Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
3/2014.(III.3.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló
6/2005.(IV.5.) önkormányzati rendelet módosításáról

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településrendezési eljárást a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze, Közép-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, Nemzeti Környezetügyi Intézet, Veszprémi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatala, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal Vezetője, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Veszprém Megyei Önkormányzat, véleményét kikérve, továbbá a Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze FED/01/096-2/2014 ügyszámú hozzájárulásának birtokában a következőket rendeli el:

1. § (1) A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 6/2005.(IV.5.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. §-a kiegészül az alábbi (3a) bekezdéssel:

„(3a) E rendelet 11. és 12. mellékletei az általuk szabályozott területi hatállyal alkalmazandók.”

(2) A Rendelet 1. §-a kiegészül az alábbi (3b) bekezdéssel:

„(3b) E rendelet egyéb mellékletei által nem szabályozott külterületek tekintetében a 4. mellékletet kell alkalmazni.”

2. § A Rendelet 3. § (2) bekezdése „különleges terület: golfpálya” szövegrésze helyébe
„különleges terület - golfpálya
- lovasközpont”
szövegrész lép.

3. § A Rendelet 12. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„12. § (1) Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő terület-felhasználási egységekbe tartozik:

a) általános mezőgazdasági terület (Má)
b) korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)
c) korlátozott használatú mezőgazdasági terület szélerőmű parkkal (Mko-sz)
d)kertes mezőgazdasági terület (Mk)

(2) Mezőgazdasági területen hígtrágyás technológiájú állattartótelep, hígtrágyatároló nem létesíthető.

(3) Mezőgazdasági területen kommunális és technológiai eredetű szennyvíz, továbbá istállótrágya csak szivárgásmentes zárt tárolóban tárolható."

4. § (1) A Rendelet 13. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Általános mezőgazdasági terület Má-1 övezetében az (1) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:

a)	*Beépíthető telek területe:*	
	gazdasági épület esetén:	*min. 10000 m^2*
	lakóépület esetén:	*min. 50000 m^2*
b)	*Kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe:*	*min. 10000 m^2*
c)	*Beépítési mód:*	*szabadonálló*
d)	*Beépítettség mértéke:*	*max. 3%*
e)	*Épület építménymagassága:*	*max. 6,0 m*
f)	*Előkert, oldalkert:*	*min.10 m"*

(2) A Rendelet 13. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az általános mezőgazdasági terület övezetében, ha valakinek a tulajdonában álló mezőgazdasági művelési ágú telkek (földrészletek) összes területe eléri az 50.000 m^2-t, akkor az egyik legalább 10.000 m^2 területű telken az (1) bekezdés szerinti építmények, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület és vendéglátó épület helyezhető el."

(3) A Rendelet 13. §-a kiegészül az alábbi (5) bekezdéssel:

„ (5)A birtokközpont beépítésének feltételei:

a)	*Beépíthető telek területe:*	*min. 10000 m^2*
b)	*Beépítési mód:*	*szabadonálló*
c)	*Beépítettség mértéke:*	*a birtokközpont telek területének 20%-a, de nem lehet több a beszámított telkek összterülete 3%-ánál.*
d)	*Épület építménymagassága:*	*max. 6,0 m*
e)	*Építési terület: előkert, oldalkert, hátsókert:*	*min.10 m"*

5. § (1) A Rendelet 14. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (2)Korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko0 jelű övezetében épület nem létesíthető."

(2) A Rendelet 14. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Mko-1 jelű övezetben a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetéses állattartás építményei, az állattartáshoz kapcsolódó saját termék feldolgozását szolgáló építmények a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó turizmus építményei, továbbá a bemutatást, ismeretterjesztést szolgáló építmények és szolgálati lakás létesíthető."

(3) A Rendelet 14. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (4) Az Mko-1 övezet területén építmények a következő feltételekkel helyezhetők el:

a) Beépíthető telek területe:
gazdasági épület esetén: min. 20000 m^2
lakó- és turisztikai rendeltetésű épület esetén: min. 50000 m^2
b) Kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe: min. 20000 m^2
c) Beépítési mód: szabadonálló
d) Épület építménymagassága: max. 6,0 m
e) Beépítettség mértéke: max. 1%
f) Előkert, oldalkert: min.10 m”

(4) A Rendelet 14. §-a kiegészül az alábbi (5) és (6) bekezdésekkel:

„ (5) Ha valakinek a tulajdonában álló telkek (földrészletek) összes területe korlátozott használatú mezőgazdasági területen eléri az 50.000 m^2-t, akkor az egyik legalább 10.000 m^2 területű Mko-1 jelű övezetben levő telkén birtokközpontot létesíthet.
Birtokközpont területén a (3) bekezdés építményei, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület és vendéglátó épület is létesíthető.

(6) Az (5) bekezdés szerinti birtokközpont beépítésének feltételei:
a) Beépíthető telek területe: min. 10000 m^2
b) Beépítési mód: szabadonálló
c) Beépítettség mértéke: a birtokközpont telek területének 20%-a, de nem lehet több a beszámított telkek összterülete 3%-ánál.
d) Épület építménymagassága: max. 6,0 m
e) Építési terület: előkert, oldalkert, hátsókert: min.10 m”

6. § A Rendelet a következő 17/B.§-al és az azt megelőző alcímmel egészül ki.

„ Különleges terület – lovasközpont (Kk-l)

17/B. § (1) Különleges terület – lovas központ (Kk-l) olyan beépítésre nem szánt terület, amely elsősorban a lovas sport rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén elhelyezhető épület – a lovas sport rendeltetésen kívül:
a) egyéb sport,
b) iroda,
c) szállás jellegű,
d) vendéglátó,
e) a lovas sporthoz kapcsolódó oktatási, ismeretterjesztési,
f) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
g) a lótenyésztési és bemutatási célú állattartás
rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az övezet területén a telkek beépítési feltételei:
a) a beépíthető és kialakítható telek területe: min. 5000 m^2
b) a beépítési mód: szabadonálló
c) beépítettség: max. 5%
d) az épület építménymagassága: max. 6,5 m

e) építési hely: *előkert, oldalkert, hátsókert min. 10-10 m*
f) zöldfelület: *min. 50%*

(4) A minimális zöldfelület arányába a telek területén levő mezőgazdasági művelésű területek is beszámíthatók.

(5) Az övezet területén a kommunális szennyvizet a közcsatornára kell rákötni, vagy átmeneti tárolása szivárgásmentes zárt tárolóban történhet.

(6) Az övezet területén az épületek építési engedélyéhez a külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell készíteni.

(7) A szabályozási terven jelölt kötelező fásítás legalább közepes lombkoronájú fasor létesítésével történhet. A kötelező fásítással érintett telekre a fasort a telken kialakított épület használatbavételi engedélye megkéréséig el kell telepíteni.

(8) A szabályozási terven jelölt kötelező fásítás és parkosítás a térségben honos lombhullató fafajokkal történhet."

7. § (1) A Rendelet kiegészül e rendelet 1. és 2. mellékletét képező 11. és 12. mellékletekkel.

(2) A Rendelet függelékének „FÜGGELÉK a 6/2005.(IV.5.) önkormányzati rendelethez" elnevezésének helyébe „1. Függelék az 6/2005.(IV.5.) önkormányzati rendelethez" elnevezés lép.

(3) A Rendelet kiegészül a jelen rendelet 1. függelékét képező 2. függelékkel.

8. § (1) Jelen rendelet a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet a hatályba lépését követő 2. napon hatályát veszti.

Zirc, 2014. március 3.

Ottó Péter
polgármester

Sümegi Attila
jegyző

Záradék:

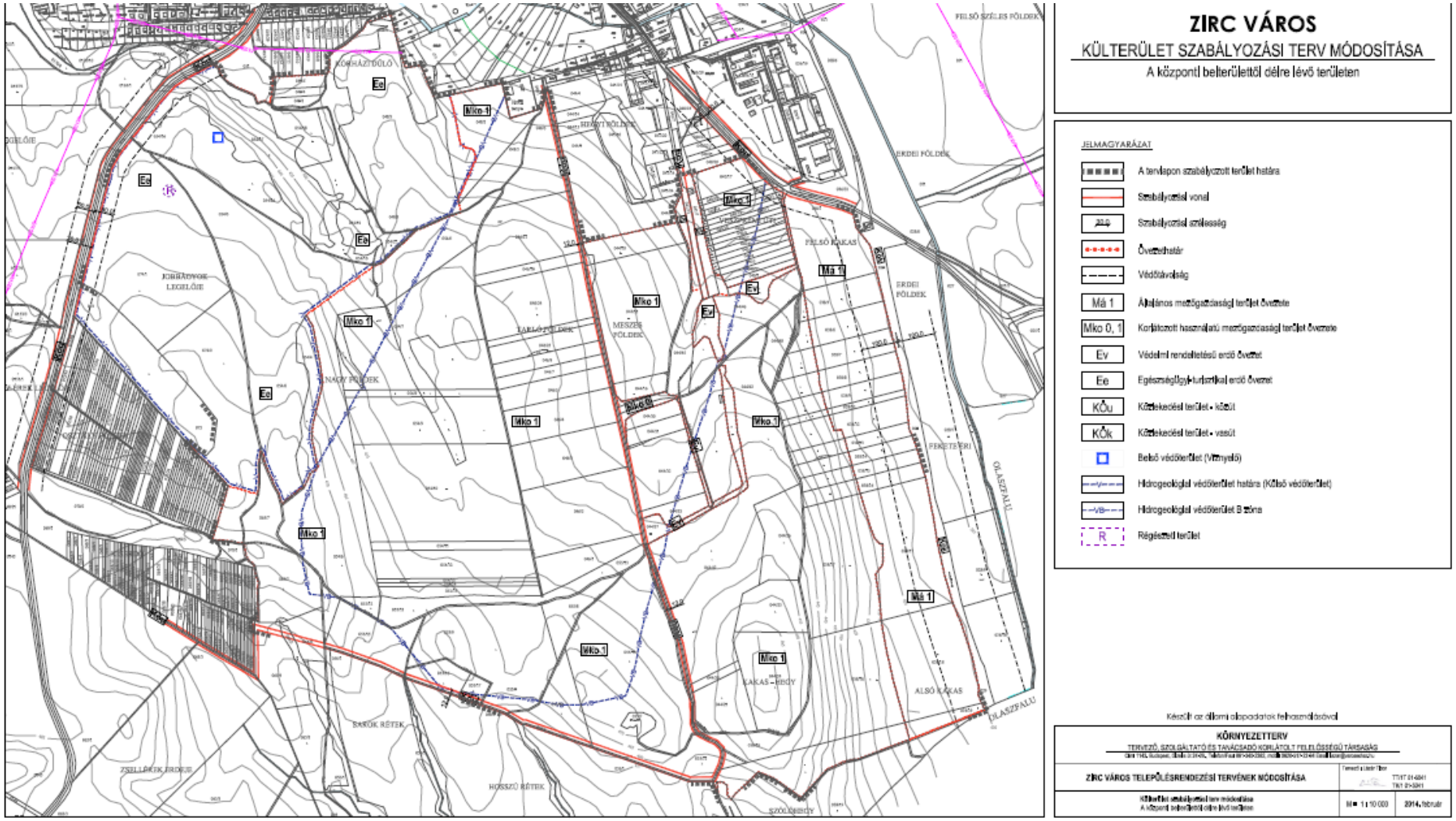
A rendelet április 2. napján lép hatályba.

Zirc, 2014. március 3.

Sümegi Attila
jegyző

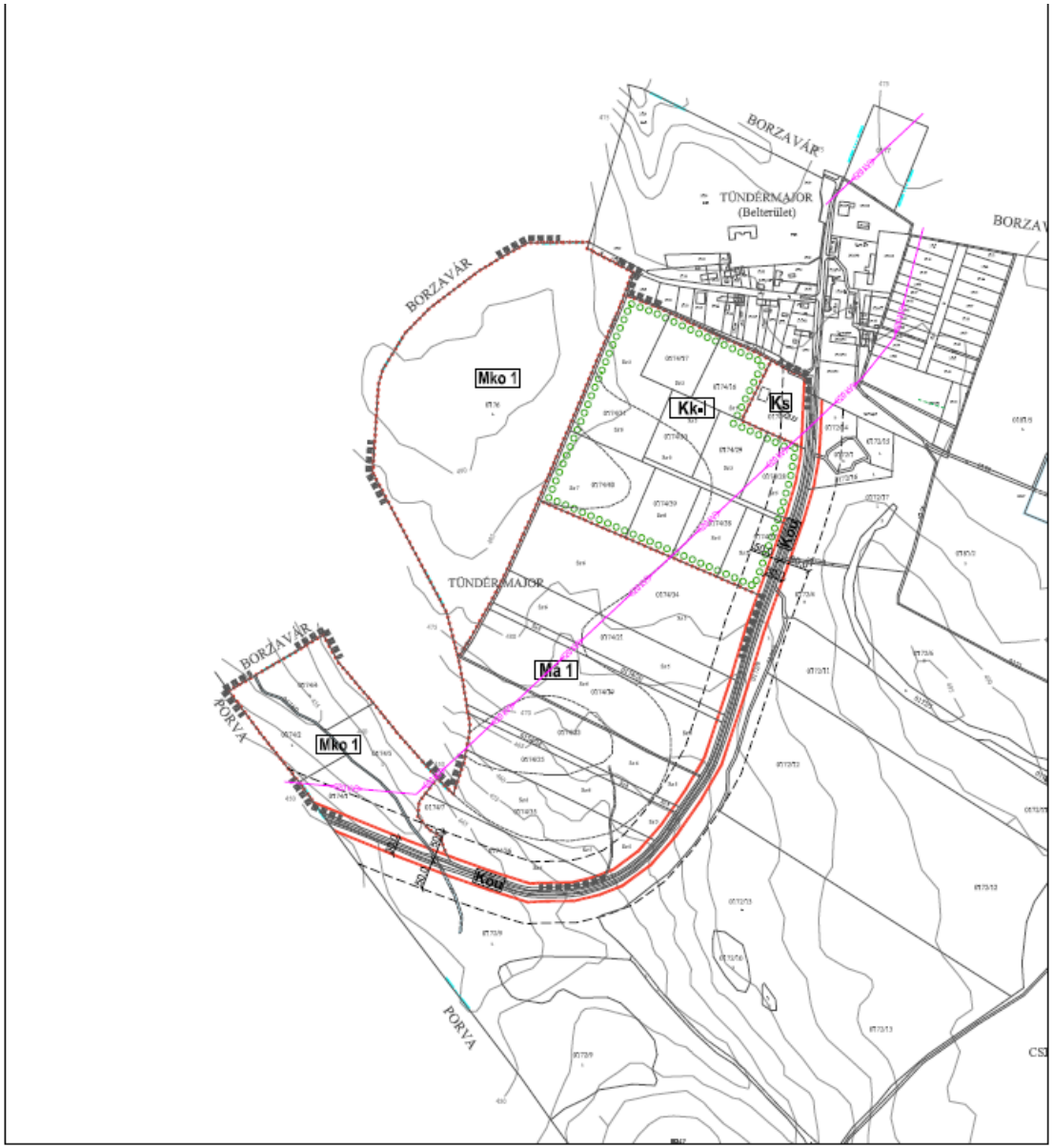
2. Melléklet a 3/2014.(III.3.) önkormányzati rendelethez

12. Melléklet a 6/2005.(IV.5.) önkormányzati rendelethez



1. Melléklet a 3/2014.(III.3.) önkormányzati rendelethez

11. Melléklet a 6/2005.(IV.5.) önkormányzati rendelethez



ZIRC VÁROS

KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Tündérmajor térségében

JELMAGYARÁZAT

- A tervlapon szabályozott terület határa
- Szabályozási vonal
- 30,0 Szabályozási szélesség
- Óvezethatár
- Kötelező fásítás
- Védőtávolság
- Má 1 Általános mezőgazdasági terület övezete
- Mko 1 Korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezete
- Kk-l Beépítésre nem szánt különleges terület – Lovas központ
- Ks Különleges terület – Sport-szabadidős terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával

KÖRNYEZETTERV

TERVEZŐ, SZOLGÁLTATÓ ÉS TANÁCSADÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

Cím: 1143, Budapest, Gizella út 24-26, Telefon/Fax: 061-340-2382, mobil: 0620-317-2948 E-mail: jkm@zircsoft.hu

ZIRC VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	Tervező: László Tibor ÉTHT 01-6041 TK/1 01-3041	
Külterület szabályozási terv módosítása Tündérmajor térségében	M= 1 : 10 000	2014. február

1. Függelék a 3/2014.(III.3.) rendelethez

2. Függelék az 6/2005.(IV.5.) önkormányzati rendelethez

FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal
Állami Főépítészi Iroda

Ügyszám: FED/01/096-2/2014
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
☎ 22/512-250
Hiv. szám: VP01-É/0040-1/2014

Tárgy: Zirc város településrendezési terveinek módosítása a Tündérmarjor és a belterülettől délre eső tervezett erdőterületek módosításával kapcsolatosan az OTÉK-tól eltérő szabályozás alkalmazásához állami főépítészi hozzájárulás

Zirc Város Önkormányzata
Ottó Péter úr, polgármester
ZIRC
Március 15. tér 1.
8420

Tisztelt Polgármester Úr!

„Zirc város településrendezési tervének módosítása ... Végső szakmai véleményezési dokumentáció'" megnevezésű „2013 december " keltezésű, záró véleményezésre megküldött dokumentáción alapuló, tárgyi kérelmét áttekintettem és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 111.§ (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi, **állami főépítészi nyilatkozatot** adom:

Zirv Város Önkormányzatának Közgyűlése elhatározta a tárgyi területen hatályban lévő 6/2005. (IV.5.) sz. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását.

A településrendezési eszközök jelen módosítása olyan szabályozásokat is tartalmaz, melyek eltérnek az OTÉK előírásaitól - megengedőbb szabályozást alkalmaz -, az alábbiak szerint:

1. különleges beépítésre nem szánt (Lovas központ - Kk-l) területen a legnagyobb beépítettség mértéke 5 %.
2. Mezőgazdasági birtokközpont területén szállás jellegű és vendéglátó épület is elhelyezhető.

Az OTÉK 30/B.§ (3) bekezdésében foglaltak szerint a különleges beépítésre nem szánt területen épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.
Az OTÉK 29. § (1) bekezdése szerint „A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás (továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhető el."

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (Eljr.) 40. § (2) a) bekezdés szerinti a polgármester Zirc, településrendezési terveinek módosítása vonatkozó településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat jóváhagyás előtti dokumentációját végső szakmai véleményezésre megküldte mely véleményt, a FED/01/75-2/2014. számú, 2014. január 31-én kelt levelemben megadtam.

Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9. Ügyintézés helye: 8000 Székesfehérvár, Várkörút 22-24.
Tel: 22/512-250, 06/30/248-9455 Fax: 22/512-259 e-mail: allami.foepitesz@fejer.gov.hu

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése szerint az OTÉK II.-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményt a helyi építési szabályzat akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Az (Eljr.) 28.§ (4) bekezdése szerint a helyi építési szabályzat az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK) 111. §-ában meghatározottakon túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész záró szakmai véleményében hozzájárul.

A dokumentációból megállapítható, hogy a szabályozni kívánt állapot közérdeket nem sért.

Mindezek értelmében a fentiekben felsorolt eltérések tekintetében **hozzájárulok az OTÉK előírásainál megengedőbb helyi előírások alkalmazásához.**

Jelen szakmai véleményem alapja a Környezetterv Kft., Budapest (Lázár Tibor /TT/1T 01-5041 vezető tervező) által elkészített, záró véleményezési dokumentáció, mely 2014. január 16-án érkezett az állami főépítészi irodához.

Felhívom a figyelmet, hogy a rendezési tervet jóváhagyó önkormányzati rendeletben (HÉSZ érintett helyein) hivatkozni szükséges arra, miszerint az általános előírásoktól eltérő helyi rendelkezés az állami főépítész FED/01/096-2/2014. ügyszámú hozzájáruló nyilatkozatán alapul.

Tájékoztatom, hogy a vonatkozó országos előírások hatályáig, a településrendezési terv soron következő felülvizsgálatakor, illetve módosításakor - ugyanezen ingatlan és területfelhasználási egység érintettsége esetén- az eltérő szabályozás alkalmazásához a hozzájárulásra irányuló kérelmet ismételten be kell nyújtani az állami főépítészhez.

Székesfehérvár, 2014. január 31.

Tisztelettel:

Fakász Tamás
állami főépítész

Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala * Székesfehérvár * Állami Főépítészi Iroda

Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9. Ügyintézés helye: 8000 Székesfehérvár, Várkörút 22-24.
Tel: 22/512-250, 06/30/248-9455 Fax: 22/512-259 e-mail: allami.foepitesz@fejer.gov.hu