

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

Véleményezési szakasz

2023. február

ZIRC

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Megbízó
Zirc Város Önkormányzata
Ottó Péter 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

2023. február
VZM 1741/22
Zirc_TRE mod_1_230217.docx

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés	**Ferik Tünde** vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	Kéthelyi Márton okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	Grimm-Sipos Noémi okl. településmérnök TT 13-1714	
	Marján Melinda okl. tájépítészmérnök okl. természetvédelmi mérnök	
Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem	**Kéthelyi Márton** okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	Marján Melinda okl. tájépítészmérnök okl. természetvédelmi mérnök	
	Halász Annamária okl. tájépítészmérnök	
Közlekedés:	**Macsinka Klára** okl. közlekedésépítőmérnök 13-1017 KÉ-K, Tkö (MobilCity Bt.)	
Munkatárs	**Hantos Ádám** tájrendező és kertépítő mérnök hallgató	
	Kuna Máté tájrendező és kertépítő mérnök hallgató	
	Szekeres Edina tájrendező és kertépítő mérnök	
Főépítész	Vachtler Erik	

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ 4

A terv célja, a megbízás ismertetése 4

A tervezési folyamat 7

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 9

II.A. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TERVEZETE 9

II.B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA 11

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 12

1. ALKOTMÁNY UTCAI TERVEZETT LAKÓTERÜLET STRUKTÚRÁJÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA 12
1.1. A módosítással érintett terület bemutatása 12
1.2. Szabályozási koncepció 15
1.3. Javasolt településszerkezeti, Területfelhasználási rendszer 16
1.4. Területfelhasználás, Beépítésre szánt területek, beépítésre nem szánt területek 16
1.5. szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek 17
1.6. Védelmi és korlátozó elemek 17

2. ZIRCI REGULY ANTAL ÁLTALÁNOS ISKOLA 82. SZ. FŐÚT FELŐLI KÖZTERÜLETI KAPCSOLATÁNAK MEGTEREMTÉSE 18
2.1. A módosítással érintett terület bemutatása 18

3. TERVEZETT ÉSZAKI IPARTERÜLET BELSŐ ÚTJAINAK KISZABÁLYOZÁSA 22
3.1. A módosítással érintett terület bemutatása 22
3.2. Szabályozási koncepció 25
3.3. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek 25
3.4. Védelmi és korlátozó elemek 25

4. AZ 1793 HRSZ.-Ú INGATLAN TELEKHATÁRÁNAK MÓDOSÍTÁSA 27
4.1. A módosítással érintett terület bemutatása 27
4.2. Szabályozási koncepció 30

5. 2129 HRSZ.-Ú TELKEN JELÖLT TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE SZABÁLYOZÁSI ELEM JAVÍTÁSA 31
5.1. A módosítással érintett terület bemutatása 31
5.2. Szabályozási koncepció 33

6. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI 35
6.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása 35

7. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT 41
7.1. Tájszerkezet, tájhasználat 41
7.2. Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek 41
7.3. Biológiai aktivitásérték változása 43

8. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE 43

9. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT 43
9.1. Megközelíthetőség, közlekedéshálózati kapcsolatok 43

10. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT 45

11. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK 45

12. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS 47

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 jóváhagyásáról
- Zirc Városi Önkormányzat képviselő- testületének 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

Zirc Város Önkormányzatának képviselő-testülete a község településrendezési eszközeinek módosításáról döntött a 33/2022. (I.31.) számú önkormányzati határozatával. (*A. Melléklet*).

Zirc Város Önkormányzat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek részére előzetes megkereső levelet küldött a környezeti értékelés szükségességének kérdésében. A megkereső levélben 6 módosítással érintett terület került lehatárolásra, amelyből egy terület, a Zirci Ciszterci Apátság 209/1, 209/2 és 209/3 hrsz.-ú ingatlanjainak övezeti átsorolása kapcsolatban

- a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (885-5/2022 ügyiratszámú nyilatkozatában)
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (VE/30/07956-2/2022. ügyiratszámú nyilatkozatában)
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodája (VE/05/1713-3/2022. ügyiratszámú nyilatkozatában)

magasabb rendű jogszabályok miatt nem támogatják, vagy nem javasolja az érintett módosítás továbbtervezését. Ennek következtében az Önkormányzat Képviselő-testülete döntött a Zirci Ciszterci Apátság 209/1, 209/2 és 209/3 hrsz.-ú ingatlanjainak övezeti átsorolásról, az jelen módosításnak nem képezi részét a továbbiakban.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormány rendelet (továbbiakban: Eljr.) 68. § (1) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve a módosítás egyszerűsített eljárás keretén belül történik. A településrendezési eszközök módosítása több részterületre vonatkozik, de a módosítások egy eljárás keretén belül történnek. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.



A módosítási terület elhelyezkedése
(forrás: maps.google.hu)

1. ALKOTMÁNY UTCAI TERVEZETT LAKÓTERÜLET STRUKTÚRÁJÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA

A módosítás az 1893/1, 1899 és 1900 hrsz.-ú ingatlanokat érinti. A módosítás célja a településrendezési eszközökben a területet feltáró úthálózat felülvizsgálata és rendezése, oly módon, hogy a meglévő közművekhez a kijelölt közterületek illeszkedjenek.



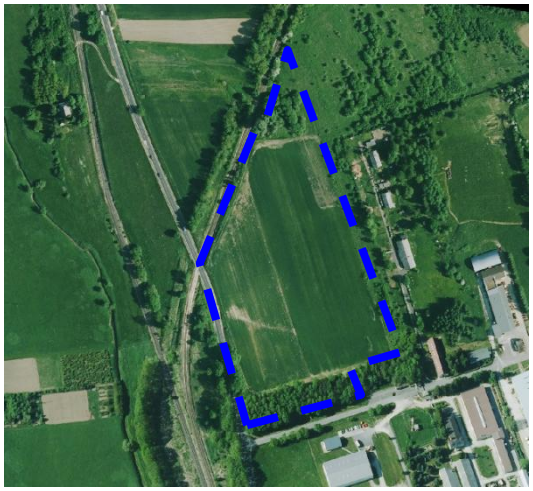
2. ZIRCI REGULY ANTAL ÁLTALÁNOS ISKOLA 82. SZ. FŐÚT FELŐLI KÖZTERÜLETI KAPCSOLATÁNAK MEGTEREMTÉSE

A módosítás célja a 1046/3 hrsz.-ú ingatlanon található Zirci Reguly Antal Általános Iskola közterületi kapcsolatának megteremtése a 82. sz. főút felől.



3. TERVEZETT ÉSZAKI IPARTERÜLET BELSŐ ÚTJAINAK KISZABÁLYOZÁSA

A módosítással érintett terület a tervezett északi iparterület 07/11 és 07/12 hrsz.-ú ingatlanjait foglalja magába. A módosítás célja az iparterületet feltáró úthálózat kiszabályozása.



4. 1793 HRSZ.-Ú INGATLAN TELEKHATÁRÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Zirc belterületének északi részén elhelyezkedő a 1793 hrsz.-ú ingatlanon a módosítás célja a jelenleg beépítetlen, az önkormányzat tulajdonában álló telek, valamint a közlekedési terület telekhatárainak korrekciója.



5. 2129 HRSZ.-Ú TELKEN JELÖLT TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE SZABÁLYOZÁSI ELEM JAVÍTÁSA

Zirc Tündérmajor belterületi településrészén elhelyezkedő 2129 hrsz.-ú ingatlanján a módosítás célja a területen a telek be nem építhető része szabályozási elem javítása az Országos Erdőállomány Adattára alapján.



A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

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

Módosítással érintett terület	Település-szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
1. Alkotmány utcai tervezett lakóterület felosztásának igazítása	X	X	-	X
2. Zirci Reguly Antal Általános Iskola 82. sz. Főút felőli közterületi kapcsolatának megteremtése	-	-	-	X
3. Közlekedési terület kiszabályzása, a település északi iparterületén	-	-	-	X
4. 1793 hrsz.-ú ingatlan telekhatárának módosítása	-	-	-	X
5. 2129 hrsz.-ú telken jelölt telek be nem építhető része szabályozási elem javítása	-	-	-	X

A TERVEZÉSI FOLYAMAT

Az Eljr. rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Mivel a tervezett módosítások – ahogyan az előzőekben bemutatásra került - kielégítik az Eljr. 68.§ (1) b) bb) alpontjában foglaltakat, így **a településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik.**

Az egyszerűsített eljárás szabályait az Eljr. 68. §-a tartalmazza. A településrendezési eszközök módosítását a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteti.

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 megtekintető 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.

Az Önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően döntött a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól a 16/2022. (XI. 8.) rendeletében. Az Eljr. 29/A.§ (6) bekezdése alapján a munkaközi

tájékoztatás **lakossági fórum megtartásával és az elkészült tervezetnek az önkormányzat honlapján, közterületi hirdetőfelületen és a helyi lapban való közzétételével** történik.

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 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 módosításának véleményezési szakasz dokumentációja.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

II.A. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TERVEZETE

ZIRC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
…/2023. (……) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATA A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Zirc Város Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § alapján Zirc város Településszerkezeti Tervének módosítását jelen határozat 1. melléklete alapján állapítja meg:

1. melléklet: településszerkezeti terv rajzi munkarészét módosító fedvényrajz

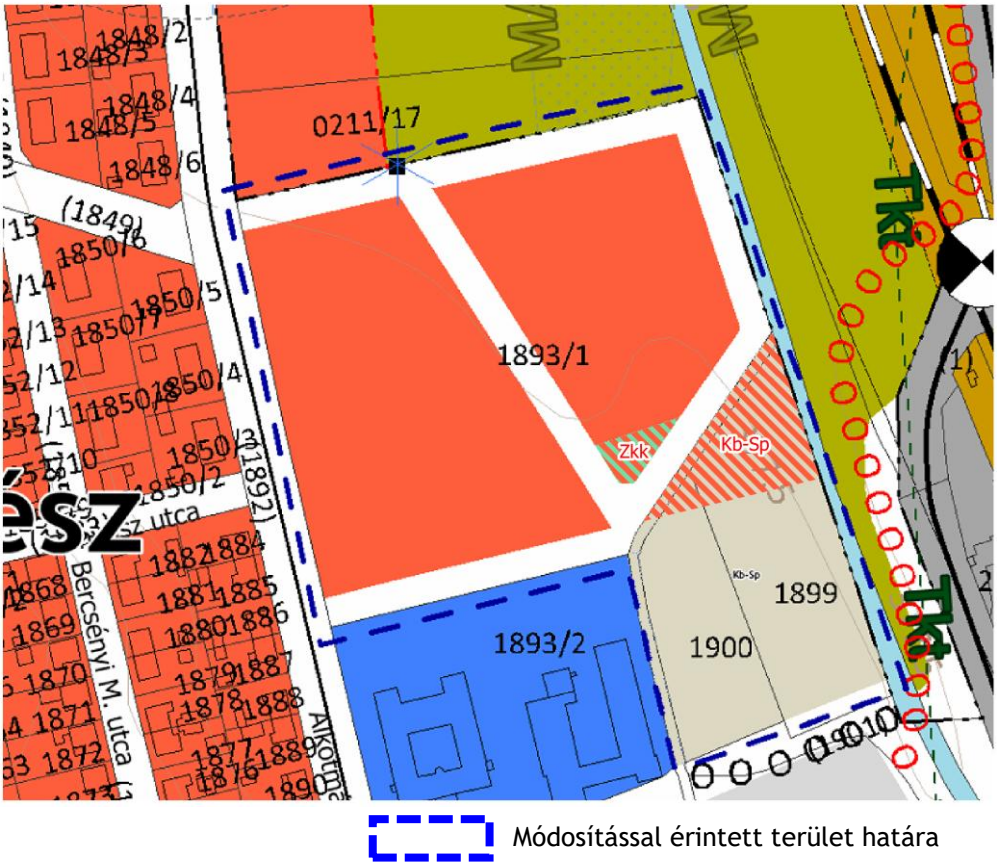
A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településszerkezeti terv módosításának elfogadásáról a lakosságot tájékoztassa, az elfogadott településszerkezeti terv módosítását küldje meg az állami főépítészi hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatalnak, valamint az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek és az érdekelt önkormányzatoknak.

A Településszerkezeti Terv módosítás hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a 1. melléklet által tartalmazott fedvényrajz szerinti – módosítás területi hatálya alá tartozó - területeket illetően a város teljes közigazgatási területére vonatkozó 170/2021. (VII.8.) önkormányzati határozattal megállapított településszerkezeti tervének rajzi munkarésze.

Határidő: azonnal

Felelős: Ottó Péter polgármester
1. sz. melléklet

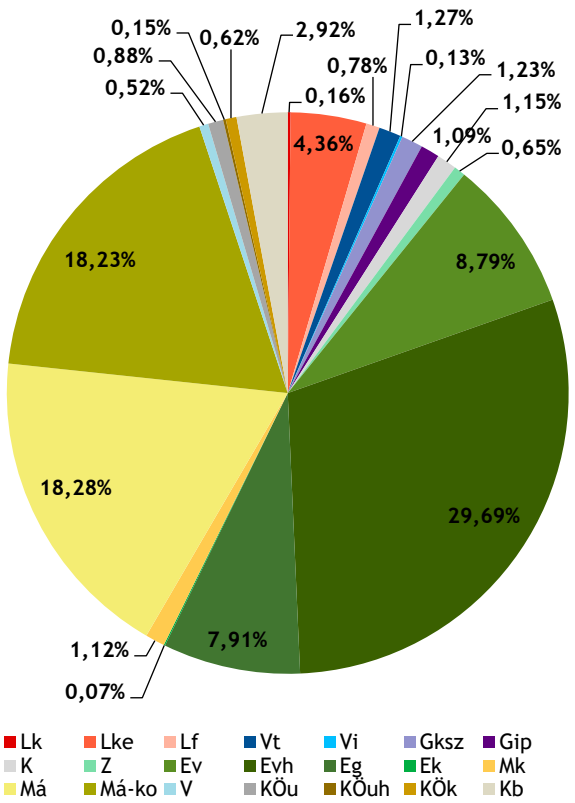
a Zirc város Településszerkezeti Tervét módosító …/2023. (…….) számú határozathoz



Módosítással érintett terület határa

3.sz. melléklet Területi mérleg

Területfelhasználási kategória		ha		%
Beépítésre szánt terület				
Lk	Kisvárosias lakóterület	6,07		0,16%
Lke	Kertvárosias lakóterület	163,10		4,36%
Lf	Falusias lakóterület	29,05		0,78%
Vt	Településközpont terület	47,32		1,27%
Vi	Intézmény terület	4,97		0,13%
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	45,84		1,23%
Gip	Ipari terület	40,65		1,09%
K-Sp	Nagykiterjedésű sportolási célú terület	1,19	42,86	1,15%
K-Mü	Mezőgazdasági üzemi terület	11,65		
K-I	Idegenforgalmi terület	22,06		
K-L	Lovassport terület	1,03		
K-Szk	Szabadidőközpont	6,66		
K-G	Garázsok	0,28		
Beépítésre nem szánt terület				
Z	Zöldterület	24,37		0,65%
Ev	Védelmi erdőterület	328,79		8,79%
Evh	Honvédelmi erdőterület	1110,25		29,69%
Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	295,77		7,91%
Ek	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	2,74		0,07%
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	41,86		1,12%
Má	Általános mezőgazdasági terület	683,61		18,28%
Má-ko	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	681,58		18,23%
V	Vízgazdálkodási terület	19,47		0,52%
KÖu	Közúti közlekedési terület	32,74		0,88%
KÖuh	Közúti közlekedési terület - honvédelmi út	5,68		0,15%
KÖk	Kötöttpályás közlekedési terület	23,28		0,62%
Kb-T	Különleges beépítésre nem szánt terület -Temető	5,78	109,29	2,92%
Kb-L	Különleges beépítésre nem szánt terület - Lovassport terület	13,06		
Kb-Szt	Különleges beépítésre nem szánt terület - Szennyvíztisztító területe	2,75		
Kb-Golf	Különleges beépítésre nem szánt terület - Golfterület	30,34		
Kb-I	Különleges beépítésre nem szánt terület - Idegenforgalmi terület	53,53		
Kb-K	Különleges beépítésre nem szánt terület - Kert	0,36		
Kb-Sp	Különleges beépítésre nem szánt terület - Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület	3,47		
Közigazgatási területe		**3740,33 ha**		



II.B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

ZIRC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
…/2023. (……) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
12/2021. (VII.9.) RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Zirc város Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezésre jogosult szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletét képező SZT-1A az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-1B a 2. melléklet szerint módosul.
(3) A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-1C a 3. melléklet szerint módosul.

2. §

A rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

Ottó Péter
polgármester

Viziné Dr. Horváth Judit
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2023.

Viziné Dr. Horváth Judit
jegyző

1. melléklet

„*1. melléklet*
(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet SZT-1AM.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet

„*2. melléklet*
(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet SZT-1BM.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

3. melléklet

„*3. melléklet*
(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet SZT-1CM.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. ALKOTMÁNY UTCAI TERVEZETT LAKÓTERÜLET STRUKTÚRÁJÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA

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

1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A módosítással érintett terület Zirc belterületének északi részén helyezkedik el, az Alkotmány utca mentén. A módosítás az 1893/1, 1899 és 1900 hrsz.-ú ingatlanokat érinti. A területet nyugati oldalról lakóterület, keleti oldalról fásított sáv, illetve azon túl a vasút határolja. Tőle északra korlátozott használatú mezőgazdasági terület található, mely jelenleg beépítetlen gyepes területként funkcionál. A módosítással érintett területtől délre intézményi és szabadidőközpont területek helyezkednek el. Itt található többek között a Pápai SZC Reguly Antal Szakképző Iskola és Kollégium, valamint a Zirci sportpálya. A területet nyugati oldalról határoló lakóházak egy, illetve kétszintesek.

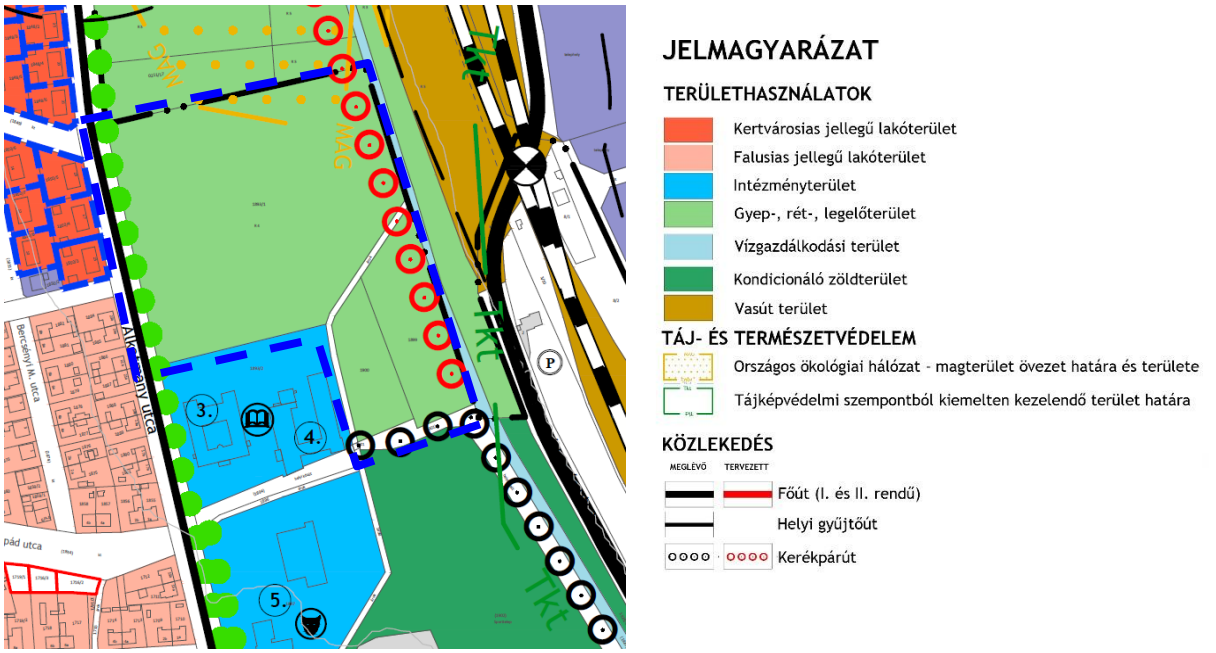
A módosítással érintett terület jelenleg egy egybefüggő beépítetlen gyepes zöldterület, az Alkotmány utca felől fasorral ellátva. Művelési ág szerint az 1893/1 hrsz.-ú telek gyep (rét), míg a déli részen elhelyezkedő 1899 és 1900 hrsz.-ú telkek kivett területbe soroltak. A terület jelenleg szántóként funkcionál.



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

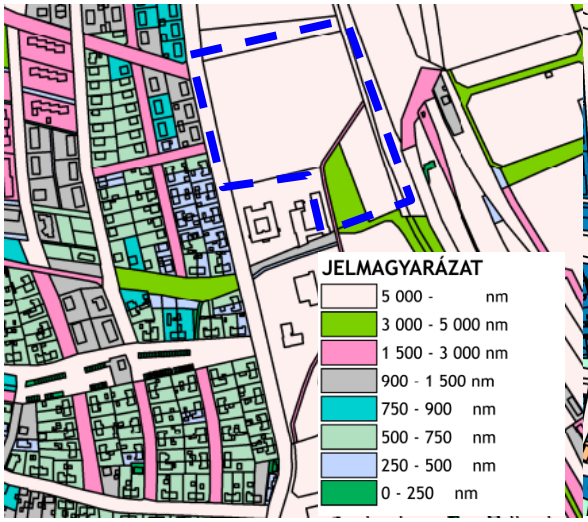


Az 1. számú módosítással érintett terület az Alkotmány utca felől (forrás: maps.google.hu)

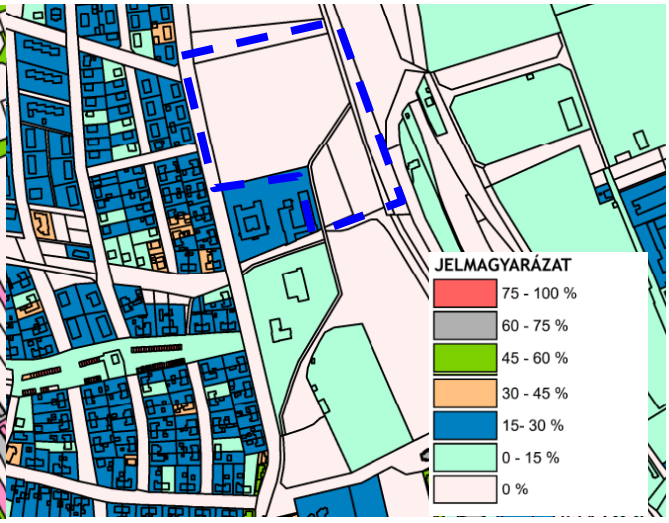


A módosítással érintett terület területhasználat vizsgálata
(készült a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V3a Területhasználat vizsgálat - központi belterület elnevezésű tervlapból (2019) felhasználásával)

A módosítással érintett 1893/1 hrsz.-ú telek 29534 m^2, az 1899 5832 m^2, az 1900 hrsz.-ú telek 3387 m^2, mind a három terület jelenleg beépítetlen. A területtel északról, keletről és délről szomszédos területek jellemzően 5000 m^2 felettiek, kivétel a Cuha-patak melletti területek, melyek nagysága 3000 – 5000 m^2 között alakul. Beépítettségüket tekintve jellemzően beépítetlenek vagy kis mértékben (0-15%-ban) beépítettek. A területtől nyugatra elterülő lakóterületek mérete 250 és 750 m^2 közöttiek, beépítettségük pedig 15-30%-között alakul.



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

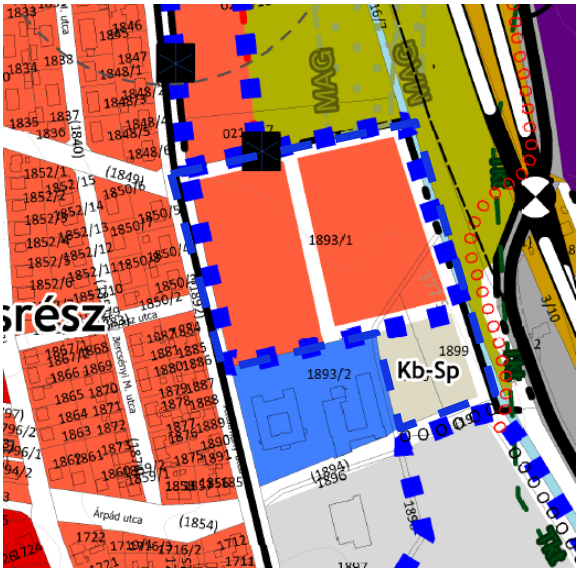


Beépítettség vizsgálat (forrás: a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V5b Beépítettség vizsgálat, belterület elnevezésű tervlapból (2019)

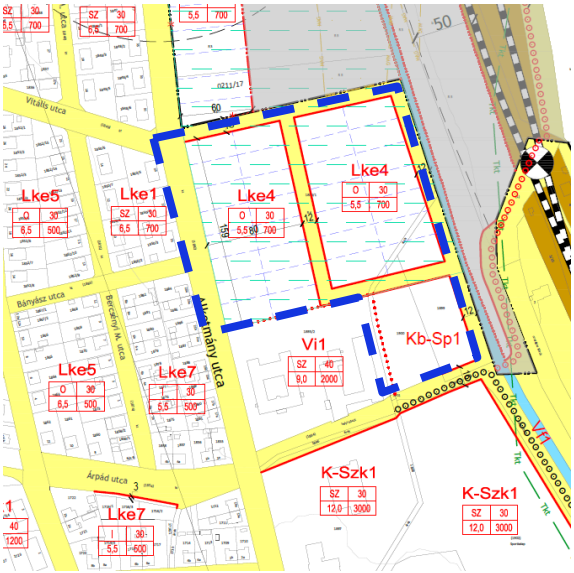
1.1.2. Hatályos településrendezési eszközök

A településrendezési eszközök a módosítással érintett 1893/1 hrsz.-ú ingatlant kertvárosias lakóterület Lke4 jelű építési övezetébe, míg az 1899 és 1900 hrsz.-ú ingatlanokat különleges beépítésre nem szánt sportterületbe Kb-Sp1 jelű övezetébe, illetve helyi közúti közlekedési területbe sorolják. A módosítással érintett terület északi, keleti és középső részén 12 méter szélességű tervezett utak kerültek kiszabályozásra, melyek a jelenleg még beépítetlen lakóterületek feltárását hivatottak a jövőben biztosítani.

A területtől északra korlátozott hasznosítású mezőgazdasági területek, keletre, vízgazdálkodási terület, délre intézmény területek és különleges szabadidőközpont, míg nyugatra kertvárosias lakóterületek helyezkednek el. A településrendezési eszközök a módosítással érintett terület peremén magterület határát jelölik. A településszerkezeti terv a módosítással érintett területet fejlesztési területként tartja számon.



1. módosítással érintett terület hatályos településszerkezeti terv kivágata



1. módosítással érintett terület hatályos szabályozási tervlap kivágata

A területen található építési övezetekben 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 meg-engedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
7	Lk4	O	700	18	30	5,5	50

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
29	Kb-Sp1	5000	-	10	-	70	5,0	-

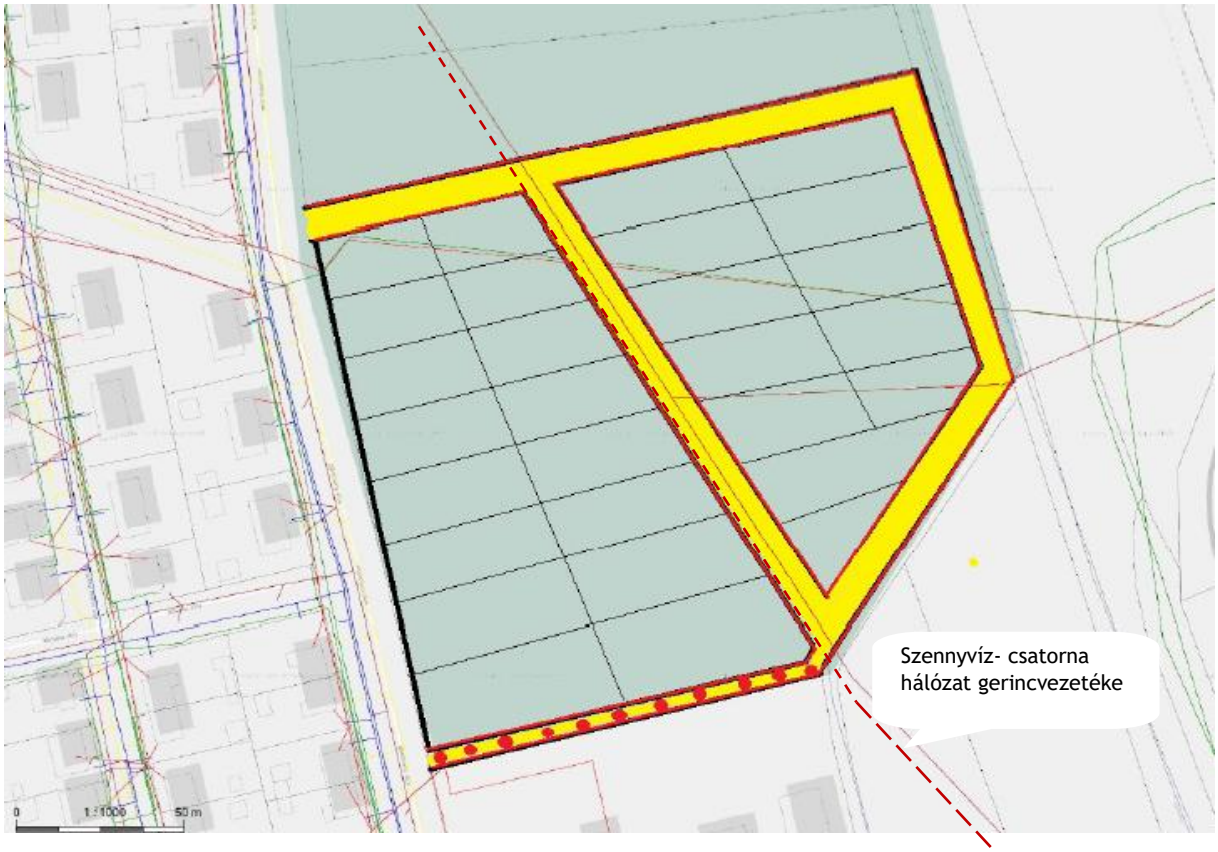
A kertvárosias lakóterületről a HÉSZ 24. § a különleges beépítésre nem szánt terület-nagykiterjedésű sportolási célú terület övezetről a HÉSZ 52. § rendelkezik.

1.1.3. Fejlesztési cél

A módosítással érintett területen a hatályos szabályozási tervben kialakított úthálózat és javasolt telekstruktúra nem követi a már meglévő szennyvíz-csatornahálózat gerincvezetékeit. Annak érdekében, hogy gazdaságos módon csatlakozhassanak a jövőbeni építmények a csatornahálózathoz, az Önkormányzat a módosítással érintett területet feltáró úthálózatot, valamint a területen tervezett telekosztást módosítani kívánja, oly módon, hogy a szennyvíz-csatornahálózat gerincvezeték területe közúti közlekedési területbe kerüljön átsorolásra. Ennek megfelelően a módosítással érintett területen a javasolt telekstruktúra újragondolásra is szükségessé vált.

A tervezett új úthálózat a jelenlegihez hasonlóan képes feltárni a területen kialakuló telkeket, melyek az Lke4 építési övezet előírásai alapján legalább 700 m^2 nagyságúak és legalább 18 m telekszélességgel rendelkeznek. A módosítással érintett terület keleti tömjének déli határában kialakuló nehezen beépíthető telekrész zöldterületbe kerül besorolásra.

A különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportterület északi részén történő kibővítés a telekhatárokhoz való igazodás jegyében történik, melyhez a kijelölt út vonala is alkalmazkodik.



Fejlesztési cél (forrás: Zirc Város Önkormányzata)

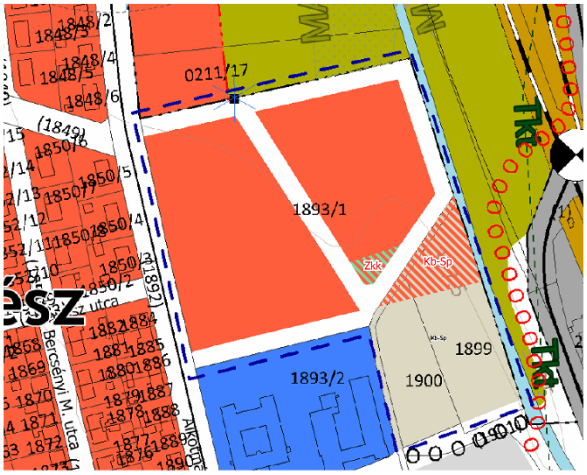
1.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás során a módosítással érintett terület úthálózata és ezáltal a terület tervezett telekstruktúrája kerül felülvizsgálatra, oly módon, hogy a területen meglévő szennyvíz-csatornahálózat gerincvezetékéhez illeszkedjenek a közterületek. A módosítást a telkek egyszerűbb és gazdaságosabb közüzemi hálózatra történő csatlakozása indokolja.

A módosítással érintett terület úthálózatának megváltoztatása következtében a terület délkeleti részén fekvő különleges beépítésre nem szánt sportterület területe is változik, északra nő a területe.

A módosítással érintett terület lakóterületének szabályozása, a területre vonatkozó szabályozási paraméterek nem módosulnak.

1.3. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER



Szerkezeti terv módosítási javaslata

A természetben még beépítetlen területen a hatályos településrendezési eszközökben szereplő, a területet feltáró úthálózat kerül módosításra. A módosítás során 2244,03 m^2 kertvárosias lakóterület helyén különleges beépítésre nem szánt sportterület kerül kijelölésre.

Az új ingatlanok kialakításával egy kisméretű, 372,71 m^2 zöldterület is helyet kap a területen.

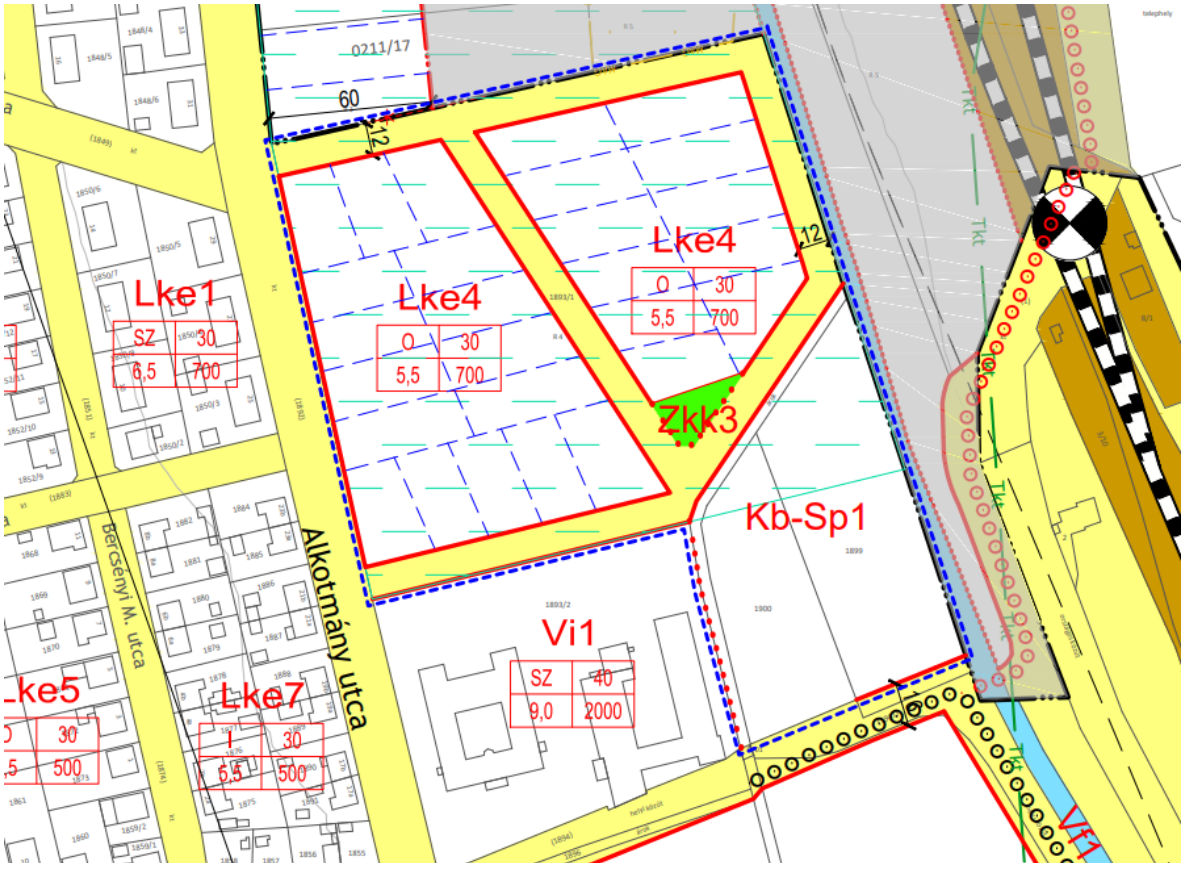
1.4. TERÜLETFELHASZNÁLÁS, BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A tervezett módosítás új beépítésre nem szánt területek kijelölésével jár.

A településszerkezeti tervvel összhangban kerülnek megállapításra az építési övezetek, övezetek és közterületek határai.

A módosítással érintett területen az Lke4 építési övezetre vonatkozó paramétereknek megfelelően 27 építési telek kialakítása tervezett. A telkek feltárását 12 m szabályozási szélességű utak biztosítják, amelyek az Alkotmány utcáról nyílnak.

Kijelölésre kerül egy kisebb zöldterület is (Zkk3), mely az ingatlanok déli részén található.



Szabályozási terv módosítási javaslata

1.5. SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEK

1.5.1. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

A módosítással érintett területet nyugatról az Alkotmány utca, délről az 1894 hrsz.-ú. helyi közút határolja, keletről pedig környezetében fut a vasút. Az 1899 és 1900 hrsz.-ú telkek keleti oldalán tervezett, déli oldalán meglévő kerékpárút húzódik.

1.5.2. Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek

A módosítással érintett területen halad a szennyvíz-csatorna hálózat gerincvezetéke.

1.5.3. Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások

A módosítással érintett terület keleti határában halad a Cuha patak, mely természetközeli mederben folyik.

1.6. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEK

1.6.1. Védőtávolságok

A módosítással érintett területet nem érinti védőtávolság. Tőle keletre halad a 11. számú vasút nyomvonala és annak 50-50 méteres védőtávolsága.

1.6.2. Táj és természetvédelmi elemek, területek

Északról a módosítással érintett terület egy része határos az országos ökológiai hálózat magterületével. A teljes terület a tájképvédelmi terület övezetének részét képezi.

A módosítással érintett telkek magas talajvízállású területen találhatóak.

1.6.3. Kulturális, örökségvédelmi elemek

A módosítással érintett területen műemlékileg védett objektum vagy műemléki, régészeti érdekeltségű terület nincs nyilvántartásban, továbbá helyi védelem alatt álló épület vagy műtárgy sem található.

2. ZIRCI REGULY ANTAL ÁLTALÁNOS ISKOLA 82. SZ. FŐÚT FELŐLI KÖZTERÜLETI KAPCSOLATÁNAK MEGTEREMTÉSE

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

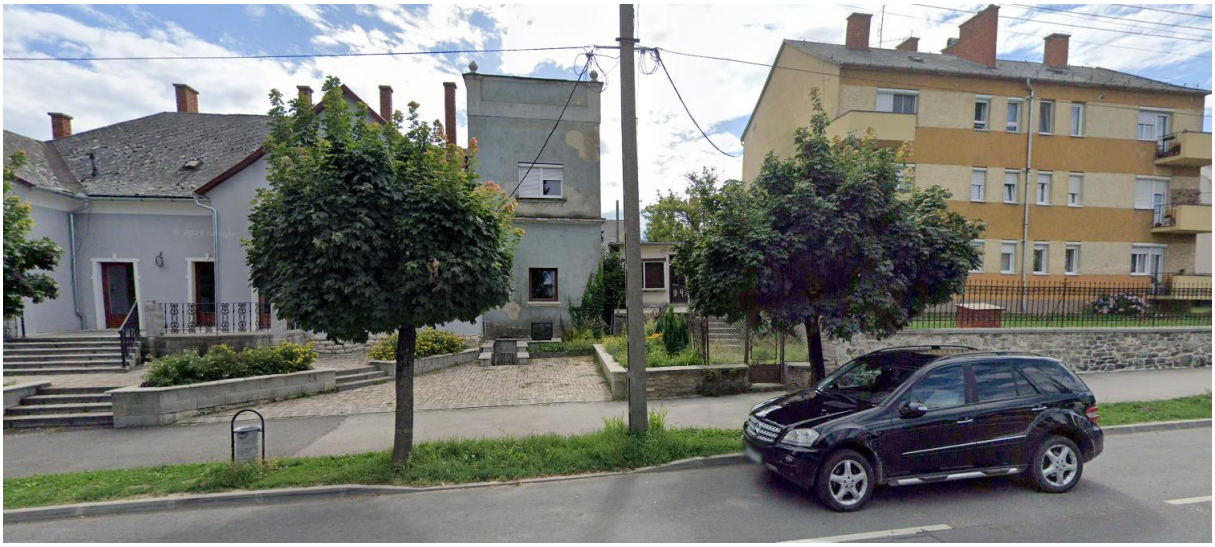
2.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

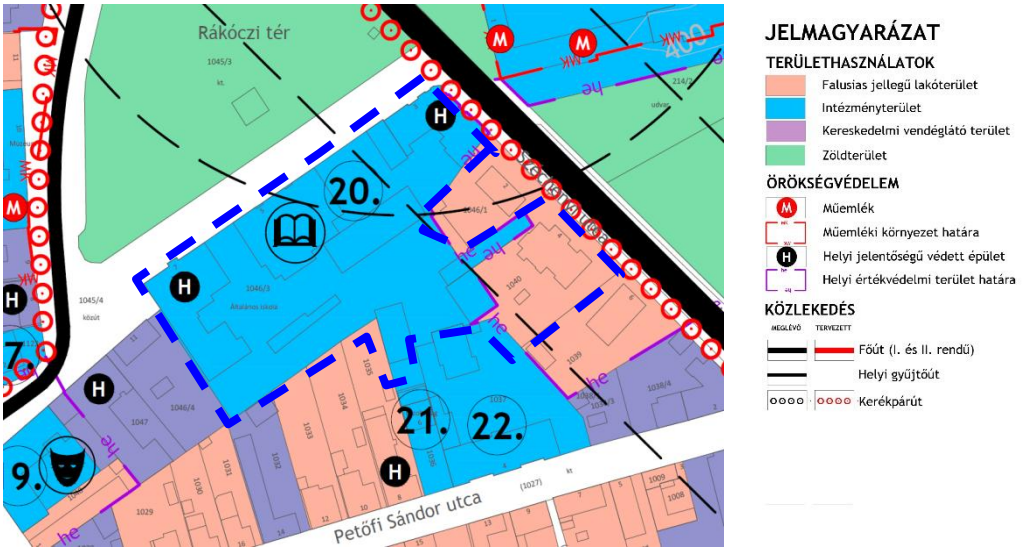
A 2. módosítással érintett terület Zirc belterületének keleti részén helyezkedik el. A módosítás a 82. sz. főút mentén található 1040 hrsz.-ú ingatlant, illetve az önkormányzat tulajdonában álló 1046/3 hrsz.-ú Zirci Reguly Antal Német Nemzetiségi Nyelvoktató Általános Iskola területét érinti. Előbbi terület 1609,1 m^2, utóbbi 8320,9 m^2 kiterjedésű. Központi elhelyezkedése miatt számos intézmény és kereskedelmi vendéglátó egység megtalálható a közelében. Északról a Rákóczi tér zöldterület, keletről a Zirci Ciszterci Apátság és az Apátsági sörház, délről falusias jellegű egy földszintes lakóház, míg nyugatról szintén egy földszintes lakóház és egy helyi egyedi védelemmel érintett épület határolja. A lehatárolásba ékelődő 1046/1 hrsz.-ú ingatlanon egy háromszintes lakóház helyezkedik el. A 1040 hrsz. –ú módosítással érintett területen egy földszintes, valamint egy kétszintes ingatlan áll, míg a 1046/3 hrsz. alatt földszintes és kétszintes iskolaépület, továbbá egy sportcsarnok is megtalálható. A módosítás célja a Széchenyi utcai volt tekéző épület Széchenyi utcai kapcsolatának megteremtése, mely szakasz az épület szélességében kerülne kialakításra.



A 2. módosítással érintett terület lehatárolása (forrás: maps.google.hu – saját szerkesztés)

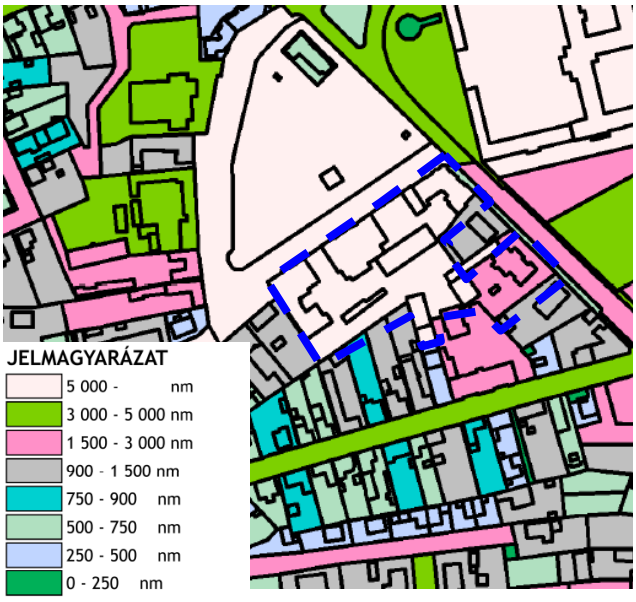


A 2. módosítással érintett terület a 82. sz. főút felől (forrás: maps.google.hu)

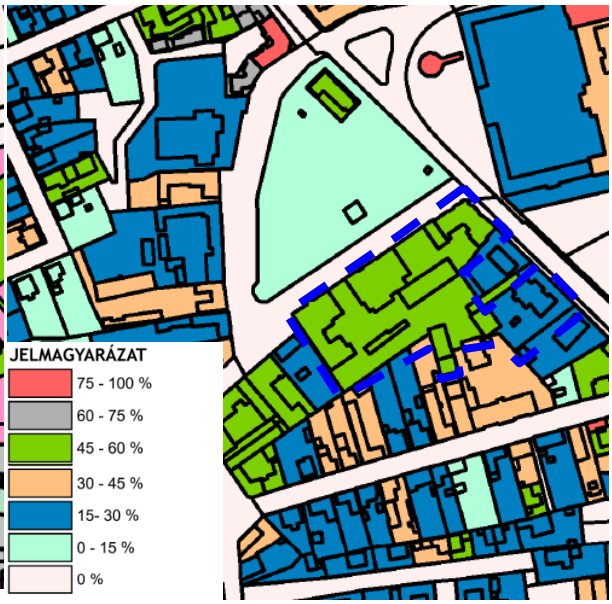


A módosítással érintett terület területhasználat vizsgálata
(készült a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V3a Területhasználat vizsgálat – központi belterület elnevezésű tervlapból (2019)

A telekméret vizsgálat alapján az 1046/3 hrsz.-ú telek 8320,96 m^2, az 1040 hrsz.-ú telek 1609,12 m^2, mind a kettő terület beépített, előbbi 45-60% -os, utóbbi 15-30%-os beépítettségű. Környezetében északról 5000 m^2 feletti, keletről 1500 –5000 m^2 közötti, délről és nyugatról 250 - 500 m^2 és 750 – 3000 m^2 közötti ingatlanok határolják. A beépítettség változó, beépítetlen terület a módosítással érintett területtől keletre elhelyezkedő Zirci Apátság területén található. Az északon elterülő Rákóczi tér beépítettsége 0-15 % -ra tehető, míg a déli és nyugati oldalon 30 – 45%, illetve 15 -30% a meghatározó.



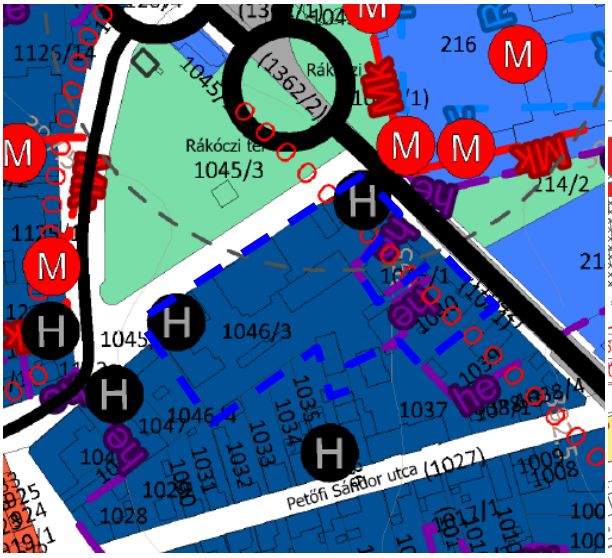
Telekméret vizsgálat (forrás: a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V4b Telekméret vizsgálat, belterület elnevezésű tervlapból (2019)



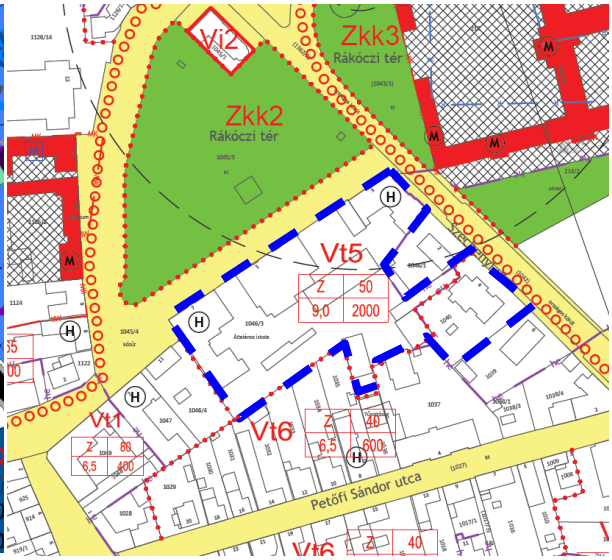
Beépítettség vizsgálat (forrás: a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V5b Beépítettség vizsgálat, belterület elnevezésű tervlapból (2019)

2.1.2. Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településrendezési eszközök a 2. számú módosítással érintett területet településközponti terület Vt5 és Vt6 jelű építési övezetbe sorolja. Északon közúti közlekedési terület és közkert (Zkk2), keleten közúti közlekedési terület, intézményi terület (Vi1) és közkert (Zkk3) található. A déli oldalon Vt6 jelű építési övezet, míg a nyugati oldalon Vt1 jelű építési övezet található, ezek mentén övezethatár is megtalálható. A módosítással érintett terület határában helyi területi védelemmel érintett terület fekszik. Az iskola területén kettő helyi egyedi védelemmel érintett épület megtalálható.



2. módosítással érintett terület hatályos településszerkezeti terv kivágata



2. módosítással érintett terület hatályos szabályozási tervlap kivágata

A területen található építési övezetekben 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 (%)
17	Vt5	Z	2000	-	50	9,0	25
18	Vt6	Z	600	-	40	6,5	35

A HÉSZ 26. § rendelkezik a településközponti területekről.

2.1.3. Fejlesztési cél

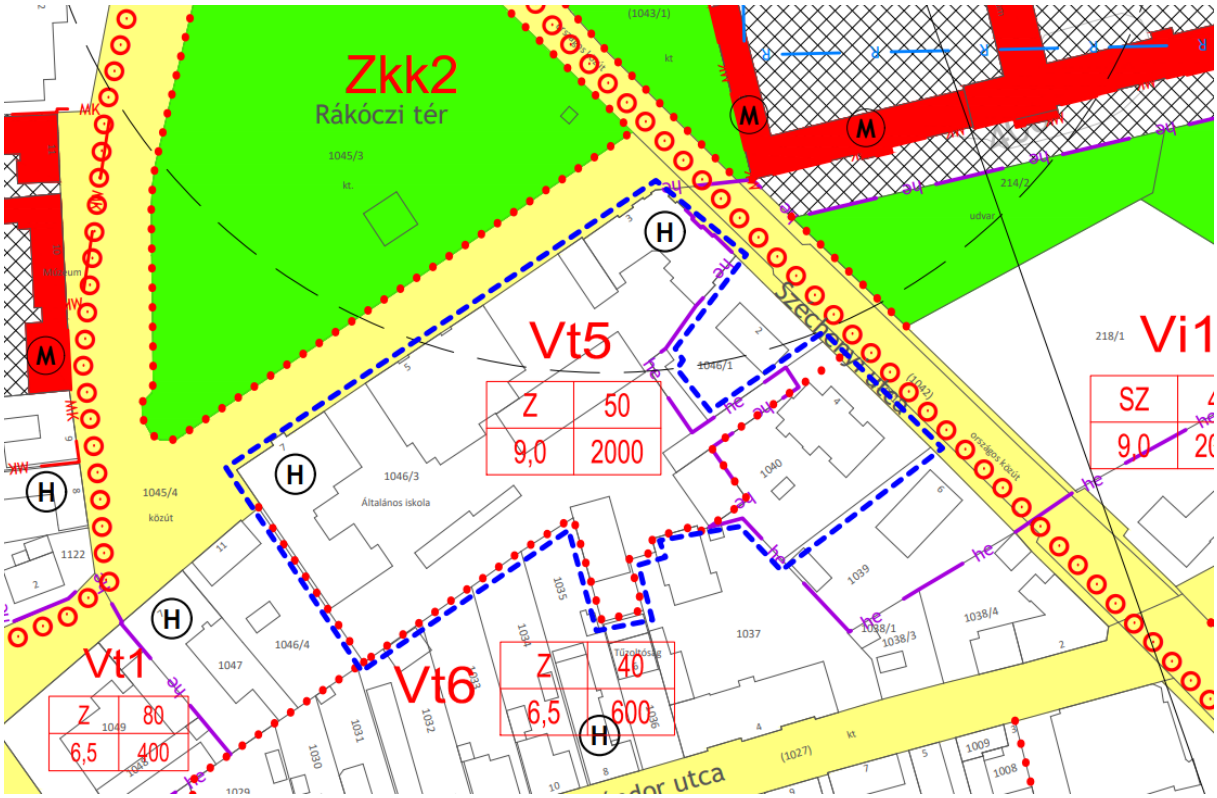
Az Önkormányzat célja, hogy az 1046/3 hrsz.-ú ingatlanon található Zirci Reguly Antal Általános Iskola 82. sz. főút felőli közterületi kapcsolatának biztosítása. Ennek érdekében az iskola a vele keletről szomszédos, 1040 hrsz.-ú telek telekhatárrendezése vált szükségessé.

A tervezett telekhatárrendezés során a 1046/3 hrsz.-ú tervezett telek területe 75,31 m^2-el nő, 8320,96 m^2-ről 8396,27 m^2-re változik, míg a 1040 hrsz.- ú telek ugyanennyivel csökken, 1609,12 m^2-ről 1533,81 m^2-re módosul. A módosítás során történő telekméret változások megfelelnek a HÉSZ Vt5 és Vt6 építési övezeteiben előírtaknak.

A módosítással érintett két ingatlan két különböző építési övezetbe tartozik, így a telekhatárrendezéssel érintett telekrészen az építési övezethatár módosítása szükséges.



A telekhatárrendezéssel érintett terület (forrás: saját szerkesztés)



Szabályozási terv módosítási javaslat kivágat

3. TERVEZETT ÉSZAKI IPARTERÜLET BELSŐ ÚTJAINAK KISZABÁLYOZÁSA

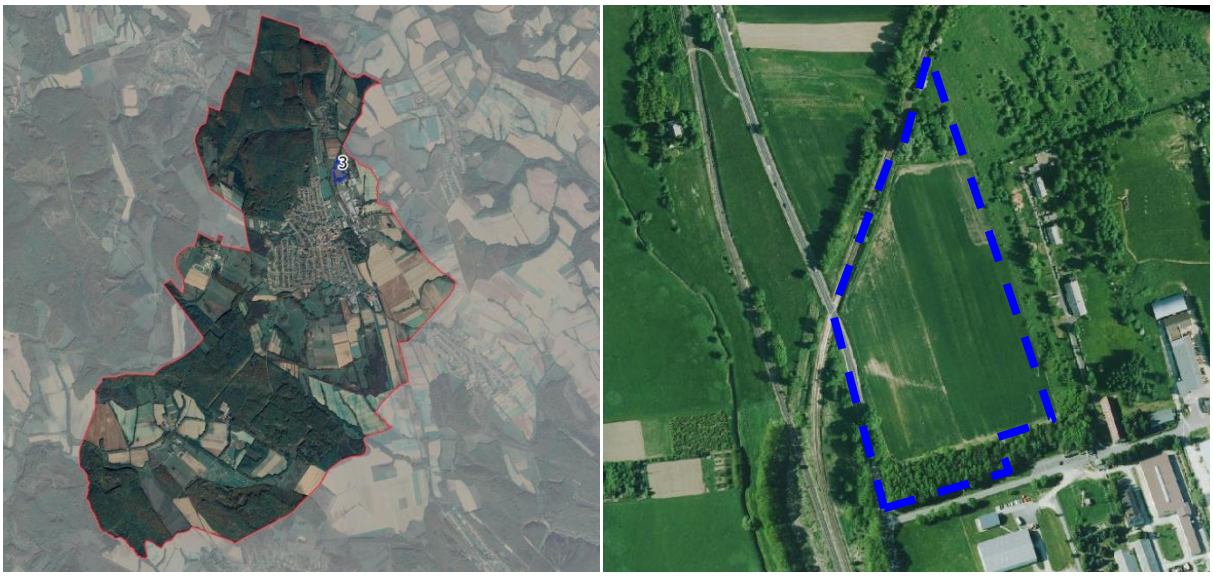
A módosítással érintett terület a szabályozási terv SZT-1B szelvényét érinti.

3.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

3.1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A 3. számú módosítással érintett terület a 82. sz. főút mentén található a belterület északi részén. A módosítás a 07/11 és 07/12 hrsz.-ú kivett művelési ágba tartozó ingatlanokat érinti. A módosítással érintett területet északi irányból a vasút, majd mezőgazdasági terület határolja, déli irányból egy sűrű fasor érinti. A fasoron túl egy mezőgazdasági telephely található, illetve annak bekötő útja. A területet keleti és déli oldalról a mezőgazdasági telep, nyugati oldalról pedig a 82. sz. főút határolja. A 82. sz. főút és a vasút nyomvonalának találkozásánál lámpával ellátott sorompó található.

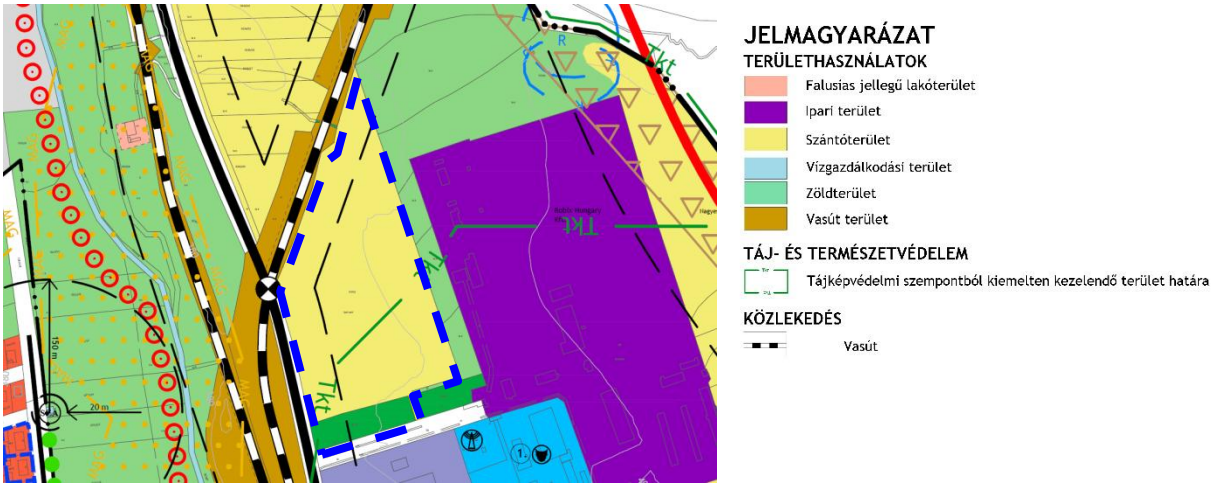
A módosítással érintett terület jellegében gyepes zöldfelület, időszakosan szántóként is funkcionál.



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

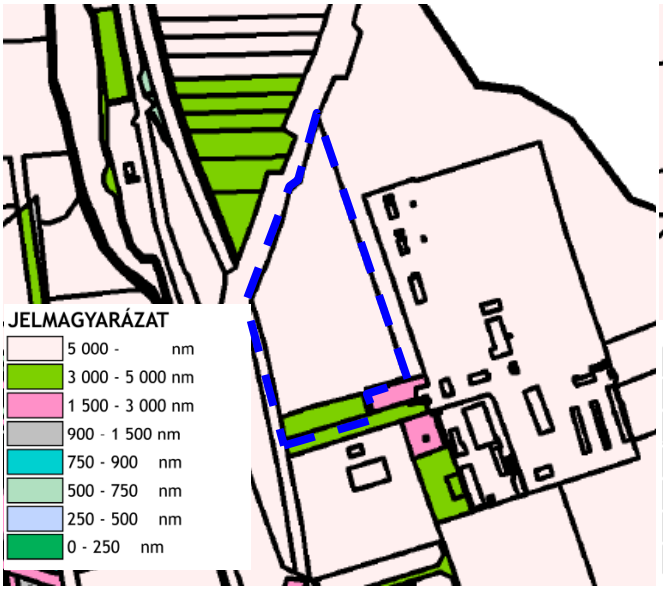


A 3. módosítással érintett terület 82. sz. főút felől (forrás: maps.google.hu)

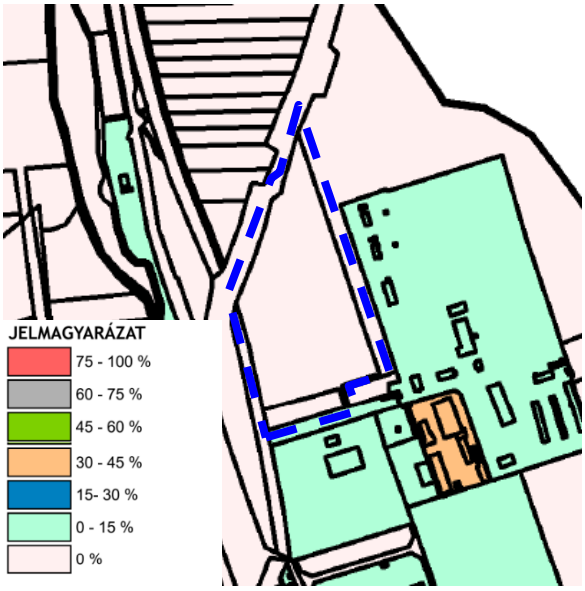


A módosítással érintett terület területhasználat vizsgálata
(készült a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V2 Területhasználat vizsgálat – külterület elnevezésű tervlapból (2019)

A 07/12 hrsz.-ú telek 44520,12 m^2, az 07/11 hrsz.-ú telek 3580,98 m^2, mind a kettő terület beépítetlen. A módosítással érintett területet északról és délről többnyire 3000–5000 m^2-es, keletről és nyugatról pedig jellemzően 5000 m^2 feletti ingatlanok határolják. A módosítással érintett terület, és a tőle északra és nyugatra fekvő területek jelenleg beépítetlenek. A területtől keletre és délre elhelyezkedő területek alacsony, legfeljebb 15%-os beépítettségűek.



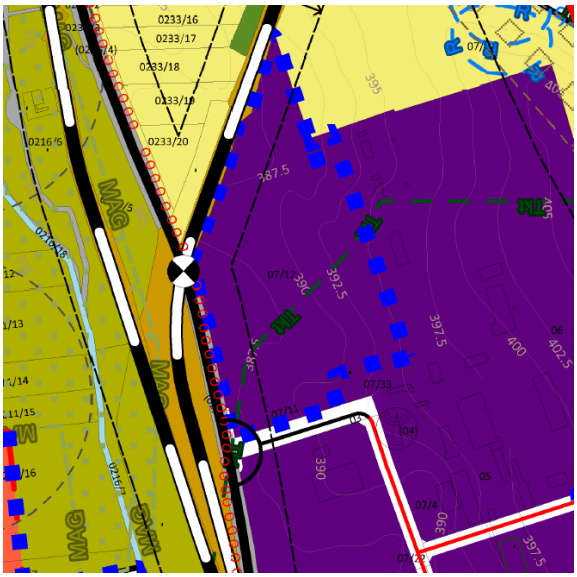
Telekméret vizsgálat (forrás: a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V4a Telekméret vizsgálat, külterület elnevezésű tervlapból (2019)



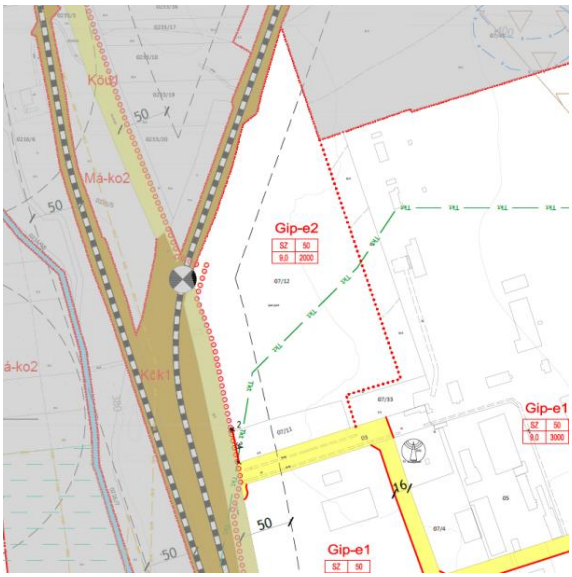
Beépítettség vizsgálat (forrás: a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V5a Beépítettség vizsgálat, külterület elnevezésű tervlapból (2019)

3.1.2. Hatályos településrendezési eszközök

A településrendezési eszközök a módosítással érintett területet egyéb ipari terület Gip-e2 jelű építési övezetbe sorolják. Keletről és délről egyéb ipari területek, nyugatról közút, illetve korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági területek, északról pedig általános mezőgazdasági területek helyezkednek el.



3. módosítással érintett terület hatályos településszerkezeti terv kivágata



3. módosítással érintett terület hatályos szabályozási tervlap kivágata

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 (%)
32	Gip-e2	SZ	2000	30	50	9,0	25

Az egyéb ipari területekről a HÉSZ 29. § rendelkezik.

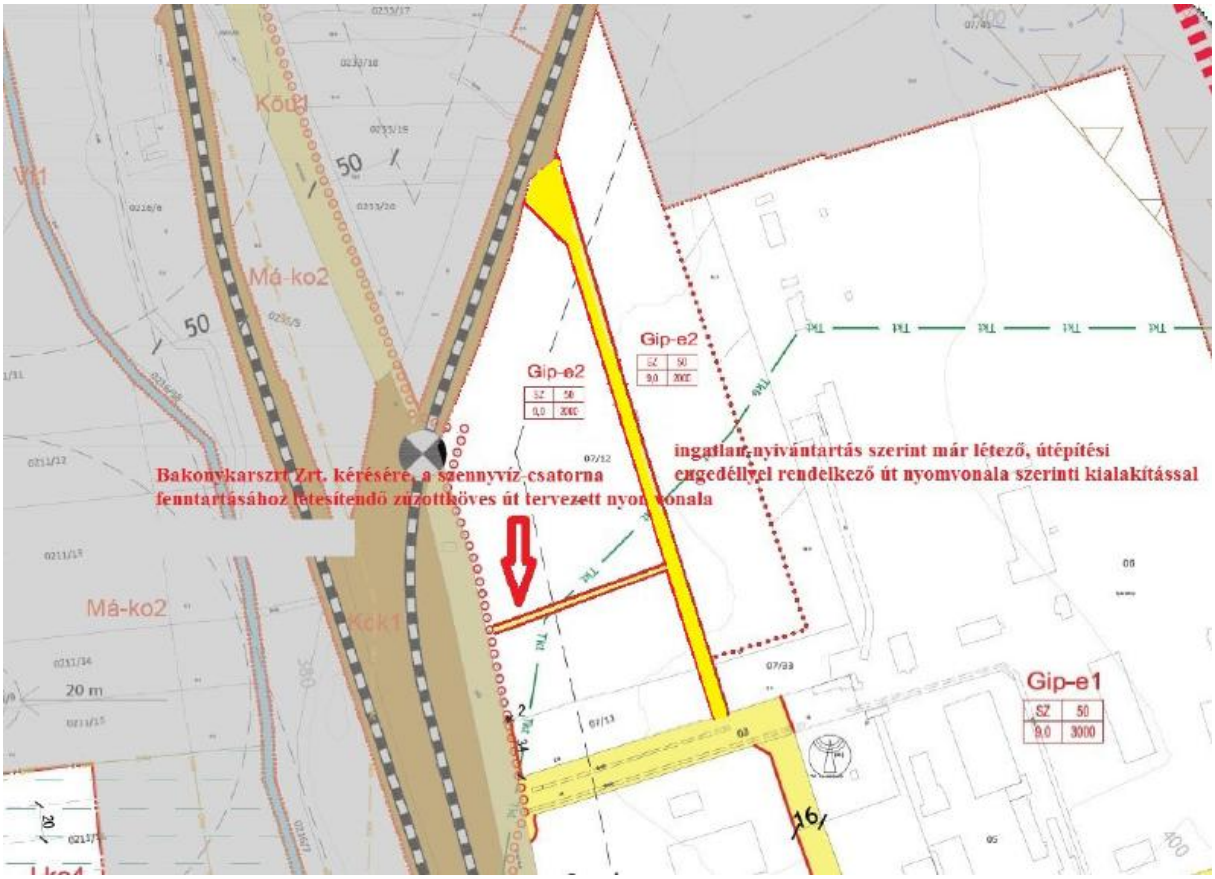
3.1.3. Fejlesztési cél

Zirc településrendezési eszközei 2021-ben kerültek felülvizsgálatra. A felülvizsgálat során a jelen módosítással érintett gazdasági területek belső úthálózata nem került kiszabályozásra, az akkori elképzelések alapján a területet saját használatú utak tárták volna fel.

Az utak későbbi forgalomba helyezése kapcsán felmerült az igény, hogy a belső úthálózat kerüljön kiszabályozásra. A területet feltáró észak-dél irányú 14 m szabályozási szélességű út az ingatlannyilvántartásban már kialakításra, és átvezetésre került, építési engedéllyel rendelkezik.

A módosítás során az észak-dél irányú új útról leágazó, a kelet-nyugat irányba haladó 7 m szabályozási szélességű út is kiszabályozásra kerül a területen található szennyvíz-csatorna fenntartása érdekében.

Jelen módosítás célja a két út területének kiszabályozása.



Fejlesztési cél (forrás: Zirc Város Önkormányzata)

3.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás során a módosítással érintett terület úthálózata és ezáltal a terület telekstruktúrája kerül felülvizsgálatra, oly módon, hogy a területek egyszerűbb és gazdaságos feltárását biztosítsa.

A Gip-e2 építési övezetbe sorolt 07/12 hrsz.-ú telken 3 építési telek kerül kialakításra, melyek paraméterei megfelelnek az övezet előírásainak. A telkek megközelíthetősége érdekében észak-déli irányban egy 14 m széles út került kiszabályozásra, mely a 81. sz. főút felé tölcsérszerűen kiszélesedik. Erről az útról kelet-nyugatra leágazó 7 m szabályozási szélességű út pedig a szennyvíz-csatorna fenntartása érdekében valósul meg.

3.3. SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEK

3.3.1. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

A módosítással érintett terület északi és nyugati oldalán halad a 11. számú vasút, továbbá, szintén nyugati oldalán van a 82. sz. főút. A szabályozási tervlapon a változással érintett terület nyugati határán tervezett kerékpárút található. A módosítással érintett területen nem haladnak át tagoló közlekedési elemek.

3.3.2. Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek

A területen nem találhatóak egyéb tagoló, nyomvonalas elemek.

3.3.3. Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások

A terület jelenleg beépítetlen, füves terület, nyugati és déli oldalról fasor határolja.

3.4. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEK

3.4.1. Védőtávolságok

A módosítással érintett terület északi és nyugati területeit érinti a 11 számú vasút 50-50 m-es védőtávolsága.

3.4.2. Táj és természetvédelmi elemek, területek

A terület északi és nyugati része, területének közel kétharmada a tájképvédelmi terület övezetének része.

A módosítással érintett 07/11 hrsz.-ú telek az erdők övezetébe tartozik, az erdőtérkép alapján elődleges rendeltetése mezővédő, területe nem áll védettség alatt. A módosítás során a területen út szélesítése történik, melynek következtében az erdő területe 230,208 m^2 –rel csökken. Az erdők övezet területe Zirc közigazgatási terültén belül 1540,03 ha, amelynek 99,41%-át (1530,99 ha) erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv. Ez alapján a csökkenés nem jár jelentős változással.

3.4.3. Kulturális, örökségvédelmi elemek

A módosítással érintett területen műemlékileg védett objektum vagy műemléki, régészeti érdekeltségű terület nincs nyilvántartásban, továbbá helyi védelem alatt álló épület vagy műtárgy sem található.

4. AZ 1793 HRSZ.-Ú INGATLAN TELEKHATÁRÁNAK MÓDOSÍTÁSA

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

4.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

4.1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

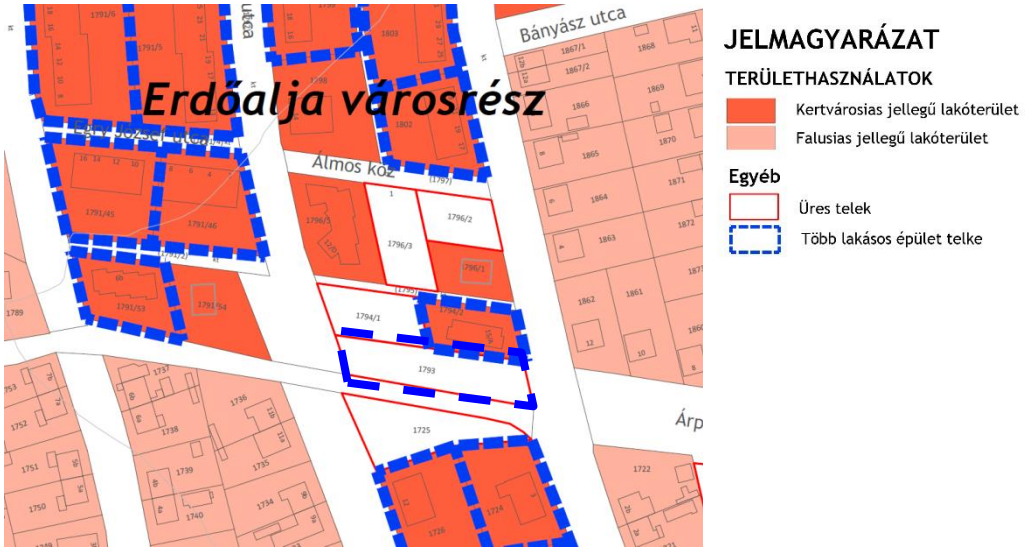
Az 4. számú módosítással érintett terület Zirc belterületének északi részén helyezkedik el, társasházas övezetben. A módosítással érintett terület tömbjét Délről az Árpád utca, keletről a Hűség utca, nyugatról pedig a Szeptember 6. utca határolja. A módosítás az 1793 hrsz.-ú ingatlant érinti, ami az önkormányzat tulajdonában álló telek. A terület jelenleg beépítetlen, a telek nyugati részét elsősorban lágyszárú növényzet alkotja, fásszárú növényzet a déli oldal középső részén található. A környező területeken társasházak, illetve a keleti oldalon kétszintes családi házak helyezkednek el.



A 4. módosítással érintett terület elhelyezkedése (forrás: map.google.hu)

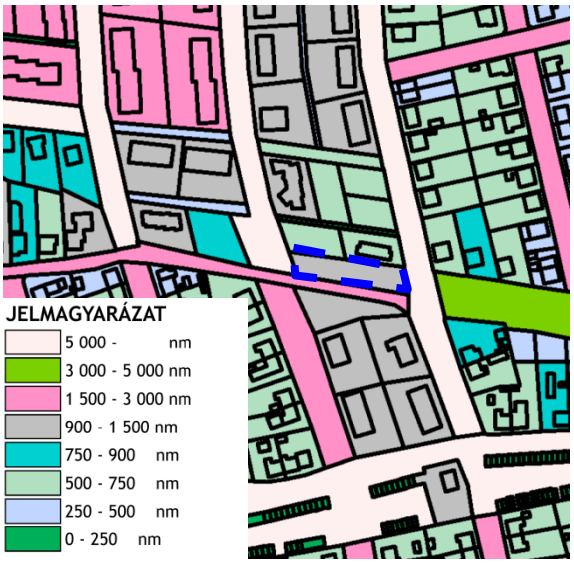


A 4. módosítással érintett terület a Hűség utca felől (forrás: maps.google.hu)

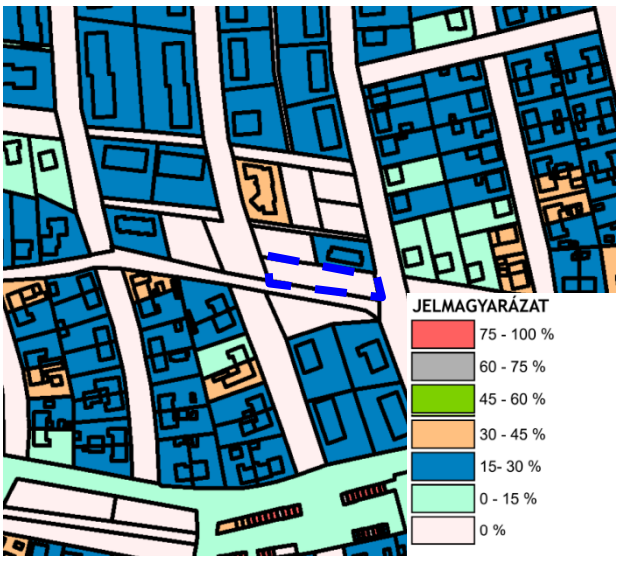


A módosítással érintett terület területhasználat vizsgálata
(készült a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V3a Területhasználat vizsgálat – központi belterület elnevezésű tervlapból (2019)

A módosítással érintett 1793 hrsz.-ú beépítetlen telek 1040,11 m^2 nagyságú. A terület környezetében található telkek mérete jellemzően 500-750 m^2, illetve 900-1500 m^2 közé tehetőek, amelyek beépítettsége jellemzően 15-30 %.



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



Beépítettség vizsgálat (forrás: a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V5b Beépítettség vizsgálat, belterület elnevezésű tervlapból (2019)

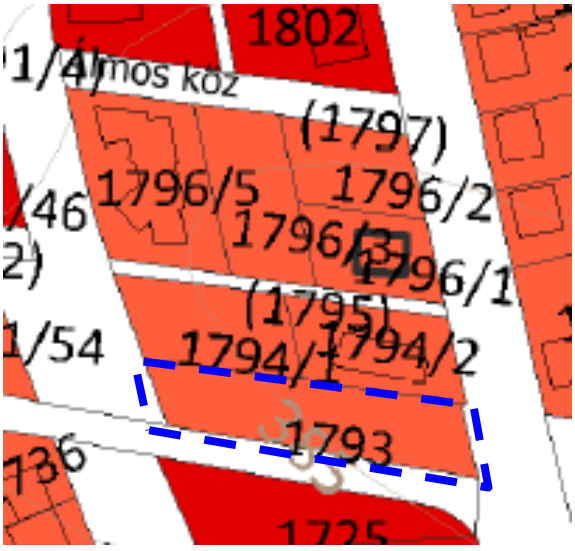
4.1.2. Hatályos településrendezési eszközök

A településrendezési eszközök a módosítással érintett 1793 hrsz.-ú ingatlant kertvárosias lakóterület Lke3 jelű építési övezetébe sorolják.

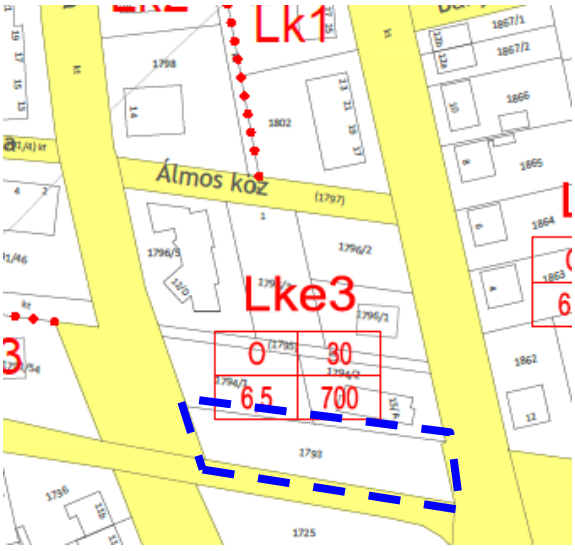
A kertvárosias lakóterületre vonatkozóan a HÉSZ 24. § rendelkezik.

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 (%)
6	Lke3	0	700	20	30	6,5	50



A 4. módosítással érintett terület hatályos településszerkezeti terv kivágata

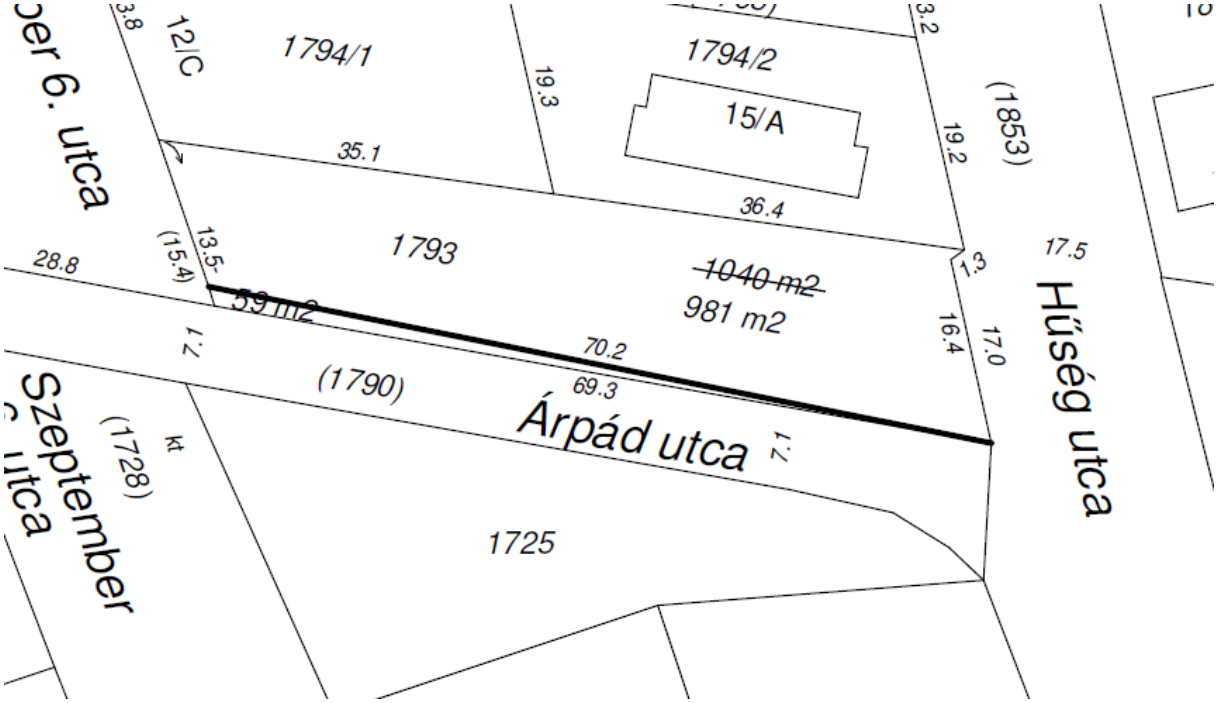


A 4. módosítással érintett terület hatályos szabályozási tervlap kivágata

A településrendezési eszközök a módosítással érintett terület környezetében kertvárosias és kisvárosias lakóterületi övezeteket jelöl.

4.1.3. Fejlesztési cél

A módosítással érintett terület déli határát képező Árpád utca terület mentén földútként halad, telke kis mértékben belevág az 1793 hrsz.-ú ingatlan természetbeni állapotába. A módosítás célja a természetbeni állapot lekövetése. A módosítás során az 1793 hrsz.-ú telek területéből 59 m^2-t kerül kiszabályozásra.

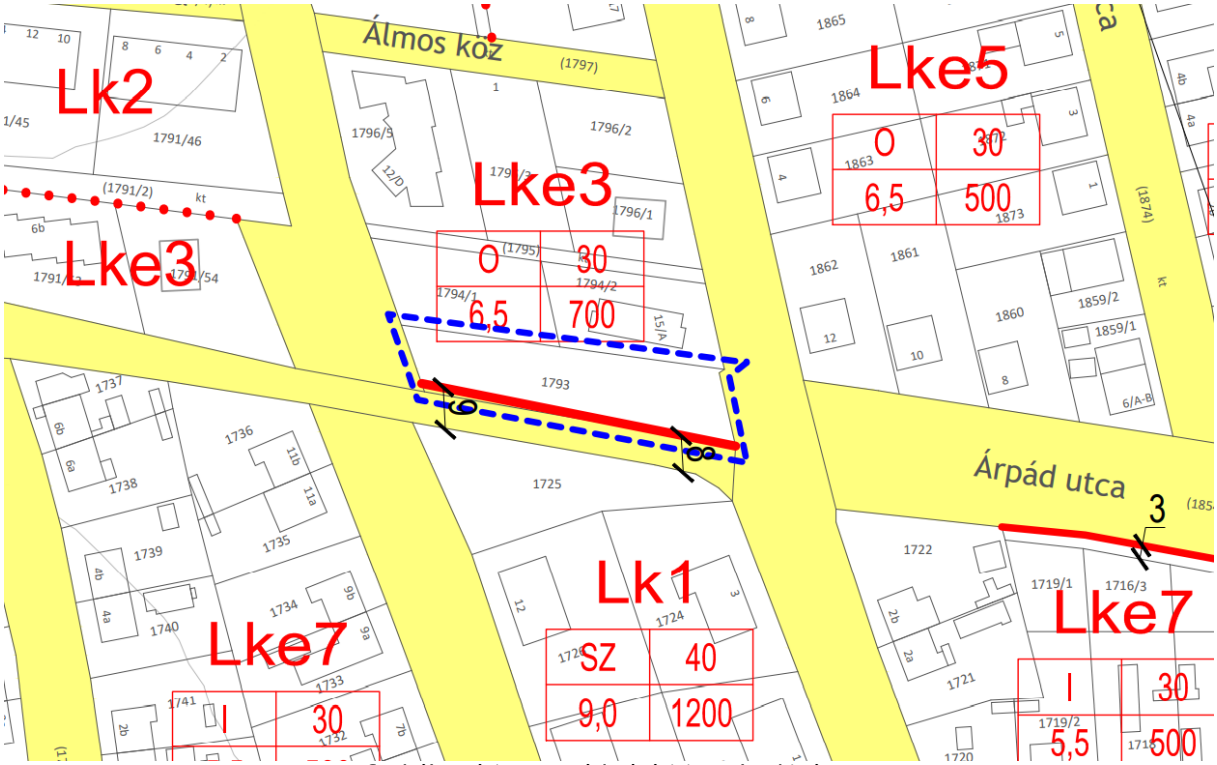


Fejlesztési cél (forrás: Zirc Város Önkormányzata)

4.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az 1793 hrsz.-ú ingatlan déli határa oly módon változik, hogy keleti határa, mely jelenleg 15,4 m, 13,5 m-re csökken, 59 m^2 terület kerül kiszabályozásra.

A telekosztás módosulása miatt a hatályos településszerkezeti tervlap is módosul.



Szabályozási terv módosítási javaslat kivágat

5. 2129 HRSZ.-Ú TELKEN JELÖLT TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE SZABÁLYOZÁSI ELEM JAVÍTÁSA

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

5.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

5.1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A módosítással érintett 2129 hrsz.-ú ingatlan Zirc közigazgatási területének keleti részén, a Tündérmajor elnevezésű belterületi településrész nyugati határában helyezkedik el. A módosítással érintett területen jelenleg egy volt uradalmi kastély, valamint tőle nyugatra egy istálló található. A beépített területeket keletről, nyugatról és délről beállt, mintegy 4,96 ha erdőterület vesz körbe. Az erdő elsődleges rendeltetése parkerdő. Állományát a kőrises-bükkös fás szárúak határozzák meg.

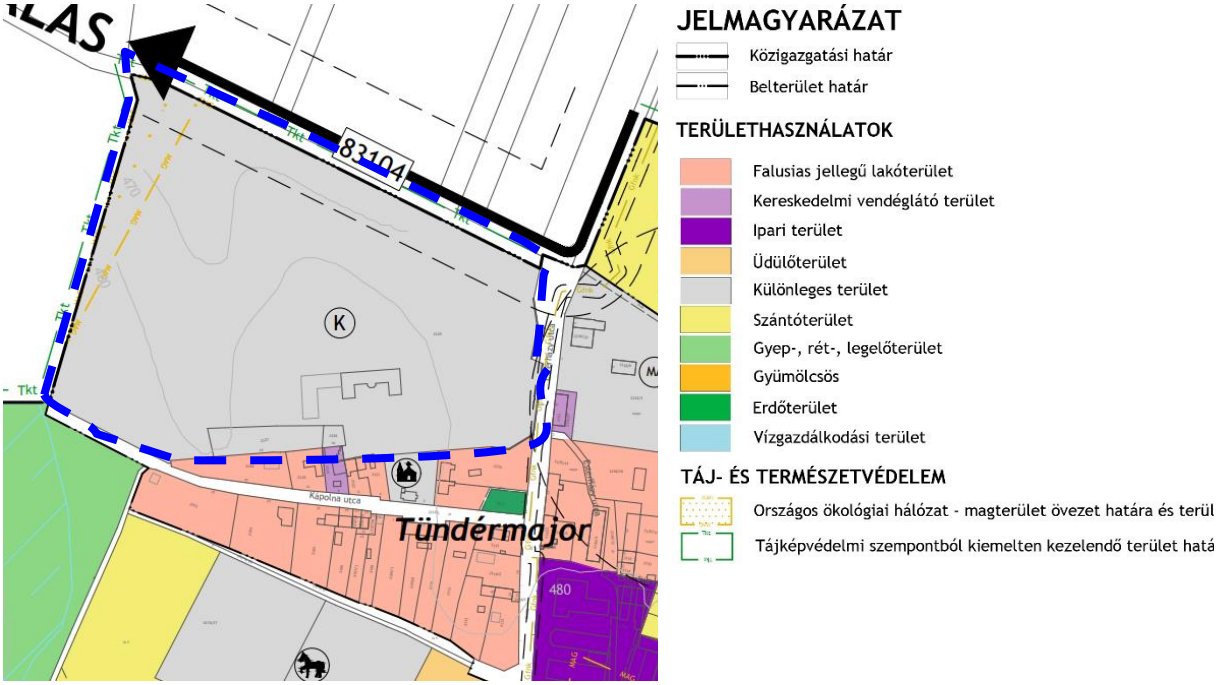


Az 5. módosítással érintett terület elhelyezkedése (forrás: map.google.hu)



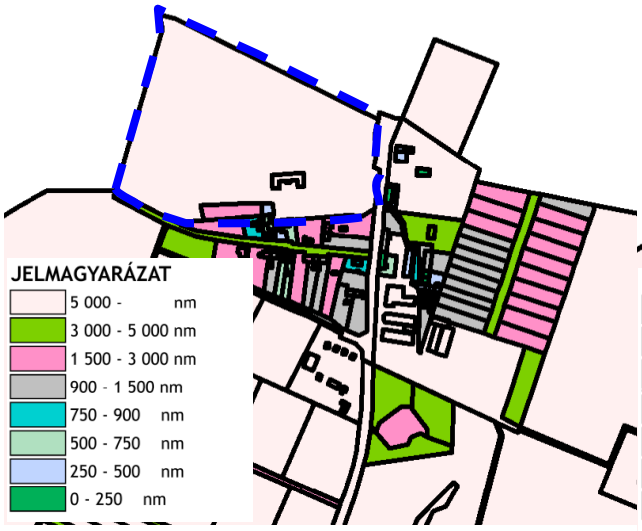
Az 5. módosítással érintett terület (forrás: maps.google.hu)

A Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V3b Területhasználat vizsgálat – különálló belterületek elnevezésű tervlap (2019) alapján a módosítással érintett terület különleges területbe tartozik, környezetében erdőterület, szántóterület, falusias jellegű lakóterület, kereskedelmi vendéglátó terület, továbbá egyéb különleges területek találhatóak.

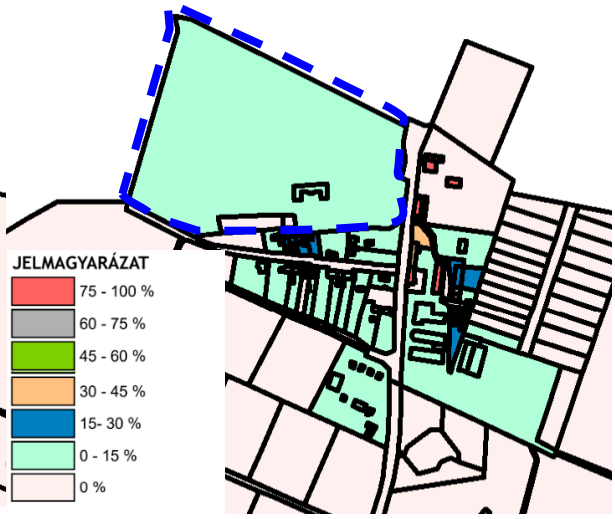


Az 5.módosítással érintett terület területhasználat vizsgálata
(kivágat a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V3b Területhasználat vizsgálat – különálló belterületek elnevezésű tervlapból (2019)

A módosítással érintett 2129 hrsz.-ú ingatlan 76441 m^2 nagyságú, a telek beépítettségének mértéke 0,9%. A terület környezetében található telkek mérete jellemzően 1500-3000 m^2, illetve 5000 m^2 közé tehetőek, amelyek beépítettsége jellemzően 0, 0-15%.



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



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

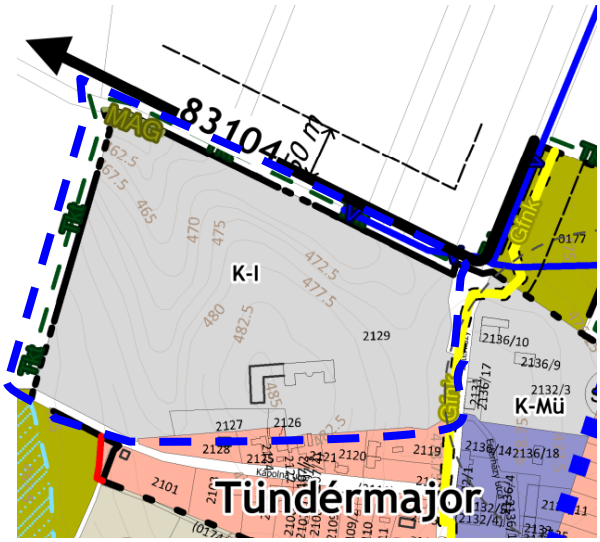
5.1.2. Hatályos településrendezési eszközök

A településrendezési eszközök a módosítással érintett 2129 hrsz.-ú ingatlant különleges terület – idegenforgalmi terület K-I4 jelű építési övezetébe sorolják. Az építési övezete elsősorban a turizmus és a rekreáció létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

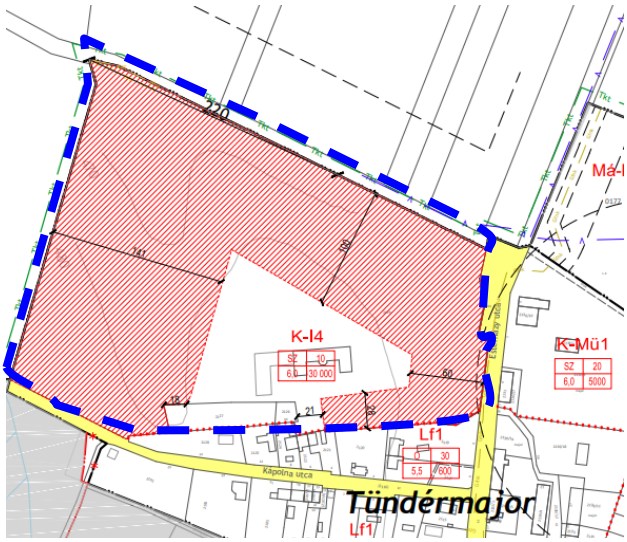
A különleges terület – idegenforgalmi területre vonatkozóan a HÉSZ 32. § rendelkezik. Az (3) bekezdés alapján az építési övezet telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de fő rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

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 (%)
40	K-I4	SZ	30.000	-	10	6,0	70



Az 5. módosítással érintett terület hatályos településszerkezeti terv kivágata



Az 5. módosítással érintett terület hatályos szabályozási tervlap kivágata

A településrendezési eszközök a módosítással érintett terület környezetében falusias lakóterület, kereskedelmi szolgáltató terület, korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terül, különleges beépítésre szánt terület- mezőgazdasági üzemi területet jelöl.

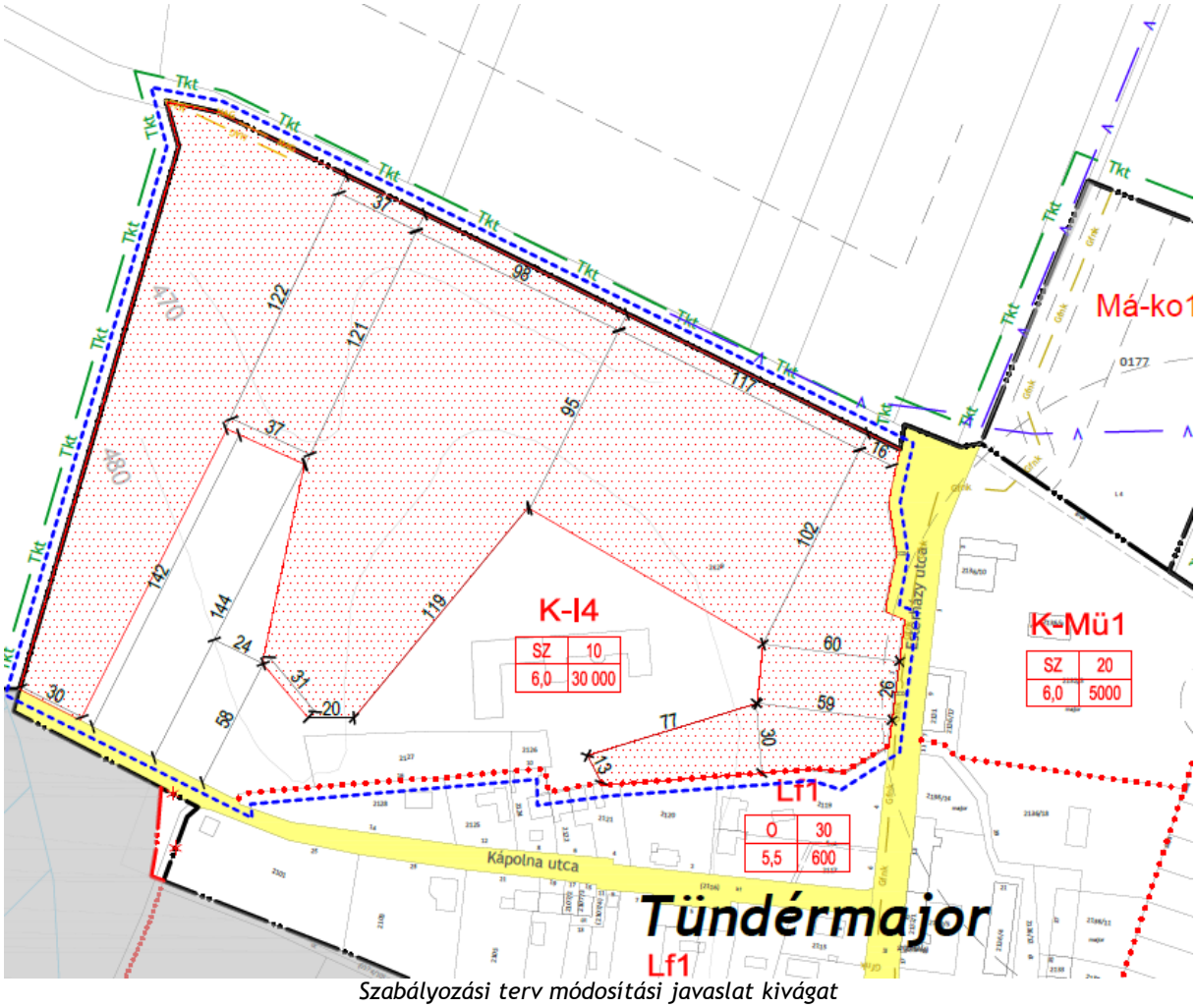
5.1.3. Fejlesztési cél

Zirc településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát a képviselő-testület 2021-ben fogadta el. A felülvizsgálat során a módosítással érintett területen a meglévő, beállt erdő védelme céljából telek be nem építhető része szabályozási elem feltüntetése mellett döntött az Önkormányzat. A szabályozási terv készítése során tévesen keresztpajta létesítésére kijelölt területsáv jel került az érintett területen feltüntetésre.

Jelen módosítás célja a területen az eredeti szándéknak megfelelő telek be nem építhető része elnevezésű szabályozási elem feltüntetése a területen, valamint a természetbeni állapot pontosabb lekövetése, így a módosított szabályozási elem az Országos Erdőállomány Adattára lehatárolása alapján történő kijelölése.

5.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A 2129 hrsz.-ú ingatlanon az Országos Erdőállomány Adattár lehatárolásához igazodóan kerül kijelölésre a telek be nem építhető rész szabályozási elem. A terület be nem építhető része 56020,15 m^2 -t, azaz 5,6 ha-t ölel fel.



Szabályozási terv módosítási javaslat kivágat

6. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

6.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

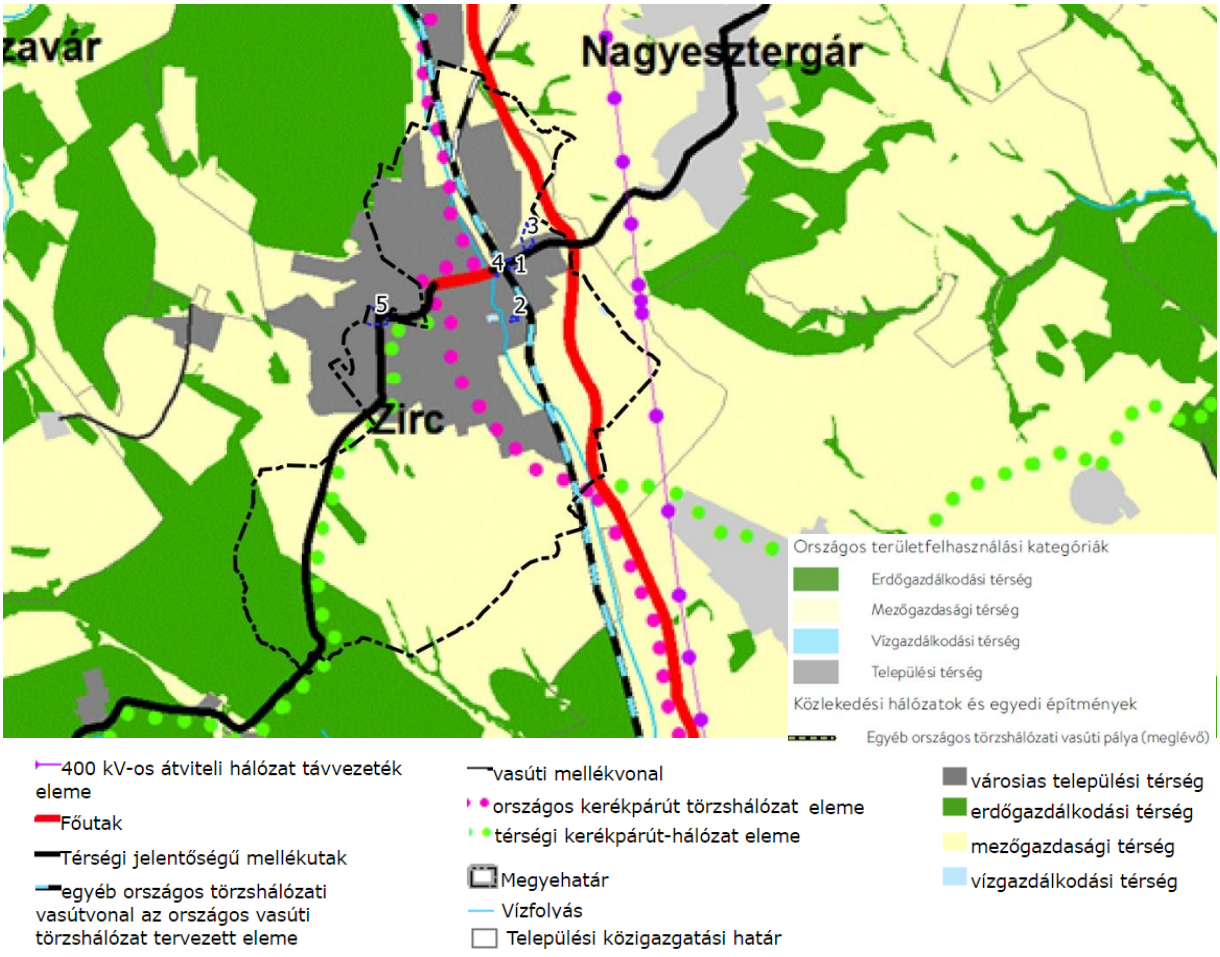
2019. január 1-től a területrendezési tervek rendszerében jelentős változások léptek életbe. Az ország és kiemelt térségeinek területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: 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 az MATrT 11.§ rendelkezik.

A MATrT szerkezeti tervlapja a módosítással érintett területeket települési térség területfelhasználási kategóriákba sorolja.



Veszprém Vármegye Területrendezési Terv Zircet ábrázoló részlete

6.1.2. Országos övezetek ismertetése

Az 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 pufferterületének övezete	MATrT	-	-	-	-	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MATrT	-	-	-	-	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend.	-	-	-	-	-
Erdők övezete	**MATrT**	-	-	**X**	-	**X**
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	**MvM rend.**	-	-	**X**	-	-
Tájképvédelmi terület övezete	**MvM rend.**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
Világörökségi és világörökségi váromány 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**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**

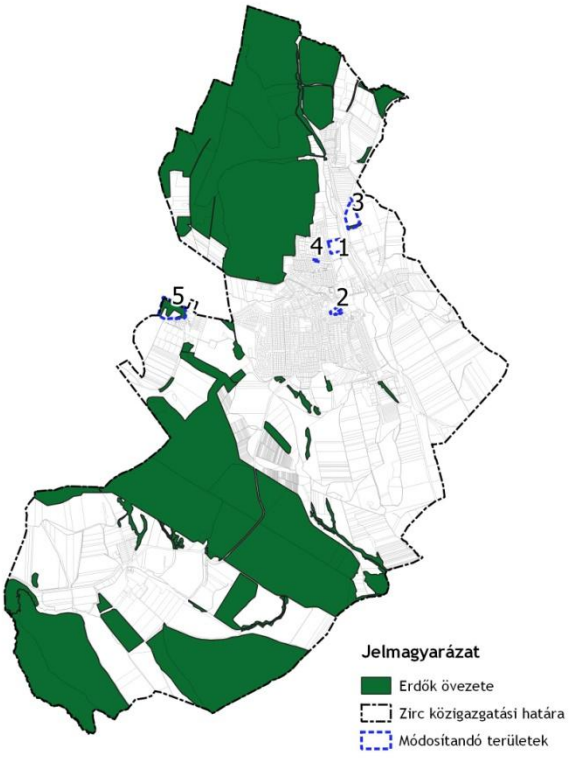
ERDŐK ÖVEZETE

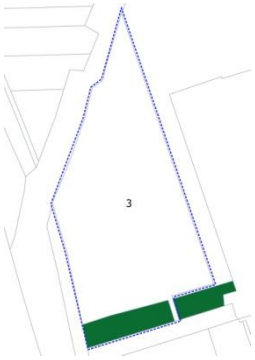
Az erdők övezetéről a MATrT rendelet 29.§ rendelkezik.

Az övezet Zirc külterületének jelentős részét érinti. A 3. és 5.számú módosítással érintett terület 07/11 hrsz.-ú ingatlana található az erdők övezetben.

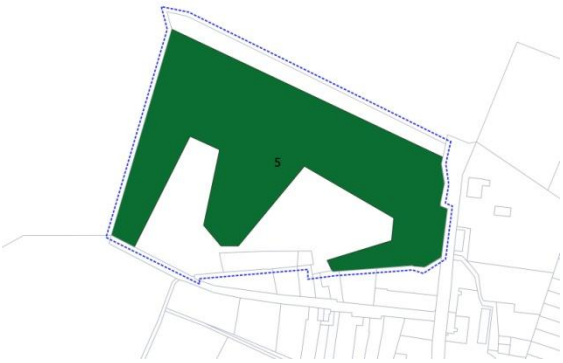
A tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban van. A 3. módosítás során a 07/11 hrsz.-ú telek területén 230,208 m^2 erdők övezetébe tartozó erdőterület kerül megszüntetésre. Zirc közigazgatási területén az erdők övezet területe 1540,03 ha, amelynek 99,41%-át (1530,99 ha) erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv. Ez alapján a csökkenés nem jár jelentős változással. Az 5. módosítás esetén az erdők övezetében nem történik változás.

Erdők övezete Zirc közigazgatási területén belül	Hatályos településrendezési eszközökben az erdők övezetén belül erdő területfelhasználási egységbe sorolt terület	A módosítást követően az erdők övezetén belül erdő területfelhasználási egységbe sorolt terület
1540,03 ha (100%)	1531,01 ha (99,41%)	1530,99 ha (99,41%)





3. számú módosítással érintett terület



5. számú módosítással érintett terület

Erdők övezete az E-TÉR adatszolgáltatás alapján

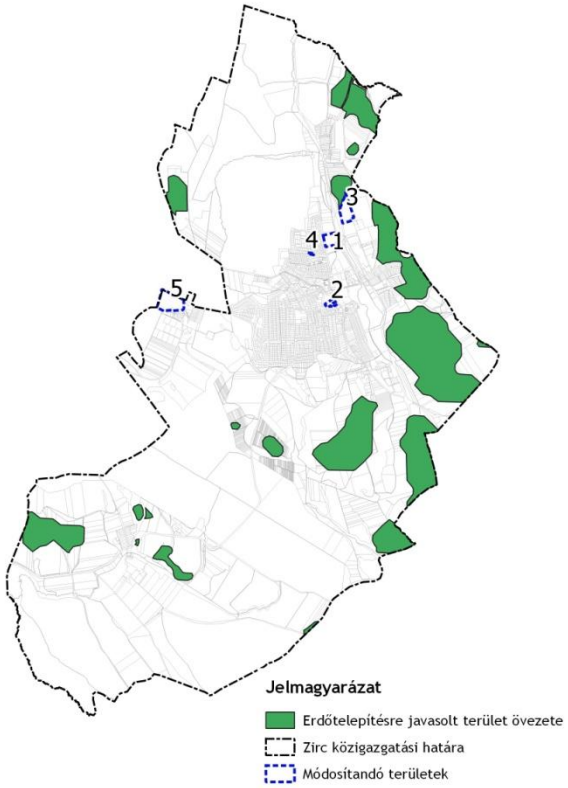
ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE

Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetéről az MvM rendelet 3.§ rendelkezik.

Az övezet Zirc külterületének keleti és nyugati területeit érinti.

A 3. és 5. számú módosítással érintett területeket részben érinti az övezet területe.

Az övezet területét jellemzően nem erdőterület területfelhasználási egységbe, hanem a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egységbe sorolják a településrendezési eszközök, így a módosítással érintett terület ipari terület területfelhasználási egységbe tartozik.



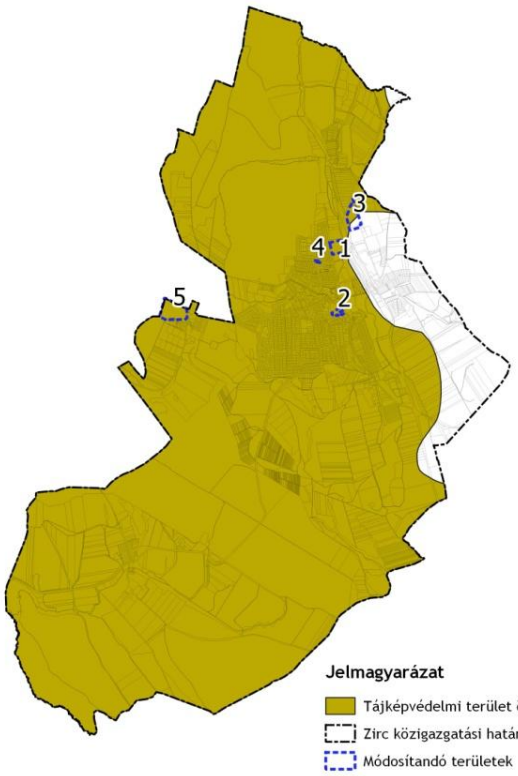
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete az E-TÉR adatszolgáltatás alapján

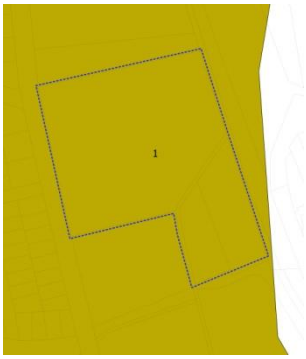
TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

A tájképvédelmi terület övezetéről az MvM rendelet 4.§ rendelkezik.

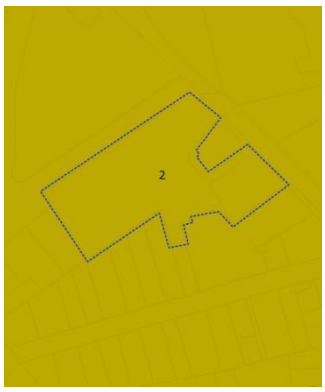
Az övezet Zirc közigazgatási területének nagy részét érinti. Mind az öt módosítással érintett terület tájképvédelmi övezetben található.

A tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak. A tervezett módosítások nem eredményeznek jelentős változást a zirci tájban.

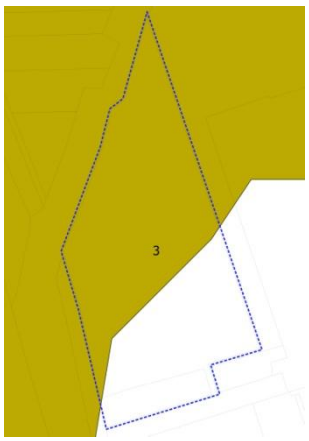




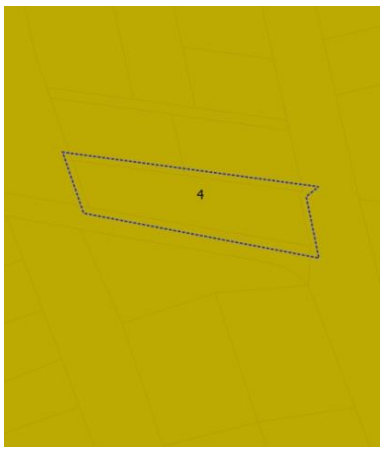
1. számú módosítással érintett terület



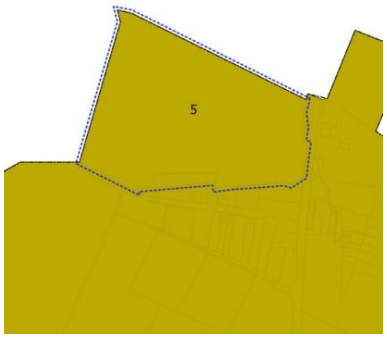
2. számú módosítással érintett terület



3. számú módosítással érintett terület



4. számú módosítással érintett terület



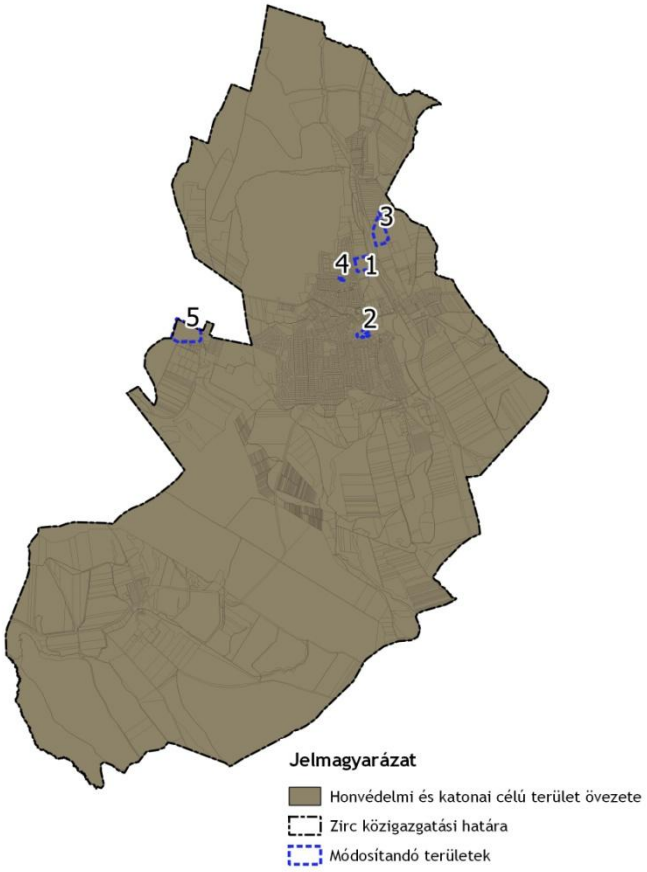
5. számú módosítással érintett terület

Tájképvédelmi terület övezete az E-TÉR adatszolgáltatás alapján

HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE

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

Az övezet Zirc teljes közigazgatási területét érinti. A tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak.



Honvédelmi és katonai célú terület övezete az E-TÉR adatszolgáltatás alapján

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

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

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

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

A módosítással érintett területeteket érintő övezetekre vonatkozó előírások a tervezett módosítások tekintetében nem relevánsak, a módosítások nem mondanak ellent az övezetekre vonatkozó megállapításoknak.

7. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

7.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

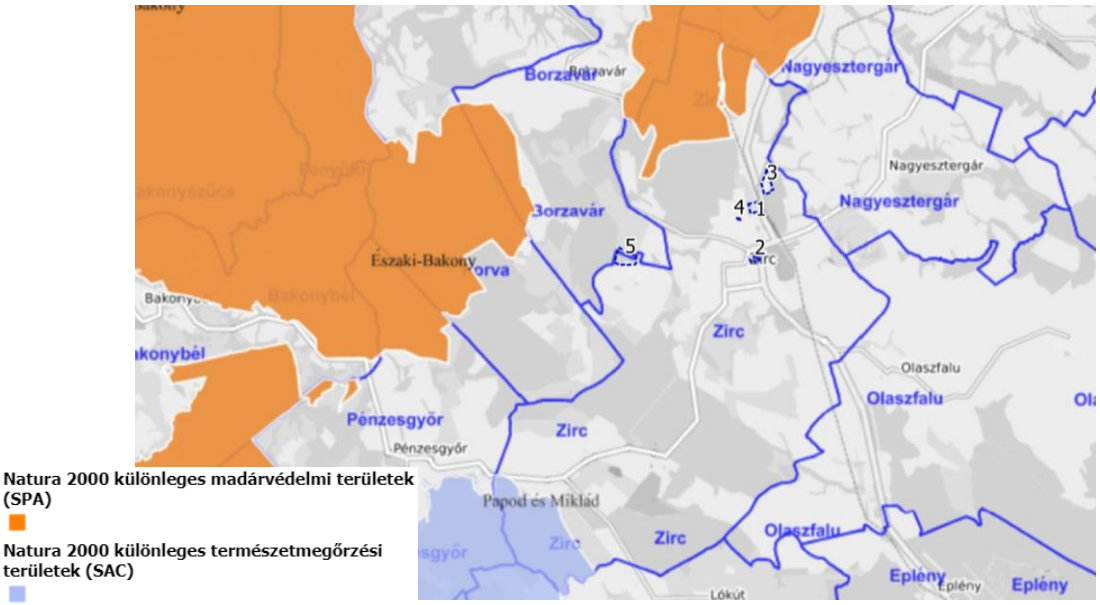
A településrendezési eszközök módosítását követően megvalósuló fejlesztések nem eredményeznek jelentős változást a zirci tájban, a módosítások már beépített területeken, vagy azok közvetlen közelében mennek végbe, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A település területfelhasználási rendszere nem kerül módosításra, ezáltal Zirc tájszerkezete sem változik meg.

7.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

NATURA 2000 HÁLÓZAT

Zirc északi részén Natura 2000 különleges madárvédelmi terület (Északi-Bakony- HUBF30001) található. Értékes élőhelyek, növénytársulások adnak otthont megannyi fajnak. Míg déli részén különleges természetmegőrzési terület (Papod és Miklád- HUBF20002) van.

Maguk, a módosítással érintett területek nem érintettek Natura 2000 védelemmel.

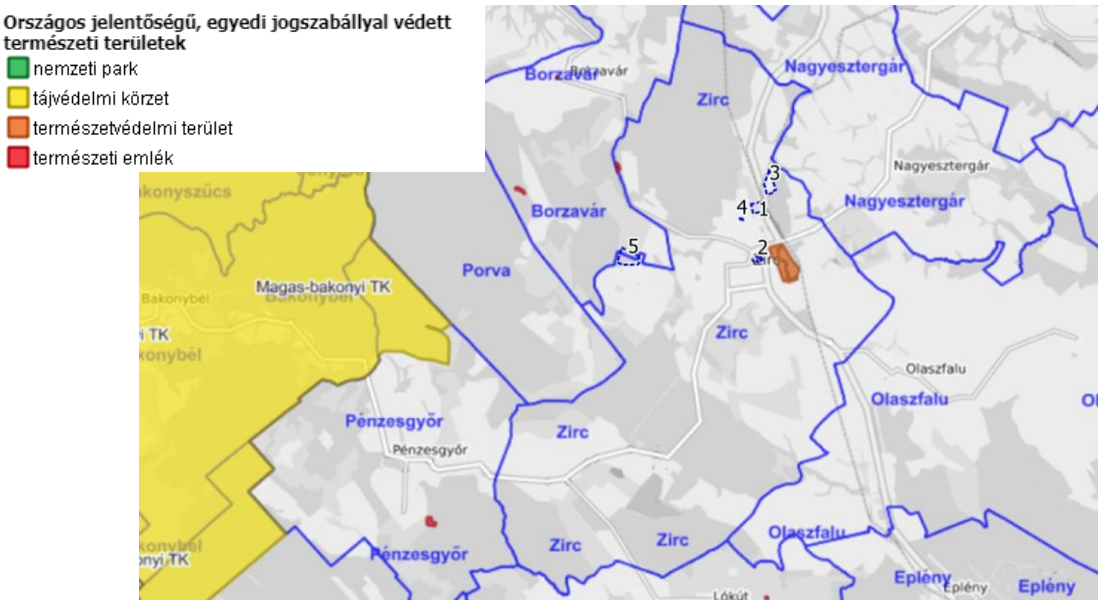


Natura 2000 terület lehatárolása a módosítással érintett területeken (forrás: http://web.okir.hu/map/)

ORSZÁGOSAN VÉDETT TERMÉSZETI ÉS TÁJI ÉRTÉKEK

Zirc közigazgatási határán belül két országosan védett terület lehatárolása, illetve több pontszerű, ex lege védett érték van számba véve. A település keleti részén helyezkedik el a Borzavári úti kőfejtő földtani alapszelvény TE, nyugati részén pedig a Zirci arborétum TT.

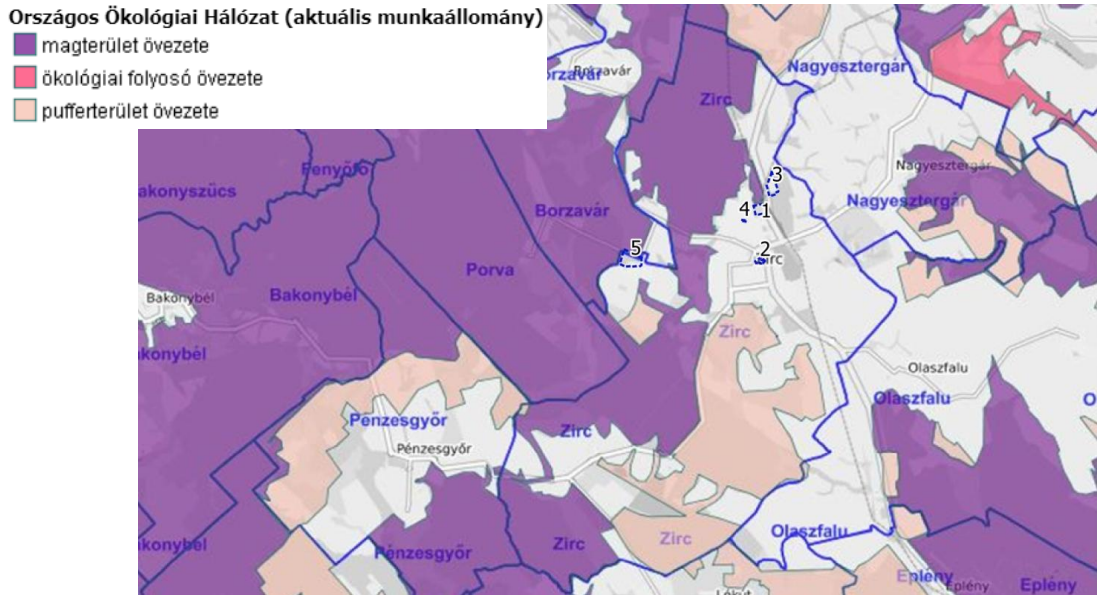
Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről szóló 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet (a továbbiakban: KTM rendelet) alapján. A KTM rendelet 2. § (1) bekezdése szerint a védetté nyilvánítás célja a táj jellegének megőrzése, természeti értékeinek a felszíni és felszín alatti vizek és vízkészleteknek, a Balaton és vízgyűjtőjének, az érintett területek erdeinek, termőtalajának és más megújuló természeti erőforrásainak védelme, és a természetszerű gazdálkodási módok elterjesztése révén a Balaton vízminőségének javítása.



Országos jelentőségű természetvédelmi terület lehatárolása Zirc területén (forrás: http://web.okir.hu/map/)

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE

Az ökológiai hálózat övezeteit az MATrT határozza meg magterület, ökológiai folyosó és puffer terület övezeteként. A módosítással érintett területeket nem érinti a magterület, az ökológiai folyosó vagy a puffer terület övezete.



Országos ökológiai hálózat területeinek lehatárolása a módosítással érintett területeken (forrás: http://web.okir.hu/map/)

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÉS TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE

A tájképvédelemmel foglakozó övezeteket az MATrT határozza meg. A módosítással érintett területeket érinti a tájképvédelmi terület övezete. A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete nem érinti Zirc települést.

A Tájképvédelmi terület övezet előírásainak érvényesülését
lásd: 5.1.2. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése című fejezetben

7.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változása nem került számításra.

8. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Zirc település a zöldfelületi rendszer elemei:

- Területfelhasználási egységek:
  - erdőterületek
  - mezőgazdasági területek – általános, kertes, korlátozott használatú mezőgazdasági területek
  - zöldterületek
  - különleges beépítésre nem szánt területek – temető, golfterület, lovassport terület, idegenforgalmi terület, kert, nagy kiterjesztésű sportolási célú terület
- Egyéb:
  - vonalas szerkezeti elemek: fasorok
  - telken belüli zöldfelületek.

A település meglévő zöldfelületi elemeinek fejlesztése során gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer kialakításáról. A fenti szempontok figyelembevételével került kialakításra a település zöldfelületi rendszere. Ennek megőrzésére a módosítások során is törekedni kell.

Az 1. számú módosítással érintett területen egy körülbelül 372 m^2 új zöldterület kerül kijelölésre.

9. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A módosítások a közlekedési infrastruktúra fejlesztését nem igénylik. A területek közútról megközelíthetők.

Az **első módosítással** érintett terület jelenleg nem beépített, zöldmezős. A tervezett szabályozás módosítás nem új lakóterület bevonásával történne, hanem a meglévő szabályozás kerül módosításra.

A 2., 3., 4. és 5. számú módosítás nem érint közlekedési kérdést.

Az alábbi fejezetben a módosítással érintett területet érintő közlekedési rendszer kerül bemutatásra.

9.1. MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A módosítási területek Zirc közlekedési hálózatán keresztül elérhetők. Zirc közlekedési hálózata az alábbi elemekből épül fel:

ORSZÁGOS FŐUTAK

Meglévő, megmaradó:

- 82. sz. Veszprém-Zirc-Győr másodrendű főút (K.IV.B. és B.III.a.C.)

ORSZÁGOS MELLÉKUTAK

A módosítással érintett területek közelében nem található ilyen elem.

TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT

Főúthálózat

Meglévő, megmaradó:

Az országos mellékutak településen áthaladó szakaszai:

I. rendű főút:

- Kossuth Lajos utca – Széchényi utca – Köztáraság utca – Állomás utca – Győri utca (82. sz. Veszprém – Zirc – Győr II. rendű főút), útkategória: B.III.a.C.

II. rendű főutak:

- Köztáraság utca (8216. j. Zirc – Mór összekötő út), útkategória: B.IV.b.C.
- Bakonybéli utca (8301. j. Zirc – Nagygyimót összekötő út), útkategória: B.IV.b.C.
- Deák Ferenc utca (83106. j. Porva bekötő út), útkategória: B.IV.b.C.

Belterületi gyűjtőutak

Meglévő, megmaradó:

- Rákóczi tér – József Attila utca – Béke utca
- Alkotmány utca

Egyéb utak

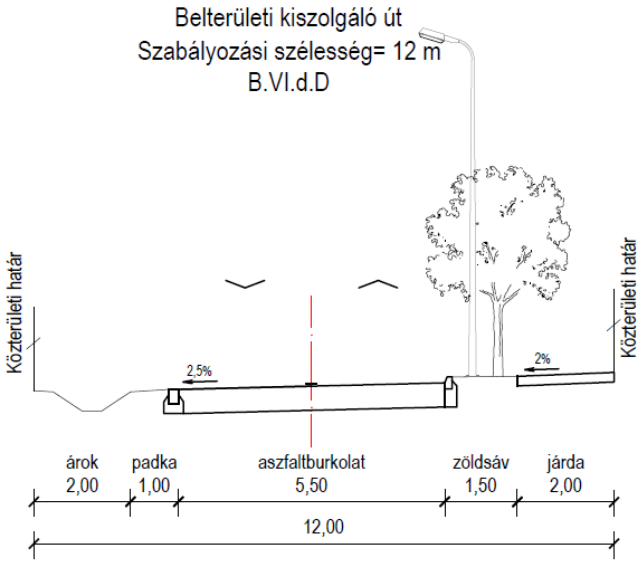
A 1. számú módosítással érintett terület 2 közúti kapcsolatot kap az Alkotmány utcára, amelyből az északi a Vitális István utcai csomópont negyedik ága lenne. Az említett csomóponttól délre alakítanánk ki kb. 160 m-re a második kapcsolódási pontot a terület számára.

A területhez legközelebbi fő úthálózati elem a 82. sz. Veszprém-Zirc-Győr másodrendű főút, amelyet az Alkotmány utcán (gyűjtőút) keresztül lehet elérni déli irányba.

A 3. számú módosítás esetén a kialakítandó utat útépítési szegéllyel célszerű kétoldalról lezárni, kialakítani az új 6,00 m széles feltáróutat, ezzel biztosítva a hosszabb élettartamot és kevesebb karbantartást.

Közösségi közlekedés

Tekintettel arra, hogy az 1. módosítással érintett területen kertvárosias lakóterület alakulna ki, külön parkolási létesítményt nem szükséges kialakítani a területen. Javasolt, hogy a gépkocsikat a tulajdonosok a saját tulajdonú ingatlanjaikon tárolják.



K-2. Javasolt mintakeresztszelvény

A további tervezett módosítások a település parkoló rendszerére nincsenek befolyással. A tervezett fejlesztésekkel kapcsolatban a parkolási igényeket telken belül kell biztosítani a jogszabályi előírásoknak megfelelően.

10. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A módosítással érintett területek már kialakult, közművesített területen helyezkedik el, a módosítások során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A tervezett módosítások léptéke a település közműveinek kapacitásbővítését nem teszi szükségessé.

11. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezett módosítások építési tevékenységgel járnak, amely során a környezeti elemek kismértékű sérülésével kell számolni. A településrendezési eszközök módosítása során javasolt változások nem járnak jelentős – a környezetet terhelő – hatással. Az építési tevékenységek kapcsán munkagépek megjelenésére kell számítani, amelyek légszennyező anyag kibocsátása, valamint zajterhelése a megszokotthoz képest magasabb. A környezeti elemeket kis mértékben a kivitelezés és az üzemeltetés során érhetik káros hatások.

A módosítással érintett területen nincsenek környezeti problémák, a településrendezési eszközök módosítása nem befolyásol más jogszabályt vagy programot, nem jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából. Várható környezeti hatásokkal nem számol a terv, így a meglévő környezeti elemekben és rendszerekben a településrendezési eszközök módosítása nem okoz változást. A területen környezetvédelmi határértéket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség nincsen.

TALAJVÉDELEM

Zircen előforduló talajok közepes minőségűek, a termőföldeken jellemzően szántóföldi művelést, valamint gyepgazdálkodást folytatnak. A módosítások következtében lehetővé váló új hasznosításoknak megfelelő új épület és burkolt felületek kialakítása a meglévő talaj letermelésével jár az építéssel érintett területen. A módosítások során ügyelni kell arra, hogy a kitermelt termőréteg megfelelő módon deponálásra kerüljön, illetve, hogy a későbbi hasznosítására is sor kerülhessen.

A földre, földtani közegre gyakorolt közvetlen hatások a kivitelezés során az ideiglenesen jelentkező építési- és szállítási tevékenység során lépnek fel. Az építés hatásai a munkaterületen, illetve annak közvetlen környezetében jelentkeznek, az építési anyagok, valamint a hulladékok szállítása pedig járulékos terhelésként jelentkezik a környező úthálózatokon, településeken.

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

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

Fokozott figyelmet kell fordítani a szennyeződések elkerülésére. Az építési- valamint a szállítási tevékenységekre csak rendszeresen karbantartott és a műszaki-, környezetvédelmi előírásoknak megfelelő gépjárművek kerülhetnek alkalmazásra, így normál körülmények között nem várható üzemanyag- illetve kenőolaj elfolyása, csepegése, a módosítással érintett területen az építési tevékenységek következtében a földtani közeg, illetve a felszín alatti vizek jelentős mértékű szennyeződése nem várható.

FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

Zircen a felszíni és felszín alatti vizek védelmére egyaránt kiemelt figyelmet kell fordítani. A település állandó vízfolyása a Kismalmi-forrás, időszakos vízfolyásai pedig a Cuha (Bakony-ér), Király-patak, Szarvas-patak és a Gerence-patak. A településen fontos vízbázis védőidomok is találhatóak, így a felszín alatti vizek minősége is kiemelten fontos.

Zircet a 27/2004. (XII.25.) KVvM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából „fokozottan érzékeny” területre sorolja be. A település kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen található. A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II.7.) Korm. rendelet melléklete a települést nitrátérzékeny területek közé sorolja.

Mindezek alapján tehát a talajok, valamint a felszíni és a felszín alatti vizek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

A tervezett kialakítások során ügyelni kell arra, hogy az új épületek környezetében megfelelően kerüljön kialakításra a csapadék- és szennyvízelvezetést. A keletkező szennyvizet zárt rendszerben a központi hálózatra csatlakozva kell elvezetni a területről, ezáltal nem veszélyezteti a felszíni és felszín alatti vizek vízminőségét.

LÉGSZENNYEZÉS

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete alapján Zirc a 10. számú légszennyezettségi zónába tartozik. Zirc településen a légszennyezőanyag-kibocsátást a lakossági fűtés, valamint a közlekedés határozza meg. Az utóbbi években a tranzitforgalom csökkenése volt tapasztalható, aminek köszönhetően a levegőminőség helyzete javult. A tervezett módosítások nincsenek jelentős hatással Zirc levegőtisztaságára. Az építkezések során a megnövekedő forgalom következtében várható kismértékű légszennyezés növekedés, azonban ez csak időszakosan jelentkezik és akkor sem jelentős mértékű.

A munkagépek munkavégzése, valamint az építőanyagok szállítása átmeneti levegőterhelést fog okozni az építési munkálatok alatt. A kedvezőtlen hatások elsősorban az építési területek és a megközelítési útvonalak közvetlen környezetében fognak fellépni. A levegőminőségre a következő, közlekedési eredetű légszennyező anyagok fognak átmeneti kedvezőtlen hatást gyakorolni: NO2, NOx, CO és PM10. Az építési munkákban részt vevő munkagépek mennyiségét és típusát a projekt jelenlegi fázisában nem lehet pontosan megbecsülni.

Az építés hatására a területen és közvetlen környezetében megnövekszik majd a teherforgalom. A forgalom légszennyező hatása az építkezés idejéig tart, ami a közeli útvonalakon kismértékű légszennyezés növekedéssel járhat. Az építési tevékenység hozzávetőlegesen fél évig fog tartani. Az építési tevékenység volumenét figyelembe véve megállapítható, hogy megfelelő munkaszervezéssel és munkagépekkel érzékelhető levegőterheléssel nem kell számolni. A levegőterhelés minimális szinten tartásához a következő intézkedések javasolhatók:

- a munkagépeknek és a nehéz tehergépjárműveknek teljesíteniük kell a kibocsátásra vonatkozó jogszabályok követelményeit,
- a túlzott porszennyezés elkerülésére az anyagszállító tehergépkocsik által szállított anyagokat takarni kell, valamint a településeken keresztüli szállítás minimalizálására kell törekedni,
- a szállítási útvonalakat szükség szerint locsolni kell a kiporzás megakadályozása érdekében.

Az üzemelés fázisában nem várható jelentős levegőterhelést okozó kibocsájtás az új épületek tekintetében. A felhagyás során hasonló terhelésekkel lehet számolni, mint az építés szakaszában.

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 településen a hulladékgazdálkodást a VHK Veszprémi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. végzi. Az építkezés és az üzemelés alatt jelentős mennyiségű veszélyes hulladékok (olajos hulladékok, festékmaradványok, akkumulátor) és egyéb nem veszélyes hulladékok (pl. zöldhulladék, települési, kommunális hulladék), valamint építési és bontási hulladékok (pl. beton, fa, üveg, műanyag, bitumen, föld, kövek) keletkezésével nem kell számolni, azonban ezek pontos mennyisége a majdani kivitelező által alkalmazandó építési koncepciótól és megoldásoktól függ.

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,

úgy normál üzemmenetben a hulladékok környezeti elemekre gyakorolt hatása minimális lesz. Az új létesítmény üzemeltetése során normál üzemmenetben a hatályos jogszabályi előírások betartásával hulladékgazdálkodási szempontból jelentős hatás nem várható.

ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A 2. és 3. módosítással érintett területek a 82. sz. főút mellett, az 1. terület a főút környezetében található, míg a 4. és 5. számú módosítással érintett területek a forgalmas utaktól távolabb helyezkednek el. A főút jelentős tranzitforgalmat bonyolító út, azonban komoly zajforrásnak számító üzemi létesítmény nem helyezkedik el a területen.

A módosítás következtében várható építkezések során megnövekedhet a zajterhelés, azonban ez csak időszakos, az építkezés elkészültével megszűnik. Mivel Zirc esetében a nyári időszakban megnő a településre látogató, pihenni vágyó turisták száma, így a tervezett beruházások építésének ütemezésekor érdemes erre tekintettel lenni és a téli időszakra ütemezni. A megfelelő ütemezés azért is fontos, mert a módosítással érintett területeken szállás jellegű szolgáltatás található, így az odalátogatók komfortérzete figyelmet igényel.

Az építés során a következő zajforrásokkal lehet számolni:

- építőanyag beszállítás (szállító járművek és anyagmozgató gépek),
- helyszíni kivitelezési tevékenység (földmunkagépek, tömörítő berendezések, építőipari gépek, szerszámok).

Az építés körülményeiről, technológiájáról, stb. a jelenlegi fázisban csak tájékoztató jellegű információk állnak rendelkezésre. Az építkezésre a kiviteli terv szintjén, az organizációs terv ismeretében kell környezetvédelmi tervet készíteni, a kedvezőtlen hatások minimális értéken tartása, illetve a határértékek betartása érdekében.
Az immissziós értékek betartása függ a helyszíni viszonyoktól, az építési eljáráshoz szükséges gépek és berendezések zajteljesítmény szintjétől, gépek, berendezések működési területétől, idejétől, technológiai sorrendtől stb.
Az építési tevékenység nappali időszakban, egy-egy szakaszon várhatóan fél évnél nem fog tovább tartani. Ennek megfelelően a következő határértékeket betartása szükséges:

- Lakóterület (falusias), a zöldterület esetében: 60 dB
- A vegyes terület esetében: 65 dB

Az építési zaj csökkentésére az alábbi lehetőségek vannak:

- kisebb zajteljesítményű gépek, berendezések alkalmazása,
- szállítási útvonalakat gondos kijelölése,
- zajszegény építési technológia és eljárás választása,
- megfelelő időbeosztás meghatározása.

A korábban említett zajcsökkentési intézkedések segítségével várhatóan biztosítható a kivitelezésből származó zajterhelés minimális szinten tartása. A pontos értékek azonban csak az építési technológia és az organizáció ismeretében számítható.

12. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Tihany Község 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 nem tartotta indokoltnak a környezeti vizsgálat lefolytatását, ennek megfelelően az Önkormányzat döntött arról, hogy a környezeti értékelés elkészítését nem tarja szükségesnek, azt nem készíti el.

IV. MELLÉKLETEK

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

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

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2022. január 31-i ülésének jegyzőkönyvéből

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

33/2022.(I.31.) határozata
a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet módosítása tárgyában

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló (a továbbiakban: Helyi Építési Szabályzat) 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján a következő módosításokat határozza el:

a) A Zirci Ciszterci Apátság (8420 Zirc, Rákóczi tér 1.) kérelmére a Zirc 209/1, 209/2 és a 209/3 hrsz.-ú ingatlanok kerüljenek átsorolásra a jelenleg hatályos beépítésre nem szánt Ev1 jelű, védelmi erdőterület övezetből, az új, beépítésre nem szánt, Er jelű, rekreációs rendeltetésű erdőterület övezetbe.

b) A Zirc 07/44, 07/45 és 07/46 hrsz.-ú ingatlanokon az Iparterület infrastrukturális fejlesztése kapcsán elnyert TOP-1.1.1.-16-VE1-2017-00002 azonosítószámú pályázat keretében a Zirc 07/45 hrsz.-ú ingatlanon kiépítendő út, valamint az arról leágazó, a 82. sz. főút irányába tervezett szennyvíz-csatornaág fenntartása kapcsán kiépítendő szervizút nyomvonalának kiszabályozása, azzal hogy az út nyomvonal területe a jelenlegi beépítésre szánt, Gip-e2 jelű, egyéb ipari terület 2 övezetből a beépítésre nem szánt, KÖu jelű, közúti közlekedési terület övezetbe kerüljön átsorolásra.

c) A Zirc 1893/1 hrsz.-ú ingatlanon kialakítandó új, beépítésre szánt, Lke4 jelű, kertvárosi lakóterület 4 építési övezetbe sorolt lakótömbök tervezett közlekedési hálózatának módosítása oka miatt a KÖu, jelű, közúti közlekedési terület övezetbe tartozó feltáró utak nyomvonala a területen keresztül vezető szennyvíz-csatorna ágak nyomvonalához igazodjon, és erre tekintettel a tervezett feltáró utak nyomvonala szerint a tervezett telektömbök telekkiosztásainak módosítására is kerüljön sor.

d) A Zirc 1046/3 hrsz.-ú ingatlanon (Zirci Reguly Antal Német Nemzetiségi Nyelvoktató Általános Iskola) elhelyezkedő, Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában álló, volt tekéző épületének a Széchenyi utca felőli megközelítésének biztosítása érdekében a beépítésre szánt terület, Vt5 és Vt6 jelű, településközpont terület 5 és 6 építési övezetek közti övezeti határ módosítására kerüljön sor. A módosítás nyomán a két övezet határa - a Zirc 1040 és 1046/1 hrsz.-ú ingatlanok közti, Széchenyi utcai telekhatár helyett - a Zirc 1046/3 hrsz.-ú ingatlanon álló, volt tekéző épület D-i határfala vonalának a Széchenyi utca felé történő meghosszabbításában tervezett telekhatárra kerüljön a több évtizedes, kialakult telekhasználatnak megfelelően.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1./ pont a) alpontban meghatározott Helyi Építési Szabályzat módosítását azzal a kikötéssel támogatja, amennyiben az arra eső teljes költséget kérelmező a Zirci Ciszterci Apátság magára vállalja.

3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1./ pont értelmében, a Korm. 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./-3./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester
Határidő: 1./-2./ pontok esetében: azonnal
3./ pont esetében: 2022. február 7.

K.m.f

Ottó Péter sk.
polgármester

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

Viziné dr. Horváth Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Kanyár Brigitta
önkormányzati ügyintéző