

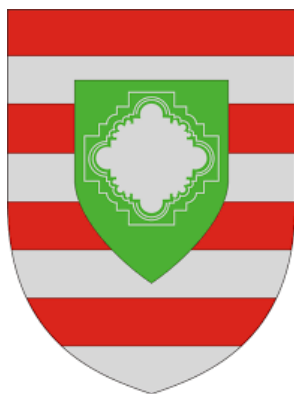
ZIRC



Völgyzugoly Műhely Kft.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 4. SZ. MÓDOSÍTÁSA
Véleményezési anyag környezeti értékeléssel kiegészítve
2026. október

ZIRC
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
4. SZ. MÓDOSÍTÁSA
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS
VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSEL KIEGÉSZÍTVE



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. október
VZM 1960/26
Zirc_TRE mod_4_261008

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés

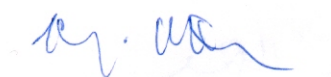
Ferik Tünde

vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



Kéthelyi Márton

okl. tájépítésmérnök
TK 01-5282
tájvédelmi szakértő



Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem

Kéthelyi Márton

okl. tájépítésmérnök
TK 01-5282
tájvédelmi szakértő

Marján Melinda

okl. tájépítésmérnök
okl. természetvédelmi mérnök



Közlekedés

Horváth Tünde

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	5
A terv célja, a megbízás ismertetése	5
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	13
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	20
1. A 1904/4; 1916/24 és 1917/2 hrsz-ú ingatlanok telekcsoport rendezése, kerékpárút nyomvonalának rendezése	20
1.1. A módosítással érintett terület bemutatása	20
1.2. Területhasználat, közösségi kapcsolatok	20
1.3. Hatályos településrendezési eszközök	20
1.4. Szabályozási koncepció	22
1.5. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	23
1.6. szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	24
2. A 2039 hrsz-ú ingatlan beépítési helyének pontosítása	25
2.1. A módosítással érintett terület bemutatása	25
2.2. Szabályozási koncepció	28
3. Bakony-Agro Kft. telephelyeinek övezeti besorolásának módosítása	30
3.1. A módosítással érintett terület bemutatása	30
3.2. Szabályozási koncepció	34
4. 1352, 1353 és 1364/22 hrsz-ú ingatlan telekhatárának módosítása	36
4.1. A módosítással érintett terület bemutatása	36
4.2. Szabályozási koncepció	39
5. 1045/3 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása	40
5.1. A módosítással érintett terület bemutatása	40
5.2. Szabályozási koncepció	42
6. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI ..	44
6.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	44
7. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS	52
8. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	52
8.1. Tájszerkezet, tájhasználat	52
8.2. Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek	53
8.3. Biológiai aktivitásérték változása	55
9. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	55
10. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT	56
11. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	56
12. Környezeti értékelés	57
12.1. A Települési környezetértékelési folyamata	57
12.2. Javaslatok hatása a tervmódosítás készítésére	57
12.3. A környezet védelméért felelős szervek és a nyilvánosság által adott vélemények, szempontok figyelembevétele	57
12.4. A Környezeti értékelés fenntarthatósági értékrendje	59
12.5. Alkalmazott módszer, Felhasznált adatok	59
12.6. A környezeti értékelés igénylő változásainak azonosítása	59
12.7. Az érintett terület jelenlegi környezeti állapotának bemutatása	59
12.8. Természeti állapot, táji, természeti értékek	63
12.9. A településrendezési eszközök módosításának várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása	63
12.10. Környezeti rendszerek, természetvédelem tekintetében fellépő változások	65
12.11. A településrendezési eszközök módosításának általános értékelése	66
12.12. Nemzeti célokkal való kapcsolatok vizsgálata	67

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

12.13.	Részletes értékelés, a környezeti következmények feltárása, értékelése:	69
12.14.	. A részletes értékeléséből levont következtetések	73
12.15.	Várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzése	73
12.16.	Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra	74
12.17.	Összefoglaló	74

IV. MELLÉKLETEK 75

I. BEVEZETŐ

A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

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

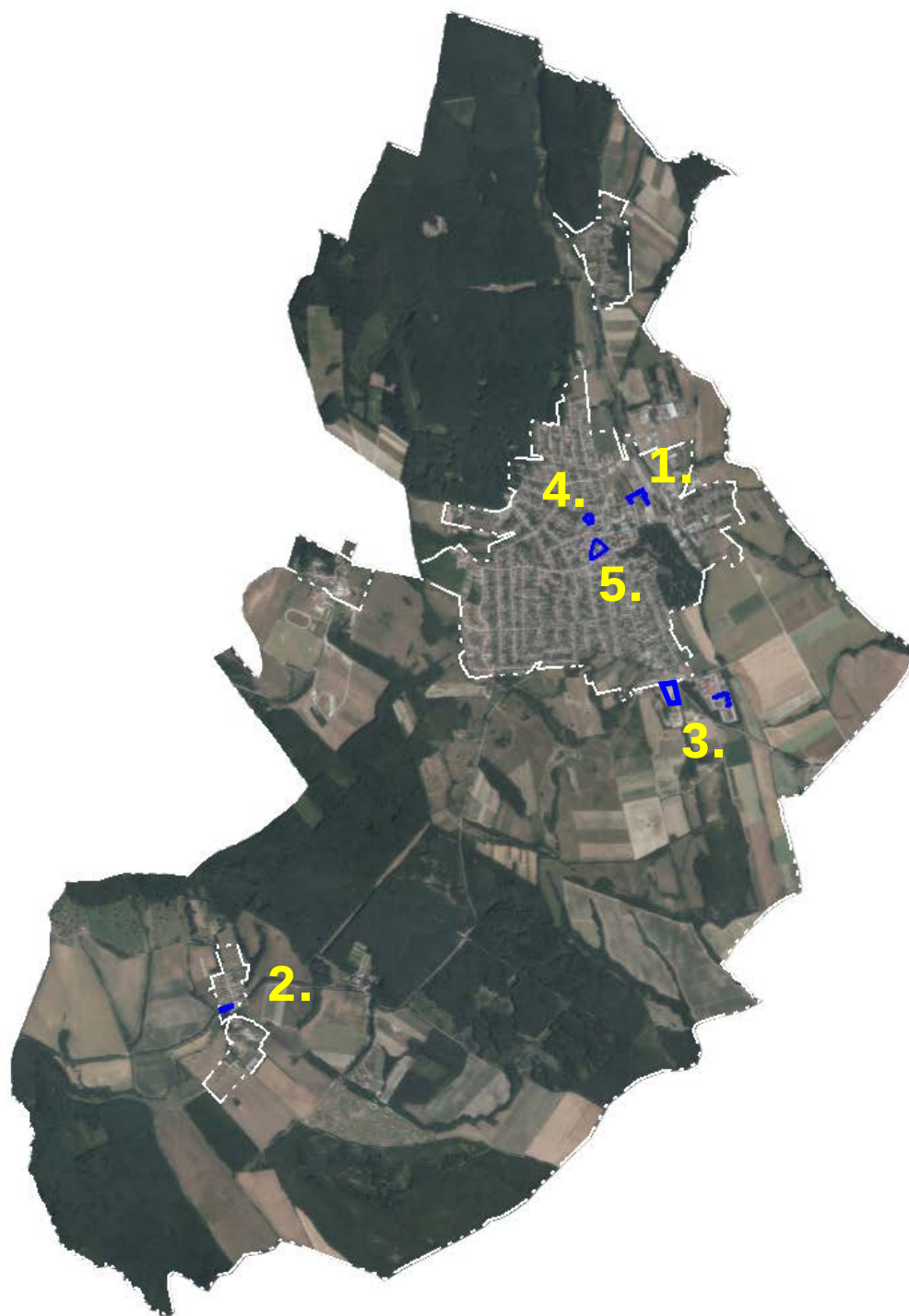
- Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 170/2021. (VII.8.) határozata Zirc Város Településszerkezeti Tervének (továbbiakban: TSZT) jóváhagyásáról.
- Zirc Városi Önkormányzat képviselő- testületének 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ).

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.) 68. §-ban foglaltakat figyelembe véve a módosítás **egyszerűsített eljárás** keretén belül történik. A településrendezési eszközök módosítása négy 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 4 területet érinti:

1. 1904/4; 1916/24; 1917/1 és 1917/2 hrsz-ú ingatlanok telekcsoport rendezése, kerékpárút nyomvonalának rendezése
2. 2039 hrsz-ú ingatlan beépítési helyének pontosítása
3. Bakony Agro Kft. telephelyeinek övezeti besorolásának módosítása
4. 1353 hrsz-ú ingatlan telekhatárának módosítása
5. 1045/3 hrsz-ú ingatlan övezeti módosítása



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

1. 1904/4; 1916/24; 1917/1 ÉS 1917/2 HRSZ-Ú INGATLANOK TELEKCSOPORT RENDEZÉSE, KERÉKPÁRÚT NYOMVONALÁNAK RENDEZÉSE

A módosítással érintett területen kerékpárút halad, mely a Cuha-patak feletti kerékpáros hídra vezet. A szabályozási tervlapon szereplő kiszabályozott út nyomvonala azonban eltér a valós állapottól. Annak érdekében, hogy a jövőbeni telekalakítás kapcsán ne keletkezzen akadály, az út nyomvonalának a tényleges állapotot tükröző kiszabályozása és javasolt telekhatár kijelölése szükséges.



2. 2039 HRSZ-Ú INGATLAN BEÉPÍTÉSI HELYÉNEK PONTOSÍTÁSA

A 2039 hrsz-ú ingatlan esetében az utcában kialakult 0 méteres előkert jelenleg az irányadó előírás. Az ingatlan telekhatárán a szomszédos közlekedési területen azonban egy buszmegálló épület áll, a másik telekhatáron álló 2038 hrsz-ú ingatlanon pedig egy oldalhatáron álló melléképület lett kialakítva. A 2039 hrsz-ú ingatlanon az új épület elhelyezése a meglévő állapotok miatt szabályosan nem megoldható, ezért építési hely jelölése vált szükségessé.



3. BAKONY AGRO KFT. TELEPHELYEINEK ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

A módosítással érintett területen a Bakony-Agro Kft. telephelyei találhatók. A módosítási pont két, egymáshoz közel található telephelyet érint, az *A terület* a 041/9; 041/10; 041/17; 041/19; 041/25 és 041/26 hrsz-ú ingatlanokat foglalja magában, a *B terület* pedig a 036/9; 036/30; 036/33; 036/40; 036/41 hrsz-ú telkeket. A beruházó *B terület* telephelyének fejlesztését tervezi, melynek része, siló elhelyezése a területén. Annak érdekében, hogy szemestakarmány-tároló elhelyezhető legyen az ingatlanokon, az ingatlanok övezeti besorolása szükséges.

Ezzel egy időben, az *A terület* besorolása oly módon módosul, hogy ott a továbbiakban ne legyen lehetőség technológiai létesítmény elhelyezésekor kedvezményes építménymagasságot igénybe venni.

A településrendezési eszközök módosítását megelőzően a területtel kapcsolatban a Bakony-Agro telepítési tanulmánytervet készített, amit az Önkormányzat véleményeztetett, majd ezt követően településrendezési szerződést kötött.



A terület (041/9; 041/10; 041/17; 041/19;
041/25 és 041/26 hrsz-ú ingatlanok)



B terület (036/9; 036/30; 036/33; 036/40;
036/41 hrsz-ú telkek)

4. 1352; 1353 ÉS (1364/22) HRSZ-Ú INGATLAN TELEKHATÁRÁNAK MÓDOSÍTÁSA

A Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában álló 1353 hrsz-ú ingatlan ingatlanon álló raktárépület kis részben a szomszédos, 1352 hrsz-ú ingatlanon helyezkedik el. Az épület jogszerű megőrzése érdekében, mind a telekhatár, mind az övezethatár módosítása szükséges, oly módon, hogy az ingatlanok közterülethez való csatlakozása a továbbiakban is fennmaradjon.



5. 1045/3 HRSZ-Ú INGATLAN ÖVEZETI MÓDOSÍTÁSA

A módosítással érintett, 1045/3 hrsz.-ú ingatlan, zöldterületi övezetbe tartozik, amelyen két kisebb kereskedelmi épület áll. A közterületen elhelyezkedik emellett külön helyrajzi számmal (1045/1 hrsz.) rendelkező buszmegálló épülete is. A terület előírásai nem teszik lehetővé kereskedelmi épület elhelyezését, ezért a jelenlegi épületek fennmaradása érdekében, a 1045/3 hrsz-ú ingatlan övezeti besolásának és annak szabályainak módosítására van szükség.



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	Településsz erkezeti leírás	Településsz erkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozás i terv
1.	1904/4; 1916/24; 1917/1 és 1917/2 hrsz-ú ingatlanok telekcsoport rendezése, kerékpárút nyomvonalának rendezése	-	X	-	X
2.	2039 hrsz-ú ingatlan beépítési helyének pontosítása	-	-	-	X
3.	Bakony Agro Kft. telephelyeinek övezeti besorolásának módosítása	-	-	X	X
4.	1352; 1353 és (1364/22) hrsz-ú ingatlan telekhatárának módosítása	-	-	-	X

Ssz	Módosítással érintett terület	Településsz erkezeti leírás	Településsz erkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozás i terv
5.	1045/3 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása	-	-	X	X

A módosítással párhuzamosan zajlik a településrendezési eszközök 3. sz. módosítása általános eljárással. Jelen munka a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 135. § (2) bekezdés¹ előírásainak megfelelően az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-én hatályos állapotának megfelelően készül.

A településrendezési eszközök módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a módosítást alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit a R. 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg, az R. 7.§ (3) b) pontban szereplő eltéréssel.

A tervezési folyamat

Az R. rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A tervezett módosítások az R. szerinti egyszerűsített eljárás keretein belül készül. Az egyszerűsített eljárás szabályait az R. 68. §-a tartalmazza.

A településrendezési eszközök módosítását a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni.

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.

Egyszerűsített eljárásban a *véleményezési szakaszban* csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.

A partner véleményének megismerése céljából az E-TÉR felületen történő véleményezéssel egyidejűleg az önkormányzat polgármestere *lakossági fórumot* hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekinthető legyen. A lakossági fórum meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni. Határidőn belül érkezett észrevételeket és javaslatokat fel kell tölteni az E-TÉR felületre.

A helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést előírja. A helyi partnerségi egyeztetés a záró szakasz kezdeményezését megelőzően kell lefolytatni. Helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása esetén külön lakossági fórumot nem kell tartani.

A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amely elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

A véleményezési szakaszt a záró szakasz követi. Egyszerűsített eljárás esetén a *záró szakaszban* kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja véleményezésre jogosult szerveket. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást – vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak

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

alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését – követő 5 napon belül adja ki. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

Jelen dokumentáció Zirc város településrendezési eszközök 4. számú módosításának véleményezési szakaszra előkészített anyaga.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

II.A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Határozat

1. Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről 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 a szabályozási tervvel összhangban.

2. 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

II. B HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Zirc Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2026. (.....) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII. 9.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A településrendezési eszközök módosítása több részterület módosítására irányul.

[2] Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testülete annak érdekében, hogy Zirc városra vonatkozó építési szabályokat - szakmai és városüzemeltetési szempontok és a helyi közösség érdekei figyelembe vételével - a város fejlődése érdekében felülvizsgálja, a következő önkormányzati rendelet alkotja.

[3] Zirc Város Önkormányzatának képviselő-testülete a magyar építészettről 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 68. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Építészeti Stratégiáért Felelős Helyettes Államtitkárság Balatoni Főépítészeti Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Utügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogasztóvédelmi Főosztály Utügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Főosztály Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Borzavár Község Önkormányzata, Nagyesztergár Község Önkormányzata, Olaszfalu Község Önkormányzata, Lókút Község Önkormányzata, Pénzesgyőr Község Önkormányzata és Porva Község Önkormányzata 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) építési hely”

2. §

A Rendelet 20. §-a az alábbi (13) bekezdéssel egészül ki:

„(13) Ha a szabályozási terv építési helyet jelöl, az elő-, oldal- és hátsókeret méretét a szabályozási terven jelöltek szerint kell figyelembe venni.”

3. §

A rendelet 37.§ a következő bekezdésekkel egészül ki:

„(5) 2 Zkk4 övezet telkén található épületekben a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés megőrizhető.

(6) Zkk4 övezet telkén új kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(7) Zkk4 övezet telkén meglévő kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazó épülethez kapcsolódóan

a) kerítés

b) gazdasági udvar

c) rakodóterület

nem helyezhető el.”

4. §

A Rendelet 28. § (9) b) pontja az alábbiak szerint módosul:

„b) terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 15,5 m-t.”

5. §

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

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

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

(4) A Rendelet 2. melléklete jelen rendelet 4. melléklet szerint módosul.

Kacsala István
polgármester

Viziné Dr. Horváth Judit
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2026.

Viziné Dr. Horváth Judit
jegyző

² Az előírás érvényesítéséhez az Állami Főépítész hozzájárulása szükséges, amit a záró szakasz során meg kell kérni.

1. melléklet a .../2026.(...) önkormányzati rendelethez**2. melléklet a .../2026.(...) önkormányzati rendelethez****3. melléklet a .../2026.(...) önkormányzati rendelethez****4. melléklet a .../2026.(...) önkormányzati rendelethez**

4.1. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL című 12/2021. (VII. 9.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a táblázat 5/A. sorával egészül ki

Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb telekterület (m ²)	Legkisebb telekszélesség (m)	Max. beépítettség (%)	Max. épületmagasság (m)	Min. zöldfelület (%)
1	Lk1	SZ	1200	20	40	9,0	40
2	Lk2	SZ	1200	20	40	7,5	40
3	Lke1	SZ	700	20	30	6,5	50
4	Lke2	SZ	700	20	30	5,5	50
5	Lke3	O	700	20	30	6,5	50
6	Lke4	O	700	18	30	5,5	50
7	Lke5	O	500	16	30	6,5	50
8	Lke6	O	3000	50	10	7,5	65
9	Lke7	I	500	16	30	5,5	50
10	Lf1	O	600	16	30	5,5	40
11	Lf2	Z	600	-	30	5,5	50
12	Vt1	Z	400	-	80	6,5	10
13	Vt2	Z	900	-	65	6,5	10
14	Vt3	Z	200	-	80	5,0	15
15	Vt4	Z	1500	-	60	12,0	15
16	Vt5	Z	2000	-	50	9,0	25
17	Vt6	Z	600	-	40	6,5	35
18	Vt7	O	1000	-	45	6,5	30
19	Vt8	O	1500	-	40	6,5	35
20	Vt9	O	600	-	40	6,5	35
21	Vt10	SZ	1500	-	50	9,0	25
22	Vt11	SZ	3000	-	50	10,0	35
23	Vt12	SZ	3000	20	50	6,5	45
24	Vt13	SZ	3000	-	50	10,0	20
25	Vi1	SZ	2000	20	40	9,0	30
26	Vi2	SZ	600	-	60	5,0	20
27	Gks1/Gks1*	SZ	2000	20	50	7,5	20
28	Gks2	SZ	2000	20	40	6,0	20
29	Gks3	SZ	1000	20	40	6,0	20
30	Gks4	SZ	2000	20	20	3,0	20
31	Gks5	O	500	16	50	6,0	20
32	Gipe1	SZ	3000	30	50	9,0	25
33	Gipe2	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	10000	-	20	7,5	70
39	K-I3/K-I3*	SZ	5000	30	20	6,0	60
40	K-I4	SZ	30000	-	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	4,0	0

Övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

1	Övezet jele	Kialakítható telek min. (m ²)	Beépíthető telek min. (m ²)	Max. beépítettség (%)	Max. bruttó alapterület (m ²)	Min. zöldfelület (%)	Max. épületmagasság (m)	Megjegyzés
2	Zkp1	-	-	1	-	95	5,0	-
3	Zkk1	-	-	3	-	60	7,5	-
4	Zkk2	-	-	3	-	60	5,0	-
5	Zkk3	-	-	-	-	-	-	-
5/A	Zkk4	-	-	-	3	60	5	-
6	Ev1	-	-	-	-	-	-	-
7	Evh1	-	-	5	-	-	5,0	-
8	Eg1	-	100000	0,1	-	-	5,0	-
9	Ek1	-	-	-	-	-	-	-
10	Mk1	3000	1500	3	60	-	4,0	-
11	Má1	10000	10000	3, de legfeljebb 3000m ²	1000m ²	-	5,0	43.§ (2) a)-d)
12	Má1	5000	50000	3, de legfeljebb 3000m ²	1000m ²	-	5,0	lakóépület és turisztikai rendeltetés
13	Má1*	5000	10000	3, de legfeljebb 3000m ²	1000m ²	-	5,0	-
14	Má2	3000	5000	3, de legfeljebb 3000m ²	1000m ²	-	5,0	-
15	Má-ko1	20000	20000	1, de legfeljebb 3000m ²	-	-	5,0	44.§ (2) a)-c)
16	Má-ko1	20000	50000	1, de legfeljebb 3000m ²	1000m ²	-	5,0	lakóépület és turisztikai rendeltetés
17	Má-ko2	-	-	-	-	-	-	-
18	Vf1	-	-	2	-	-	-	-
19	Vb1	-	-	10	-	-	-	-
20	Kb-T1	-	-	3	-	-	4,0	-
21	Kb-L1	5000	-	5	-	50	5,0	-
22	Kb-Szt1	10000	-	5	-	-	5,0	-

23	Kb-Golf1	-	-	-	-	90	-	-
24	Kb-I1	5000	-	5	-	70	7,5	-
25	Kb-I2	5000	-	3	-	70	6,0	-
26	Kb-I3	5000	-	10	-	70	5,5	-
27	Kb-I4	10000	-	10	-	70	7,5	-
28	Kb-K1	-	-	-	-	-	-	-
29	Kb-Sp1	5000	-	10	-	70	5,0	-

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A 1904/4; 1916/24 ÉS 1917/2 HRSZ-Ú INGATLANOK TELEKCSOPORT RENDEZÉSE, KERÉKPÁRÚT NYOMVONALÁNAK RENDEZÉSE

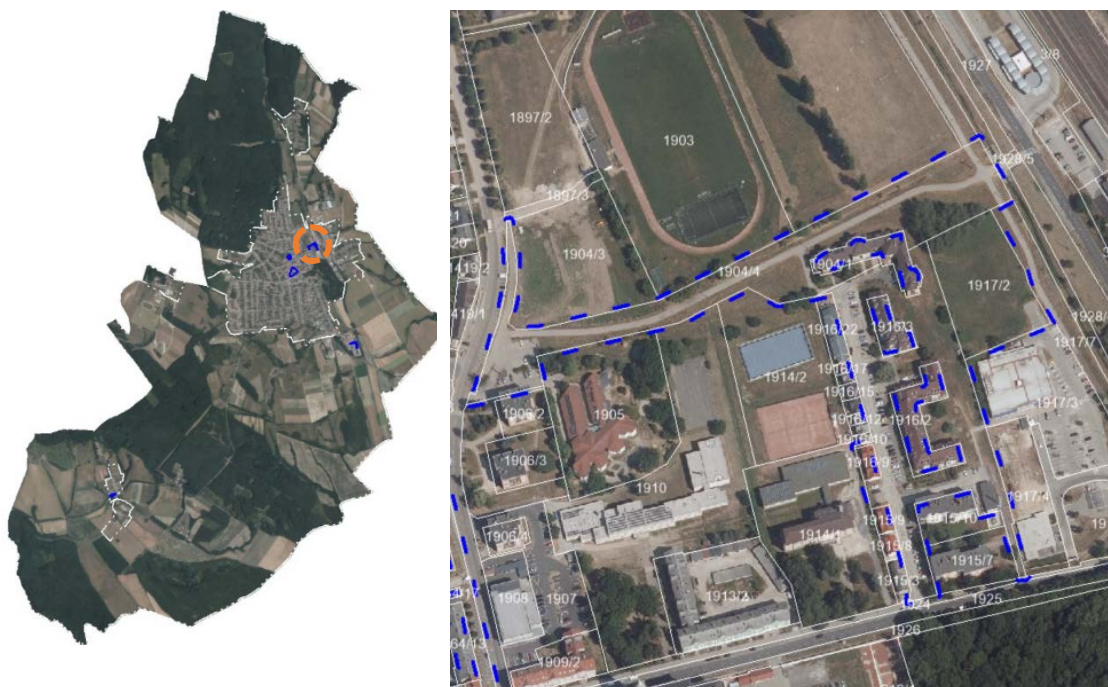
A módosítással érintett terület a szabályozási terv SZT-1A szelvényét érinti.

1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A módosítással érintett terület Zirc belvárosának keleti felén található. Az érintett 1916/24; 1904/4 és 1917/2 hrsz-ú ingatlanok a 82. sz. útról közelíthetők meg. A 1916/24 hrsz-ú ingatlanon közlekedési területek, parkolók, illetve zöldterület lett kialakítva, ami a közvetlen kapcsolatot biztosítja az ott található társasházak beépítésnek. A 1917/2 hrsz-ú ingatlan beépítetlen, gyeppel, illetve facsoporttal fedett, míg a 1904/4 hrsz-ú telken kerékpárút és gyeperes felületek lettek kialakítva. A kerékpárút a Cuha-patak felett haladó kerékpáros hídon halad át.

Az ingatlanoktól délre található a Tesco kereskedelmi egysége, illetve 3 és 4 emeletes társasházak. Tőlük nyugatra a III. Béla Gimnázium és sportterülete, míg északra a zirci sportpálya helyezkedik el. A telkektől nyugatra folyik a Cuha-patak, távolabb pedig a Zirci autóbusz-, és vasútállomás helyezkedik el a 82. sz. főút keleti oldalán.



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

1.2. TERÜLETHASZNÁLAT, KÖZÖSSÉGI KAPCSOLATOK

A módosítással érintett terület Zirc központi részéhez közel helyezkedik el, mivel oktatási-, sport-, illetve kereskedelmi egységek egyaránt határolják. A terület szomszédságában van a zirci busz-, és vasútállomás, melyre kerékpárral a módosítással érintett területen húzódó kerékpárúton lehet eljutni. A kiépített bicikliút összeköti a település lakóterületeit, központi sétányát, illetve a közösségi közlekedési egységeit.

Annak érdekében, hogy a kerékpárút megfelelően csatlakozhasson a buszállomáshoz, egy kisebb ívet alakítottak ki a nyomvonalán, ez azonban nem egyezik meg a szabályozási tervlapon szereplő, kiszabályozott nyomvonallal.

1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett 1916/24; 1904/4 és 1917/2 hrsz-ú telkeket közúti közlekedési terület, illetve Településközpont terület övezetekbe sorolja. A közlekedési területek esetében a HÉSZ 53.§ az alábbiakat mondja ki:

„53. § (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) és KÖk (kötöttpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.

(3) KÖu/KÖk övezetben elhelyezhető épület épületmagassága legfeljebb 5,0 m lehet.”

A Településközpont terület övezetre, ezen belül az érintett, Vt11 építési övezetre az alábbi előírásokat hozza a HÉSZ 26. §.

„26. § (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont terület telkein elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) lakó;
- b) igazgatási, iroda;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- e) kulturális, közösségi szórakoztató;
- f) sport rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Településközpont terület telkein épület csak teljes közművesített ség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

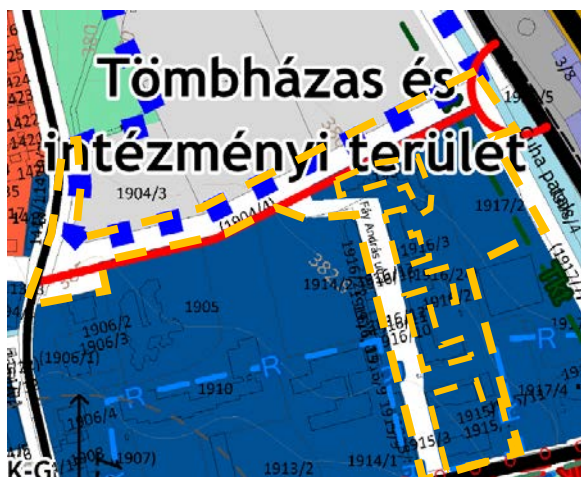
(4) Településközpont terület telkein állattartó és gazdasági célú (műhely)épület nem létesíthető.

(5) Településközpont terület telkein a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

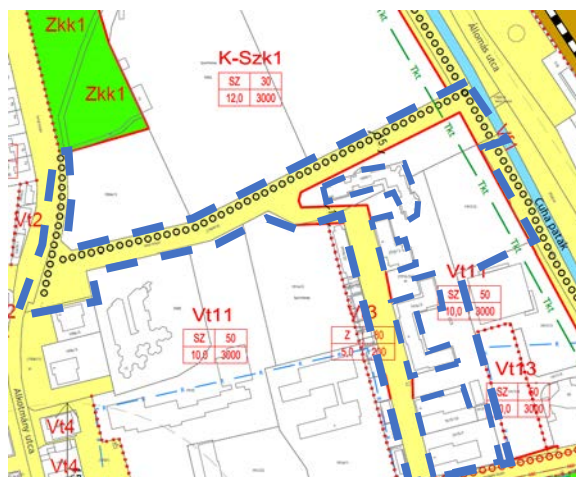
- a) húsüstölő;
- b) állatól, állatkifutó;
- c) trágyatároló;
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

„(15) Vt11 építési övezet telkein az előkert mérete:

- a) az első használati szinten a Köztársaság utca és a Fáy András utca mentén 0 m,
- b) az első használati szint felett a Köztársaság utca mentén 5 m,
- c) az első használati szint felett a Fáy András utca mentén 3 m.”



1. módosítással érintett terület hatályos
településszerkezeti terv kivágata



1. módosítással érintett terület hatályos
szabályozási tervlap kivágata

A hatályos településrendezési eszközök tájképvédelmi terület övezet határát jelölik a területen. Az övezeti rendszert illetőleg, a TSZT és SZT tervlapok harmóniában vannak egymással.

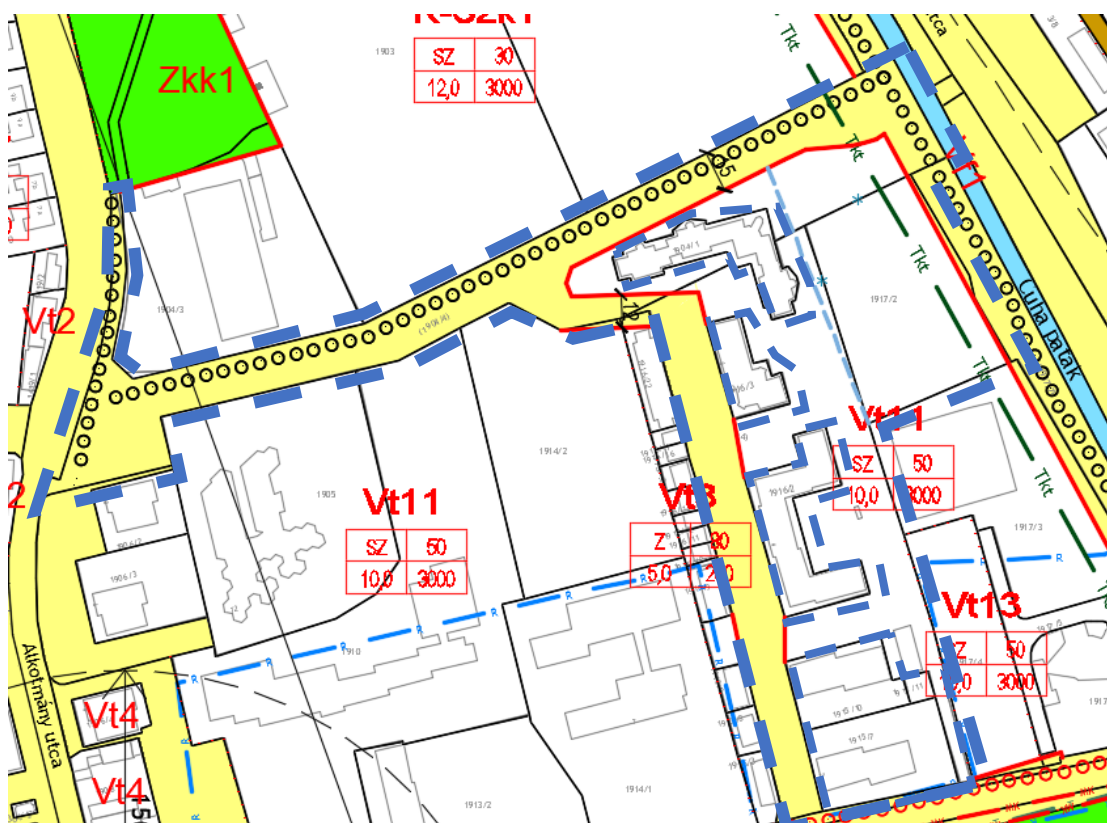
1.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett területen kialakításra került a kerékpárút nyomvonala, mely a Cuha-patak felett lévő kerékpáros hídon keresztül halad a zirci Busz-, illetve vasútállomás irányába. A módosítás célja, hogy a kiépített nyomvonal és a szabályozási tervlapon szereplő szabályozási vonalak megegyezzenek. Ehhez módosítani szükséges a 1904/4 hrsz-ú ingatlanon húzódó szabályozási vonalat és között jelölést.



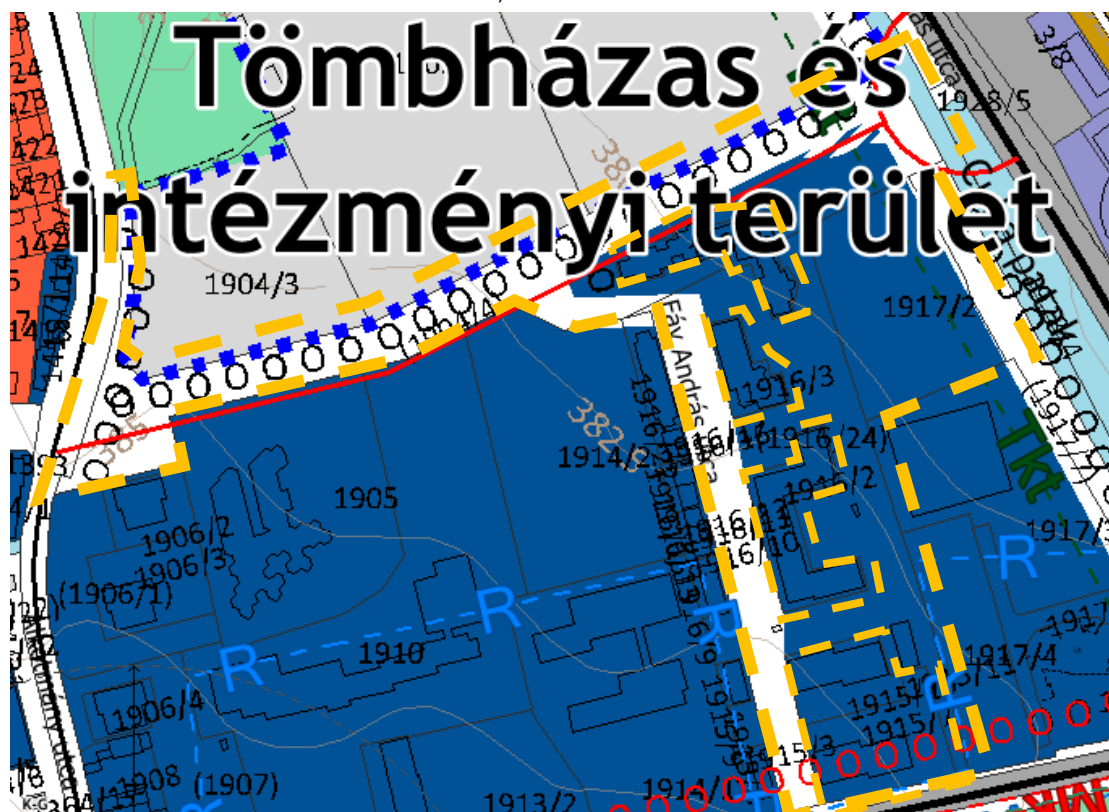
Valós nyomvonal
(Forrás: Google maps)

Emellett jelenleg a módosítással érintett területen rendezni szükséges az 1917/2 hrsz.-ú ingatlan közterületi kapcsolatát, mivel annak megközelítése korábban délről a Tesco telkén keresztül történt, azonban szolgalmi jog nem került bejegyzésre. Az ingatlan keleti részén a Cuha-patakkal párhuzamosan kerékpárút halad, annak fejlesztése között nem várható. A szabályozás javaslatot tesz az 1916/24 és 1917/2 hrsz-ú ingatlanok közötti telekhatár rendezésre, mellyel a közterületi kapcsolat hosszú távon kialakítható északi irányban.



Javasolt SZT kivágat

1.5. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

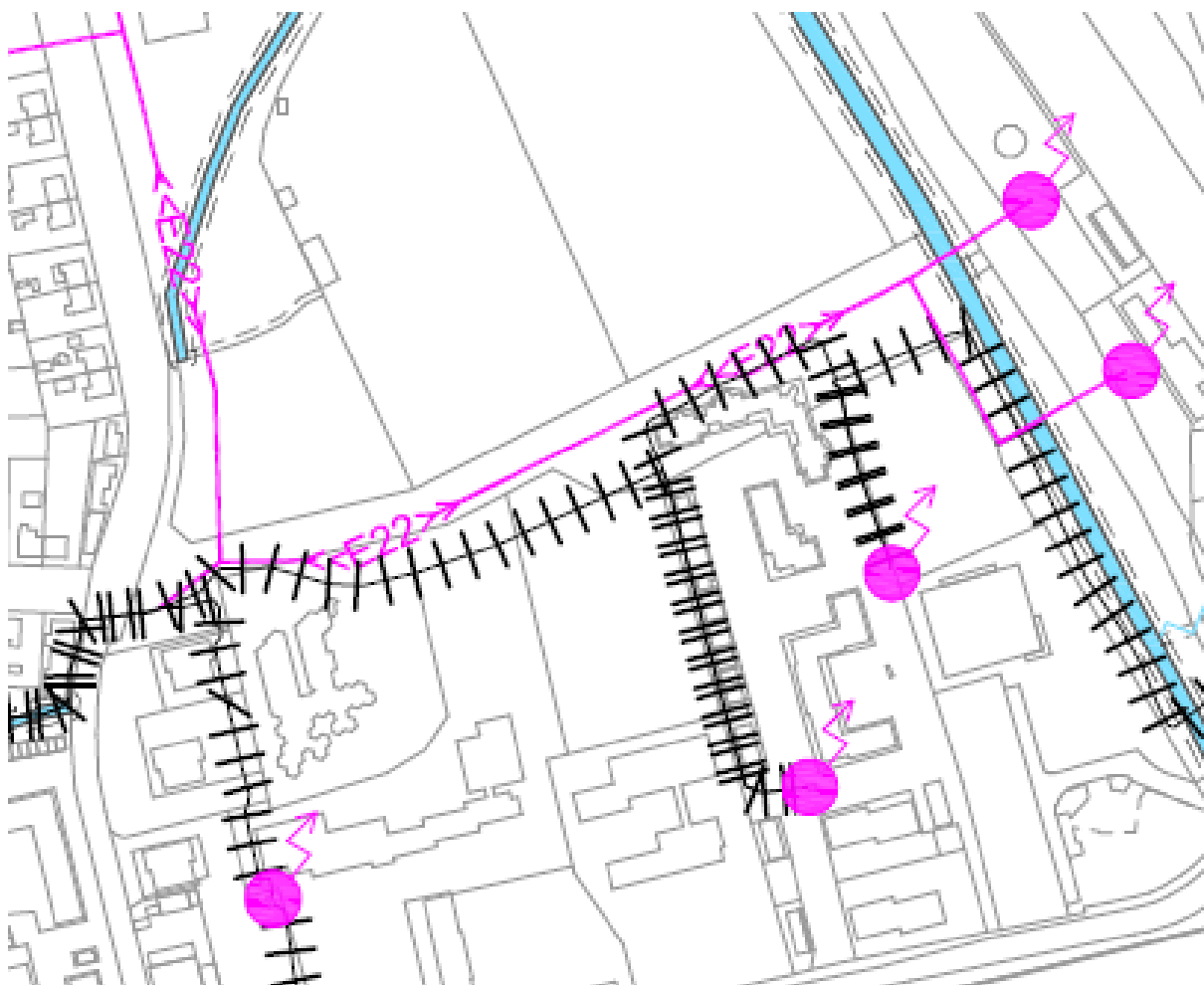


Településszerkezeti terv módosítási javaslat

A településszerkezeti terven a szabályozási tervvel összhangban kerülnek a rajzi munkarészek pontosításra, azonban az nem jár a területfelhasználási rendszer megváltoztatásával jár.

1.6. SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMOK

1.6.1. Szerkezetalkotó és tagoló közmű elemek



Zirc TRE felülvizsgálat, megalapozó anyaga (forrás: Kész Közmű és Energetikai Tervező Kft.)

A módosítással érintett területen 22 kV-os villamosenergia hálózat halad. A módosítással érintett területen további fejlesztés nem várható, így a villamoshálózat nyomvonala nem korlátozza a módosítást.

1.6.2. Táj és természetvédelmi elemek, területek

A módosítással érintett területet nem érintenek természetvédelmi, tájvédelmi lehatárolások.

1.6.3. Kulturális, örökségvédelmi elemek

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

2. A 2039 HRSZ-Ú INGATLAN BEÉPÍTÉSI HELYÉNEK PONTOSÍTÁSA

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

2.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

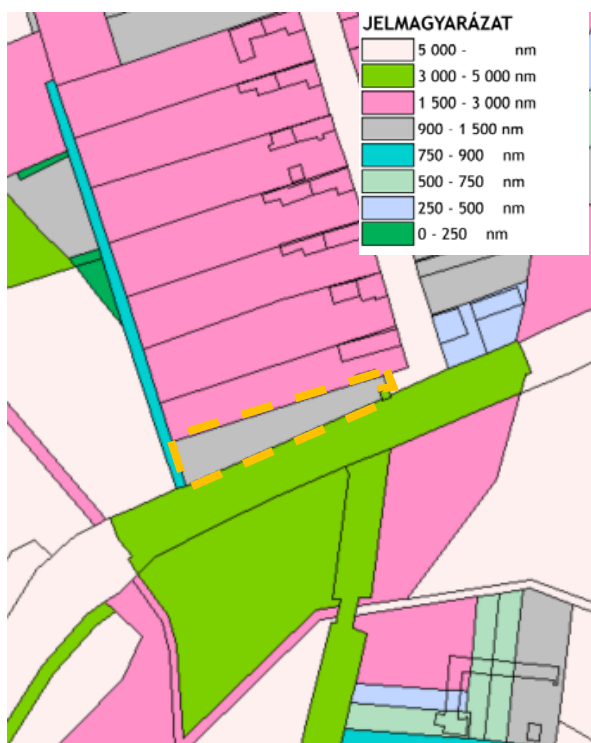
A 2. módosítással érintett terület Zirc Akli településrészén található, a Bakonybéli utcán délfelé haladva. A 2039 hrsz-ú ingatlan a Bakonybéli utca északi oldalán helyezkedik el, az Aklipusztá nevű buszmegálló szomszédságában. A telektől északra falusias jellegű családiházak, nyugatra már inkább szántók, délre pedig a Gerence-patak menti erdőfoltok találhatók.

Az ingatlan jelenleg beépítetlen, gyepes borítású, a közúttal párhuzamosan kerítéssel elkerített. Közvetlen az ingatlan déli határán áll a településrész buszmegállója, északi határán pedig a szomszédos telek oldalhatáron álló melléképítménye.

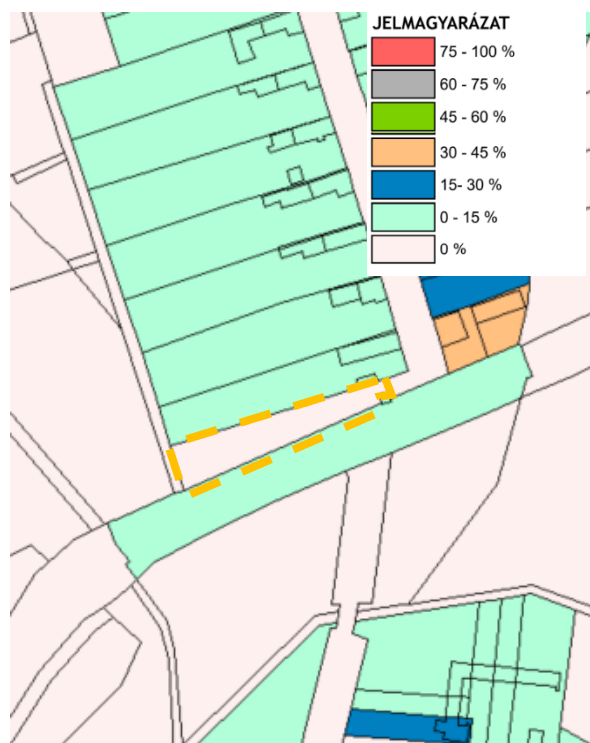


Az 2. számú módosítással érintett terület elhelyezkedése (forrás: maps.google.hu – saját szerkesztés)

A 2019-ben készült megalapozó vizsgálat beépítettségi arányaihoz hasonlítanak a mai állapotok. Ezek alapján a módosítással érintett területtől északi irányban a telkek általánosságban 0-15%-ban épültek be, míg a 2039 hrsz-ú ingatlan beépítetlen. Telekméretet tekintve, a 2039 hrsz-ú telek 1246 m², míg a környezetében lévő ingatlanok kissé nagyobbak, 1500-3000 m² között mozognak.



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)

A módosítással érintett ingatlan területén, az E-közmű portál alapján szennyvízhálózat gerincvezetéke halad át. Ez a gerincvezeték a Kőrös utcán halad, majd a 2038 és 2039 hrsz-ú ingatlanok magasságában nyugati irányba fordul, csatlakozik a 2038 hrsz-ú ingatlanhoz, majd a 2039 hrsz-ú ingatlan területén megy a nyomvonala, körülbelül a telek közepéig. Onnan ismét déli irányba húzódik tovább.



Közműtérkép a módosítással érintett területen (forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>)

2.1.2. Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településrendezési eszközök a 2039 hrsz-ú ingatlant Falusias lakóterület övezetbe (Lf1) sorolják. Az övezetre vonatkozólag a HÉSZ 25.§ az alábbi előírásokat hozza:

„25. § (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterület telkein elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) lakó;*
- b) mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;*
- c) kereskedelmi, szolgáltató;*
- d) szálláshely jellegű;*
- e) igazgatási, iroda;*
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;*
- g) kulturális, közösségi szórakoztató;*
- h) sport rendeltetési egységet tartalmazhat.*

(3) Falusias lakóterület telkein nem helyezhető önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4) Falusias lakóterület telkein templom építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

(5) Falusias lakóterület telkein földszintes gazdasági rendeltetésű melléképület esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m.

(6) Falusias lakóterület telkein legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egység létesíthető.

(7) Falusias lakóterület telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el. Amennyiben a közüzemi szennyvízcsatorna-hálózat nem áll rendelkezésre, úgy épületet elhelyezni a 13. § (3)-(5) előírásait betartva lehet.

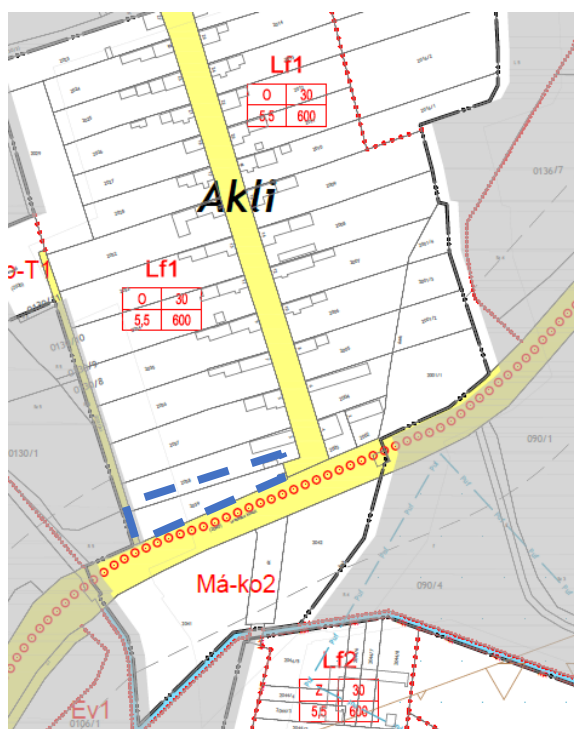
(8) Falusias lakóterület telkein mező- és erdőgazdasági, állattartó és egyéb gazdasági célú (műhely) épület:

- a) 400 m²-nél kisebb telken nem helyezhető el,*
- b) csak a megengedett beépítési mérték 50%-át meg nem haladó, de legfeljebb a lakóépülettel megegyező bruttó alapterületű lehet,*
- c) a hátsókertben nem helyezhető el,*
- d) a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészén nem helyezhető el,*
- e) kizárólag lakó rendeltetés létesítésével egyidejűleg vagy azt követően létesíthető.”*

A telek esetében kiemelten fontos az előkert meghatározása, mely esetében, a HÉSZ 20.§ az alábbiakat állapítja meg:

“20.§ (5) Új épület elhelyezése esetén az épület közterület felőli homlokvonala

- a) igazodjon a kialakult állapothoz,*
- b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák épületeinek vonatkozó homlokvonalához.”*



2. számú módosítással érintett terület hatályos szabályozási tervlap kivágata

2.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Felhívjuk a figyelmet, hogy egy esetleges lakóház építése során egyeztetni szükséges a szennyvíz gerincvezeték pontos elhelyezkedéséről és ezt figyelembe véve kell elhelyezni az épületet.

A fentieket figyelembe véve a 2039 hrsz-ú ingatlanon az építési hely jelölése adhat lehetőséget a telek beépítésre. Az építési hely meghatározásakor cél volt a meglévő faállomány védelme, valamint a telek megfelelő megközelíthetősége érdekében, a (2031) hrsz-ú út jövőbeni fejlesztettségének figyelembevétele. Az építési hely a telek nyugati határától 10,0 méterre, déli határától 3,0 méterre, keleti határától pedig 45,0 méterre került jelölésre.

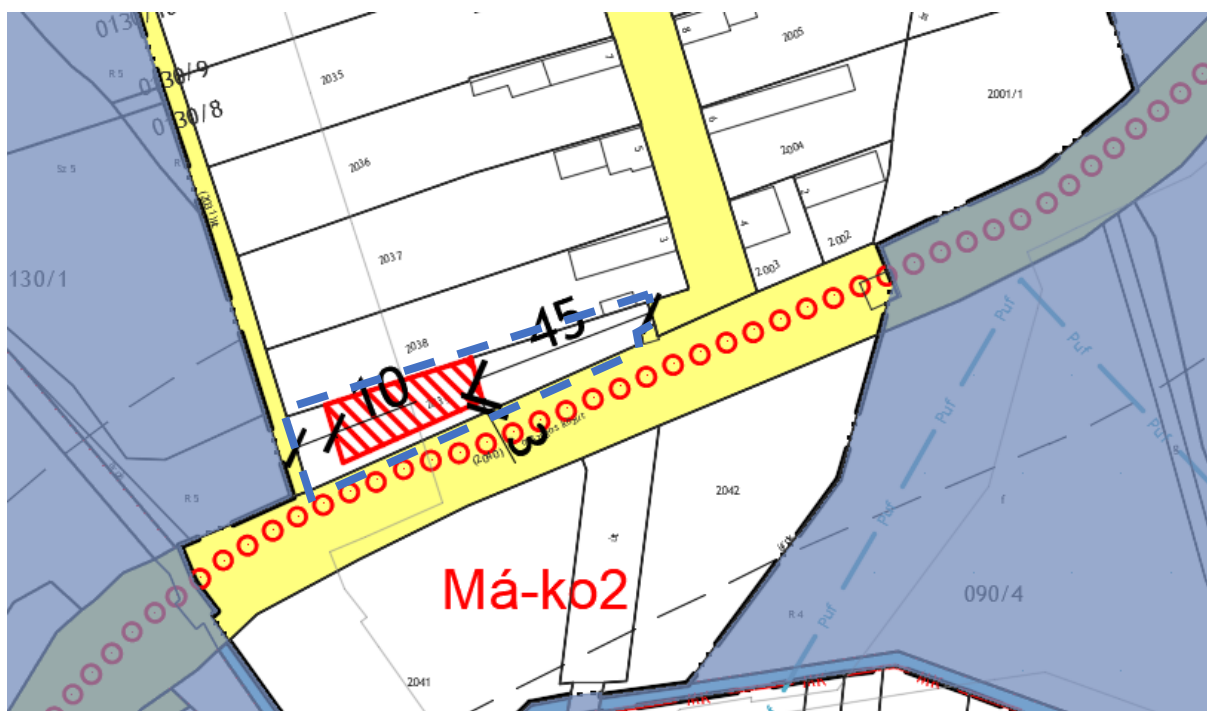
A hatályos HÉSZ nem tartalmaz építési helyet, így a kötelező szabályozási elemek kiegészülnek ezzel, illetve az építési helyre vonatkozólag külön pontosító szabály kerül megállapításra.

A HÉSZ 2.§ (2) az alábbi ponttal egészül ki:

„k) építési hely”

A HÉSZ 20. §-a az alábbi (13) bekezdéssel egészül ki:

„(13) Ha a szabályozási terv építési helyet jelöl, az elő-, oldal- és hátsókert méretét a szabályozási terven jelöltek szerint kell figyelembe venni.”



Javaolt SZT kivágt

3. BAKONY-AGRO KFT. TELEPHELYEINEK ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

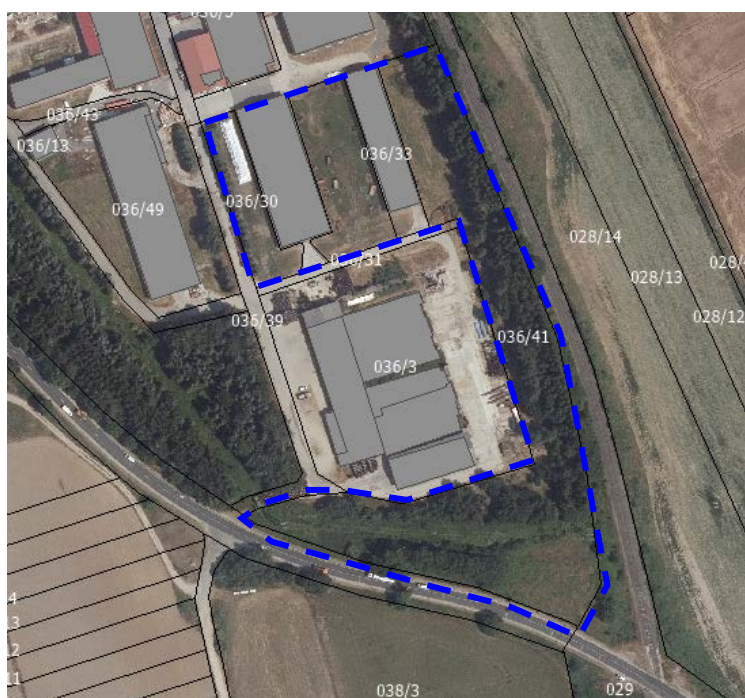
A módosítással érintett terület a szabályozási terv SZT-2 szelvényét érinti.

3.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

3.1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A 3. módosítással érintett terület a Bakony-Agro Kft. telephelyeit érinti (*A terület*- 041/9; 041/10; 041/17; 041/19; 0441/25 és 041/26, illetve *B terület*- 036/9; 036/30; 036/33; 036/40; 036/41 hrsz-ú ingatlanok) Zirc belterületének déli határán helyezkednek el, de már külterületen. Környezetükben meglévő, már működő gazdasági telephelyek találhatóak. A módosítással érintett *B területen* található a Bakony-Agro Kft. egyik, már meglévő telephelye, emellett más vállalkozások területei is. A gazdasági területet erdősített és mezőgazdaságilag hasznosított ingatlanok veszik körül. Az *A területen* szintén a beruházó telephelye található, ami további gazdasági területekkel, erdővel, illetve szántóval van körülvéve.

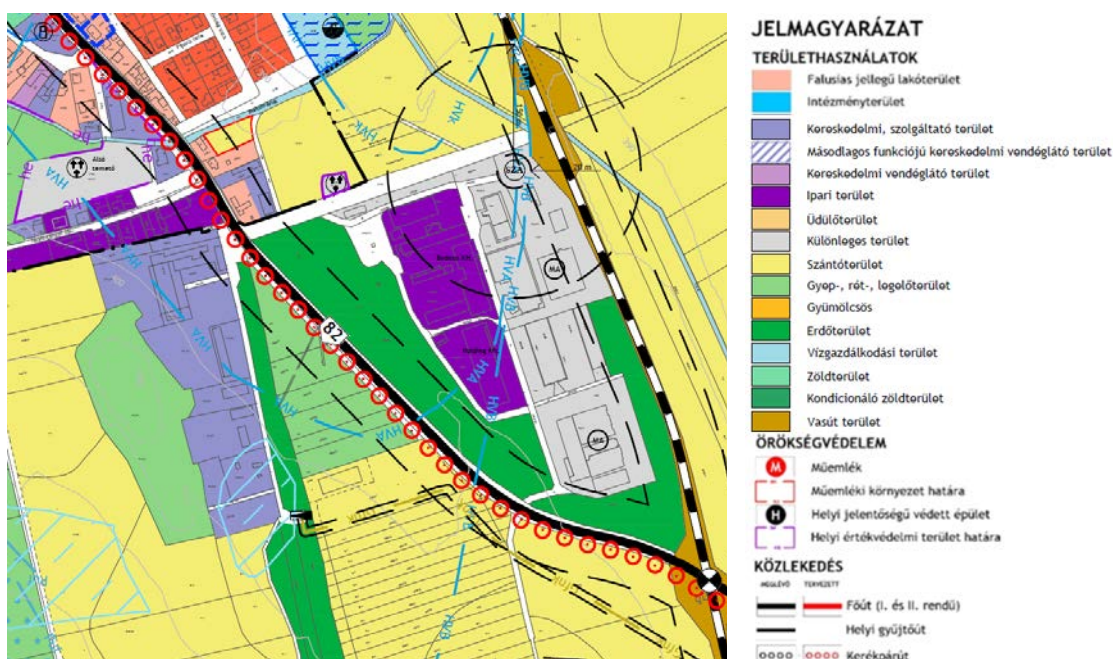
A módosítással érintett ingatlanok a 82. sz. főútról közelíthetők meg, az út két oldaláról. A *B területen* a gazdasági telephely és az út között egy véderdő húzódik, ami megfelelő takarást biztosít. A területtől keletre pedig a Cuha-patak folyik.





Az 3. számú módosítással érintett terület elhelyezkedése (forrás: maps.google.hu – saját szerkesztés)

A B területen a 036/30 és 036/40 hrsz-ú ingatlanok beépítetlenek, gyeppel borítottak. A 036/41 hrsz-ú ingatlan keleti része fásított, déli részén a fásítás mellett gyepek is vannak. A terület nyugati határa örökzöld fasorral takart. Az A terület beépített ingatlanjain gazdasági épületek, a beépítetleneken pedig főként munkagépek, egyéb munkaeszközök találhatók. A 2019-ben készült Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatának megalapozó vizsgálata alapján, az A terület gazdasági, a B terület és környezete különleges terület hasznosításban állt.

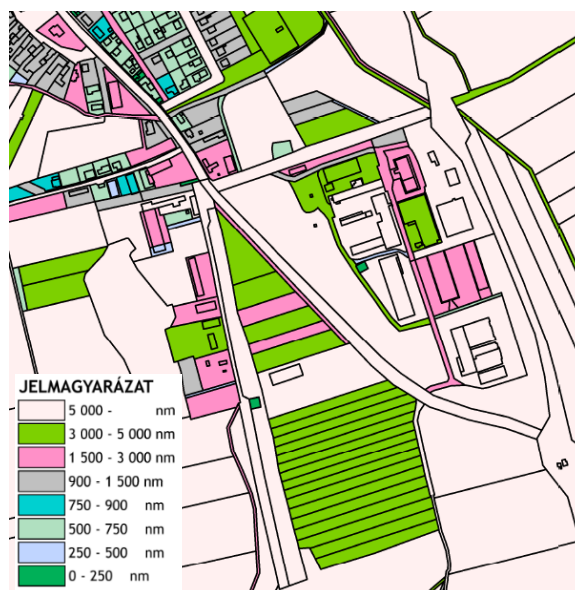


A módosítással érintett terület területhasználat vizsgálata
(készült a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V3a Területhasználat vizsgálat – központi belterület elnevezésű tervlap felhasználásával (2019))

A 2019-ben készült megalapozó vizsgálat területhasználat vizsgálata a módosítással érintett telkek területhasználatát a maihoz hasonló. A tervlap a vizsgált területet és környezetét Gazdasági területként, valamint Különleges területként, illetve majorságként jeleníti meg. Környezetében erdők, fásított területek, illetve mezőgazdasági területek voltak találhatóak a vizsgálat idején is.

Telekméret vizsgálat

A módosítással érintett terület környezetében a telekméretetek igen változatosak, ami a kereskedelmi, gazdasági területhasználat és egyéb területhasznosításokból adódik. Az *A terület* telkeinek mérete szintén egymástól eltérő. A 041/9 hrsz-ú telek 347,26 m², a 041/26 hrsz-ú 494,96 m², a 041/17 hrsz-ú ingatlan 738,61 m². A további telkek ezeknél nagyobbak, a 041/10 hrsz-ú ingatlan 1910,99 m², a 041/25 hrsz-ú telek 6607,75 m², míg a 041/19 hrsz-ú telek 7712,19 m². A *B területen* vizsgált ingatlanok közel hasonló területűek, a 036/30 hrsz-ú telek 1821 m², a 036/9 hrsz-ú telek 2350 m², a 036/40 hrsz-ú telek 2924 m², a 036/33 hrsz-ú telek 1662 m², míg a 036/41 hrsz-ú telek 15.409 m². A vizsgált terület összesen 24.168 m²-t foglal magában.



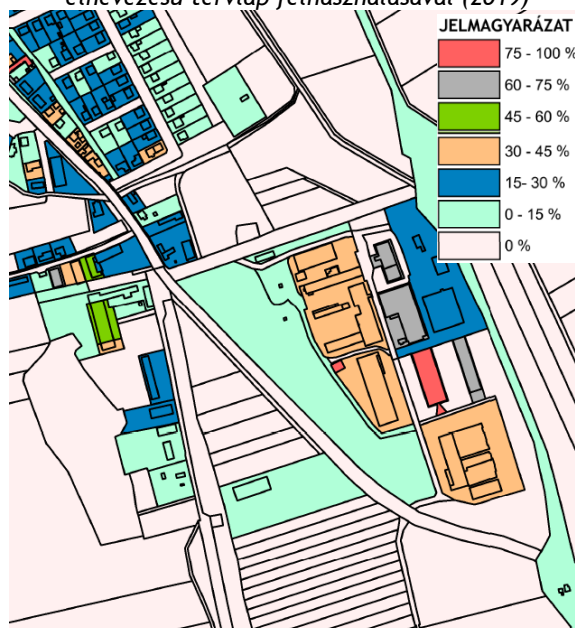
(készült a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített

megalapozó vizsgálat V4b Ttelekméret vizsgálat - elnevezésű tervlap felhasználásával (2019)

Beépítettség vizsgálat

Az *A terület* ingatlanjai közül a 041/9 és 041/19 hrsz-ú telkek beépítetlenek, a 041/17 és 141/25 hrsz-ú telkek 2-10% beépítettségűek, a 041/26 hrsz-ú telek 34%-os beépítettségű, míg a 041/10 hrsz-ú ingatlan 55%-os beépítettségű. *B területen* vizsgált telkek közül a 036/30 és 036/40 hrsz-ú ingatlanok beépítetlenek, míg a 036/9 és 036/33 hrsz-ú telek beépítettsége igen magas.

Zöldfelületi arányukat tekintve így, a 036/30, 036/40 és 036/41 hrsz-ú telkek 100%-os zöldfelületi aránnyal rendelkeznek.



(készült a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített

megalapozó vizsgálat V5b Beépítettség vizsgálat - elnevezésű tervlap felhasználásával (2019)

3.1.2. Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett *A területen* kereskedelmi szolgáltató terület övezetet (Gksz1*) a *B területen* kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz1) építési övezetet jelölnek. Alábbiakban a HÉSZ 28.§-a által tartalmazott azon korlátozások kerülnek bemutatásra, melyek az ingatlanok vonatkozásában relevánsnak tekinthetők:

28. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület telkein elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) igazgatási, iroda;

- d) energiaszolgáltatási, -üzemeltetési;
 e) településüzemeltetési;
 f) szállás jellegű;
 g) sport
 h) gazdasági épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó; rendeltetési egységet tartalmazhat.
 (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység létesíthető.
 (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület telkein lakó rendeltetés csak a (2) bekezdés a)–e) pont szerinti rendeltetések megléte esetén vagy azzal egyidejűleg létesíthető.
 (5) Kereskedelmi, szolgáltató terület telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m.
 (6) Kereskedelmi, szolgáltató terület telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
 (7) Kereskedelmi, szolgáltató terület telkein állattartó épület nem létesíthető.
 ...
 (9) Gksz1* építési övezet telkén technológiai létesítmény, siló a 17. § (4) bekezdés előírásaitól eltérően elhelyezhető az alábbi feltételekkel:
 a) a telekhatártól 4,5 m-re is elhelyezhető;
 b) terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 15,0 m-t.

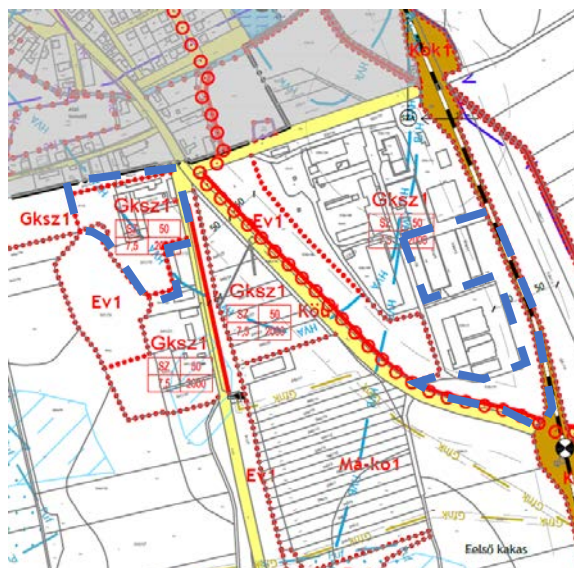
A területen található építési övezetben az épületek kialakítására, illetve a telekalakításra vonatkozó szabályok az alábbiak:

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 (%)
27	Gksz1	SZ	2000	20	50	7,5	20
	Gksz1*						

A módosítással érintett területen vízbázis védőterület került jelölésre, melyre a vonatkozó előírásokat minden fejlesztés során figyelembe kell venni.



3. számú módosítással érintett terület hatályos településszerkezeti terv kivágata



3. számú módosítással érintett terület hatályos szabályozási tervlap kivágata

A módosítással érintett területet B területén a Beruházó siló létesítésével szeretné fejleszteni, azonban erre a jelenlegi szabályozás nem ad lehetőséget.

3.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Bakony-Agro Kft. Zirc településen növénytermesztéssel, vetőmagelőállítással, állattartással és integrációs feladatokkal foglalkozik. A vállalkozás telephelye a belterület déli határában található, területe és így munkakapacitása az évek folyamán folyamatosan bővül. A beruházó az *A területen* lévő telephely közvetlen környezetében szeretné továbbfejleszteni cégét, a *B területen* lévő 036/9; 036/30; 036/33; 036/40 és 036/41 hrsz-ú ingatlanokon, silókat és egyéb gazdasági építményeket szeretne elhelyezni.

A siló szemestermékek tárolására alkalmas építmény, mely az agráripari tevékenységek fontos berendezése. A területre szánt szemes termény tároló silók magassága (1813 típusú gabonátároló siló magassága 15,42 méter) meghaladja a jelenleg hatályos HÉSZ-ben megengedett mértéket (7,5 m).

A fejlesztőnek kiemelt célja, hogy környezetvédelmi szempontból maximálisan megfelelő szárítótelepet alakítson ki, ami megfelel a többfunkciós mezőgazdasági, raktározási és terménytároló tevékenységeknek. A vizsgálat célja az, hogy a magasabb terménytárolók létesíthetőségének esetleges hatásait elemezze.

Azzal egy időben, hogy a *B területen* lehetővé válik a magasabb siló elhelyezése, az *A területen* ez a magasságbeli engedmény a technológiai létesítmények esetében megszűnik.

A hatályos HÉSZ már rendelkezik a Gks1* építési övezettel, melyben, bizonyos megkötésekkel, de lehetőség van technológiai létesítmény, siló elhelyezésére. A Gks1* építési övezet a Fejlesztő érdekeltségében álló ingatlanon került 2025-ben kiszabályozásra a módosítással érintett területtől nyugatra, a 82. sz. főút nyugati oldalán, azonban ott a fejlesztést nem tudta megvalósítani. A fejlesztési cél elérése érdekében, a módosítással érintett terület *B területére* kerül a Gks1* övezet kiterjesztésre.

Azonban, jelenleg a Gks1* övezetben az elhelyezhető siló legnagyobb magassága 15,0 méter lehet, mely alacsonyabb létesítmény elhelyezését tenné lehetővé, mint a Beruházó szándékában lévő, 15,5 méter magas siló. Így annak érdekében, hogy a Beruházó által megválasztott siló elhelyezhető legyen, a Gks1* övezet paramétereit módosítani szükséges.

Annak érdekében, hogy a településkép ne sérüljön és a fejlesztés minél kisebb mértékben legyen látható, a 036/41 hrsz-ú ingatlan keleti és déli határában 10,0 méter széles beültetési kötelezettség kerül jelölésre.

Az *A terület* ezzel egy időben Gks1 építési övezetbe kerül átsorolásra, mivel a Beruházó már nem szándékozik ezen a telephelyén kialakítani a siló építményét. Az *A terület* módosításával a település képe is megvédésre kerül, mivel ez a telephely közelebb található a lakott településrészekhez, illetve növényzettel való takarása is csekélyebb, mind a *B területé*, így egy siló építmény látványosabb lenne a belterületről nézve.

A 15,5 méter magas siló elhelyezhetőségének lehetővé tétele érdekében a 28. § (9) b) pontja az alábbiak szerint módosul:

„(9) Gks1 építési övezet telkén technológiai létesítmény, siló a 17. § (4) bekezdés előírásaitól eltérően elhelyezhető az alábbi feltételekkel:*

- a) a telekhatártól 4,5 m-re is elhelyezhető;*
- b) terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 15,5 m-t.”*

A Gks1* építési övezet az építés általános feltételei fejezetben is jelölésre került az alábbiak szerint:

„17. § (3) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:

- a) 5 különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület (K-mű), ipari terület (Gip) és Gks1* építési övezeteiben toronysiló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezése esetén,*
- b) elektronikus hírközlési antenna-tartószerkezetek esetén,*
- c) a (4) bekezdésben foglaltak esetén.”*

A szabályozási terv az alábbiak szerint módosul:



4. 1352, 1353 ÉS 1364/22 HRSZ-Ú INGATLAN TELEKHATÁRÁNAK MÓDOSÍTÁSA

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

4.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

4.1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A 4. módosítással érintett terület a Zirc Város Önkormányzat tulajdonában lévő 1353 hrsz-ú, Zirci Városüzemeltetés Közhasznú Nonprofit Kft. telephelye, illetve a vele szomszédos 1352 és 1364/22 hrsz-ú ingatlanok. Az 1353 hrsz-ú ingatlan az Alkotmány utcában található, az 5/c számon. A telek az Önkormányzat hasznosításában áll, azon több épület is helyet foglal. A 1353 hrsz-ú ingatlan északi telekhatárán egy iroda és egy raktárépület található, melyek közül a raktárépület kis területen a szomszédos, 1352 hrsz-ú ingatlan telkén áll.



Az 4. számú módosítással érintett terület elhelyezkedése (forrás: maps.google.hu – saját szerkesztés)

A környező telkeken lakóingatlanok, kereskedelmi egységek, éttermek, közért, a Zirci Járásbíróság épülete helyezkednek el.



A módosítással érintett terület az Alkotmány utcáról (forrás: saját fotó)



A módosítással érintett terület az Alkotmány utcáról (forrás: saját fotó)

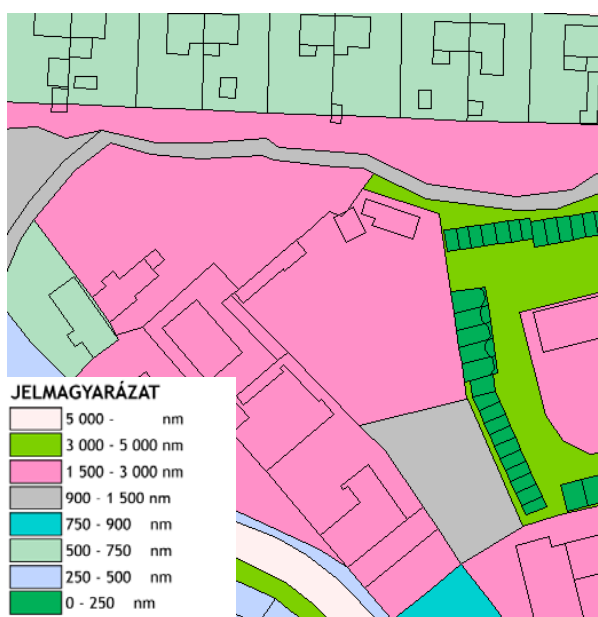


A módosítással érintett terület környezete a Deák Ferenc utcáról (forrás: saját fotó)

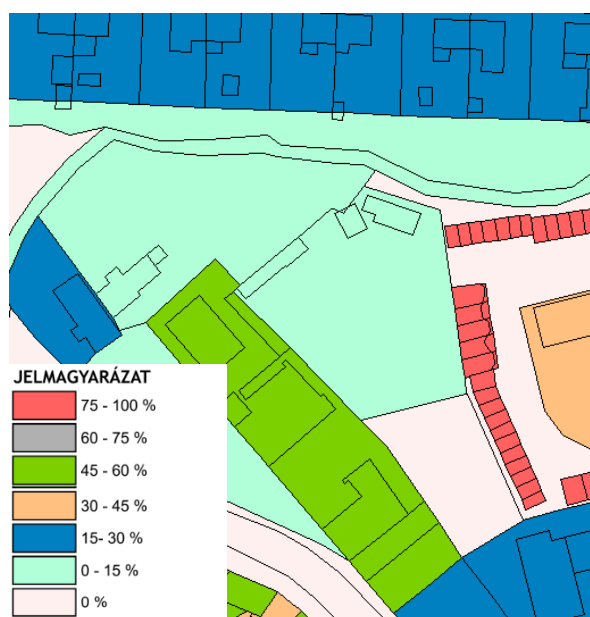


A módosítással érintett terület környezete a Deák Ferenc utcáról (forrás: saját fotó)

A 1353 hrsz-ú ingatlan beépítettsége, a környezetéhez képest alacsonynak mondható, mindössze 8,5%. Ezzel szemben, más ingatlanok beépítettsége 25-90% között váltakoznak. Méretét tekintve, a módosítással érintett 1353 hrsz.-ú telek 2586 m². Az 1352 hrsz-ú ingatlan beépítettsége meghaladja a megalapozó vizsgálat időszakában készült beépítettségi vizsgálaton mutatott állapotot új beépítések miatt, a telekmérete pedig 2642 m².



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)

4.1.2. Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településrendezési eszközök az 1353 hrsz-ú ingatlanon Településközponti terület- Vt4 övezetet, míg az 1352 hrsz-ú ingatlanon Településközponti terület- Vt6 övezetet jelölnek. A HÉS 26.§ paragrafusa mond ki előírásokat az építési övezettel kapcsolatban.

26. § (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont terület telkein elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

a) lakó;

- b) igazgatási, iroda;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- e) kulturális, közösségi szórakoztató;
- f) sport rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Településközpont terület telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(4) Településközpont terület telkein állattartó és gazdasági célú (műhely)épület nem létesíthető.

(5) Településközpont terület telkein a melléképitmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) húsfüstölő;
- b) állatól, állatkifutó;
- c) trágyatároló;
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(6) Vt1, Vt2 és Vt6 építési övezetek helyi területi védelemmel érintett telkein legfeljebb pinceszint+földszint+tetőtér beépítéses épület létesíthető.

...

(12) Vt2, Vt6, és Vt9 építési övezetek telkein több lakó rendeltetési egység is létesíthető, ha a telek területének az egyes lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 300 m²-t.

...

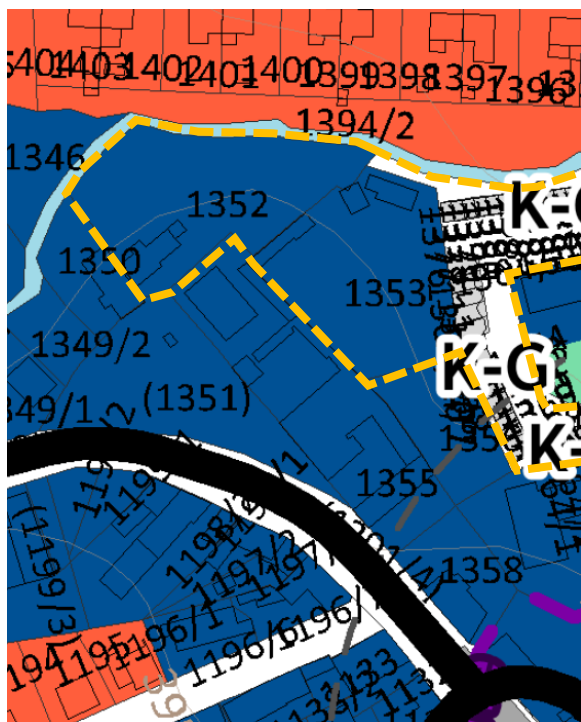
(14) Vt6, Vt7, Vt8, Vt9 és Vt12 építési övezet telkein, a 4. melléklet szerinti ingatlanok kivételével, a beépíthető alapterületből önálló lakó rendeltetési egységenként legalább nettó 20 m² kizárólag gépkocsitároló céljára alakítható ki és használható fel.

...

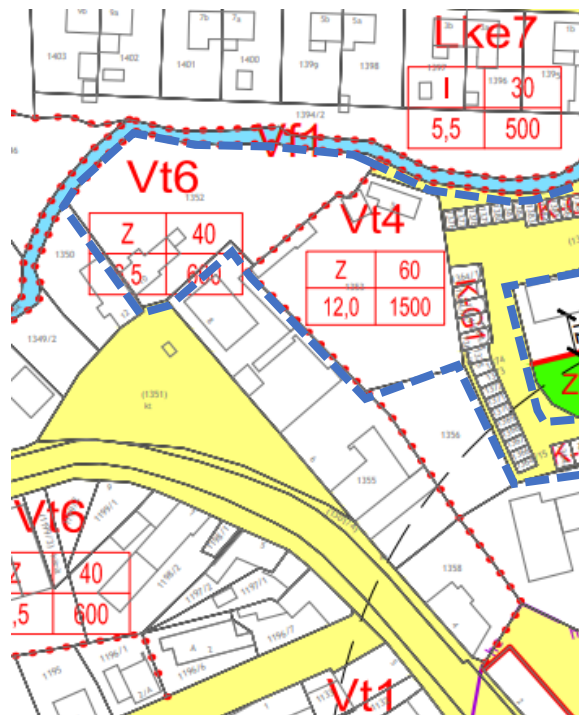
(17) Vt1, Vt2, Vt4, Vt5, Vt6 és Vt9 építési övezet telkein munkásszállás rendeltetés nem létesíthető.”

A területen található építési övezetben az épületek kialakítására, illetve a telekalakításra vonatkozó szabályok az alábbiak:

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 (%)
16	Vt4	Z	1500	-	60	12,0	15
18	Vt6	Z	600	-	40	6,5	35



4. számú módosítással érintett terület hatályos településszerkezeti terv kivágata



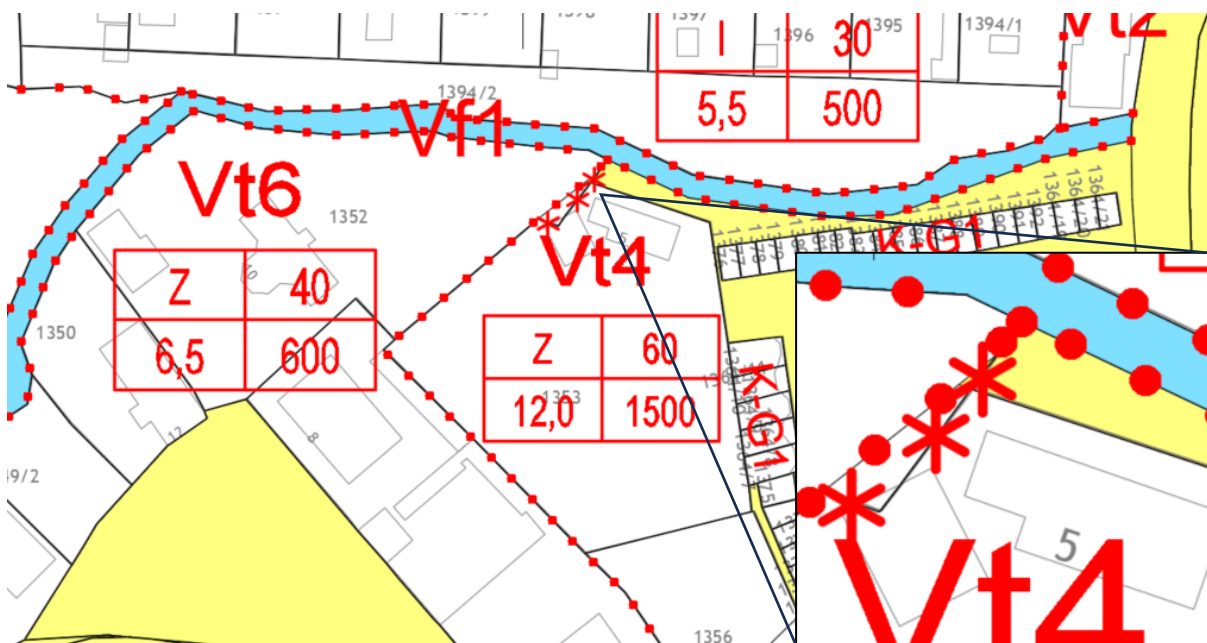
4. számú módosítással érintett terület hatályos szabályozási tervlap kivágata

4.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett területen nem cél a fejlesztés, csupán a kialakult állapot, tehát, a 1353 hrsz-ú ingatlanra épült, de a 1352 hrsz-ú telekre átlógó épület jogszabályi rendezése. A cél érdekében az ingatlanok telekhatárát oly módon kell rendezni, hogy mindkét teleknek megmaradjon a közterületi kapcsolata. Ennek érdekében, a 1364/22 hrsz-ú ingatlan telekhatára is kis mértékben módosul.

A módosítás során a 1353 hrsz-ú ingatlan területe 19,8 m²-vel növekszik, a 1352 hrsz-ú ingatlan kárára. Ez nem korlátozza jelentősen a telkek beépíthetőségét, hasznosíthatóságát.

A módosítás nem érinti a HÉSZ normaszövegét, illetve a TSZT-t.



Javasolt SZT kivágat

5. 1045/3 HRSZ-Ú INGATLAN ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

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

5.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

5.1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

Az 5. módosítással érintett terület 1045/3 hrsz.-ú Rákóczi téri park, amely Zirc központjában található. A területet a Rákóczi tér utca, illetve a 82. számú főút határolja.

A módosítással érintett terület északi sarkánál helyezkedik el a buszmegálló, amely épülete – a térből „kiszakított” 1045/1 hrsz.-ú ingatlanon áll. A parkban két kisebb kereskedelmi épület, illetve számos parki elem is található, amelyek között kosárpálya, játszótér is szerepel. A területen több emlékművet is elhelyeztek: Országzászló emlékmű, Cholnoky Jenő emlékmű, Fekete István emlékmű.



Az 4. számú módosítással érintett terület elhelyezkedése (forrás: maps.google.hu – saját szerkesztés)

A környező telkeken lakóingatlanok, kereskedelmi egységek, éttermek helyezkednek el. Továbbá a terület észak-keleti felén található a Zirci Ciszterci Apátság, illetve délen a Magyar Nemzeti Múzeum Közgűjteményi Központ található.

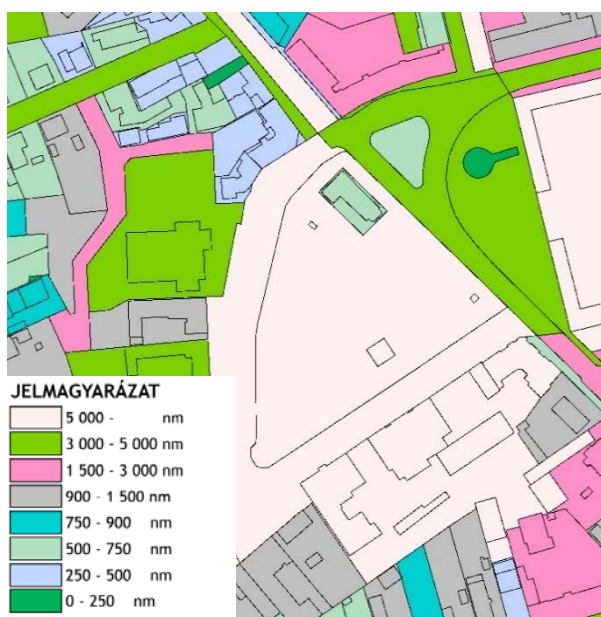


Kereskedelmi épület (forrás: saját fotó)

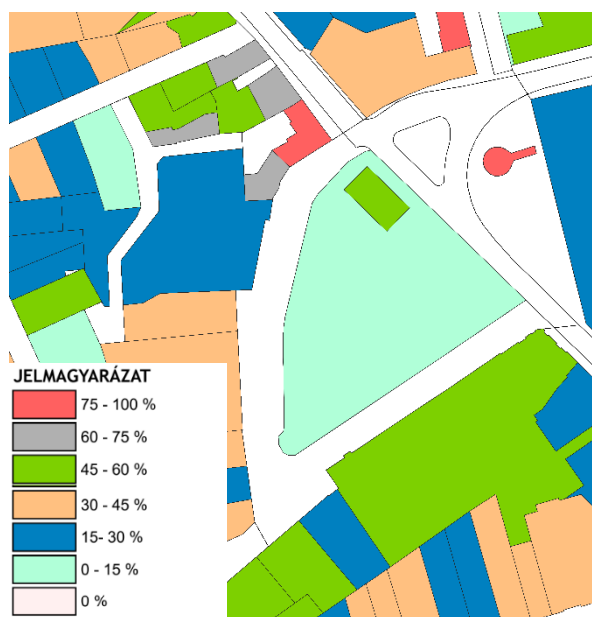


Buszmegálló és zöldségbolt épületei (forrás: saját fotó)

A 1353 hrsz-ú ingatlan beépítettsége, a környezetéhez képest alacsonynak mondható, mindössze 1,55%. Ezzel szemben, a környezetében található ingatlanok beépítettsége 15-60% között váltakozik a terület központi jellegéből adódóan. A park területe kitűnik méretéből adódóan, hiszen nagyobb területtel rendelkezik, mint a szomszédos ingatlanok. A 1045/3 hrsz-ú telek területe 10162,44 m², míg környezetében a 900-5000 m² paraméterű területek a jellemzők. A módosítással érintett területen elhelyezkedő 1045/1 hrsz-ú ingatlan 522 m² nagyságú.



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)

5.1.2. Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településrendezési eszközök az 1045/3 hrsz-ú ingatlant a Zkk2 jellel jelölt, Zöldterület - Közkert övezetbe sorolja. A HÉSZ 37.§ paragrafusa mond ki előírásokat az övezettel kapcsolatban.

37. § (1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark és Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, pihenést és testedzést szolgáló közterület.

(2) Zöldterület övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület

a) pihenést és testedzést szolgáló;

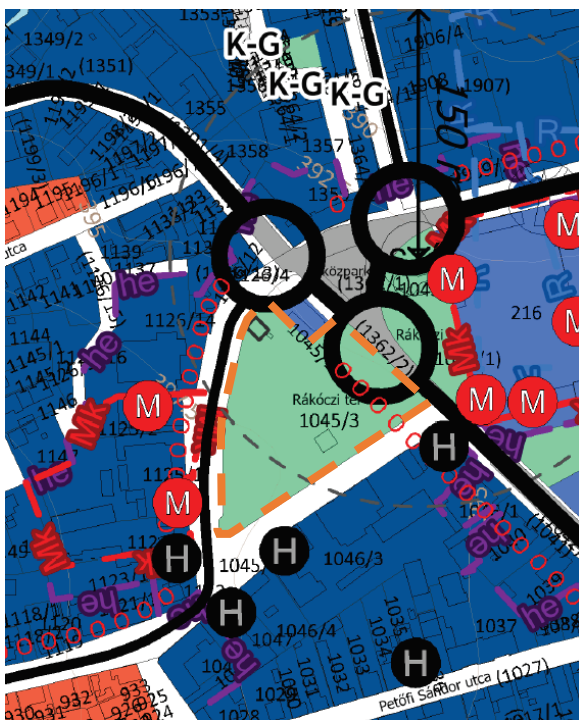
b) a terület rendeltetésszerű használatához szükséges;

c) vendéglátó;

d) a természetvédelmi kezeléshez szükséges rendeltetési egységet tartalmazhat.

A területen található építési övezetben az épületek kialakítására, illetve a telekalakításra vonatkozó szabályok az alábbiak:

1	Övezet jele	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
4	Zkk2	-	-	3	5	60



5. számú módosítással érintett terület hatályos településszerkezeti terv kivágata



5. számú módosítással érintett terület hatályos szabályozási tervlap kivágata

5.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett terület a város kiemelt jelentőségű területén helyezkedik el, melyen a régóta fennálló kereskedelmi funkciójú épületek szintén a városi szövet részét képezik. Az épületek funkciójának jogi rendezése vált szükségessé, mivel a jelenlegi jogszabályok nem teszik lehetővé közkert övezetben a kereskedelmi, vendéglátó rendeltetés elhelyezését. A meglévő rendeltetés legalizációja mellett szükséges a terület jelenlegi zöldterületi százalékának és értékeinek védelmét is rögzíteni, így a további épületbővítést megakadályozni.

A cél érdekében, az ingatlan újonnan létrehozott, Zkk4 övezetbe kerül, mellyel egyidejűleg, a HÉSZ előírásai is kiegészülnek.

HÉSZ 37.§

„(5) ⁴ Zkk4 övezet telkén található épületekben a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés megőrizhető.

(6) Zkk4 övezet telkén új kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(7) Zkk4 övezet telkén meglévő kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazó épülethez kapcsolódóan

a) kerítés

b) gazdasági udvar

c) rakodóterület

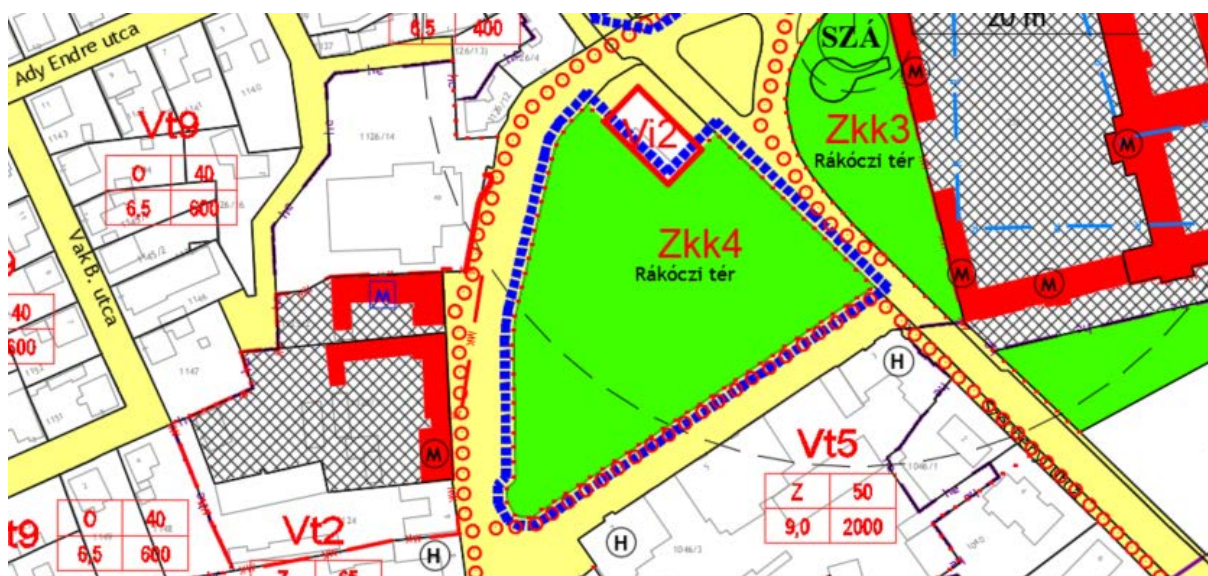
nem helyezhető el.”

⁴ Az előírás érvényesítéséhez az Állami Főépítész hozzájárulása szükséges, amit a záró szakasz során meg kell kérni.

A HÉSZ 2. mellékletének táblázata az alábbi sorral egészül ki:

	A	C	D	E	F	G	H	I
1	Övezet jele	A kialakítható telek megengedett 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
5/A	Zkk4	-	-	3		60	5	-

A módosítás nem érinti a TSZT-t, de a szabályozási terven az új Zkk4 övezet kerül továbbiakban szabályozásra.



Javasolt SZT kivágat

6. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

6.1. 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.

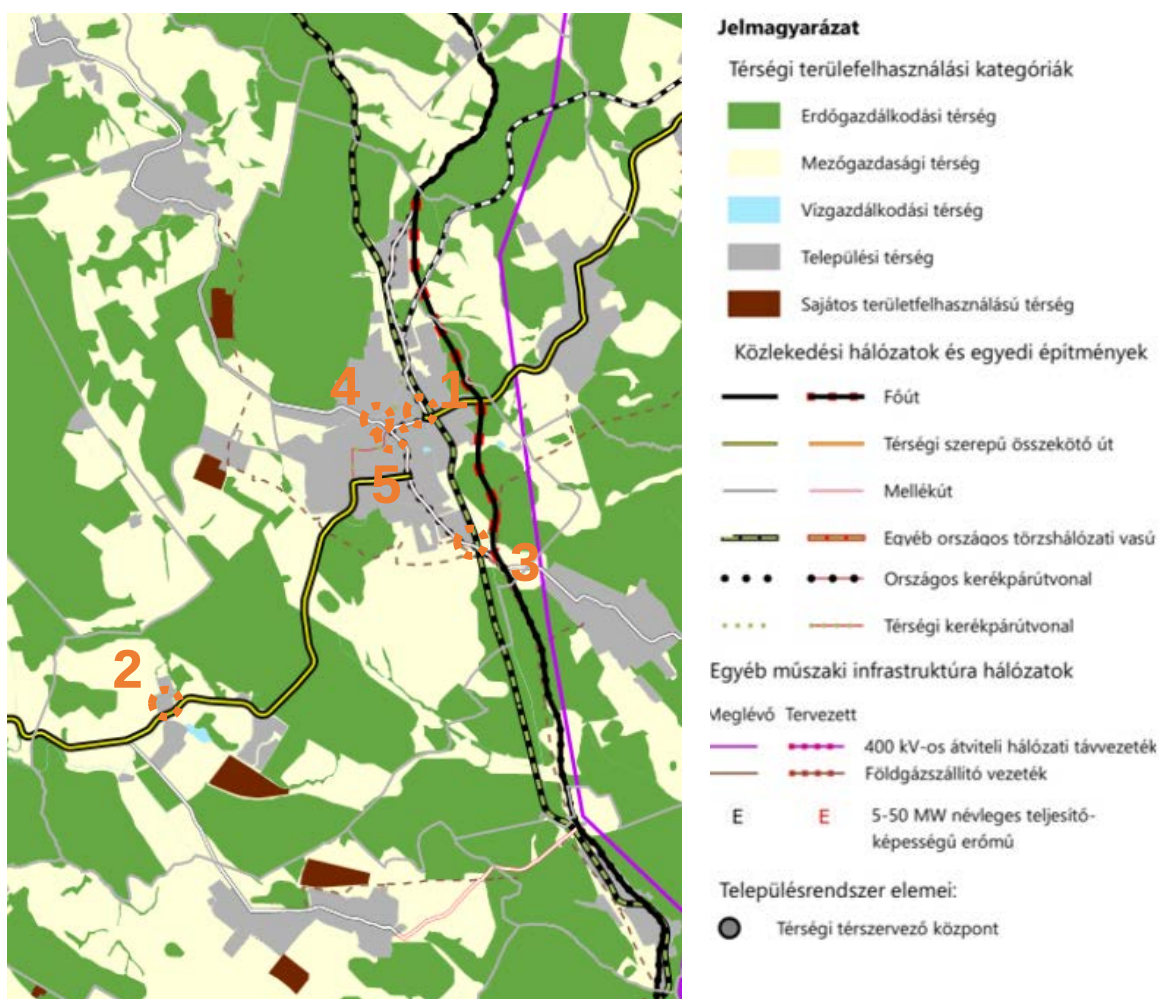
Veszprém vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: VMTrT) 2020.01.12-től hatályos.

6.1.1. 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 **települési térség** területfelhasználási kategóriákba sorolja.

„11.§

d)- a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”



VMTrT szerkezeti tervlapjának kivágata (forrás: <https://www.oeny.hu/>)

6.1.2. 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.	3.mód. ter.	4.mód. ter.	5.mód- ter.
		Módosítási területek érintettsége (igen/nem)				
Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	-	-	-	-	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	-	-	-	-	
Ökológiai hálózat puffertérületének övezete	MATrT	-	-	-	-	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MATrT	-	-	-	-	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend.	-	-	-	-	
Erdők övezete	MATrT	-	-	-	-	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rend.	-	-	-	-	
Tájképvédelmi terület övezete	MvM rend.	+	+	+	+	+
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	-	-	-	-	
Vízminőségvédelmi terület övezete	MvM rend.	-	-	-	-	
Nagyvízi meder övezete	MvM rend.	-	-	-	-	
VTT-tározók övezete	MvM rend.	-	-	-	-	
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MATrT	+	+	+	+	+

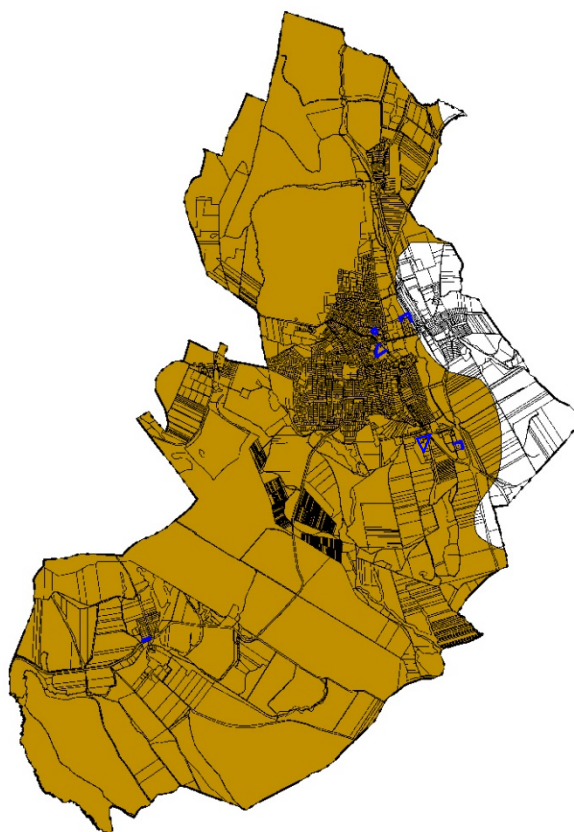
TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

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 védelmről 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 védelmről 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.



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 négy módosítással érintett terület a Tájképvédelmi terület övezet lehatárolása alá tartozik. 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.

HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE

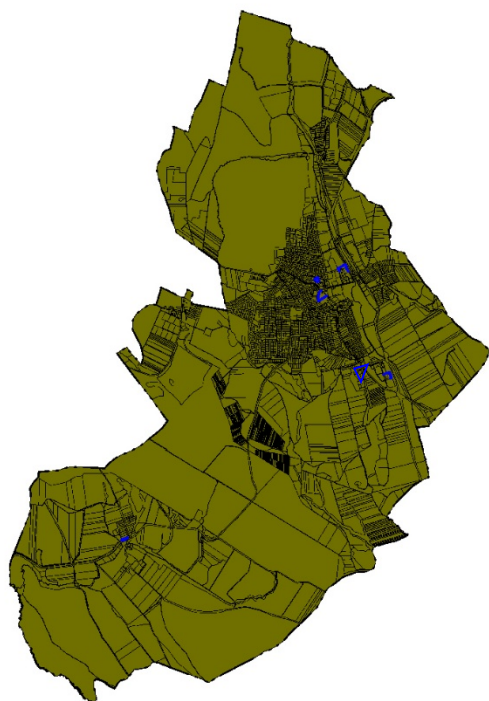
A honvédelmi és katonai célú területről a MATrT 32.§ rendelkezik.

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.

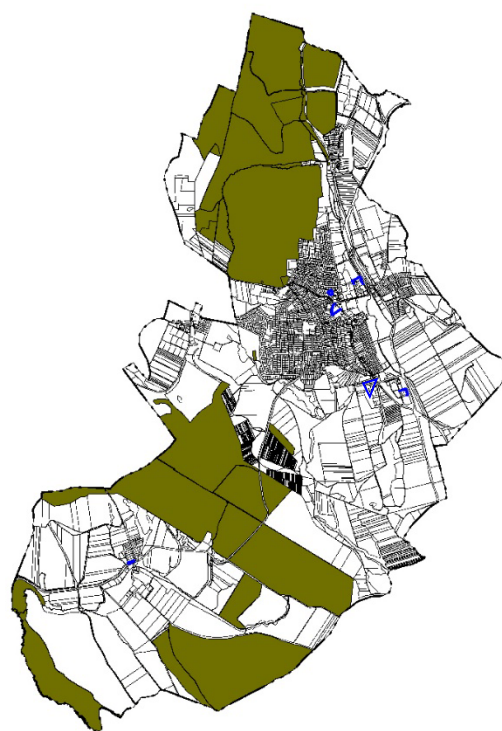
A honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett. Az építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával valósulhat meg.

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.



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)

Bár az E-tér adatszolgáltatása alapján Zirc település teljes területe érintett a lehatárolással, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztályának 2018-as adatszolgáltatása alapján, mely a Zirc területén a honvédelmi és katonai célú területek pontosított lehatárolását tartalmazza, a módosítással érintett területek nem részei az övezetnek.

6.1.3. Vármegyei övezetek ismertetése

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

6.1.4. Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek

A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 12. § (1) bekezdés a) pontja ad felhatalmazást arra, hogy a VMTrT 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

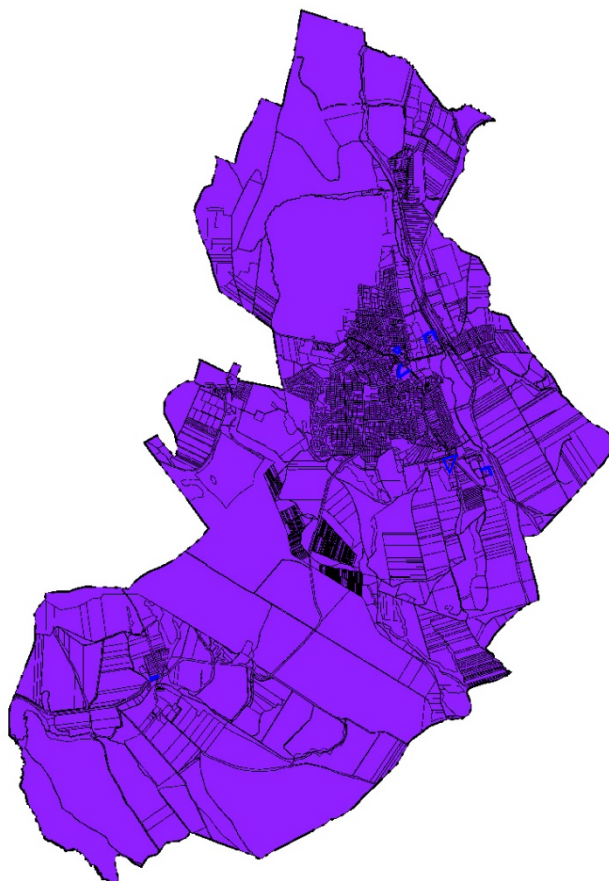
A módosítással érintett területeteket érintő övezetekre vonatkozó előírásokat a VMTrT 8-13.§ tartalmazza. Az előírások a tervezett módosítások tekintetében nem relevánsak, a módosítások nem mondanak ellent az övezetekre vonatkozó megállapításoknak.

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.



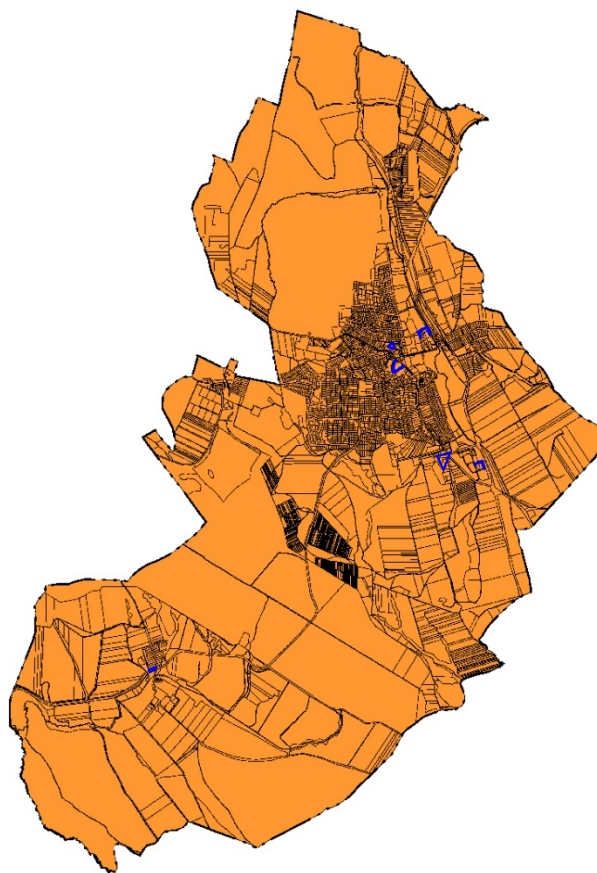
Az övezetet a település egészét érinti, így a módosítással érintett területek is. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így tervezett módosítások összhangban vannak az övezet előírásaival.

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.

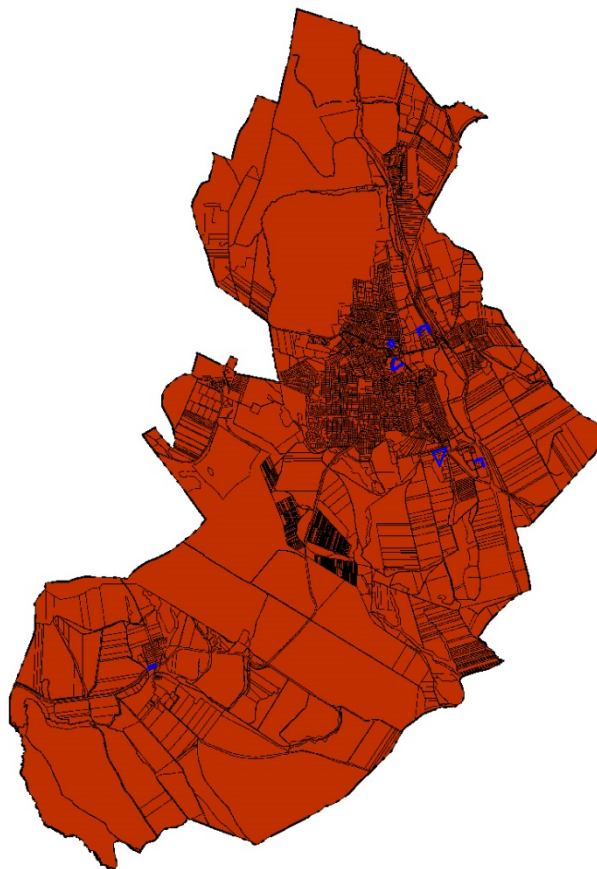
TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK KIEMELTEN TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

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.



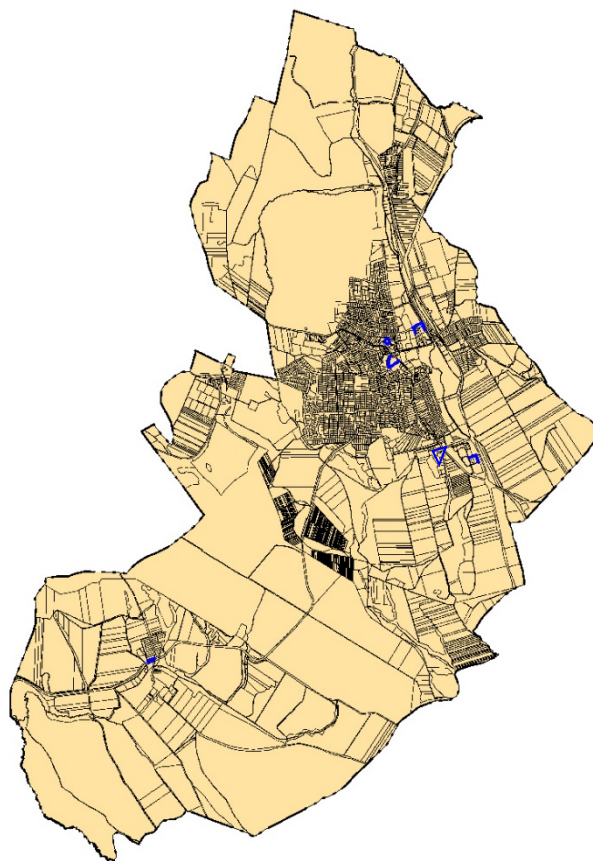
Az övezetet a település egészét érinti, így a módosítással érintett területek is. A tervezett módosítások összhangban vannak az övezet előírásaival.

**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 kitékintéssel kell előkészíteni.



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

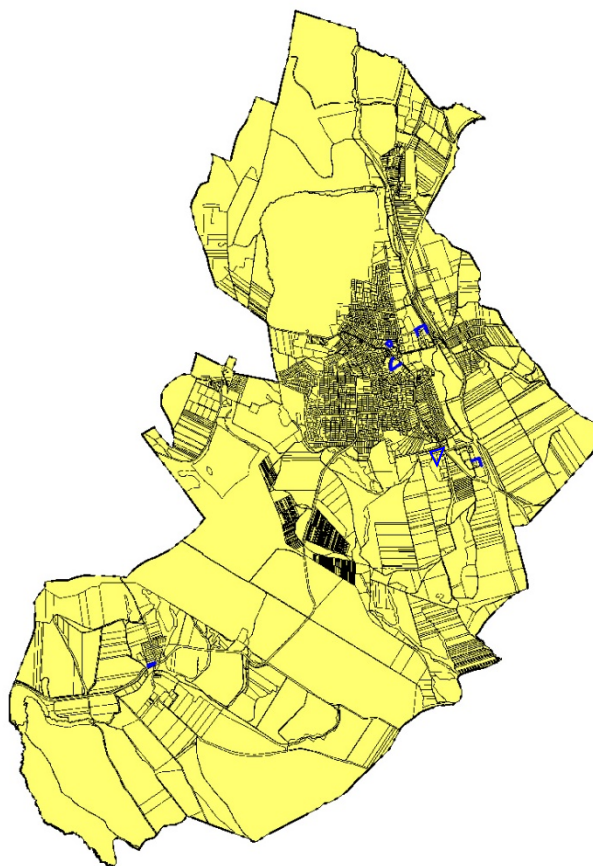
EGYÜTT TERVEZENDŐ TÉRSÉGEK ÖVEZET - AZ „EURÓPA KULTURÁLIS FŐVÁROSA VESZPRÉM 2023” PROGRAM ÉRDEKÉBEN EGYÜTTMŰKÖDŐ TÉRSÉG TELEPÜLÉSEINEK ÖVEZETE

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

Az alövezethez 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.

7. 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.

A módosítással érintett területek nem tartoznak egyik Zircet érintő régészeti, vagy örökségvédelmi lehatárolás alá.

8. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

8.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

A módosítás táj-, és természetvédelmi szempontú hatásával nem számol a terv.

A település szinte teljes területe része a tájképvédelmi terület övezetnek, emellett országos jelentőségű természetvédelmi terület, Natura 2000, terület, valamint országos ökológiai hálózat magterület és pufferterület lehatárolásával is érintett. Zirc a Bakony-Balaton Geopark részét is képezi.

Az 1. számú módosítással érintett terület során a valós állapot és a szabályozási tervlap harmonizálása történik. Itt új fejlesztés nem várható, ami a táji-, vagy természeti elemeket érintheti. A 2. számú módosítással érintett terület Zirc Akli településrészén, már beépített ingatlanok közvetlen környezetében helyezkedik el. Itt a környezetéhez hasonló lakóház építésének lehetőségét kívánja megadni az Önkormányzat. Itt az építési határvonal elhelyezésénél figyelembevételre kerültek a már beépült ingatlanok és utcakép.

A 3. számú módosítással érintett terület Zirc külterületén, gazdasági környezetben helyezkedik el, részben már beépített ingatlanokon. A silók elhelyezésével lokálisan változhat a településkép, azonban a területet körülvevő fásítás csökkentheti ennek a hatását. A 4. módosítással érintett terület

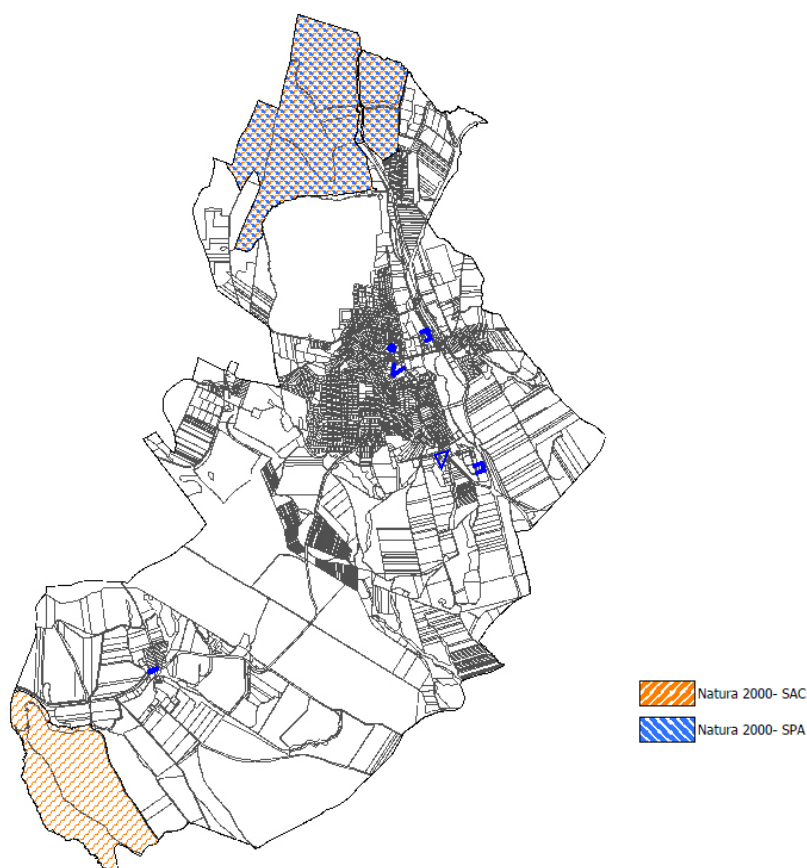
szintén Zirc belvárosában, már beépített területen található. Itt a természetbeni állapotokhoz való telek, illetve övezetalakítás történik, ami nem von maga után további fejlesztéseket. Így a terv nem számol sem a természeti, sem a táji értékek sérülésével. Az 5. módosítással érintett terület Zirc központi részén található. A módosítás a meglévő kereskedelmi épületek miatt történik, ezért övezet besorolási változás történik, amely nem jár a természeti és táji elemek befolyásolásával. A HÉSZ előírásainak elkészítése során kiemelt fontosságú a meglévő zöldfelületi százalék megtartása, a további burkolatok, vagy építmények kialakításának tiltása.

8.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

NATURA 2000 HÁLÓZAT

Zirc érintett Natura 2000 különleges madárvédelmi és természetmegőrzési területekkel is. Északi részén található az Észak-Bakony Natura 2000 terület, amely egyszerre különleges madárvédelmi és természetmegőrzési területekhez tartozik (azonosítója: HUBF30001). Déli részén pedig a Papod és Miklád (HUBF20002) található, 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 lehatárolása alá.



*Zirc közigazgatási határát érintő Natura 2000 területek, a módosítással érintett területek jelölésével
(forrás: E-tér adatszolgáltatás)*

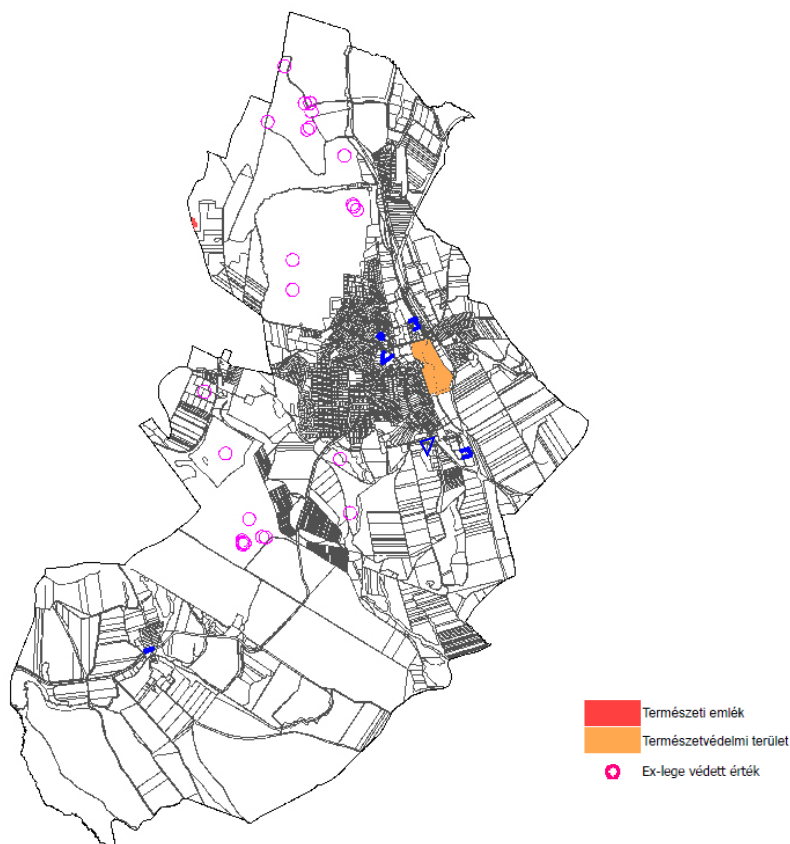
EURÓPAI GEOPARK HÁLÓZAT

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 minden módosítással érintett terület az Geopark övezetébe tartozik.

ORSZÁGOSAN VÉDETT TERMÉSZETI ÉS TÁJI ÉRTÉKEK

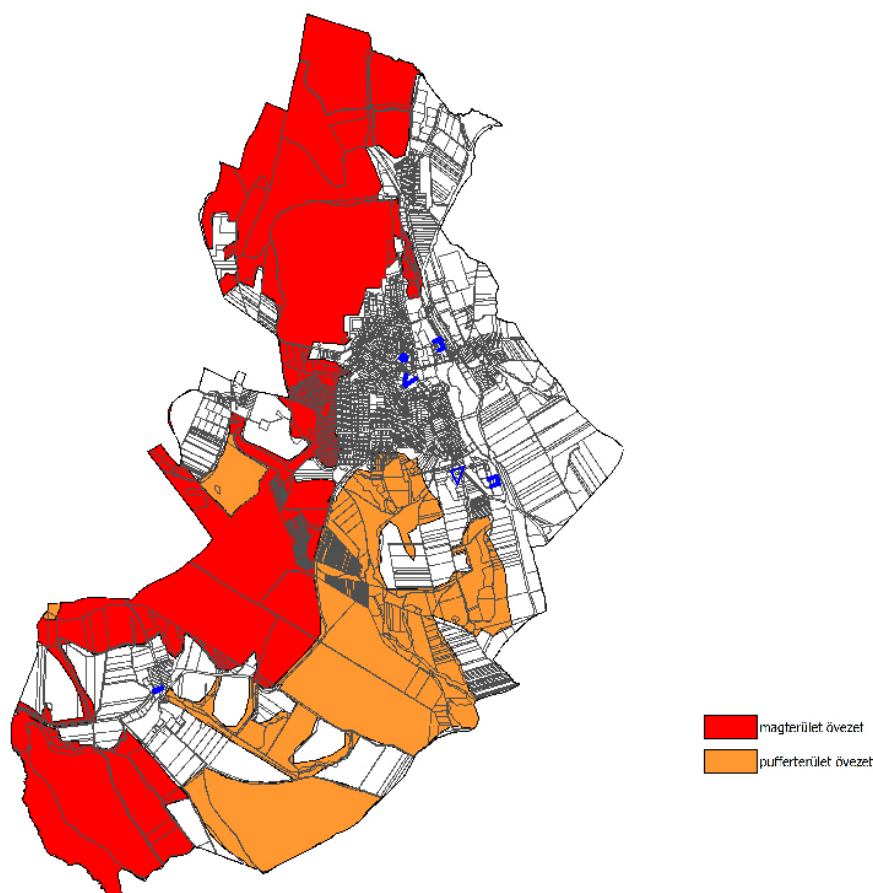
Zirc közigazgatási határán belül két országosan védett terület található, illetve több pontszerű, ex lege védett érték, ezek javarészt védett víznyelők. A település keleti részén helyezkedik el a Borzavári úti kőfejtő földtani alapszelvény TE, nyugati részén pedig a Zirci arborétum TT. Az említett természeti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



Országos jelentőségű védett értékek, a módosítással érintett területek jelölésével (forrás: E-tér adatszolgáltatás)

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 módosítással érintett területek nem tartoznak a lehatárolások területébe.



Ökológiai hálózat lehatárolása, a módosítással érintett területek jelölésével (forrás: E-tér adatszolgáltatás)

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

8.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az R. 18.§ (1) bekezdése szerint, az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezés 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 nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változásával nem számol a terv.

9. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Zirc zöldfelületi rendszerének elemei:

- erdőterületek
- mezőgazdasági területek
- vizes-, vízparti területek

- zöldterületek, intézményi zöldterületek
- nagy zöldfelülettel rendelkező különleges beépítésre szánt és különleges beépítésre nem szánt zöldterületek;
- egyéb:
 - o vonalas szerkezeti elemek- fasorok, vízfolyások,
 - o telken belüli zöldterületek- szerkezeti jelentőségű telken belüli zöldsáv, sétány

A módosítással érintett területek nem befolyásolják negatívan Zirc zöldfelületi rendszerét.

10. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A településrendezési eszközök módosítása négy különböző területet érint, azonban csak az első módosítási pont esetében érintett a közlekedési hálózat.

Közlekedési terület kerül kiszabályozásra a 1904/4 helyrajzi számú telekterület északi részén a meglévő gyalogos-és kerékpárút területének biztosítása céljából.

A meglévő gyalogos-és kerékpáros infrastruktúra a 82. sz. főúttól a Zirc vasútállomás előtt létesített gyalogátkelőhelyétől kezdődően halad nyugati irányban, majd keresztezi a Cuha-patakot, illetve a patak nyugati oldalán haladó gyalogos-és kerékpárutat. A gyalogos-és kerékpárút a Cuha-pataktól kezdődően teljes hosszon a 1904/4 helyrajzi számú ingatlan területén halad. A közlekedési terület csupán a földrészlet északkeleti részén lévő nyomvonal elhúzással érintett területen szükséges, a burkolatszélről számított 2 méteres szélességben, majd ezt követően a közlekedési terület rendelkezésre áll a meglévő szabályozás szerint.

11. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A település környezeti elemeire (levegőminőségére, felszín- és felszín alatti vizeinek minőségére, a talaj állapotára, valamint a természet és táj állapotára) befolyással vannak a természet és az ember által előidézett tényezők, melyek javíthatnak, vagy ronthatnak a környezeti elemeken.

Zirc területén nem találhatóak olyan, a környezeti elemeket nagyban befolyásoló ipari, vagy gazdasági tevékenységek, melyek kiemelkedően negatív hatással lennének a településre. A településen több vízfolyás halad át, melyek útvonala főként a külterületen halad. A megfelelő pufferterületek megtartásával, illetve az esetleges illegális hulladéklerakók rendszeres eltávolításával a vízfelületek állapota megtartható.

A felszíni vizek mellett a felszín alatti vizek, illetve a talaj védelme is kiemelt fontosságú. Ezek állapota nagyban függ egymástól, így szennyezésük megelőzésére is együtt kell ügyelni. Zircen a talaj és a felszín alatti vizek legnagyobb befolyásoló tényezője a mezőgazdaság. Mind a vízhasználat, mind a műtrágyahasználat és a monokultúrák termesztése hatással lehet rá. Fontos, hogy környezetkímélő technológiák kerüljenek hasznosításra a művelt területeken.

Zircen rezgés-, illetve zajvédelmi szempontból fontos megemlíteni a 82. sz. főutat és a településen áthaladó vasutat. Ezek település keleti részén haladnak és a belterületet is keleti részén érintik.

A módosítással érintett területek, illetve az ezeket érintő módosítások nem okoznak többletterhelést a környezeti elemekre.

12. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

12.1. A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETÉRTÉKELÉSI FOLYAMATA

12.1.1. Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamatokhoz

Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 4. számú módosítását indította meg. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Skvr.) 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. A megkeresett államigazgatási szervek véleménye alapján készült el jelen fejezet.

A módosítás folyamatának megkezdése előtt a 3. számú módosítással érintett területre Döntés-előkészítő anyag készült, mely a képviselő testület elé tárta a módosítás lehetséges következményeit.

Az Skvr. 3. számú mellékletében megnevezett környezet védelméért felelős szervek 2026 júniusában kapták meg a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó előzetes tájékoztató levelet, amelyben a környezeti értékelés szükségességéről is véleményt alkottak.

A környezeti értékelés tematikája a Korm. rendelet 4. számú mellékletében megjelölt tartalmi követelmények szerint készült, miután a környezet védelméért felelős szervek megkeresésre kerültek.

A Tervezők a településrendezési eszközök módosításának munkaközi anyagát elkészítették, mellyel párhuzamosan elkészült jelen környezeti vizsgálat, a tematika kapcsán beérkezett véleményekben foglaltak figyelembe vételével.

12.2. JAVASLATOK HATÁSA A TERVMÓDOSÍTÁS KÉSZÍTÉSÉRE

A környezeti értékelés a környezet- és természetvédelmi szempontok figyelembevételével készült. A környezeti értékelésben megfogalmazott javaslatok nagy része elfogadásra került, s beépült a településrendezési eszközökbe. A javaslatok másik része nem a településrendezési eszközök elkészítésére vonatkozik, hanem annak alkalmazása során – Zirc természeti és épített értékeinek megóvását, a települési környezet javulását elősegítendő – szolgál mankóként.

12.3. A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK ÉS A NYILVÁNOSSÁG ÁLTAL ADOTT VÉLEMÉNYEK, SZEMPONTOK FIGYELEMBEVÉTELE

A településrendezési eszközök módosítása mellett a véleményt adó államigazgatási szervek megkeresése sor került. Ennek során a megkérdezettek javaslatai, illetve kérései megismerhetők voltak, feldolgozásra kerültek. A véleményt adó államigazgatási szervek között szerepelnek a – Skvr. 3. számú mellékletében megnevezett - környezet védelméért felelős szervek. Ennek során a megkérdezettek javaslatai, illetve kérései megismerhetők voltak, feldolgozásra kerültek. A vélemények alapján a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész kérte egyedül a környezeti vizsgálat lefolytatását a 3. számú módosítással érintett területre.

Jelen dokumentáció a beérkezett vélemények és észrevételek alapján került kidolgozásra, minden államigazgatási szerv javaslatát figyelembe vettük.

Ssz.	Intézmény	Környezeti értékelés elkészítésének szükségessége		Nem válaszolt	Megjegyzés
		Szükségesnek tartja	Nem tartja szükségesnek		
1.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész	3. Számú módosítással érintett terület esetében			A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája a 3. számú módosítással érintett terület esetében a környezeti értékelés készítését szükségesnek tartja.

Ssz.	Intézmény	Környezeti értékelés elkészítésének szükségessége		Nem választott	Megjegyzés
		Szükségesnek tartja	Nem tartja szükségesnek		
					Felhívják a figyelmet arra, hogy a módosítással a területen a jelenlegi 7,5 méter épületmagasság helyett 15,5 méter épületmagasság elérése válik lehetővé, technológiai létesítmény kialakítása esetében, így vizsgálni kell a táj-, és településkép-védelmi szempontokat. Kéri meghatározni a tájba illesztést szolgáló intézkedéseket, valamint a tájképvédelmi célból előírt 10 méteres beültetési kötelezettség megvalósíthatóságára. A 2. számú módosítás esetében az építési hely lehatárolásának átgondolását kéri.
2.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály		X		A 3. módosítással érintett terület esetében kéri, hogy az emelt építménymagasság továbbra is csak a technológiai építményekre vonatkozzon.
3.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság		X		
4.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály		X		
9.	Veszprém Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály		X		
12.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály		X		
13.	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ		X		
	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Erdészeti Osztály			X	
	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal		X		

Ssz.	Intézmény	Környezeti értékelés elkészítésének szükségessége		Nem választott	Megjegyzés
		Szükségesnek tartja	Nem tartja szükségesnek		
	Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály				
16.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága		X		
	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály		X		A 3. módosítással érintett terület esetében jelzi, hogy a terület közvetlen környezetében található a kiemelten védett műemlék Magas-bakonyi vasútvonal műemléki környezetétől. Javasolják a területen a beültetési kötelezettséggel érintett faállomány magasságának és/ vagy fajtájának meghatározását.

Az észrevételek alapján a környezeti értékelés kizárólag a 3. számú módosítással érintett terület esetében készül. A 3. módosítással érintett terület A és B területből áll. Az államigazgatási szervek véleményükben a B terület esetében fogalmaztak meg kifogást vagy megjegyzést.

12.4. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS FENNTARTHATÓSÁGI ÉRTÉKRENDJE

Zirc környezeti értékelésének készítése során közvetlenül a Veszprém Vármegyei Környezetvédelmi Program, illetve közvetetten az alábbi környezetvédelmi és fenntarthatósági dokumentumok (V. Nemzeti Környezetvédelmi Program, Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia, Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia) fenntarthatósági elveit vették alapul a Tervezők. A változtatás a település meglévő állapotához igazodik.

12.5. ALKALMAZOTT MÓDSZER, FELHASZNÁLT ADATOK

Az alkalmazott módszer a Skvr. tartalmi követelményeinek, valamint a hazai tervezési eljárásoknak megfelelő.

A felhasznált adatok tekintetében a Tervezők a környezet védelméért felelős szervek előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett véleményeire, az azokban közölt adatokra, valamint a helyszíni bejárás során szerzett tapasztalataikra és egyéb vizsgálatokra támaszkodtak.

12.6. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS IGÉNYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA

A módosítással érintett terület elhelyezkedését, állapotát lásd

3.1. Módosítással érintett terület bemutatása

A módosítással érintett terület részletes fejlesztési koncepcióját lásd

3.2. Szabályozási koncepció fejezetében

A módosítással érintett területre vonatkozó településrendezési javaslatát lásd

3.2. Szabályozási koncepció fejezetében

12.7. AZ ÉRINTETT TERÜLET JELENLEGI KÖRNYEZETI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA

A módosítás során az érvényes jogszabályokban foglaltakat, illetve a település környezet- és természetvédelmi érdekeit, az épített örökség védelmét, az emberi egészségre gyakorolt hatásokat figyelembe vettük. A módosítás már beépült, jelenleg is gazdasági tevékenységet folytató területen történik, a belterület déli határán, a lakóterületektől a lehető legtávolabb.

A településrendezési eszközök 4. számú módosításának véleményezési szakaszában már csak egyetlen változat kerül egyeztetésre az Skvr. 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel, az Eljr. 9. melléklete szerinti szervekkel, bevont önkormányzatokkal és partnerekkel, ahogyan ez a településrendezési eszközök módosításának gyakorlatában többnyire megszokott. A módosítás során törekednek a körülmények és lehetőségek adta jobb környezeti állapot elérésére, ahogy ezt a környezeti vizsgálat további fejezetei, illetve az alátámasztó javaslat egyéb fejezetei is leírják.

A településrendezési eszközök módosítása során a helyi építési szabályzat módosítása is elkészül, melyet a képviselő-testület rendelettel fog jóváhagyni. A rendeletben előírtak betartása kötelező, illetve mivel a településrendezési eszközök mindössze kereteket biztosítanak az egyes konkrét beruházások számára, ezért a tervben leírtak elmaradása nem várható.

12.7.1. Környezeti állapot

A város környezeti elemeire (levegőminőségére, felszín- és felszín alatti vizeinek minőségére, a talaj állapotára, valamint a természet és táj állapotára) befolyással vannak a természet és az ember által előidézett tényezők, melyek javíthatnak, vagy ronthatnak a környezeti elemeken. Zirc rendelete a környezet védelméről leírja a településre vonatkozó fő irányelveket és szabályokat (Zirc Város Önkormányzat Képviselő- testületének 17/2025. (VIII. 7.) önkormányzati rendelete a környezetvédelem részleges helyi szabályairól).

Zirc területén jelen vannak gazdasági területek, de nem találhatók a környezet szennyező ipari tevékenységek, a településről származó esetleges szennyezések alapvetően nem kiugróak a városhoz hasonló más települések között.

Az E-PRTR rendszer adatai alapján Zircen egy adatszolgáltatási kötelezettséggel rendelkező telephely található:

- ABL Technic Hungary Kft. – Lakktalanító üzem (Szabadság u. 6.), ahol fémek és műanyagok elektrolitikus vagy kémiai felületkezelését végzik.

Zirc rengeteg természeti értékkel rendelkezik, nagyméretű erdői mellett, értékes gyepek, vizes területek tarkítják a tájat. Ezek jó állapotának fenntartása folyamatos feladata mind Zircnek, mind a környező településeknek.

• A felszíni és a felszín alatti víz-, talajvédelem

Zirc területén a felszíni és felszín alatti vizek védelmére egyaránt kiemelt figyelmet kell fordítani. A település vízrajzát elsősorban a Cuha (Bakony-ér), valamint a Kismalmi-forrás, a Király-patak, a Szarvas-patak és a Gerence-patak vízfolyásai határozzák meg.

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Zirc a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny település, továbbá területén kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület is található. Ennek megfelelően a felszíni és felszín alatti vizek szennyeződésének megelőzése, valamint a vízminőség megőrzése kiemelt feladat.

	Fokozottan érzékeny	Érzékeny	Kevésbé érzékeny	Kiemelten érzékeny f. a. terület
Zirc	X			+

A vízfolyások vízminőségét a környezetükben lévő területhasználatok, mezőgazdasági és egyéb emberi tevékenységek közvetlenül befolyásolhatják. Mezőgazdasági területekről a gazdálkodás, vegyszerezés, talajjavítás során kerülhetnek a vizekbe olyan anyagok, melyek felboríthatják a vizek ökológiai rendszerét. Emellett, fontos megakadályozni a szennyvizek vízfolyásba való befutását. A szennyvíz megfelelő szállítása és tisztítása kiemelt feladat.

Zirc közigazgatási területén jellemző genetikai talajtípus a rendzina talaj és az agyagbemosódásos barna erdőtalaj. A termőföldeken elsősorban szántóföldi művelés és gyepterületgazdálkodás jellemző. A szántóföldi területeket több helyen mezővédő erdősávok és fasorok tagolják, amelyek a talajerózió mérséklésében és a táj mozaikosságának megőrzésében is szerepet játszanak.

A talajok termőképességének megőrzése érdekében fontos a talajkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazása, valamint a műtrágyák, növényvédő szerek és egyéb kemikáliák túlzott használatának kerülése.

Földtani veszélyforrások alapvetően nem találhatók a településen.

• Levegő tisztaságának védelme

Zirc levegőminőségét elsősorban a településen működő ipari és energetikai létesítmények kibocsátásai, a közlekedés – különösen a 82. sz. főút forgalma –, valamint a lakossági fűtés befolyásolja. A mezőgazdasági területek művelése szintén hozzájárulhat a porterheléshez, különösen száraz időszakokban.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete alapján Zirc a 13. számú Az ország többi területe légszennyezettségi zónába tartozik. A közlekedésből származó légszennyezés szempontjából elsősorban a 82. sz. főút településen áthaladó szakasza jelent terhelést. A lakossági fűtésből származó kibocsátások elsősorban a fűtési időszakban

növelhetik a levegőterhelést. A mezőgazdasági műveléshez kapcsolódóan elsősorban a száraz időszakokban jelentkező porterhelés lehet meghatározó.

A légszennyezettségi zónában az egyes kiemelt jelentőségű légszennyező anyagok levegőterheltségi szintje a legtöbb esetben az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg (F csoport), s csak a PM₁₀ benz(a)-pirén (BaP) vonatkozásában a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van (D csoport).

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint												
		Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM ₁₀	Benzol	Talajközeli ózon	PM ₁₀ Arzen (As)	PM ₁₀ Kadmium (Cd)	PM ₁₀ Nikkel (Ni)	PM ₁₀ Ólom (Pb)	PM ₁₀ benz(a)-pirén (BaP)
Légszennyezettségi agglomeráció												
13.	Az ország többi területe	F	F	F	E	F	O-I	F	F	F	F	D

• Zaj- és rezgésvédelem

A módosítással érintett terület *B területe* a 82. számú főút és a vasút vonala között található. Ezek mindegyike hatással van a területre zaj-, illetve rezgésterhelés szempontjából.

Közlekedésből származó zajforrás

A módosítással érintett területen mért adatokkal nem rendelkezünk.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen a 27/2008. (XII.3.) KöM-EüM együttes rendelete – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról – 3. számú melléklete alapján kerül megállapításra. A módosítással érintett területen található gazdasági terület közlekedési zajterhelési határértékei alább látható.

Zajtól védendő terület	Főút mentén		Kiszolgáló út, lakóút mentén		Gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút mentén	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Gazdasági terület	65dB	55dB	65dB	55dB	65dB	55dB

• Hulladékkezelés

Zirc területén a hulladék elszállítását a MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt. rendszerében a Depónia Nonprofit Kft. végzi. A településen a vegyes, az elkülönítetten gyűjtött, valamint a zöldhulladék rendszeres elszállítása biztosított.

Zircen működik a 07/46 hrsz.-ú ingatlanon található hulladékudvar, amelyet az ÉBH Észak-Balatoni Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. üzemeltet. A hulladékudvarban a lakosság számára különböző nem veszélyes és veszélyes hulladékok elkülönített leadására van lehetőség, a meghatározott átvételi feltételek és mennyiségi korlátok mellett.

A településen a hulladékgazdálkodási rendszer megfelelő működése mellett fontos feladat az illegális hulladék elhelyezésének megelőzése és az esetlegesen kialakuló illegális lerakások felszámolása.

- **Vizuális környezetterhelés**

A település esetében vizuális környezetterhelésről első sorban a belterület déli és keleti határán lehet beszélni, a gazdasági területeken. Ezek a gazdasági területek kellő távolságra helyezkednek el a lakott területektől, de látványuk zavaró lehet egyes területekről. Ennek minimalizálása érdekében, gondoskodni kell a megfelelő takarásról.

12.8. TERMÉSZETI ÁLLAPOT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

12.8.1. Nemzetközi védelem alatt álló területek

Lásd: 8.2. Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek című fejezet

12.8.2. Örökségvédelem

Zirc területén Védett és nyilvántartott régészeti lelőhelyek, mellett műemléki épületek és műemléki környezet is lehatárolásra került. Ezek nem érintik közvetlenül a 3. számú módosítással érintett terület *B területét*, azonban a Magas-Bakonyi vasútvonal műemléki környezete közvetlenül határos a területtel. A műemléki környezet hosszútávú védelme érdekében, egy esetleges fejlesztés során ügyelni kell a rezgésvédelemre, valamint a silók megfelelő takarására.



A 3. módosítással érintett terület környezetében található műemléki környezet lehatárolása (forrás: Lechner Tudásközpont)

12.9. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

Ahogy a 3. számú módosítási terület *B területének* bemutatása is megmutatja, a területen és környezetében jelenleg is gazdasági tevékenységek és gazdasági épületek találhatók. A potenciálisan fejlesztéssel érintett ingatlanokon már jelenleg is találhatók tárolásra alkalmas építmények. A terület tulajdonosa meglévő vállalkozása bővítése érdekében 15,5 méter magasságú siló elhelyezését tervezi, melyre jelenleg a HÉSZ nem ad lehetőséget a területen. Egy korábbi módosításban kezdeményezte a terület tulajdonosa siló létesítését, a szintén a tulajdonában álló 041/19 hrsz.-ú ingatlanon, de az a terület fekvése és egyéb gazdasági szempontok miatt nem volt megfelelő. A HÉSZ módosítása arra irányul, hogy technológiai létesítmény elhelyezése esetében, lehetőség nyíljon a 15,5 méter magasságú építmény elhelyezésére. Emellett, a terület megfelelő takarása érdekében 10,0 méter szelességben beültetési kötelezettséggel érintett terület kerül jelölésre. A beültetési kötelezettséggel érintett telekrész jelenleg is idős faállománnyal borított, így ennek fenntartása és

folyamatos karbantartása megfelelő takarást biztosíthat mind a 82. sz. főút, mind a Magas-Bakonyi vasútvonal műemléki környezeti terület felől.

12.9.1. A környezeti elemek tekintetében fellépő változások

• Felszíni és felszín alatti víz-, talajvédelem

A 3. számú módosítással érintett terület *B területe* közel sík területen, a Cuha patak környezetében található, a pataktól egy erdősáv, a vasút vonala, valamint egy szántó választja el az ingatlanokat. A területen siló kiépítését tervezi a beruházó, ami megfelelő működés esetében nem terhelheti a talajt vagy a környező vízhálózatot.

Építési, kivitelezés

A földre és földtani közegre az építések kivitelezése alatt, ideiglenesen hatással lehetnek az építési és szállítási tevékenységek. A 3. számú módosítással érintett terület már jelenleg is beépített, az ingatlanok kiépített, aszfaltozott úton közelíthetők meg, ami csökkenti a porszennyezés lehetőségét. A talaj bolygatott, természetes növényzet nem borítja a telkeket.

Az építési munkáknál az alábbi fázisok, műveletek eredményezhetnek környezeti szennyezést:

- a munkagépek mozgása
- szállítási forgalom
- rakodási művelet
- építési technológia

Figyelní kell a megfelelő technológiák alkalmazására a siló kialakítása során, illetve arra, hogy az esetleges szennyeződések el legyenek kerülve. A gépjárművek esetében figyelni kell, hogy ne szivároгjon belőlük üzemanyag, illetve más vegyszer, ami a földtani közeget negatívan befolyásolná.

A területen keletkező csapadékvizet érdemes a lehetőségekhez mérten a területen tartani, ott felhasználni, annak érdekében, hogy attól mentesítve legyen a csatornahálózat.

Bár a terület környezetében is gazdasági tevékenységek folynak, érdemes az építési munkálatokat olyan időpontban végezni, mikor a környező telkek használóit legkevésbé zavarja az esetleges zaj, vagy porszennyezés.

• Levegőminőség védelme

A 3. számú módosítással érintett terület egyes telkei jelenleg is beépítettek, ott a beruházó csupán egy siló létesítését tervezi, mely későbbi hasznosítása nem lesz terhelő hatással a levegőre. A területet nyugati és déli oldalról beültetési kötelezettség érinti, ami ezekbe az irányokba csökkentheti az esetlegesen keletkező por-, vagy egyéb levegőszennyezést. Emellett, a 82. sz. főút nyugati, a módosítással érintett területhez közeli oldalán erdősáv található, ami szintén levegőszűrő hatással rendelkezik.

Azzal egy időben, hogy a 3. számú módosítással érintett terület *B területén* a HÉSZ módosításával lehetővé válik a technológiai létesítmények esetében a 15,5 méteres épületmagasság elérése, a beruházó, a lakott területhez közelebb elhelyezkedő *A területén* (041/19 hrsz.) ez a megengedőbb beépítési paraméter törlésre kerül. Így, az esetleges fejlesztés a lakott területektől kis mértékben távolabb jöhet létre.

• Zaj- és rezgésvédelem

A terv nem számol egy esetleges fejlesztést követően kiemelkedően megnövekedő gépjárműforgalomra a 3. számú módosítással érintett terület környezetében. A terület és környezete jelenleg is gazdasági hasznosítás alatt áll, gépjárművel jól megközelíthető, több irányból fassorral, erdősávval határolt, ami tovább csökkentheti az esetleges terhelést.

A beruházó két helyen rendelkezik telephellyel a 82. számú főút mentén. A korábbi Településrendezési eszközök módosításakor a főút nyugati, a belterülethez kissé közelebb lévő *A terület* (041/9; 041/10; 041/17; 041/19; 0441/25 és 041/26 hrsz) esetében lett jóváhagyva a HÉSZ módosítása oly módon, hogy technológiai létesítmény kiépítése esetében lehetőség legyen 15,0 méter magas építményt elhelyezni. Jelen módosítás során a megengedőbb paraméter törlésre kerül az *A terület* ingatlanjairól. Amennyiben ezeken az ingatlanokon épülne ki a tervezett siló, vélhetően magasabb zaj-, illetve porterheléssel járna, mint a jelen módosításban szereplő ingatlanok esetében.

Építési, kivitelezés

A módosítással érintett területen rövid távon, az építési és kivitelezési munkálatok során léphet fel megnövekedő zaj-, illetve porterhelés. Ezek viszont a fejlesztések befejeztével megszűnnek és az üzemeltetéskor már nem kell számolni velük.

• Hulladékkezelés

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szerint kell végezni, mely a környezetvédelemről szóló törvénnyel összhangban meghatározza a hulladékgazdálkodás alapelveit.

A 3. számú módosítási területen tervezett siló megépülésével nem várható megemelkedett hulladékképződés, veszélyes hulladék képződés.

Építési, kivitelezés

A beruházás során alapvetően nem kell számolni jelentős mennyiségű veszélyes hulladék képződésével.

Amennyiben

- betartják az építési munkálatok során az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásait;
- a keletkező hulladékok kezelésére, ártalmatlanítására vonatkozó adatokat a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően tartják nyilván;
- az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok kezelése során betartják a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásait,

a keletkező hulladékok, a környezeti elemekre gyakorolt hatása minimális lesz. A kialakuló infarstruktúra üzemeltetése során szintén arra kell törekedni, hogy a hulladékkezelés a hatályos rendeleteknek megfelelően történjen.

• Településkép védelme

Zirc déli gazdasági területe kompakt, többnyire már beépített, a 82. számú főútról jól megközelíthető. A 3. számú módosítással érintett területe és közvetlen környezete rendezett gazdasági ingatlanokból áll, A B terület a 82. számú főút, valamint a vasút vonala felől teljes mértékben, az északi oldalról részlegesen, idős, magas, átlagosan 10 métert meghaladó egyedekből álló erdősávval, fasorral takart. A módosítás hatására a beruházónak lehetősége lesz 15,5 méter magasságú technológiai létesítmény kiépítésére, ami ki fog emelkedni a környezetében található épületek közül. Mivel a terület sík terepen található, nem emelkedik a lakott területek fölé, illetve jelenleg intenzív fás takarással rendelkezik, a tervezett siló csak kis mértékben lesz látható a település belterületéről, vagy a település megközelítési pontjairól.

A megfelelő takarás hosszú távú fenntartása érdekében, a módosítás során a terület keleti és déli határában 10,0 méter szélességben beültetési kötelezettség jelölése történik. Itt érdemes fenntartani a már meglévő, már beállt növényállományt.

A településkép védelme érdekében, a siló kiépítésekor figyelembe kell venni a TKR tájképvédelemmel érintett területeire, valamint az ipari településrészére vonatkozó előírásait, így nem alkalmazható a tetőzetten fényes felület, vagy erős színárnyalat. Ügyelni kell továbbá, hogy a gazdasági épületek homlokzatán olyan anyag és színezés legyen, mely nem tér el a hagyományos színhasználatától.

12.10. KÖRNYEZETI RENDSZEREK, TERMÉSZETVÉDELEM TEKINTETÉBEN FELLÉPŐ VÁLTOZÁSOK

A tervezett 3. számú módosítás Zirc már beépített területén fog megtörténni. A területe alapvetően bolygatott, természetvédelmi értékű növényzet nem található rajta. Környezetében beállt, idős fákból álló erdősáv, fasorok találhatóak, melyek hosszú távú megtartása mind környezetvédelmi, mind településképvédelmi szempontból kiemelt jelentőséggel bír.

• Élővilág Vízvédelem

A 3. számú módosítással érintett terület és környezete beépült, rajta természetes növényzet nem található. A B területtől távolabb, keleti irányban halad a Cuha-patak, melytől a vasút vonala, fasor

és egy szántó választja el. A 036/41 hrsz-ú ingatan keleti és déli részén fásított terület található, örökzöld, illetve lombhullató fákkal kialakítva. Ezek a növényzások nem csak a takarás és az esetleges porszenyvezés csökkentése érdekében értékesek, de az élővilág számára is értékes területek. Hosszútávú megtartásuk, állapotuk fenntartása fontos feladat.

A 3. számú módosítással érintett terület fejlesztése során a terv nem számol az élővilág, illetve a környező vizek

- **Természetvédelem**

Zirc a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság illetékessége alá tartozik. A módosítással érintett terület közvetlenül nem érintett természetvédelmi lehatárolással, az országos ökológiai hálózat puffterületének övezete az ingatlanoktól távolabb, dél-nyugati irányban található. A vizsgált területtől keletre folyik a Cuha-patak, melynek szintén nincs közvetlen kapcsolata az ingatlanokkal.

A 3. számú módosítás, illetve egy ott esetlegesen megtörténő fejlesztés a természeti értékekre nem lesz hatással. A fejlesztés során maximálisan figyelembe kell venni a természeti értékek és a környezet védelmét.

- **Klímára vonatkozó hatások**

A tervezett módosítás várhatóan nincs hatással a klímára, de a klímaváltozából fakadó adaptációs lehetőségekkel foglalkozni kell a beruházás tervezése során. Ilyen lehet például a csapadékvíz elvezetés jövőbeni bővítésének lehetősége, valamint az értékes zöldfelületek és növényállomány kialakítása.

- **Településszerkezet, településkép**

Településképi szempontból a módosítás hatására kis mértékű változás lesz tapasztalható. Bár a 3. számú módosítás környezetében jelenleg is gazdasági épületek találhatók, ezek alacsonyabbak, mint a tervezett siló, ami 15,5 méteres magasságával a többi épület felé emelkedik majd. A siló látványának minimalizálása érdekében, a módosítással érintett terület keleti és déli határában 10,0 méter szélességben beültetési kötelezettség kerül jelölésre. Emellett, az építmény kialakításakor figyelembe kell venni a TKR előírásait.

A beruházó a 82. számú főút keleti és nyugati oldalán is rendelkezik telephellyel. a hatályos HÉSZ a keleti, a település beépített területeihez kissé közelebbi, csekélyebb takarással bíró területén, az *A területen* (041/19 hrsz.) engedélyezi a 15,0 méter magasságú technológiai létesítmények elhelyezését. Jelen módosítás során e-telephely övezeti besorolása módosul, így ott a későbbiekben nem lesz lehetőség a 15,0 méteres létesítmény elhelyezésére. A megengedőbb beépítési paraméter a 3. számú módosítással érintett *B területre* vonatkoztatva kedvezőbb településképi megjelenést eredményezhet.

12.11. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK ÁLTALÁNOS ÉRTÉKELÉSE

12.11.1. Nemzetközi célokkal való kapcsolatok vizsgálata

- A nemzetközi dokumentumok közül a legfontosabb az ENSZ Fenntartható Fejlődés Keretrendszere (Agenda 2030), melyet a Program kidolgozása során is figyelembe kellett venni. A Keretrendszer alapjait a kiegyensúlyozott társadalmi fejlődés, a tartós gazdasági növekedés és a környezetvédelem képezik.



Fenntartható fejlődési célok (Forrás: <https://globnev.hu/fenntarthato-fejlodesi-celok>)

- A településrendezési eszközök módosítása és a tervezett fejlesztés az alábbi célhoz kapcsolódik elsősorban:



12.12. NEMZETI CÉLOKKAL VALÓ KAPCSOLATOK VIZSGÁLATA

Nemzeti Fenntartható Fejlődés Keretstratégia célkitűzései

A fenntartható fejlődés az emberek életminőségének hosszú távú és tartós megőrzését, illetve javítását célozza. A Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia (NFFS) a társadalom fejlődésének egy ennek megfelelő pályára való állítását elősegítő, hosszú távú, keretstratégiai jellegű dokumentum, mely valamennyi társadalmi, gazdasági és környezeti területre egy pozitív, fenntartható, társadalmasisítható jövőképrek megfelelő eszközrendszer és reformkeretetet vázol fel.

A nemzet fenntarthatósági politikájának átfogó célja a folytonosan változó társadalmi-humán-gazdasági-természeti külső környezethez való alkalmazkodóképesség feltételeinek biztosítása, az ahhoz szükséges kulturális adaptáció minőségi javítása. A négy alapvető nemzeti erőforrás területén a célok rendszere a következő.

Emberi erőforrások

Cél a népességében stabil, egészséges, a kor kihívásainak megfelelő készségekkel és tudással rendelkező emberek alkotta, a kirekesztettséget fokozatosan csökkentő társadalom

Társadalmi erőforrások

Cél a fenntarthatóságot támogató kultúra kialakítása, a fenntartható társadalom szempontjából pozitív értékek, erkölcsi normák és attitűdök erősítése. Mivel minden társadalom környezete folyamatosan változik, e változáshoz saját önazonosságunk megtartása mellett alkalmazkodnunk kell. Ebből fakadóan karban kell tartanunk azon ismereteinket, amelyek a közösség összetartozását és fennmaradását szolgálják.

Természeti erőforrások

A környezeti eltartóképességet mint a gazdálkodás korlátját kell érvényesíteni.

Gazdasági (fizikai) erőforrások

Fontos az önrendelkezés megfelelő szintjének fenntartása a gazdaságpolitikai döntésekben. Cél a fizikai tőke szelektív gyarapítása, a közösségi tőkejavak amortizációjának pótlása. Kiemelt feladat a

vállalkozói réteg megerősítése, a hazai tőkebefektetések fokozatos növelése, külföldi kiettségekünk csökkentése. Fontos a lokalizáció és a nemzetközi gazdasági kapcsolatok kihasználása közötti ésszerű arány megteremtése, a helyi gazdasági kapcsolatok (pl. város és vidéke) erősítése.

Nemzeti Környezetvédelmi Program célkitűzései

A program kidolgozásáról, céljáról, tartalmáról és megvalósításáról a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény rendelkezik. A jelenleg hatályos 5. Nemzeti Környezetvédelmi program (a továbbiakban: NKP) 2021 és 2026 közötti időszakra szól. Az Országgyűlés a [62/2022. \(XII.9.\) OGY határozattal](#) fogadta el az NKP-5-öt:

A program a hosszú távú jövőképet az NFFK által megfogalmazott, illetve a 7. Környezetvédelmi Akcióprogram tagországokra meghatározott jövőképből vezeti le. E két meghatározó jövőkép már önmagában is egyértelmű alapot, meghatározó kiindulási pontot jelent a Program víziójának megfogalmazásához. Mindemellett fontos figyelemmel lenni az Alaptörvényben megfogalmazottakra, nemzetközi kötelezettségeinkre, illetve más hazai stratégiai dokumentumok célrendszerére is.

A Program átfogó célkitűzése Magyarország környezeti állapotának javítása és a fenntartható fejlődés környezeti feltételeinek biztosítása. Stratégiai céljai:

1. Az emberi egészség és az életminőség környezeti feltételeinek javítása, a környezetterhelés hatásainak csökkentése.
2. Természeti értékek és erőforrások védelme, helyreállítása, fenntartható használata.
3. Az erőforrás-takarékosság és -hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése és körforgásos működésének erősítése.
4. A környezetbiztonság javítása.

Horizontális céljai:

1. A társadalom környezettudatosságának növelése.
2. Az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képesség erősítése.

A Program stratégiai és horizontális céljainak elérését 22 stratégiai területen, illetve 9 stratégiai eszköznel meghatározott célok és intézkedések biztosítják.

A Program elsősorban a 2026-ig tartó időszakra szól, de annál hosszabb távra is kitekint, hozzájárulva a 2030-ig (pl. 2030-ra a kéndioxid kibocsátás 73%-os csökkentése 2005-höz képest, min. 21% megújuló energia-résarány 2030-ra), illetve 2050-ig (Magyarország klímasemlegessé tétele 2050-ig) szóló célkitűzések eléréséhez.

12.12.1. Helyi célokkal való kapcsolatok vizsgálata

Veszprém Vármegyei Környezetvédelmi Program

- A vármegye a környezeti állapot fenntartásával és javításával kívánja megőrizni természeti, ökológiai értékeit a jelen és a jövő nemzedékek számára, a természeti erőforrásokat takarékosan, célszerűen használja fel, hosszútávon biztosítja az emberek életminőségének javítását, a komfortérzet fokozását, és a biológiai sokféleség megőrzését. Környezeti értékeinek számbavételével, azok folyamatos megóvásával, a védett és védelemre méltó természeti értékek megóvására, fejlesztésére törekszik. Kiemelten foglalkozik az épített környezet, táji értékek megőrzésével, mindent elkövet annak érdekében, hogy a vármegye környezeti állapotot befolyásoló tényezők kedvezőtlen hatását minimalizálja.
- Erősíti a környezeti tudatot a vármegye lakosságában, tudatosítja értékeit a megyébe látogatókkal.
- A vármegye környezeti jövőképeinek főbb ismérvei az alábbiak:
 - rendezett települések,
 - esztétikus közterületek,
 - gondozott táj,
 - a természeti értékek megőrzését és védelmét, továbbá fejlesztését szem előtt tartó területfejlesztés,
 - helyi értékek feltárása, megbecsülése,

- vonzó lehetőségek a turizmus kialakítására,
 - egészséges életmód, hosszú élet,
 - környezeti tudatosság általánossá válása.
- A vármegye környezeti állapota alapján rögzíthető, hogy döntően két fő irányt lehet meghatározni a környezetvédelmi program célkitűzései között. Az egyik irány a meglévő környezeti állapot fenntartása, biztosítása annak érdekében, hogy a környezeti állapot minősége a vármegye településfejlesztési elképzeléseit ne akadályozza, hanem segítse. A másik fő iránynak tekinthető a lokális környezeti problémák megoldása, mérséklése.

Zirc helyi építési szabályzatának célkitűzései

Zirc város helyi építési szabályzatában megtalálhatóak a táj és természeti környezet, illetve a környezet védelmére vonatkozó előírások, ezek a következők:

HÉSZ

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

- „3.§ (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megővését biztosítani kell.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes rendszerek megővését:
- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
- b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén fekvő fasorok, erdősávok megtartandók, illetve újak telepítendők; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő.
- (3) A település területén az országos jelentőségű védett természeti területek, a Natura2000 területek, és az ökológiai hálózat övezeteinek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.”

A környezet védelmére vonatkozó előírások

- „4. § (1) A környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) Csak olyan építési tevékenység végezhető, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (3) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építtetőnek gondoskodnia kell.
- (4) Építési és bontási tevékenység során tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- (5) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.”

12.13. RÉSZLETES ÉRTÉKELÉS, A KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK FELTÁRÁSA, ÉRTÉKELÉSE:

A következő fejezetben a fennálló környezeti konfliktusok kezelésére tett javaslatok, illetve a terv megvalósítása következtében várható fellépő, környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások kerülnek bemutatásra.

A várható hatások minősítését az MI 1345-1990 jelű műszaki irányelvekben leírtak szerint, és az MI 10-504-1/1992. műszaki irányelv minősítési kategóriáit alkalmaztuk, melyeket a következő táblázatban foglaltunk össze. Minősítési kategóriák:

Minősítési kategória jele	Minősítési kategória neve	Az alapállapothoz viszonyított változás jellemzése	Határértékhez viszonyított jellemzés
J	Javító	Mérhető, észlelhető javulás	Határérték alatt

Minősítési kategória jele	Minősítési kategória neve	Az alapállapothoz viszonyított változás jellemzése	Határértékhez viszonyított jellemzés
H	Helyreállító	Környezet visszakerülése az eredeti állapotba	Határérték alatt
S	Semleges	A változás nem mérhető, vagy nem észlelhető	Határérték alatt
E	Elviselhető	A változás a határérték, vagy a szakmailag elvárható határérték alatt marad	Határérték alatt
T	Terhelő	A rövid ideig tartó hatás szignifikáns változást nem okoz, de a hosszú ideig tartó igen. A változás a hatás elmúlásával megszűnik	Határérték közelben, vagy átmenetileg határértékben
V	Veszélyeztető	A rövid ideig tartó hatás szignifikáns változást okoz, amely a hatás elmúlásával nem szűnik meg	Átmenetileg határérték felett
K	Károsító	Rövid vagy hosszú ideig az állapotot vagy szakmai elvárást meghaladó hatás	Folyamatosan határérték felett

A 3. számú módosítással érintett terület fejlesztésének megvalósítása esetén kiváltandó környezeti hatások értékelése a környezetvédelmi elemek és rendszerek szempontjából:

Értékelési szempont	Környezeti hatás értékelése	Megjegyzés	Környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások
Szerkezeti, tájszerkezeti elhelyezés	E	A 3. számú módosítással érintett terület Zirc már beépített, beállt, gazdasági övezetében található. A <i>B területen</i> cél egy 15,5 méter magas siló elhelyezése, mely ki fog magasodni környezetéből.	A terv a módosítással érintett terület keleti és déli határában 10,0 méter széles sávban beültetési kötelezettséget ír elő. Így a külterületekről vélhetően kisebb rálátás lesz a tervezett silóra.
Településkép	E	A módosítással érintett terület a 82. számú főút külterületi részén található, a belterület közvetlen környezetében. A terület környezete szinte minden oldalról fasorral, erdősávval takart, de a fejlesztési volumenéből adódóan a tervezett siló bizonyos mértékig látható lesz a település beépített, lakott részeiről, vagy a települést megközelítő útvonalról.	A módosítás a 3. számú módosítással érintett 036/41 hrsz-ú ingatlanon 10,0 méter szélességben beültetési kötelezettség kerül előírásra. Jelen módosítással egy időben, a beruházó másik, a beépített területekhez közelebb elhelyezkedő telephelyén, az <i>A területen</i> (041/19 hrsz.) lévő ingatlanjai övezeti besorolása módosul, így a jövőben ott nem lesz lehetőség a technológiai

Értékelési szempont	Környezeti hatás értékelése	Megjegyzés	Környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások
			létesítmények esetében a 15,0 méteres épületmagasság kihasználására.
Környezeti elemek	S	A településrendezési eszközök módosítása során a beruházónak lehetősége lesz 15,5 méter magasságú technológiai létesítmény megépítésére. A tervezett siló várhatóan nem lesz állandóan, befolyással a környezeti elemekre.	A módosítás során 10,0 méter szélességben beültetési kötelezettség kerül jelölésre a 036/41 hrsz-ú ingatlan keleti és déli határában. Ezen területek jelenleg is fásítottak, így érdemes ezeket fenntartani, a hiányzó faegyedeket pótolni.
A terület-használat által kiváltott környezetterhelés és hatásterülete	S	A területen és környezetében jelenleg is gazdasági telephelyek működnek. a módosítással nem várható kiemelkedő környezetterhelés növekedés.	
Környezet-biztonság	S	A változással érintett területeken veszélyes hulladék nem keletkezik, illetve ilyen típusú anyagok nem kerülnek tárolásra, így a meglévő szabályozások betartásával az adott területhasználat környezetbiztonsága megfelelőnek tekinthető. A módosítás a hulladékkezelésre nincs hatással.	
Élővilágra, ökológiai rendszerekre, biológiai sokféleségre gyakorolt hatás	S	A módosítással érintett terület nem tartozik természetvédelmi lehatárolás alá.	
Földtani természeti értékekre gyakorolt hatás	S	A földtani értékek, geomorfológiai formák, ásványi nyersanyagok nem érint a módosítással érintett terület. A föld felszínén vagy földben csak olyan anyagok helyezhetőek el, melyek a föld mennyiségét, minőségét és folyamatait nem károsítják. Megfelelő biztonsági intézkedéseket kell hozni, melyek havária esetén is megakadályozzák a szennyeződést.	

A következő fejezetben a fennálló környezeti konfliktusok kezelésére tett javaslatok, illetve a terv megvalósítása következtében várható fellépő, környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó

tervi megoldások kerülnek bemutatásra. A terv megvalósítása esetén kiváltandó környezeti hatások értékelése:

12.13.1. A környezeti állapotjellemzők bemutatása

A módosítással érintett terület Zirc belterületének déli részéhez közel, a külterületen, a 82. számú főút nyugati oldalán helyezkedik el. A terület és környezete bolygatott, nagy százalékban beépített, illetve burkolt telkekből áll. A 3. számú módosítással érintett *B terület* keleti és déli határa fásított, örökzöld, illetve lombhullató fák alkotják az állományt.

12.13.2. A településrendezési és szakági javaslatok

A településrendezési javaslatokat lásd

II. Megalapozó vizsgálat – Alátámasztó javaslat fejezeteiben

12.13.3. Tervi elemek részletes értékelése, a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások

- **A biológiai sokféleség**

A 3. számú módosítás várhatóan nem lesz hatással a biológiai sokféleségre. A tervezett fejlesztés egy jelenleg is bolygatott, gyepel fedett területen található, melynek természeti értéke nincs.

- **A lakosság**

A tervezett módosítás várhatóan nem lesz hatással a lakosságra. A terület a belterületen kívül, növényzettel részben elzárt gazdasági területen található.

A tervezett módosításoknak az emberi egészségre nincs hosszútávon hatása.

- **A talaj**

*A környezeti elemekre gyakorolt hatások csökkentését
lásd bővebben 12.10. Környezeti rendszerek, természetvédelem tekintetében fellépő változások*

- **A víz**

*A környezeti elemekre gyakorolt hatások csökkentését
lásd bővebben 12.10. Környezeti rendszerek, természetvédelem tekintetében fellépő változások*

- **Az éghajlati tényezők**

A tervezett változtatás az éghajlati tényezőket közvetlenül nem befolyásolja. Fontos a meglévő fásított állomány megtartása, illetve folyamatos karbantartása.

- **Az anyagi javak**

A tervezett módosítás hatására az érintett telkek ingatlanpiaci ára megemelkedhet, de ennek nincs számottevő hatása sem a tulajdonos, sem a város számára.

- **A kulturális örökség (beleértve az építészeti és régészeti örökséget)**

Korábban lehetőség volt a helyi építési szabályzatban előírásokat megfogalmazni a védelem alatt álló, vagy védelemre érdemes területekre és építményekre vonatkozóan. 2016-ban azonban hatályba lépett a településképi védelméről szóló LXXIV. törvény, majd annak végrehajtó rendeleteként 2017. január 1-i hatállyal módosult az Eljr., aminek következtében a jogszabályok nem teszik lehetővé a TRE-ben településképi követelmény megfogalmazását. (A védett területekre és építményekre vonatkozó előírásokat, az egyes épületek megjelenésével kapcsolatos elvárásait, valamint az egyéb településképi követelményeket Zirc önkormányzata a településképi rendeletében szabályozza. A 3. módosítással érintett terület közvetlen környezetében található a Magas-Bakonyi vasútvonal műemléki környezete. A védett területet egy esetleges fejlesztés várhatóan nem fogja befolyásolni, de minden esetben a kulturális örökségek védelme figyelembe vételével kell eljárni.

- **A táj**

Ökológiai tájhasználati konfliktus csökkentése: A településszegélyeken megjelenő invazív növényfajok visszaszorítására a településrendezési eszközökben nem kínálkozik eszközrendszer. A TRE módosítása ugyanakkor nem támogatja az intenzív beépítéssel járó területfelhasználások terjedését, a természetközeli területfelhasználások megőrzését segíti elő.

Vizuális-esztétikai tájhasználati konfliktusok csökkentése: A módosítás már beépített, beállt területet érint, ahol jelenleg gazdasági épületek találhatóak. A tervezett siló a meglévő épületektől magasabb, várhatóan 15,5 méter magasságú lesz, ami vizuálisan is ki fog emelkedni környezetéből. Ennek a konfliktusnak a csökkentése érdekében, a tervezet 10,0 méter széles beültetési kötelezettséget ír elő a 036/41 hrsz-ú ingatlan keleti és déli határában.

12.14. . A RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK

12.14.1. Változással érintett környezeti jellemzők, környezeti rendszerek

A tervezett változás Zirc természeti-, környezeti értékeiben és kulturális örökségeiben változást nem eredményez. A természetes folyamatok megőrzése, környezeti elemek védelme a településrendezési eszközök módosítása során elsődleges cél volt. A tervezett változtatás nem igényel jelentős hatáscsökkentő intézkedéseket.

12.15. VÁRHATÓ JELENTŐS KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSE

• Környezetvédelem

- Helyi környezetvédelmi szabályozások rendszeres felülvizsgálata és a környezetvédelmi program elkészítése;
- Korszerű, legjobb elérhető technológiák alkalmazása;
- Felszíni és felszín alatti vizek minőségének hosszútávú megőrzése;
- Az ivóvíz és a talajvíz minőségének rendszeres vizsgálata, nyomon követése;
- Alternatív, megújuló energiaforrások (napenergia, biomassza stb.) alkalmazási lehetőségeinek további bővítése, a megvalósítás előkészítése, megvalósítása;
- Megfelelő hulladékgyűjtési szolgáltatás biztosítása, szelektív hulladékgyűjtés hatékonyságának növelése, zöldhulladék-komposztálás népszerűsítése, a lakosság tájékoztatása;
- A közterületek tisztaságának, rendben tartásának további fenntartása;
- Utak menti területek, parlagterületek – mint az allergén növények potenciális termőhelye – gondozása, rendszeres kaszálás megoldása;

• Épített környezet

- A Településképi Arculati Kézikönyvben foglalt ajánlások és a Településképi Rendeletben foglalt előírások betartása.

• Természet- és tájvédelem

- Értékes természeti területeken az invazív és idegen fajok megtelepedésének megelőzése, a természetközeli állomány védelme;
- Tájhonos fák ültetése, meglévő többszintű növényállományok fenntartása;
- Meglévő zöldfelületek extenzív fenntartása;
- Nedves biotópok létesítése a területen keletkező vizek megőrzésére;
- Monitoringozás;
- Ajánlott az esetleg szükségessé váló fakivágásokat a fákon fészkelő, védett madarak fészkelését, szaporodását megelőző időben vagy későbbi időpontban elvégezni.

• Egyéb kapcsolódó javaslatok

- Lakossági tájékoztatás a környezet állapotáról, az üzem környezeti hatásairól;
- Lakosság öntevékeny környezetvédelmi kezdeményezéseinek támogatása (anyagi támogatás, civil szervezetekkel történő együttműködés, együtt gondolkodás, programokhoz a megfelelő helyszín biztosítása, a megoldandó feladatokról történő egyeztetés, a lakosság tájékoztatásában való közreműködés, hulladékgyűjtés az utak mentén, az ártérben, parlagfű és egyéb gyomnövények irtása szomszédos településekkel összehangoltan).

12.16. MONITORINGJAVASLAT-ÉRTÉKELÉS A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA

A településrendezési eszközökben kijelölt fejlesztésnek várhatóan nem lesz a környezetre gyakorolt hatása, ettől függetlenül, a tervben foglaltak monitorozására az alábbi javaslatokat A tervben foglaltak környezeti hatásainak rendszeres felülvizsgálata javasolt legalább 5 évente;

- A terv következő felülvizsgálatának elvégzése során az új környezeti vizsgálat részeként javasolt kitérni a korábban jóváhagyott tervben foglaltak hatására azóta bekövetkezett változásokra;
- A települést környezeti vonatkozásban is érintő más tervek hatásainak vizsgálata javasolt;
- A település keretein belül megvalósuló konkrét beruházások során a környezetvédelmi előírások betartásának ellenőrzése;
- A lakosság tájékoztatása az új beruházásokról, véleménynyilvánítási lehetőség biztosítása a lakosság részére.

A monitoringhoz kapcsolódóan meg kell határozni indikátorokat. Ezek az indikátorok segítik az elhatározott célok megvalósulásának ellenőrzését, illetve mérik a környezeti állapot változását.

12.17. ÖSSZEFOGLALÓ

A helyi építési szabályzatban megfogalmazott környezetvédelmi előírások, és egyéb országos jogszabályokban szereplő előírások betartása, monitoring folytatása mellett a település környezeti állapotában nem okoz jelentős változást a módosítás. A tervezett módosítás a településképi megjelenésre lokálisan kis mértékű változást eredményezhet, melyet a tervezetben előírt beültetési kötelezettség, illetve az *A terület* övezetének módosítása kíván enyhíteni.

IV. MELLÉKLETEK

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

1. melléklet

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

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2025. szeptember 24-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

**Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
288/2025.(IX.24.) határozata**

**a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet
egyszerűsített eljárás keretében történő módosítása tárgyában**

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben foglalt 1-4. pontok tekintetében Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet egyszerűsített eljárásban történő módosításához szükséges eljárást előkészítse.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben foglalt 1-4. pontok tekintetében, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormány rendelet szerinti módosítása kapcsán szükséges munkákra a Völgyzugoly Műhely Kft.-től (1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.), mint tervezőtől az árajánlatot megkérje.

Felelős: 1./-2./ pontok esetében: Kacsala István polgármester
Határidő: 1./ pont esetében: azonnal
2./ pont esetében: 15 napon belül

Kacsala István sk.
polgármester



Viziné dr. Horváth Judit sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Bognár Barbara
önkormányzati ügyintéző

B. melléklet: Képviselő-testületi határozat a településrendezési eszközök módosításáról

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

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete
2026. május 27-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

**Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
181/2026. (V.27.) határozata**

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

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló (12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelethez 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 módosítást határozza el:

A Zirc 1045/3 hrsz.-ú, a Helyi Építési Szabályzat 1. melléklete szerint Zkk2 jelű, „közkert terület 2” övezetbe sorolt ingatlanon - a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 99/2026. (III.25.) határozatával megindított módosítási eljárás keretében tegye lehetővé - a jelenleg fennálló épületekben kereskedelmi funkció jogszerű elhelyezését.

2./ 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 1. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1./ pont tekintetében, a Korm. rendelet szerinti módosítása kapcsán szükséges munkákat a Völgyzugoly Műhely Kft.-vel (Székhely: 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5., Adószám: 13634333-2-43), mint tervezővel elkészíttesse, a kapcsolódó tervezői szerződést megkösse, valamint a szükséges jognyilatkozatokat megtegye.

4./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1./ pont szerinti HÉSZ módosításhoz kapcsolódó legfeljebb 600.000,- Ft + Áfa tervezői díjat az Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 5/2026.(III.5.) önkormányzati rendelet 13. melléklet „131. Általános működés tartalék” előirányzata terhére biztosítja.

Felelős: 1./-4./pontok esetében: Kacsala István polgármester

Határidő: 1./-2./ és 4./ pontok esetében: azonnal

3./ pont esetében: 15 napon belül

Kacsala István sk.
polgármester



Viziné dr. Horváth Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteléről:

Bognár Barbara
önkormányzati ügyintéző

C. melléklet: Telepítési tanulmányterv a 036/9; 036/30; 036/33 és 036/40, 036/41 hrsz-ú ingatlanok fejlesztési lehetősége kapcsán