két eltérő karakterű területet érint, amelyek közlekedési kapcsolatai és fejlesztési igényei külön-külön értelmezendők.

A 1932/204 és 1932/207 hrsz.-ú ingatlanokon kijelölésre kerülő új kertvárosias lakóterület közlekedési kiszolgálása a meglévő belterületi úthálózathoz való közvetlen csatlakozással biztosítható. A területet határoló Eötvös Károly utca, valamint a kapcsolódó lakóutcák megfelelő lehetőséget adnak a feltárássra, így új, nagyobb kapacitású közlekedési infrastruktúra kiépítése nem szükséges. A tervezett beépítésből származó forgalomnövekedés várhatóan mérsékelte, amely a meglévő úthálózaton kezelhető. A belső feltárás során törekedni kell a forgalomcsillapított, lakó-pihenő jellegű utcák kialakítására, valamint a biztonságos gyalogos közlekedés feltételeinek biztosítására.

A parkolás telken belül kerül biztosításra, összhangban a helyi építési szabályzat előírásaival. A közterületi parkolási igény elsősorban vendégforgalomhoz kapcsolódóan jelenhet meg.

A 0133/6-0133/10 hrsz.-ú ingatlanok esetében a közlekedési kapcsolat jelenleg is biztosított a meglévő úthálózaton keresztül. A módosítással érintett terület Zirc város Akli településrészéről, a 8301 j. Zirc - Bakonybél - Nagygyimót összekötő útról lecsatlakozva, a Kőris utcán, majd innen külterületi mezőgazdasági utakon - a 0135/5 hrsz.-ú út, a 0131/5 hrsz.-ú út, a 0142/2 hrsz.-ú út, valamint a 0132/5 hrsz.-ú út nyomvonalán - közelíthető meg. A 8301 j. út és a Kőris utca csatlakozása egyszerű, háromágú, forgalomtechnikai elemekkel nem szabályozott csomópont.

A külterületi mezőgazdasági utak jelenleg szilárd burkolattal nem rendelkeznek. A módosítással érintett terület közvetlen megközelítését biztosító 0132/5 hrsz.-ú út szabályozási szélessége mindössze 3 méter, amely a kétirányú forgalom lebonyolítására nem alkalmas, ezért javasolt a közlekedési terület kiszélesítése. 9, m szélességben el nem építendő, út céljára fentartott terület jelölése biztosítja az egymással szemben közlekedő járművek biztonságos elhaladását.

A tervezett mezőgazdasági és turisztikai fejlesztések a meglévő feltárási utak használatával megközelíthetők, azonban azok műszaki állapotának javítása, teherbírásának növelése, valamint stabilizált burkolattal történő ellátása szükséges. A minőségi turisztikai funkciók működtetése érdekében javasolt a földutak legalább stabilizált burkolattal való kiépítése, és amennyiben a forgalom ezt a későbbiekben indokolja, szilárd burkolat létesítése is.

A mezőgazdasági és turisztikai funkciókhoz kapcsolódóan időszakos, illetve célforgalmi jellegű forgalomnövekedés várható, amely elsősorban személygépjárművekhez és kisebb mértékben teherforgalomhoz köthető. A forgalom jellegéből adódóan nem koncentrált, nagysága várhatóan alacsony. Ennek kezelése érdekében javasolt a megfelelő fordulási lehetőségek, valamint parkoló- és várakozóhelyek telken belüli biztosítása.

A közlekedésfejlesztési javaslatok összességében biztosítják, hogy a tervezett fejlesztésekhez illeszkedő, biztonságos és fenntartható közlekedési rendszer alakuljon ki.

8. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

Zirc külterületén a 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz.-ú ingatlanon az 1. számú módosítással érintett területen a jelenlegi védelmi erdőterületen általános mezőgazdasági övezet kerül kijelölésre.

A jelenleg hatályos HÉSZ a beépítésre nem szánt területekre, így az általános mezőgazdasági területre sem ír elő közművesítési kötelmet. A közművesítést a beruházás funkcionális igényeinek kielégítésére, a beruházó igényei szerint valósítják meg. Az M1 övezetben megengedett beépíthetőség felmerülő

közműigényének biztosítása egyedi helyi közműpótlókkal kielégíthető, az azokra vonatkozó szabályok betartásával.

A területre tervezett övezetmódosítás lehetőségét biztosító településrendezési termódosításhoz szükséges közmű alátámasztó munkarész vizsgálata, helyzetfeltárása az E-közműre támaszkodva a telepítési tanulmánytervben került részletezésre. A módosítással érintett területet közművekkel összefüggő, művi területfelhasználást befolyásoló-korlátozó adottság nem terheli.

A módosítással érintett területen várható vízigényt az előzetes információk alapján a tulajdonos helyben fúrt kútból kitermelt vízzel tervezi biztosítani. A helyi vízbeszerzés kiépítését a hatályos helyi építési szabályzat is megengedi, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével. A tervezett területhasznosítás részben ivóvíz minőségű vízellátás biztosítását igényli, amelynek megfelelőségét szintén engedélyeztetni kell. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy turisztikai célú szálláshely kialakítása esetén helyi vízbeszerzéssel az ivóvíz minőségű vízellátás szigorú vízkezeléssel és hatósági ellenőrzéssel, bevizsgálással biztosítható csak.

A tulajdonos előzetes tervei alapján a vízellátást helyi vízbeszerzéssel tervezi megoldani, ezért a keletkező szennyvíz kezelését is helyben megvalósított szennyvízkezelő berendezéssel biztosíthatja. Egyedi szennyvízkezelő kiserendezés telepítése és alkalmazása csak a 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendeletben az egyedi szennyvíztisztításra vonatkozó feltételek betartása mellett lehetséges. Továbbá fel kell hívni a figyelmet arra, hogy az egyedi kiserendezés alkalmazásánál a hatósági jogkört a 72/1996 (V.22) korm. rend. rögzíti. Ha az egyedi helyi szennyvízkezelésre vonatkozó előírások nem teljesíthetők, akkor közműpótlóként szigorúan zárt tározó medence a helyi építési szabályzatban leírtak szerint alkalmazható.

A jelenlegi beépítetlen területen megnövekvő burkoltsággal az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is megnő. Várhatóan a keletkező csapadékvizek a területeken belül elszikkadnak.

A tulajdonos a tervezett területhasznosítás energiaellátását közhálózati villamosenergia és földgázellátás nélkül tervezi megoldani. Csak szigetszerűen telepített megújuló energiahordozók hasznosításával számol. A termikus energiaigény kiszolgálására pedig egyedi fatüzelésű fűtőberendezések tervezettek

Az 2. számú módosítással érintett területet határoló kertvárosi lakótelek számára a teljes közműellátás kiépült. A módosítással érintett beépítetlen, növényzettel borított, az E-közmű nyilvántartása szerint közmű bekötővezetékekkel rendelkezik. A tervezett fejlesztés várható közműigényeinek kielégítésének feltétele a közhálózati csatlakozások megfelelő kiépítése, ehhez a korábbi bekötések felülvizsgálata szükséges. Amennyiben a meglévő bekötések a prognosztizált igények kiszolgálását nem tudják biztosítani, abban az esetben azok átépítése, új csatlakozások kiépítése szükséges a közműszolgáltatókkal egyeztetve.

Közművekkel összefüggően figyelembe veendő természeti adottság, hogy Zirc a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik. A módosítással érintett terület egy részét a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. sz. melléklete alapján vízminőség-védelmi terület övezete érinti.

További közműves hálózati érintettségek, művi adottságok, hogy a módosítással érintett terület észak-nyugati részén nyugati-keleti irányból egy a térségi ellátást biztosító oszlopokon haladó 22 kV-os villamosenergia elosztóvezeték nyomvonala és 7-7m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezete érinti. Ugyanitt található még egy 22/0,4 kV-os transzformátor állomás, amiből észak-déli irányból kiinduló kisméretű és közvilágítási légvezeték is érinti a területet. Korlátozó adottságként nem csak a vezeték nyomvonalát kell figyelembe venni, hanem annak az előírások szerinti biztonsági övezetével kiegészített helyfoglalását is. A villamosenergia hálózat biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat ágazati előírás rögzíti, annak betartása szükséges.

Amennyiben a vezetékek helyfoglalása ütközik az építési szándékkal, akkor a vezetékek kiváltásáról, szükség esetén föld alá történő átépítéséről a beruházó költségterhére gondoskodni kell.

Meg kell említeni továbbá, hogy a módosítással érintett telek déli oldalán, a telekhatáron belül, azzal párhuzamosan egy DN 200-as KGPVC szennyvíz szállítóvezeték halad, a közművezeték és hozzájuk tartozó biztonsági övezet ill. védőtávolság igényt figyelembe kell venni a további tervezés során.

A hatályos HÉSZ alapján a terület beépítésének feltétele - az elégséges közművesítettség megvalósítása, ehhez biztosítani szükséges a közüzemű vízellátás, a közcsontrós szennyvízelvezetés, a villamosenergia és a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes kiépítését.

A termikus energiaellátásra a TÉKA lehetővé teszi a villamosenergia alkalmazását, így arra egyéb kötelezettség nincs.

A tervezett új beépítés során többlet közműigény keletkezik. Az egyes építményekre meghatározott közműigényeket kell a szolgáltatók fele bejelenteni, valamint az arra adott közműnyilatkozatok alapján lehet a közműellátást kiépíteni. A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitásbővítésének a biztosítása. A vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzíti.

Továbbá az új beépítés közműellátásához, a termikus energiaigények meghatározásánál, az arra vonatkozó 9/2023 (V.25.) ÉVM rendelet előírásait figyelembe kell venni. Az új fejlesztésre tervezett területen alkalmazható energiamixben a megújuló energiahordozók hasznosításának részarányát növelni kell, erre a napenergia, talajhő, szennyvízhő hasznosítása kínál kedvező lehetőséget, illetve a levegős hőszivattyúk is alkalmazhatóak. A megújuló energiaforrásokból történő energiatermeléshez szükséges berendezések elhelyezési lehetőségét a tovább tervezés során meg kell oldani.

A tervezett új hasznosítás megvalósulása esetén a burkolt felületek aránya megnő, ahol burkolt felületekre eső csapadékvizek gyorsan és csaknem teljes mértékben lefolynak. A tervezett beépítés esetén, tekintettel a terület jelenlegi beépítettségére, így jelentős többlet csapadékvíz elvezetéséről kell gondoskodni. Ezt a vízmennyiséget elsősorban a telkeken belüli helyi víz-visszatartással (záportároló kialakításával) szükséges biztosítani, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizet a kialakított vízvezető rendszeren keresztül elvezetni.

9. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Az 1. számú módosítással érintett területet ökológiai hálózat magterülete és pufferterülete érinti, melyet a tervezés során figyelembe kell venni, erdőállományként nyilvántartott erdőtagok nem érintik, a környezeti értékek sérülése nem várható.

A fejlesztési szándék (állattartás, családi gazdálkodás, lakóépület elhelyezés) a jelenlegi mezőgazdálkodási használatot megtartja, a füves területek aránya jelentősen nem csökken. A fejlesztés a természetközeli beépítés figyelembevételével történik, a terület kialakítása és üzemeltetése során természetes, helyi anyagok használata várható.

A javasolt módosítás a meglévő környezetet nem terheli jelentős mértékben. A várható káros környezeti hatások mértéke ennek okán csekély. A várható környezeti hatások közül a legjelentősebbek egyrészt a területhasználatból, másrészt a tervezett funkciók gépjárművel történő megközelítéséből keletkező zaj-, rezgés- és légszennyező hatásaiból adódhatnak.

A Veszprém vármegyei kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának VE/30/05719-2/2024. Ügyiratszámú levele alapján a módosítással érintett területet nem érinti környezetvédelmi szempontból származó korlátozás, ami befolyásolná a tervezett fejlesztést.

Tájképvédelmi szempontból a tervezett beépítés a tájképben jelentős változást nem okoz majd, a tervezett funkció, a szomszédos területek területhasználatához igazodik.

A 2. számú módosítás következtében a jelenleg zöldterületként működő, állandó növényborítottságú terület beépítése a zöldfelületi arány csökkenésével jár. A beépítés hatására a burkolt felületek aránya növekszik, amely a terület környezeti terhelésének mérsékelt növekedését eredményezheti.

Ugyanakkor a terület közműellátottsága és közlekedési kapcsolatai biztosítottak, valamint a környezetében már kialakult lakóterületi beépítés található. Ennek következtében a terület lakóterületi hasznosítása a környező településszerkezetbe illeszkedik, és kedvezőbb megoldást jelent, mint új, jelenleg beépítetlen tartalék lakóterületek feltárása és infrastruktúrával történő ellátása, amely jelentősebb területhasználati és településképi változásokkal járna.

10. KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Zirc Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú

mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

IV. MELLÉKLETEK

A. melléklet: Képviselő-testületi határozat a településrendezési eszközök módosításának megindításáról

**ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
8420 Zirc, Március 15. tér 1.**

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2025. november 26-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

**Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
367/2025.(XI.26.) határozata**

**a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet
módosításának elhatározása tárgyában**

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló (a továbbiakban: Helyi Építési Szabályzat) 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelete kapcsán a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján a következő módosításokat határozza el:

2./ A Zirc, Som utca és az Irtás utca közötti terület É-i részén elterülő, a Helyi Építési Szabályzat 1. melléklete szerint Lke4 jelű, kertvárosi lakóterület 4 építési övezetbe sorolt telektömböt a Zirc 1932/204 és 1932/207 hrsz.-ú ingatlanok területéből az Irtás utca mentén a Semmelweis utca felé, a jelen határozat 1. melléklete szerinti módon, új lakóterület kialakításával kiegészíti.

3./ Az 1./ pont szerint megszűnő zöldterület ellentételezéséhez szükséges terület biztosításáról az Önkormányzat a jogszabályok figyelembevételével gondoskodik.

4./ Török Péter (2051 Biatorbágy, Ország út 3.) kérelmére a Zirc 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9 és 0133/10 hrsz.-ú ingatlanokat az Mál jelű, általános mezőgazdasági terület I övezetbe sorolja át.

5./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati főépítésznek a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma, továbbá a Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatósága kapcsán előkészített feljegyzését a határozat 2. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

6./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1./-2./ pontok tekintetében, a Korm. rendelet szerinti módosítása kapcsán szükséges munkákat a Völgyzugoly Műhely Kft.-vel (1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.), mint

tervezővel elkészíttesse, azzal kapcsolatban a szükséges szerződéseket megkösse, illetve a szükséges jognyilatkozatokat megtegye.

Felelős: 1./-6./pontok esetében: Kacsala István polgármester

Határidő: 1./-5./ pontok esetében: azonnal
6./ pont esetében: a településrendezési szerződés aláírását követő 15 napon belül

Kacsala István sk.
polgármester



Viziné dr. Horváth Judit sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Bognár Barbara
önkormányzati igazgató

367/2025. (XI.26.) határozat 1. melléklete



2. Fejlesztési cél
3. Szabályozási koncepció
4. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek
5. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései
 - 5.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
6. Tájrendezési javaslat
 - 6.1. Táj szerkezet, tájhasználat
 - 6.2. Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek
 - 6.3. Biológiai aktivitásérték változása
7. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
8. Környezeti hatások és feltételek

Zirc Város Településrendezési Eszközeinek módosítása kapcsán Török Péter módosítási kérelme tekintetében:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett terület bemutatása
2. Fejlesztési cél
3. Szabályozási koncepció
4. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek
5. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései
 - 5.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
6. Tájrendezési javaslat
 - 6.1. Táj szerkezet, tájhasználat
 - 6.2. Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek
 - 6.3. Biológiai aktivitásérték változása
7. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
8. Környezeti hatások és feltételek

Zirc, 2025. november 19.


Vachler Erik
főépítész

B. melléklet: Főépítési feljegyzés

367/2025. (XI.26.) határozat 2. melléklete



ZIRCI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

8420 Zirc, Március 15. tér 1. Pf.: 77 ☎ 88/593-702, E-mail: rendez@zirc.hu, www.zirc.hu
Hivatali Kapu: PMHZIRC, KRID: 506293306

Iktatószám: VP01-F/79-1/2025
Ügyintéző: Vachtler Erik
Elérhetősége: +36/88/414-141
vachtler.erik@zirc.hu

Tárgy: Zirc Város településrendezési eszközeinek módosítása

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi részletezettségéről

A településfejlesztési a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Elj.) 7. § (5) bekezdése alapján Török Péter módosítási kérelme tekintetében a Völgyzugoly Műhely Kft., Ferik Tünde településtervező által készített, 2024. júliusi keltezésű telepítési tanulmányterv felhasználható, azonban azt a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – szükség szerint aktualizálni kell.

Az Elj. 7. § (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat szükséges tartalmát az önkormányzati főépítész meghatározhatja:

„7. § ...

(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést –

- a) a település önkormányzati főépítésze vagy
- b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg az (1) – (6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.”

Az Elj. 1-2. mellékletében meghatározott tartalmi elemek közül a következő tartalmi követelményeknek megfelelően készüljön:

Zirc Város Településrendezési Eszközeinek a Zirc Városi Önkormányzat saját hatáskörében történő módosítása tekintetében:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett terület bemutatása