# E L Ő T E R J E S Z T É S

**Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének**

**2023. szeptember 20-i ülésére**

Tárgy: A Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatos döntés meghozatala

Előadó: Ottó Péter polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Az előterjesztés elkészítésében részt vett: Vachtler Erik főépítész

Az előterjesztés előkészítésében közreműködnek: Pénzügyi Ellenőrző és Gazdasági Bizottság

Láttam:

Viziné dr. Horváth Judit
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Az Anti Tabak Bt. (8420 Zirc, Luksz S. u. 15.) (a továbbiakban: Kérelmező ügyfél) kérelemmel (1. melléklet) fordult a Zirc Városi Önkormányzathoz a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: helyi építési szabályzat) módosítása kapcsán.

A Kérelmező ügyfél a tulajdonában álló, Zirc, Állomás u. 3. szám alatti, Zirc 1917/4 hrsz.-ú terület kapcsán a csatolt kérelem szerint további fejlesztési/beruházási célokat kíván megvalósítani.

A helyi építési szabályzat 1. mellékletét képező SZT-1A jelű szabályozási tervlapja szerint (2. melléklet) az érintett, Zirc, Állomás u. 3. szám alatti, Zirc 1917/4 hrsz.-ú terület Vt11 jelű, beépítésre szánt terület, településközpont terület 11 építési övezetbe tartozik.

A kérelem szerint az érintett ingatlanon a Kérelmező a jelenlegi minimálisan meghatározott zöldterület előírások szerint a tervezett épületek kiszolgáló létesítményeit nem tudja elhelyezni, így az érintett mutató csökkentését kéri a jelenleg előírt 35%-ról az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) által az érintett övezet kapcsán meghatározott minimális 20%-ra.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda munkatársaival történt egyeztetés és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) értelmében a tárgyi módosításra rövid egyeztetési eljárás keretében van mód.

II. A BAKONY AGRO Kft. (8420 Zirc, Petőfi S. u. 4.) (a továbbiakban: Kérelmező ügyfél) kérelemmel (4. melléklet) fordult Zirc Városi Önkormányzathoz a helyi építési szabályzat módosítása kapcsán.

A Kérelmező a tulajdonában álló, Zirc 041/9, 041/25 hrsz.-ú területek kapcsán a csatolt kérelem szerinti fejlesztési/beruházási célokat kívánja megvalósítani.

A helyi építési szabályzat 1. mellékletét képező SZT-2 jelű szabályozási tervlapja (5. melléklet) szerint az érintett, Zirc 041/9, 041/25 hrsz.-ú területek Gksz1 jelű, beépítésre szánt terület, Kereskedelmi, szolgáltató terület 1 építési övezetbe tartoznak.

A kérelem szerint az érintett ingatlanokon a Kérelmező a jelenlegi épületmagassági előírások szerinti magassági korlátokba be nem illeszthető méretű terménytároló silók elhelyezését tervezi, ehhez kérik a terménytároló silók tekintetében az érintett, Zirc 041/9, 041/25 hrsz.-ú területekre érvényes Gksz1 jelű, beépítésre szánt terület, Kereskedelmi, szolgáltató terület 1 építési övezetben előírt épületmagasság betartása alóli felmentést.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda munkatársaival történt egyeztetés és a Korm. r. szerint a tárgyi módosításra rövid egyeztetési eljárás keretében van mód.

A fenti kérelmek alapján megkerestük a Völgyzugoly Műhely Kft.-t (2083 Solymár, Bimbó u. 20.) (a továbbiakban: Völgyzugoly Kft.) a helyi építési szabályzat és mellékleteinek a Korm. r. szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás keretében történő módosításhoz szükséges alátámasztó munkarészek és dokumentáció, továbbá az eljárás támogatására előzetes árajánlat-adásra.

A Völgyzugoly Kft. által megküldött előzetes árajánlatokat megküldtük a Kérelmező ügyfelek részére, és tájékoztattuk Őket, hogy a tárgyi módosítási eljárás megindításának feltétele, hogy írásbeli nyilatkozatban vállalják a tervezési költségek rájuk eső részének viselését.

A Kérelmező ügyfelek által megküldött nyilatkozatok (3., 6. melléklet) tanúsága szerint a Kérelmező ügyfelek benyújtott kérelmüket az árajánlat ismeretében továbbra is fenntartják, és a kérelmük kapcsán felmerülő, rájuk eső költségeket teljes egészében vállalják.

III. Polgárdy Imre úr, a vármegyei közgyűlés elnöke először 2020. november 26. napján kelt levelében tájékoztatott arról, hogy Révész Máriusz Aktív Magyarországért felelős kormánybiztos kezdeményezésére a Veszprém Vármegyei Önkormányzat többek között a Zirc — Olaszfalu közötti 5 km hosszú kerékpárút szakasz „Zirc és Eplény között mezőgazdasági út szilárd burkolattal történő tervezése, Olaszfaluban forgalomtechnika, illetve kisebb részben vegyes forgalmú út tervezése” engedélyezési és kiviteli terveinek elkészíttetésében vállalt közreműködést. A kerékpárút szakasz tervezési diszpozíciójának előkészítését a nyomvonallal érintett települési önkormányzatokkal együttműködve szándékozzák teljesíteni.

A Veszprém Vármegyei Önkormányzat (8200 Veszprém, Megyeház tér 1.) megrendelése alapján a Zirc-Olaszfalu közötti kerékpárút szakasz tervezésével a TSPC Kft.-t (9022 Győr, Dunakapu tér 7.) (a továbbiakban: Tervező) bízta meg, melynek képviselőivel 2021. november 11. napján lefolytatott online egyeztetéssel a tervezett kerékpárút nyomvonala kapcsán több évig tartó egyeztetési folyamat vette kezdetét.

Az egyeztetési folyamat eredményeként a Tervező 2022 augusztusára kialakított egy, a szerintük és a Veszprém Vármegyei Önkormányzat által véglegesnek ítélt nyomvonal-tervezetet, melynek kapcsán az Önkormányzat közútkezelői-, tulajdonosi hozzájárulást kért, melyben jeleztük, hogy az nem felel meg a helyi építési szabályzatnak.

Levelünk nyomán tájékoztattak, hogy a helyi építési szabályzat a kerékpárúttal kapcsolatban szükségessé váló módosítását a tervezői szerződésük alapján a Tervező elkészítteti.

A Veszprém Vármegyei Önkormányzata Közgyűlésének Elnöke 2023. augusztus 14. napján kelt levelében megkereste (7. melléklet) az Önkormányzatot, melyben a Veszprém Vármegyei Önkormányzat által a Zirc-Olaszfalu között tervezendő kerékpárút szakasz kapcsán a Zirci településrendezési terv szükségessé váló módosításához a Tervezővel kötött szerződés alapján a Novák Építésziroda Kft. (6721 Szeged, Tímár u. 8/B.) által készített véleményezési dokumentáció (8. melléklet) alapján a helyi építési szabályzat egyszerűsített eljárásban történő módosításának megindítását kérte az Önkormányzattól.

A Novák Építésziroda Kft. (6721 Szeged, Tímár u. 8/B.) által készített véleményezési dokumentáció szerint a település belterületén tervezett kerékpárúttal kapcsolatban 6 beavatkozást tartanak szükségesnek.

Az 1. módosítási javaslat a TESCO áruház mellett fekvő, Zirc 1917/4 hrsz.-ú ingatlan, 82. főút felőli telekhatárát érintő szabályozási vonal-módosítást fogalmaz meg annak érdekében, hogy a tervezett és a meglévő kerékpárút folyamatosságát biztosítsák.

A 2. módosítási javaslat a Rákóczi téren, a PENNY áruház, Zirc 1126/14 hrsz.-ú ingatlanát érintő szabályozási vonal-módosítást vázol fel a kerékpárút melletti járda és a Penny áruház bejárata felé vezető járda folytonosságának biztosítására.

A 3. módosítási javaslat a kerékpárút átvezetését tartalmazza a Zirc 422/2 hrsz.-ú ingatlanon keresztül a Hóvirág utca irányába a terület középvonalában.

A beadvány kapcsán a Veszprém Vármegyei Önkormányzata Közgyűlésének Elnökének írt levélben közöltük, hogy a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete ( a továbbiakban: Képviselő-testület) az ügyet korábban tárgyalta, és a meghozott 173/2023. (V.8.) Önkormányzati határozatában felhívta a figyelmet, hogy a zsidó temető területe mellett fekvő, Zirc 422/2 hrsz.-ú ingatlant érintő nyomvonal magántulajdonban álló ingatlant szel ketté, mely által a helyi építési szabályzat tárgyi módosítása az ingatlantulajdonos érdekét jelentős mértékben sértheti, a terület felhasználását-, beépíthetőségét korlátozhatja.

A Képviselő-testület felhívta továbbá a figyelmet, amennyiben az Ingatlantulajdonos a fentiekben foglaltak miatt kártérítéssel kíván élni, annak megtérítésére a Zirc Városi Önkormányzat nem vállal helytállási kötelezettséget.

A Képviselő-testület kérte megvizsgálni a tervezett kerékpárút nyomvonalának az érintett, Zirc 422/2 hrsz.-ú ingatlan telekhatára mentén történő átvezetésének lehetőségét.

A fenti felvetésekre sem levélben, sem a Veszprém Vármegyei Önkormányzata Közgyűlésének Elnökével történt egyeztetés során egyértelmű választ nem kaptunk, a kért módosítás nem került a dokumentációban átvezetésre.

A 4. módosítási javaslat külterületen található, a Zircet Eplénnyel (Veszprémmel) összekötő 82. számú főút menti területeket érinti egészen a 11-es számú Győr–Veszprém-vasúti nyomvonalig. A javaslat szerint a közlekedési területet kiszélesíti a BEDECO telephelye melletti, jellemzően beépítetlen fával borított, a helyi építési szabályzatban jelenleg Ev1 jelű, véderdő 1 övezetbe sorolt terület rovására.

A 5. módosítási javaslat a 11. számú vasúti pályavonaltól a Fekete-érig tartó terület a 82. számú főút mentén, mely cserjés, füves területet érinti. Az érintett Zirc 028/12, 028/13 és 028/14 helyrajzi számú ingatlanok a szabályozási terv alapján korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület (Má-ko2) besorolásúak, melyek szintén közúti közlekedési terület besorolásba (Köu1) kerülnek átsorolásra.

A 6. módosítási javaslat a Fekete értől Olaszfalu település közigazgatási határvonalig tartó területet, Zirc 021/1, 021/2, 021/3, 022 és a 023 helyrajzi számú külterületi ingatlanokat érinti. A módosítás során a kerékpárút nyomvonala a 82. sz. főút tengelyéről átkerülne a mellette futó földútra, és innen csatlakozna az egykori olaszfalui bekötőútra. A terület egy része a használaton kívüli egykori bekötőút, mely elhelyezkedésével, kialakításával (akár egy kopóréteg cserével) ideális a tervezett funkciónak.

A fenti beavatkozásokat előzetesen megvizsgáltuk, és azzal kapcsolatban Vachtler Erik főépítészi észrevételeit rögzítette (9. melléklet). Az összegyűjtött észrevételeket, és az abban megfogalmazott kérdéseket a Veszprém Vármegyei Önkormányzata Közgyűlésének Elnökével történt személyes egyeztetés során szintén átadtam, de a felvetések kapcsán konkrét, egyértelmű választ nem kaptunk.

A Tervezőkkel történt egyeztetés során közölték, hogy a Novák Építésziroda Kft. (6721 Szeged, Tímár u. 8/B.) szerződése csak az általuk készített, és hozzánk eljuttatott véleményezési dokumentáció elkészítésére szólt, annak véleményeztetését és a rendezési tervvel történő egységes szerkezetbe öntését az általunk megbízott tervező vállalatnak, esetünkben a rendezési tervet készítő Völgyzugoly Kft.-nek kell elvégezni.

A tárgyi feladat kapcsán a Völgyzugoly Kft.-től az árajánlatkérés, és a finanszírozó kilétének tisztázása folyamatban van.

A fenti tervezési tevékenység költségeinek viseléséről egyértelmű nyilatkozat a Veszprém Vármegyei Önkormányzat részéről nem született, de elnök úr fent hivatkozott levelében szerepelt, hogy az Önkormányzatot kizárólag a felmerülő eljárási, ügyviteli-igazgatási költségek terhelik.

A fentiek alapján javaslom a Helyi Építési Szabályzat módosítását az előterjesztés szerint azzal a kitétellel, hogy a Kérelmező ügyfelek módosítási kérelme kapcsán felmerülő, rájuk eső költségeket teljes egészében a Kérelmező ügyfeleknek kell vállalnia.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Zirc, 2023. szeptember 14.

Ottó Péter
polgármester

**Határozati javaslat:**

**Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének**
**…./2023. (…) határozata**

**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 rendelete kapcsán a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján a következő módosításokat határozza el:

1.1. Az Anti Tabak Bt. (8420 Zirc, Luksz S. u. 15.) kérelmére Zirc, Állomás u. 3. szám alatti, Zirc 1917/4 hrsz.-ú terület Vt11 jelű, beépítésre szánt terület, településközpont terület 11 építési övezetben a Zöldfelület legkisebb mértékét a jelenleg előírt 35% helyett 20% legyen.

1.2. A BAKONY AGRO Kft. (8420 Zirc, Petőfi S. u. 4.) kérelmére a Zirc 041/9, 041/25 hrsz.-ú ingatlanokon létesítendő terménytároló silók tekintetében mentesüljenek a területekre érvényes Gksz1 jelű, beépítésre szánt terület, Kereskedelmi, szolgáltató terület 1 építési övezetben előírt épületmagasság betartása alól.

1.3. A Veszprém Vármegyei Önkormányzat (8200 Veszprém, Megyeház tér 1.) kérelmére a Novák Építésziroda Kft. (6721 Szeged, Tímár u. 8/B.) által 2023. július hónapban készített véleményezési anyagban (1. melléklet) kidolgozott, 01., 02., 04., 05. és 06. jelű módosítási javaslatok tekintetében a Helyi Építési Szabályzat, és annak mellékletei az abban foglaltak szerint módosuljon.

1.4. A Novák Építésziroda Kft. (6721 Szeged, Tímár u. 8/B.) által 2023. július hónapban készített véleményezési anyagban kidolgozott, 03. jelű módosítási javaslat tekintetében a Helyi Építési Szabályzat, és annak mellékletei az abban foglaltak szerint módosuljon, azzal a kitétellel, hogy a tervezett kerékpárút nyomvonala az érintett, Zirc 422/2 hrsz.-ú ingatlannak a Zirc 427 hrsz.-ú ingatlan felőli telehatára mentén haladjon.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat 1./ pont 1.1., 1.2., 1.3 és 1.4. alpontokban meghatározott módosítását azzal a kikötéssel támogatja, amennyiben az arra eső teljes költséget kérelmezők magukra vállalják.

3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1./ pont 1.1, 1.2., 1.3 és 1.4. alpontok tekintetében, 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.

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

Felelős: 1./-4./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester
Határidő: 1./, 2./, 4./ pontok esetében: azonnal
3./ pont esetében: 2023. szeptember 29.

**Ottó Péter**

**Zirc város polgármestere**

Tisztelt Polgármester Úr!

Vállalkozásunk, a Anti Tabak Bt ( Székhely: 8420 Zirc Luksz Sándor u 15, Adószáma: 24926812-2-19) tulajdonában áll a 8420 Zirc, Állomás u 3 (Hrsz 1917/4) telek, melyen a közelmúltbeli beruházás I.ütemeként egy autómosó készült el.

A telek beépíthetőségére különböző tervek készültek, ide a Tesco áruház mellé további kiskereskedelmi és szolgáltató egységeket terveztünk. A beépítési változatok során bizonyossá vált, hogy az 50 % beépíthetőség mellett nem lehet az övezeti előírások szerinti zöldterületet biztosítani, ha a telken megfelelő gazdasági feltöltő utat és parkolókat is tervezünk az üzletekhez.

Kérelmünkkel a HÉSZ Vt-11 övezetben a zöldterület csökkentését indítványozzuk.

A terület jelenlegi és kért paraméterei az alábbiak:

| **Jelenlegi:** | | **Kérelem szerinti:** | |
|---|---|---|---|
| **Beépíthetőség:** | 50 % | 50% | Megfelelő |
| **Minimális zöldterület:** | 35 % | **20 %** | **Módosítás !** |
| **Épületmagasság:** | 10,0 m | 10,0 m | Megfelelő |

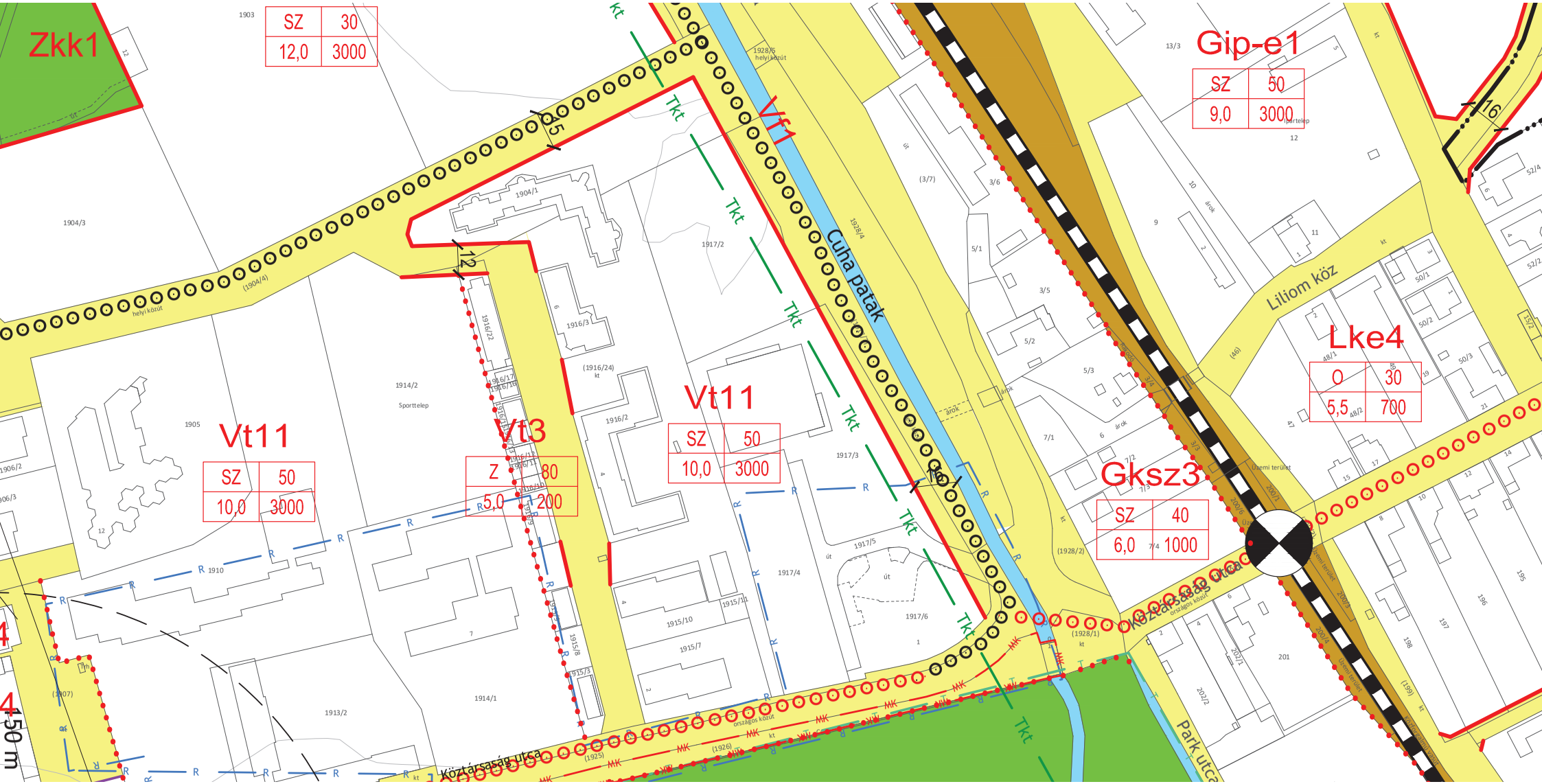
Kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy a megvalósítandó beruházásokat támogatni szíveskedjen, biztosítsa a Településrendezési eszközök módosításának megindítását.

Bízom benne, hogy az Önök segítőkész közreműködésével a közeljövőben lehetőség lesz arra, hogy több üzlet is megkezdje működését, és szolgálja ezzel a városlakók igényeit.

Támogató hozzáállását előre is köszönöm!

Zirc 2023.június 15.

Kovács Ferenc Endre
Ügyvezető
Anti Tabak Bt


Zkk1
SZ 30
12,0 3000
Vt11
SZ 50
10,0 3000
Vt3
Z 80
5,0 200
Vt11
SZ 50
10,0 3000
Vf1
Cuha patak
Gip-e1
SZ 50
9,0 3000
Lke4
O 30
5,5 700
Gksz3
SZ 40
6,0 1000
Liliom köz
Köztársaság utca
Park utca
Tkt
450 m

**Zirci Közös Önkormányzati Hivatal**
8420 Zirc
Március 15. tér 1.

**iktatószám: VP01-F/39-4/2023**
**ügyintéző: Vachtler Erik**

**Tárgy: Nyilatkozat**
Anti Tabak Bt. módosítási kérelmi ügye a Zirc Városi Önkormányzat képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII. 9.) önkormányzati rendelete vonatkozásában

Tisztelt Hivatal!

Alulírott dr. Kovács Eszter, mint az Anti Tabak Bt. (8420 Zirc, Luksz S. u. 15.) önálló képviseleti joggal rendelkező vezetője, ezúton nyilatkozom és vállalom a tárgyi iktatószámú levében megnevezett Tervező Vállalattal történő szerződés megkötést és az árajánlat szerint költségek teljes megtérítését.

Tisztelettel:

Anti Tabak Bt.
képviseli:
dr. Kovács Eszter ügyvezető

**BAKONY-AGRO KFT.**

Székhely: 8420 Zirc, Petőfi Sándor u. 4.
E-mail: info@bakonyagro.hu

2023 JÚN. 13.

Zirc Önkormányzat Képviselő-Testülete
részére

Tárgy: Kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-Testület!

Zirc külterületén található építési területünkön szárító telep beruházást szeretnénk megvalósítani. (041/19, 25 hrsz) Ebben szeretnénk kérni az Önök segítségét.

A jelenlegi rendezési terv alapján a szemes termény tároló silók teteje magasabb, mint a HÉSZ-ben megengedett. Erre szeretnénk megoldást találni, ami mindenkinek a legegyszerűbb. Személyes találkozásunk során, a lehetőségekről már beszéltünk, a főépítész úrral a kapcsolatot felvettük.

A Bakony-Agro Kft. zirci központtal gazdálkodik, növénytermesztési, vetőmagelőállítási, állattartási és integrációs feladatokat végez.

A magas színvonalú növénytermesztése az árunövény termesztése mellett búza, őszi árpa, tavaszi árpa, szója és borsó vetőmag előállításra specializálódott.

Az elmúlt években igyekeztünk a helyi termelőknek sok segítséget nyújtani szolgáltatásainkkal. A termeléshez biztosítunk input anyagokat, melyet nagyrészt saját előállítású vetőmagjainkból tudunk biztosítani, továbbá felvásároljuk az általuk megtermelt terményeket. Jelenlegi szárítótelepünkkel az őszi betakarítást is segítjük, azonban a további fejlődéshez szükségszerű komolyabb fejlesztéseket végrehajtanunk. Jelenlegi technológiai megoldásunk elavult, teljesítménye már nem megfelelő. Az új szárító építésével olyan környezetvédelmi szempontoknak tudnánk megfelelni, mely a városban élők számára a legbiztonságosabb.

A termény tárolóink és a szárító, a 82 főút túl oldalán találhatóak, beékelődve a Bedeco Kft. épületei közé. A hosszú távú megoldás, ami mind két cég életében a fejlesztést, növekedést

Zirci Közös Önkormányzati Hivatal
ÉRK. 2023 -06- 13
IKT. UP01-7/36-1/2023
Előzm. Utaszám. Ügyintéző: U.E.

Iktatószám: Z/73400/I –
20230613131 6 – 006915/2023

**BAKONY-AGRO KFT.**

Székhely: 8420 Zirc, Petőfi Sándor u. 4.
E-mail: info@bakonyagro.hu

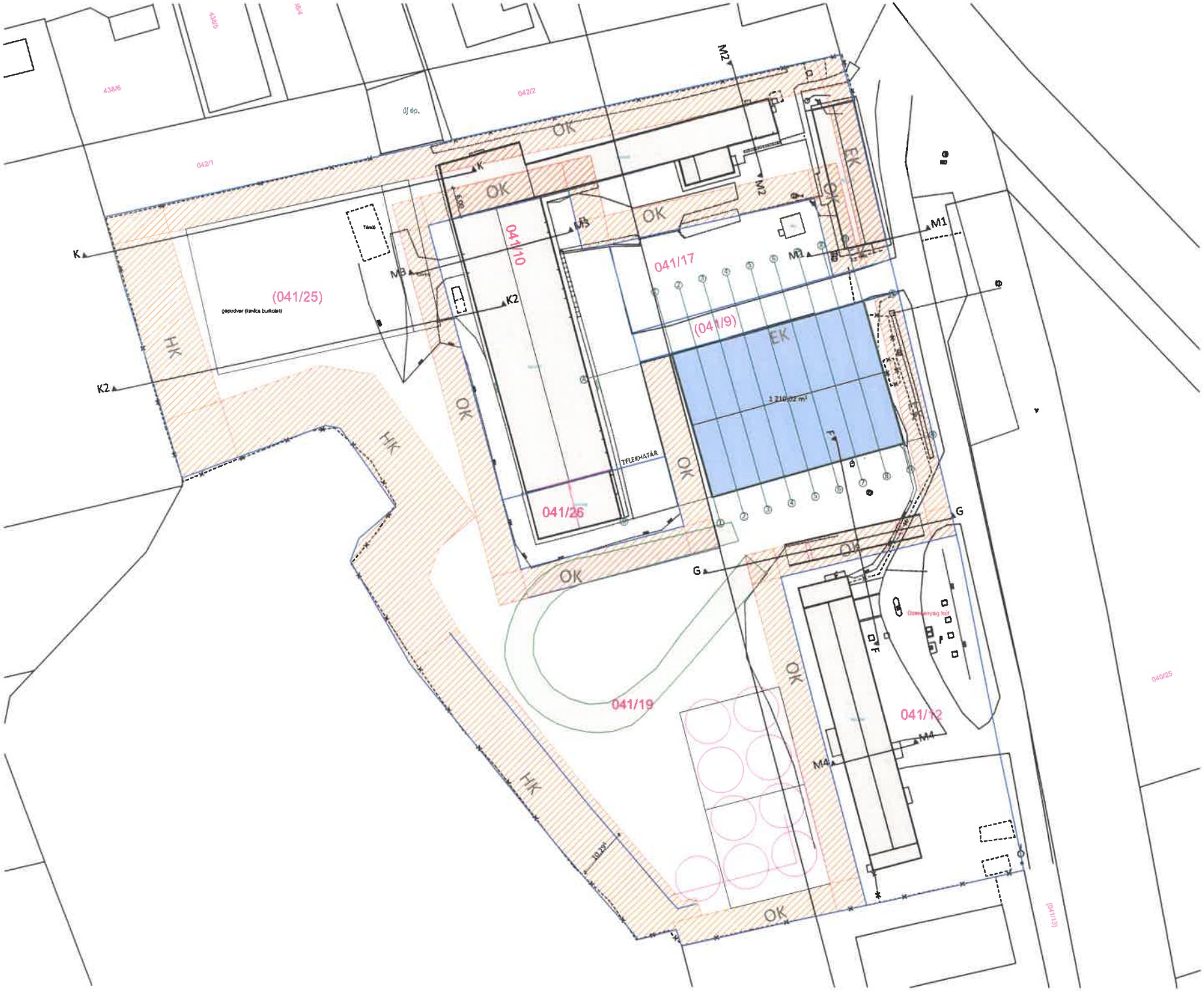
lehetővé teszi, ha mi a fent említett helyrajzi számokon tervezzük a fejlesztéseinket megvalósítani.

Kérjük a tisztelt képviselő-testületet, hogy segítsék a munkánkat a HÉSZ szabályozás megfelelő részének változtatásával.

Tisztelettel:

Martini Tamás
Bakony-Agro Kft

„BAKONY-AGRO
8420 Zirc, Petőfi
Adószám: 1
638-4-19



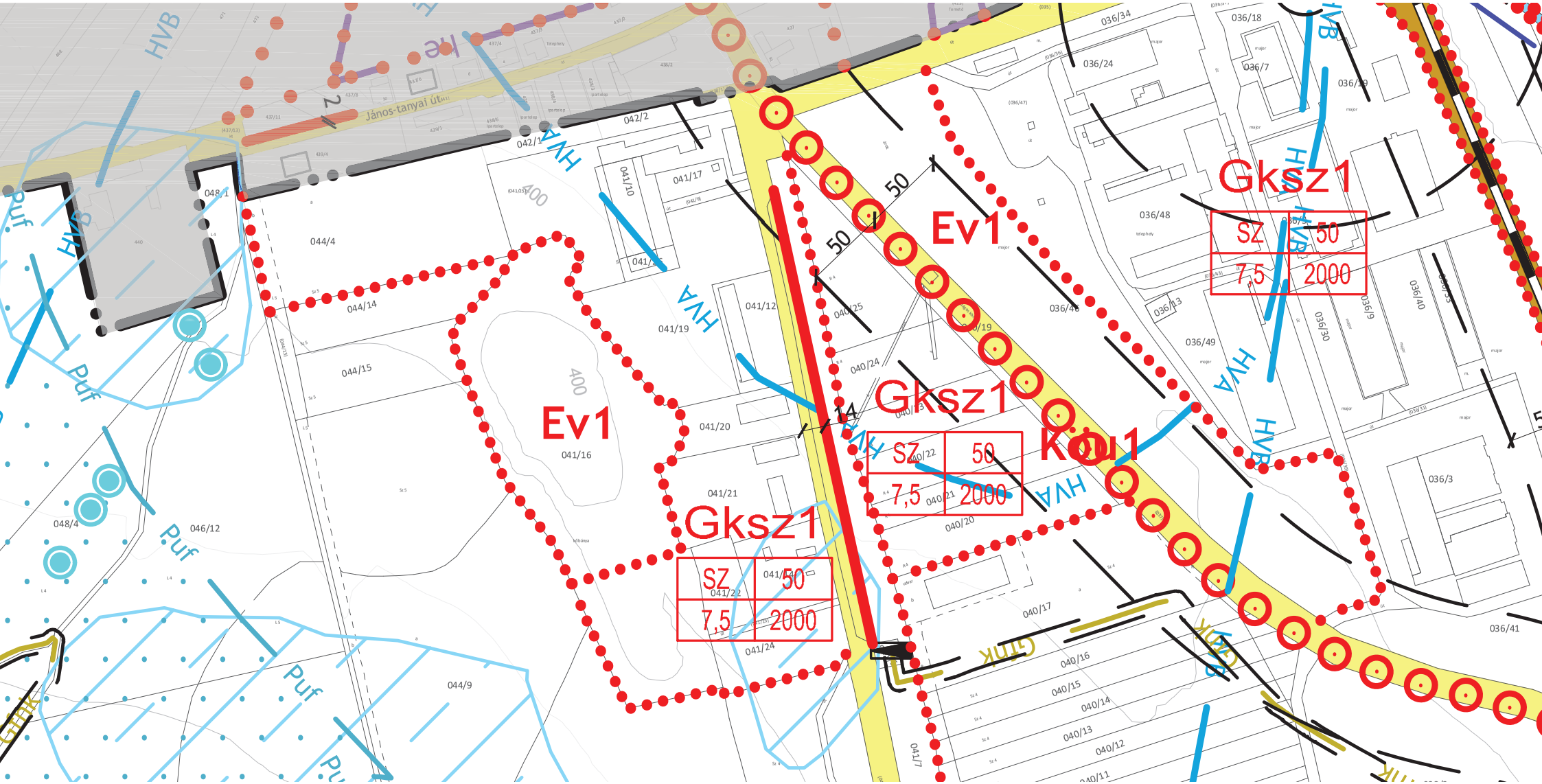

AGRÁR TERV KFT.

AGRÁRTERV Kft.
H 8330 Sümeg, Mihályfai u. 31.
Tel.: +36/30/693-29-75
E-mail: info@agrarterv.hu
Web: www.agrarterv.hu

A MŰSZAKI LEÍRÁS ÉS A TERVLAPOK EGYÜTT KEZELENDŐK!

| | |
|---|---|
| TERVEZÉS TÁRGYA: | SZEMESTERMÉNY TÁROLÓ ÉS SILÓK KONCEPCIÓ TERVE |
| ÉPÍTTETŐ: | BAKONY-AGRO KFT.<br>8420 ZIRC, PETŐFI UTCA 4. |
| LÉTESÍTMÉNY HELYE: | ZIRC<br>041/19 ÉS 041/25 HRSZ |
| TÉRKÉP MEGNEVEZÉSE: | |
| VEZETŐ TERVEZŐ: | NAGY DÁNIEL<br>OKLEVELES ÉPÍTÉSZ<br>É 19-0361 |
| ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS: | KONDOR BALÁZS OKLEVELES ÉPÍTÉSZ<br>TÓTH ANIKÓ ÉPÍTÉSZMÉRNÖK |
| DÁTUM: | 2023. MÁJUS HÓ |
| MUNKASZÁM: | 23-13 |
| MÉRETARÁNY: | 1:1000 |

A KIVITELEZÉS ÖRAK FELELŐS MŰSZAKI VEZETŐ JELENLÉTÉBEN MUNKAVÉDELMI, BALESETVÉDELMI ÉS A MUNKAHELYEKRE VONATKOZÓ EGYÉB BIZTONSÁGTECHNIKAI ELŐÍRÁSOK SZIGORÚ BETARTÁSA MELLETT VÉGEZHETŐ. A HATÁLYOS JOGSZABÁLYOK MARADÉKTALAN BETARTÁSA KÖTELEZŐ! AZ ÉPÍTÉSZETI TERV ÉS A MŰSZAKI LEÍRÁS A SZERZŐI JOGOK [illegible]


Gksz1
SZ 50
7,5 2000
Ev1
Gksz1
SZ 50
7,5 2000
Ev1
Gksz1
SZ 50
7,5 2000
Kou1
János-tanyai út
HVB
HVA
Puf
GHK
042/2
041/10
041/17
041/12
041/19
041/20
041/21
041/24
040/24
040/22
040/21
040/20
040/17
040/16
040/15
040/14
040/13
040/12
036/34
036/24
036/18
036/7
036/48
036/49
036/40
036/30
036/3
036/41
044/4
044/14
044/15
048/1
048/4
046/12
044/9
041/7
400
50
14

**BAKONY-AGRO KFT.**

Székhely: 8420 Zirc, Petőfi Sándor u. 4.
E-mail: info@bakonyagro.hu

2023 SZEPT 04.

**Zirc Közös Önkormányzati Hivatal**
**8420 Zirc, Március 15. tér 1.**

**Vachtler Erik főépítész**
**részére**

**Tárgy:** A Bakony-Agro Kft. által benyújtott, a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendeletének módosítási kérelem ügye

Tisztelt Főépítész Úr,

Kérelmünket fenntartjuk, és nyilatkozunk róla, hogy az azzal járó kötelezettségeket elfogadjuk, és az abban leírt költségeket fizetjük.

"Bakony-Agro" Kft.
8420 Zirc 041/12. Hrsz.
Cégjegyzékszám: 19-09-078038
Adószám: 11747037-2-19
Bank: 11747037-21453...

Tisztelettel:

Martini Tamás
Bakony-Agro Kft

VESZPRÉM VÁRMEGYEI ÖNKORMÁNYZAT KÖZGYŰLÉSÉNEK
ELNÖKE
8200 Veszprém, Megyeház tér 1. Tel.: (88)545-011, Fax: (88)545-012
E-mail: elnok@vpmegye.hu

**Szám:** 07/8-44/2023.
**Ügyintéző:** Lents Zoltán
**Tárgy:** Zirc-Olaszfalu települések közötti térségi jelentőségű kerékpárút tervezése – településrendezési terv módosítása

**Ottó Péter polgármester**
**Zirc Város Önkormányzata**
**Zirc**
Március 15. tér. 1.
8420

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Mellékelten megküldöm a Zirc-Olaszfalu települések közötti térségi jelentőségű kerékpárút tervezése kapcsán szükségessé váló, a zirci településrendezési terv módosításához szükséges véleményezési dokumentációt.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15) kormányrendelet 68. § (1) bekezdés aa) pontja alapján kérjük – a véleményezési dokumentáció alapján - az egyszerűsített eljárás lefolytatását. A módosításra a Közlekedési Hatóságnál folytatott engedélyezési eljárásban, a hatóság által kiírt hiánypótlás nyomán van szükség. A tervezés finanszírozását szolgáló pályázat sikeres lezárása érdekében, a hatósági engedélyezési eljárást 2023. november 30. napjáig le kell zárnunk.

A fentiek figyelembevételével, a településrendezési terv módosítására irányuló eljárás lefolytatása után kérjük, hogy az elfogadó rendeletet részünkre szíveskedjenek megküldeni.

Tájékoztatjuk, hogy a kerékpárút tervezésével kapcsolatban szükségessé vált helyi építési szabályzat módosítási költségei tekintetében Zirc Város Önkormányzatának kizárólag a felmerülő eljárási, ügyviteli - igazgatási költségeket kell felvállalnia. A véleményezési dokumentációt a Veszprém Vármegyei Önkormányzat Zirc Város Önkormányzata részére térítésmentesen átadja.

Veszprém, 2023. augusztus 14.

**Tisztelettel:**

Vármegyei Közgyűlés Alelnöke * Veszprém *

**Polgárdy Imre**
vármegyei közgyűlés elnöke

**ZIRC VÁROS**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINTEK MÓDOSÍTÁSA**

# ZIRC – OLASZFALU KERÉKPÁRÚT LÉTESÍTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓAN

- EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSSAL -



A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § szerinti
véleményezési anyag

Szeged, 2023. július hó

**ZIRC VÁROS**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINTEK MÓDOSÍTÁSA**

**ZIRC – OLASZFALU KERÉKPÁRÚT LÉTESÍTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓAN**

- EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSSAL -

MEGRENDELŐ: TSPC Technical Supervision and Planning Consulting Hungary Kft.
Cím: 9022 Győr, Dunakapu tér 7.
képviselő: Kádár Mihály ügyvezető

FELELŐS TERVEZŐ: Novák Építésziroda Kft.
székhely: 6721 Szeged, Tímár u. 8/B.
képviselő: Novák Péter ügyvezető, okl. építész, településtervező
TT 06-0088

TELEPÜLÉSTERVEZÉS: Novák Péter
okl. építészmérnök, településtervező
É 06-0088, TT 06-0088
Novák Építésziroda Kft. - 6720 Szeged, Tímár utca 8/B.

Altorjay Domonkos Pál
okl. építésztervező művész, okl. településmérnök
É 06-0447
6725 Szeged, Veres ács utca 20.

TARTALOMJEGYZÉK

I. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK
1. Településszerkezeti terv módosítása
Határozat tervezete
2. Szabályozási terv módosítása
Rendelet tervezet

II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
Bevezető szöveges ismertetés

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
1. Helyzetfeltáró munkarész
1.1. Területrendezési követelmények
1.2. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
1.3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
1.4. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
1.5. Környezetiállapot-jellemzők
1.6. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
1.7. Közlekedés
1.8. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
1.9. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

2. Helyzetelemző munkarész
2.1 A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése
A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése

3. Helyzetértékelő munkarész
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis
A tényleges állapot értékelése

4. Alátámasztó munkarész
4.1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
4.2. Településrendezési javaslat
4.3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
4.4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

4.5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat
4.6. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
4.7. A módosítással érintett területek bemutatása
4.8. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

IV. MELLÉKLETEK

A módosítási eljárás során kiküldésre került, valamint beérkezett ügyiratok, szakvélemények, adatszolgáltatások

# I.
# JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK
# ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

## I.1
## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
## MÓDOSÍTÁSA

Kivonat

Zirc Város Közgyűlése 2023. … napján megtartott soros (nyílt) ülésének jegyzőkönyvéből.

…/2023. (… . … .)

Határozat

Zirc Város Közgyűlése megtárgyalta Ottó Péter polgármester 01/…- …/2023. számú „Zirc Város Településrendezési eszközeinek módosítása Zirc- Olaszfalu kerékpárút létesítéséhez kapcsolódóan – egyszerűsített eljárással” tárgyú előterjesztését, és a következő határozatot hozza:

1. A Közgyűlés Zirc Város **170/2021. (VII.8.) határozat**ával elfogadott Településrendezési eszközeit az alábbiak szerint módosítja:

1.1. „Szerkezeti tervlap” megnevezésű **6. számú melléklete** jelen határozat 1-7. melléklete szerint módosul.

1.2. „Változások (beavatkozások és ütemezések)” megnevezésű **2. számú melléklete** jelen határozat 8. melléklete szerint módosul.

1.2. „Területi mérleg” megnevezésű **3. számú melléklete** jelen határozat 9. melléklete szerint módosul.

1.4. „Területrendezési tervvel való összhang igazolása” című **4. számú melléklet** jelen határozat 10. melléklete szerint kiegészül,

1.3 „Biológiai aktivitásérték számítás eredménye” megnevezésű **5. számú melléklete** jelen határozat 11. melléklete szerint módosul.

2. A Közgyűlés a Polgármesteren keresztül utasítja a Városi Főépítészt, hogy a településrendezési eszközeinek soron következő karbantartásánál a változásokat vezettesse át.

Határidő: a településszerkezeti terv soron következő karbantartása
Felelős: Városi Főépítész

A fentiekről jegyzőkönyvi kivonaton értesülnek a tisztségviselők, a Jegyző, a Jegyzői Iroda, a Városi Főépítész, a Városfejlesztési és Városüzemeltetési Iroda, az Városfejlesztési és Építészeti Csoport és a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal.

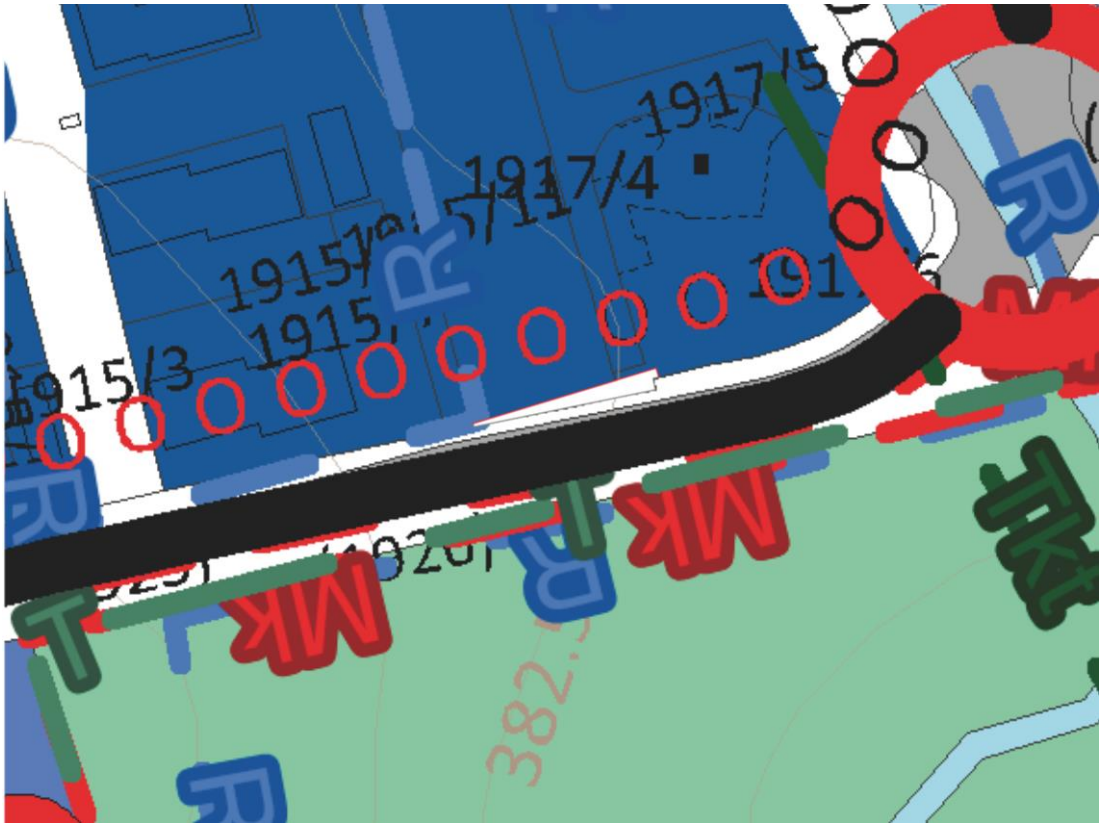
K. m. f.

Ottó Péter s.k.
polgármester

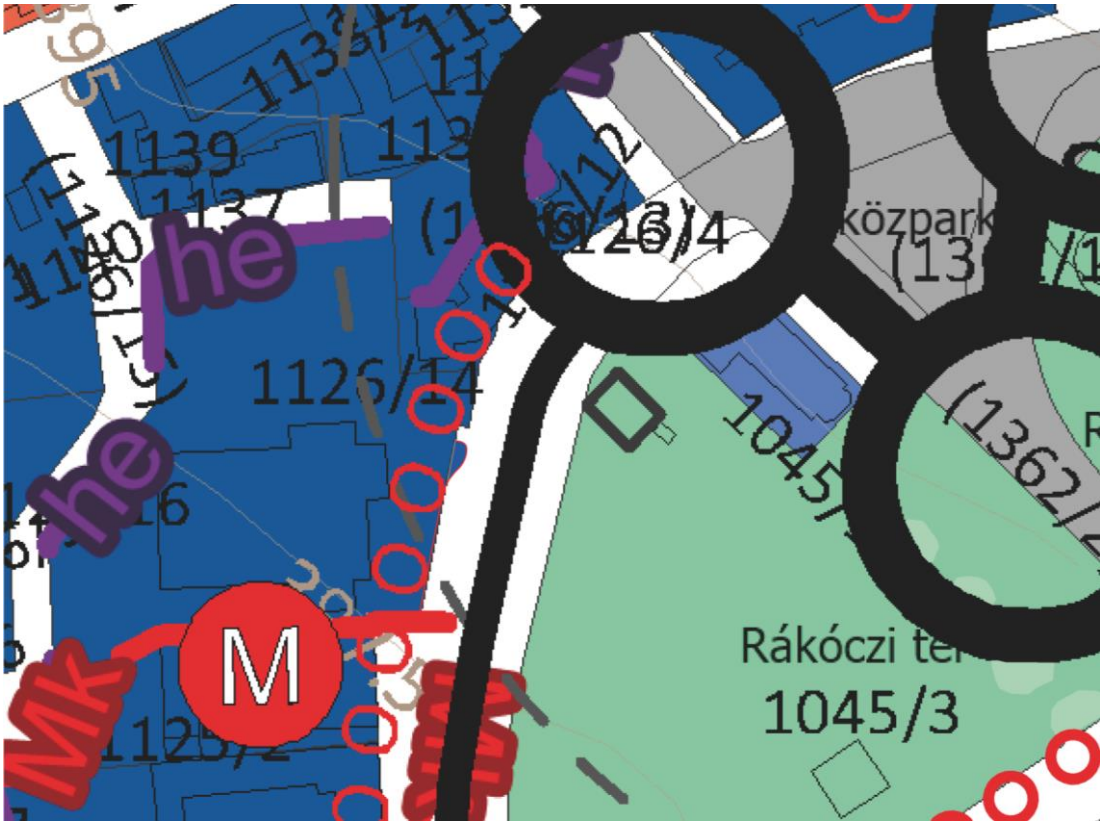
Viziné dr. Horváth Judit s.k.
jegyző

A kivonat hiteléül

1. melléklet a …./2023. (… . … . ) határozathoz



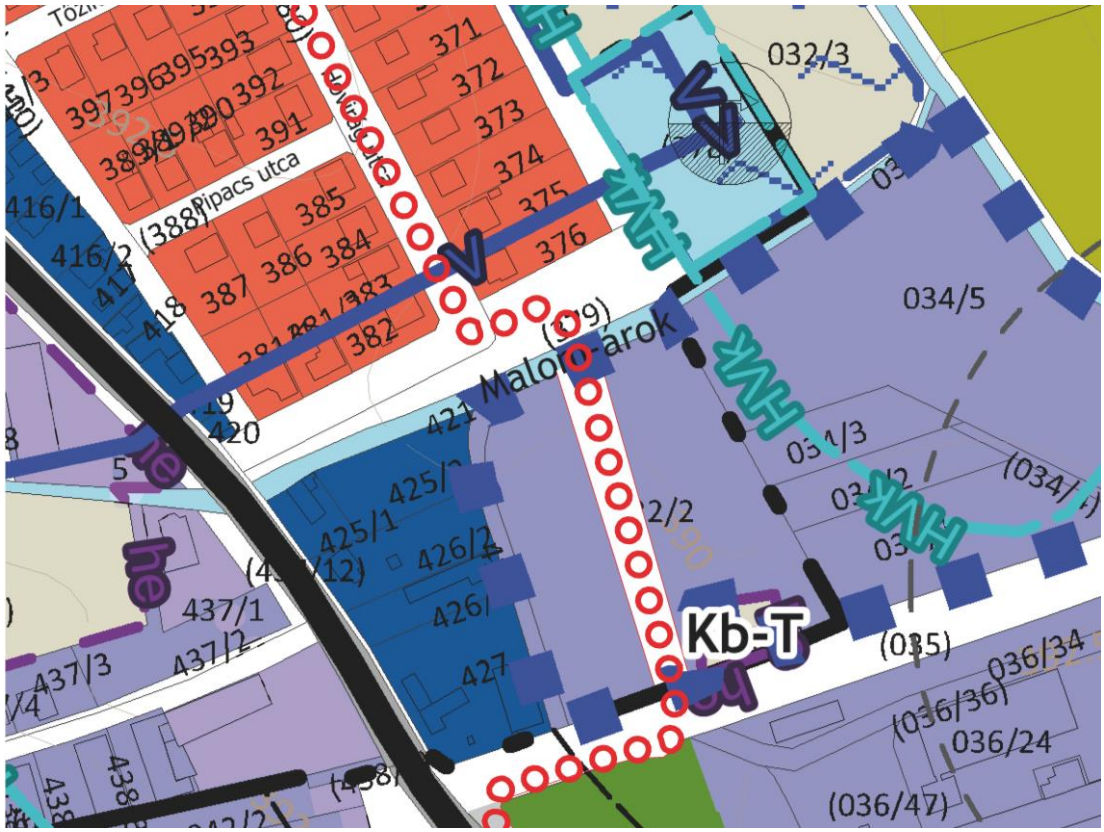

2. melléklet a …./2023. (… . … . ) határozathoz



3. melléklet a …./2023. (… . … . ) határozathoz



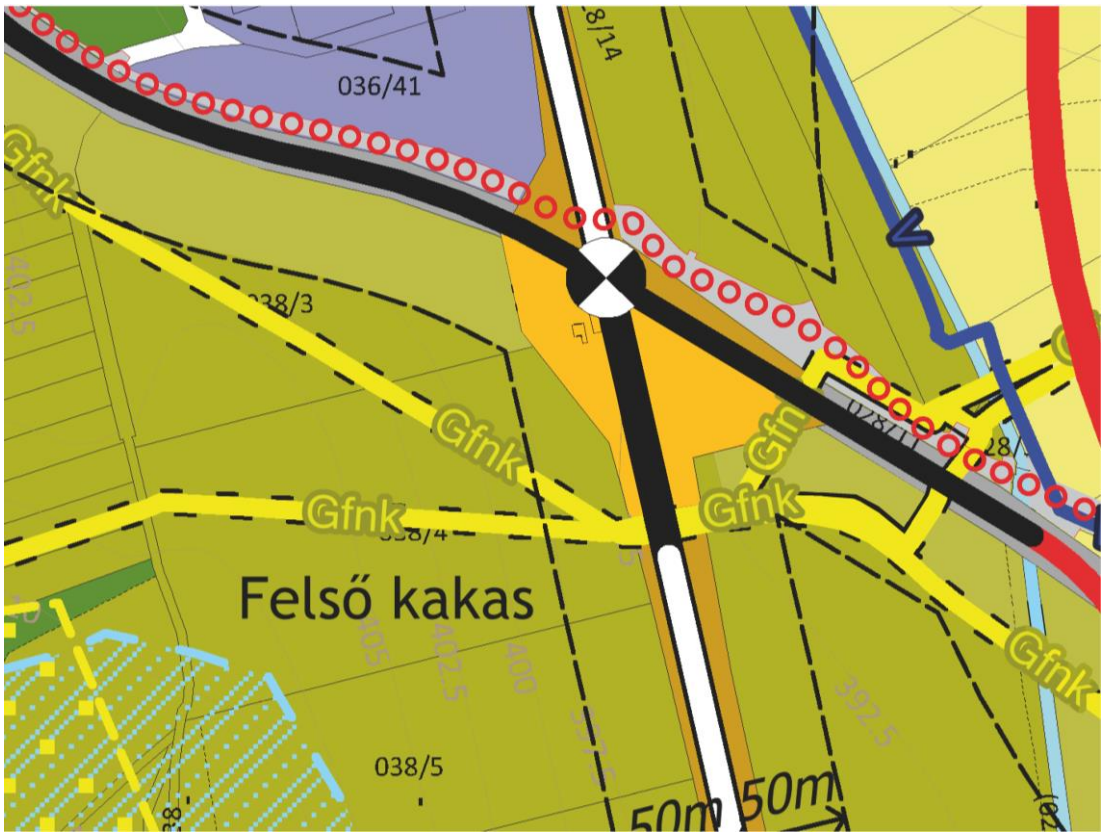

4. melléklet a …./2023. (… . … . ) határozathoz



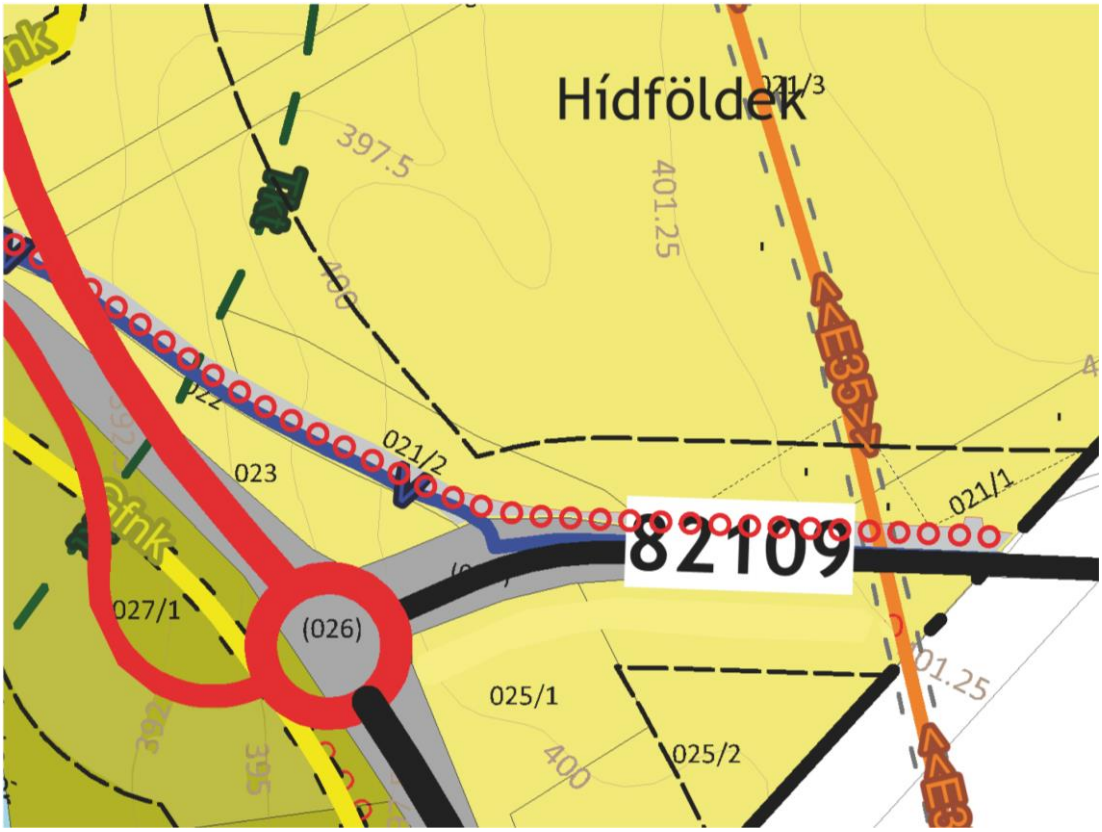
5. melléklet a …./2023. (… . … . ) határozathoz




6. melléklet a …./2023. (… . … . ) határozathoz



7. melléklet a …./2023. (… . … . ) határozathoz



8. melléklet a …./2023. (… . … . ) határozathoz

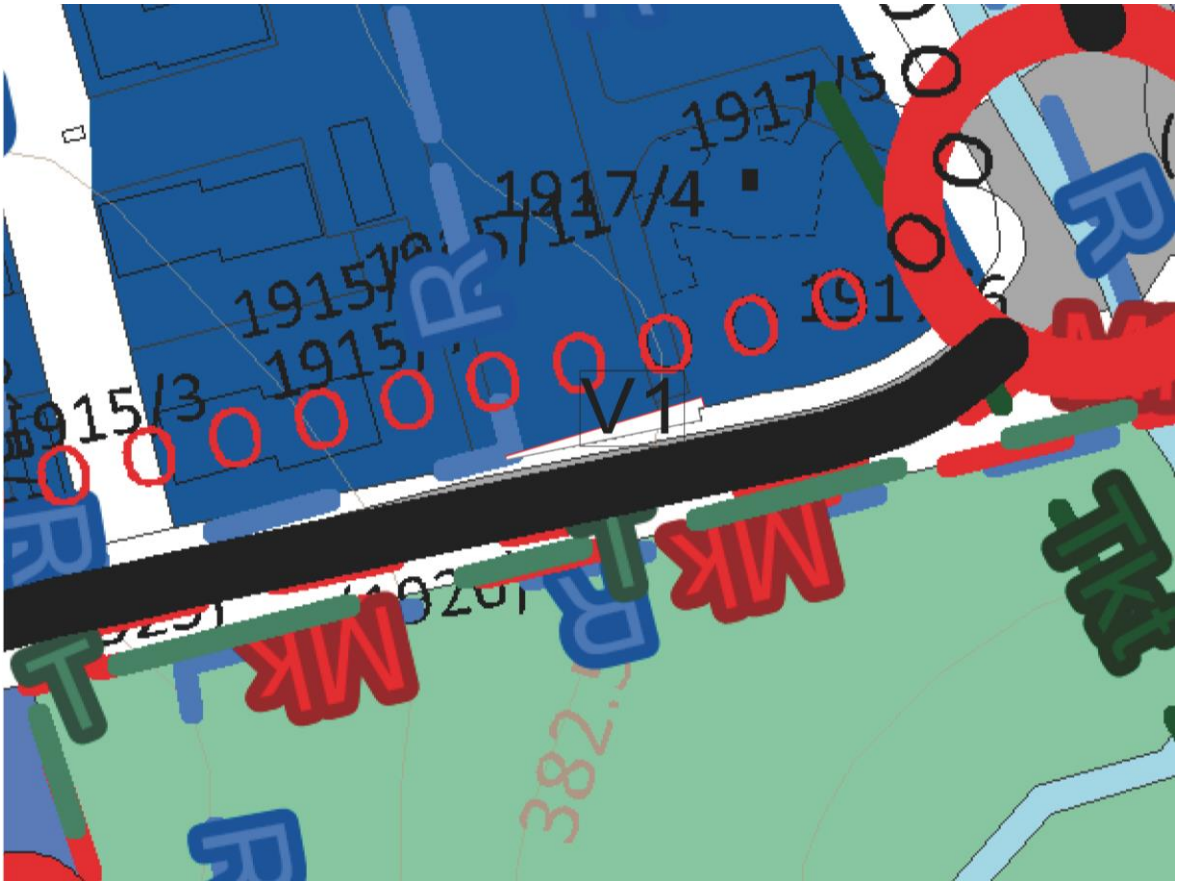
**2. melléklet** Zirc Város Településrendezési eszközeinek elfogadásáról szóló 170/2021. (VII.8.) határozatához

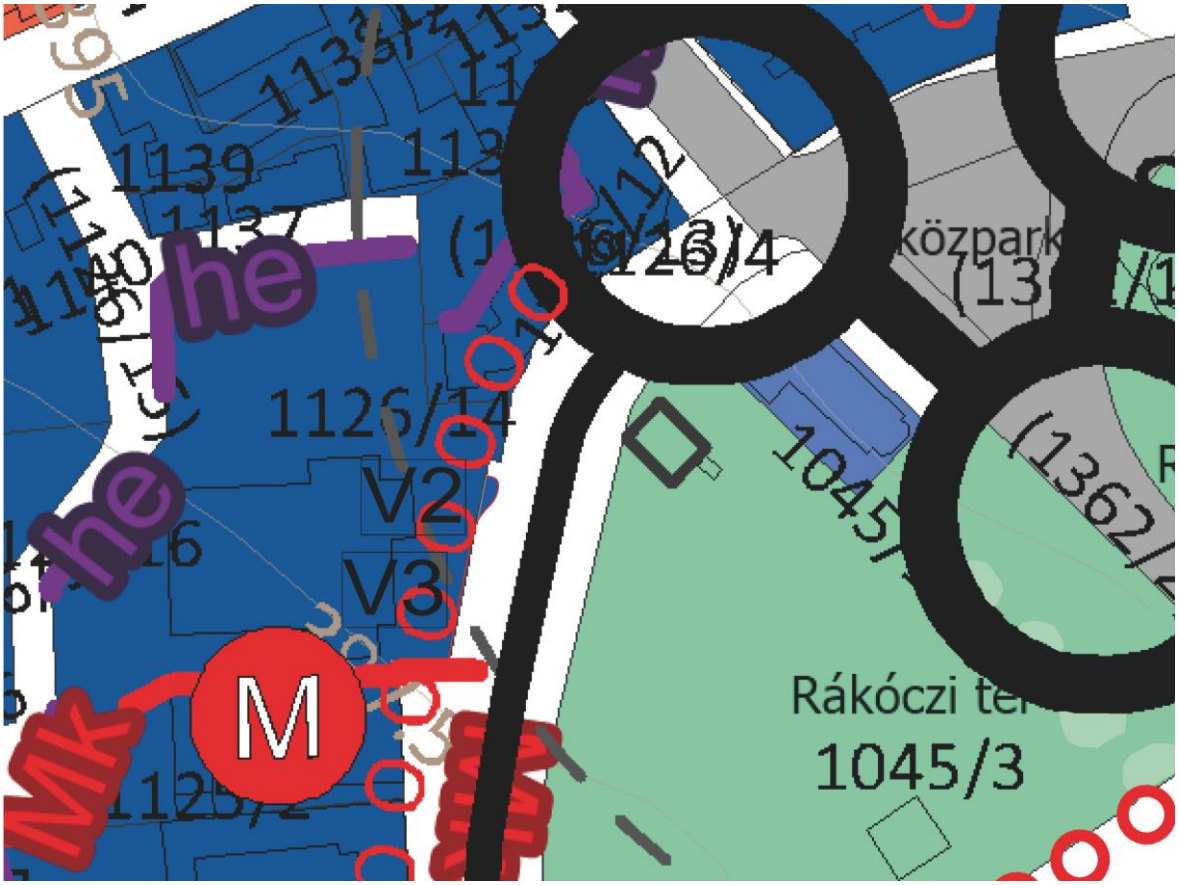
Zirc Város Településrendezési eszközeinek módosítása Zirc- Olaszfalu kerékpárút létesítéséhez kapcsolódóan – egyszerűsített eljárással

**VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK):**

| | **Hatályos területfelhasználás** | | | **Tervezett területfelhasználás** | | **Telek-terület** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sor-szám** | **Megnevezése** | **BAÉ érték** | | **Jele** | **BAÉ érték** | **($m^2$)** |
| V1. | Településközpont terület | 0,5 | → | Közúti közlekedési terület | 0,6 | 75 |
| V2. | Közúti közlekedési terület | 0,6 | → | Településközpont terület (telekhatár rendezéssel) | 0,5 | 12,2 |
| V3. | Településközpont terület | 0,5 | → | Közúti közlekedési terület (telekhatár rendezéssel) | 0,6 | 12,2 |
| V4. | Kereskedelmi szolgáltató terület | 0,4 | → | Közúti közlekedési terület | 0,6 | 1814 |
| V5. | Védelmi erdőterület | 9 | → | Közúti közlekedési terület | 0,6 | 65,4 |
| V6. | Védelmi erdőterület | 9 | → | Közúti közlekedési terület | 0,6 | 2523 |
| V7. | Kereskedelmi szolgáltató terület | 0,4 | → | Közúti közlekedési terület | 0,6 | 1255,5 |
| V8. | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | → | Közúti közlekedési terület | 0,6 | 2945,6 |
| V9. | Általános mezőgazdasági terület | 3,7 | → | Közúti közlekedési terület | 0,6 | 5692,3 |

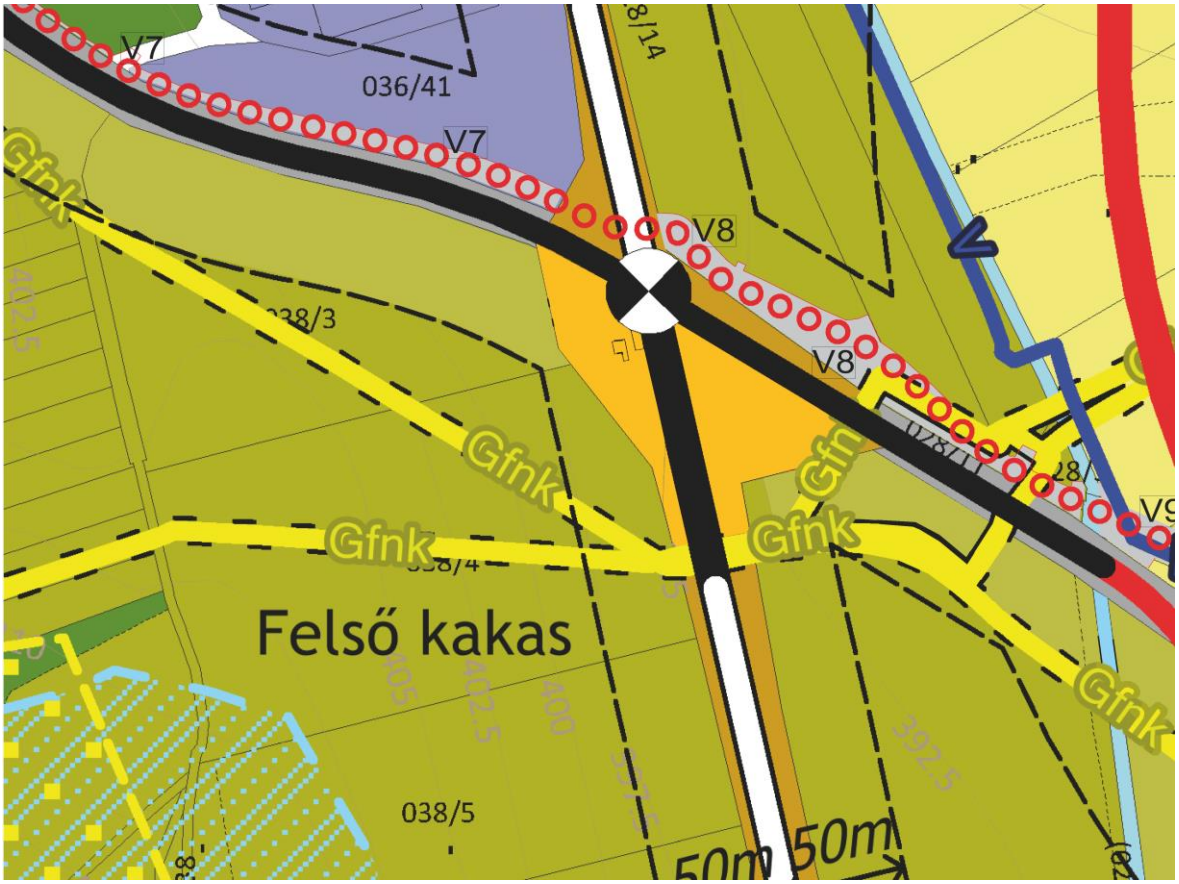
Változások rajzos bemutatása:

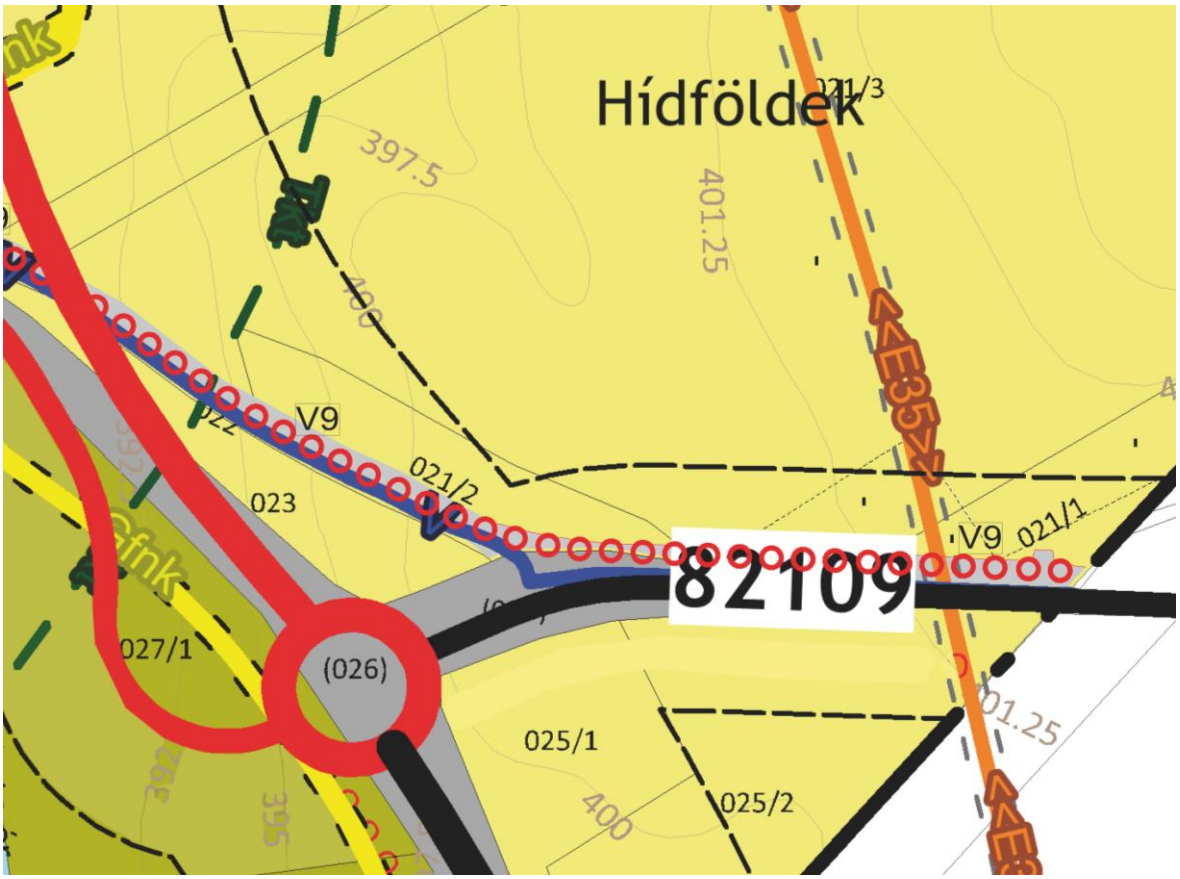



Pipacs utca
Malom-árok
Kb-T
V
V4
V5
HVA
HVB
032/3
034/5
035
036/24
036/34
036/36
036/47
437/1
437/3
425/1
426/1
427
420
421
382
385
386
387
388
391
392
393
395
396
397
371
372
373
374
375
376
416/1
416/2
417
418


Kb-T
V5
V6
HVA
HVB
035
036/18
036/19
036/24
036/34
036/36
036/37
036/40
036/46
036/47
036/48
036/49
036/30
036/9
040/20
040/22
040/23
040/24
040/25
041/12
041/17
041/19
041/20
041/21
392.5
400


V7
036/41
V7
V8
V8
Gfnk
Gfnk
Gfnk
Gfnk
Gfnk
Felső kakas
038/5
50m
50m


Hídföldek
397.5
401.25
V9
021/2
023
027/1
(026)
82109
V9
021/1
025/1
025/2
E35

9. melléklet a …./2023. (… . … . ) határozathoz

**3. melléklet** Zirc Város Településrendezési eszközeinek elfogadásáról szóló 170/2021. (VII.8.) határozatához

Zirc Város Településrendezési eszközeinek módosítása Zirc- Olaszfalu kerékpárút létesítéséhez kapcsolódóan – egyszerűsített eljárással

## TERÜLETI MÉRLEG:

| Területfelhasználási kategória | | ha | | % |
|---|---|---|---|---|
| **Beépítésre szánt terület** | | | | |
| Lk | Kisvárosias lakóterület | 6,07 | | 0,16% |
| Lke | Kertvárosias lakóterület | 163,36 | | 4,37% |
| Lf | Falusias lakóterület | 29,05 | | 0,78% |
| Vt | Településközpont terület | 47,32<br>-0,0075 | | 1,27% |
| Vi | Intézmény terület | 4,97 | | 0,13% |
| Gksz | Kereskedelmi, szolláltató terület | 45,84<br>-0,30695 | | 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 | 24,33 | | 0,65% |
| Ev | Védelmi erdőterület | 328,79<br>-0,25884 | | 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<br>-0,56923 | | 18,28% |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Má-Ko | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 681,58<br>-0,29456 | | 18,23% |
| V | Vízgazdálkodási terület | 19,47 | | 0,52% |
| KÖu | Közúti közlekedési terület | 32,74<br>+1,43708 | | 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** | |

*** módosított érték**

(1 ha= 10.000 $m^2$)

10. melléklet a …/2023.(……) Kgy.határozathoz

**4. melléklet** Zirc Város Településrendezési eszközeinek elfogadásáról szóló 170/2021. (VII.8.) határozatához

Zirc Város Településrendezési eszközeinek módosítása Zirc- Olaszfalu kerékpárút létesítéséhez kapcsolódóan – egyszerűsített eljárással

**TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:**

**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény** 2. melléklete szerint az ország szerkezeti terve (továbbiakban: **OTrT**) kivágata:



Jelmagyarázat:



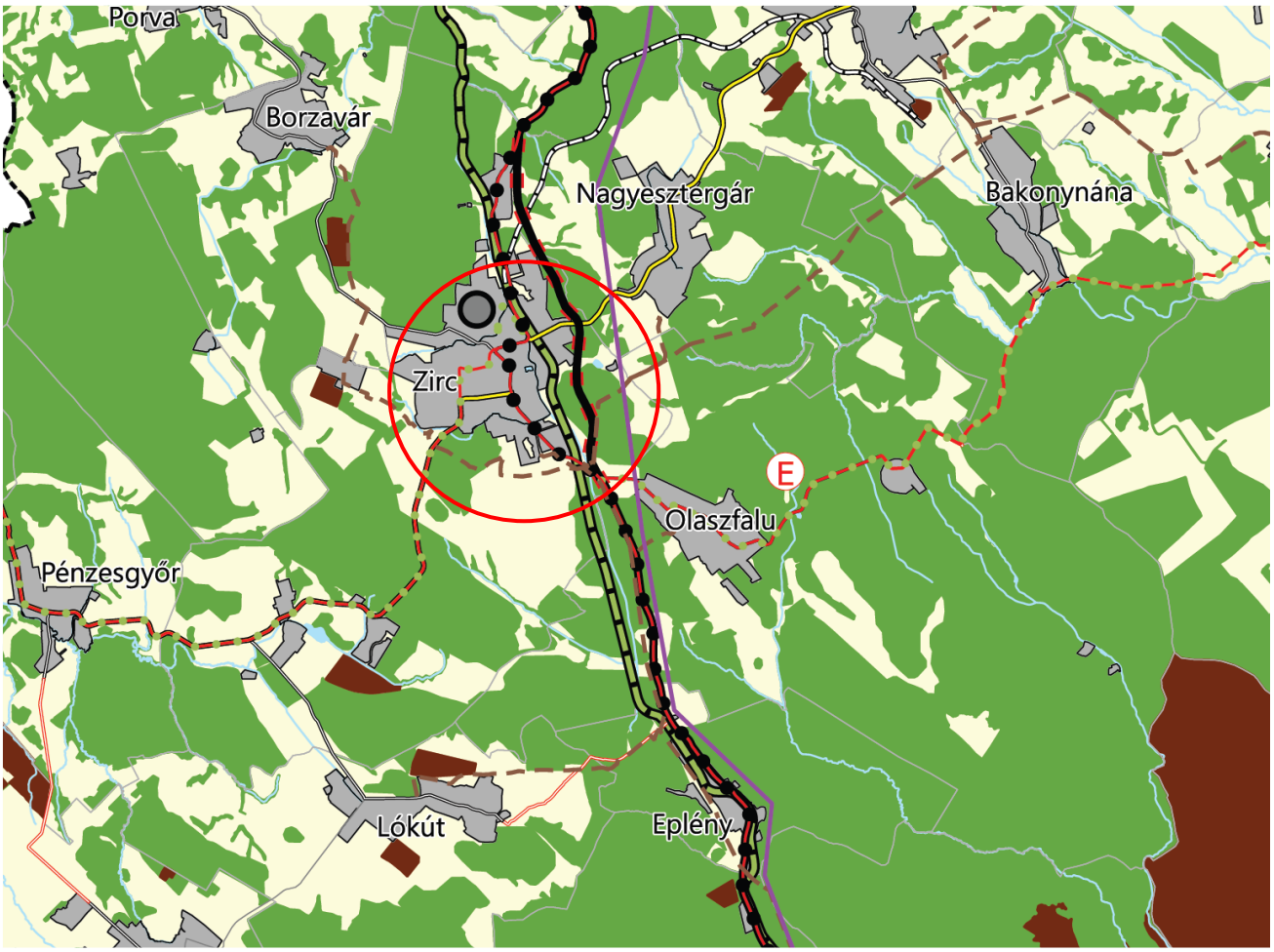

Az országos területfelhasználási kategóriákon belül a megyei területfelhasználási kategóriák kijelölésének szabályait az OTrT 10. § rögzíti.

Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló jogszabály Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének **15/2019. (XII.13.) rendelet**tével (a továbbiakban: VMTrT) került elfogadásra.

A megyei övezetek területén a rá vonatkozó országos övezeteket és azok előírásait is alkalmazni kell. A VMTrT a megye szerkezeti tervét, valamint a megye térségi övezeteit és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában. Tekintettel arra, hogy a tervezési terület több térségi övezetet érint, ezek vizsgálata, megfeleltetése külön-külön látható a továbbiakban.

A tervezett módosítás érinti országos, valamint térségi kerékpárútvonal tengelyét, illetve része annak, mely korábban a tervlapokon feltüntetésre került, azonban annak módosítása nem válik szükségessé.

2. melléklet: Szerkezeti Terv (VMTrT):



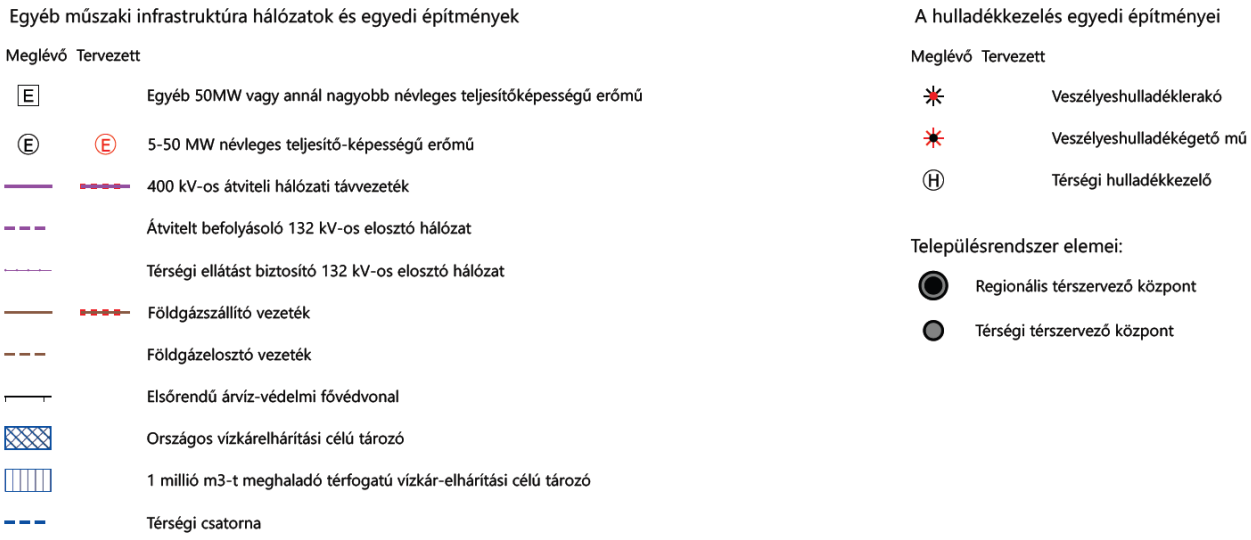

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Meglévő Tervezett

- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérré fejleszthető repülőtér
- Térségi repülőtér
- Térségi logisztikai központ
- Főút
- Térségi szerepű összekötő út
- Mellékút
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
- Országos vasúti mellékvonal
- Országos kerékpárútvonal
- Térségi kerékpárútvonal

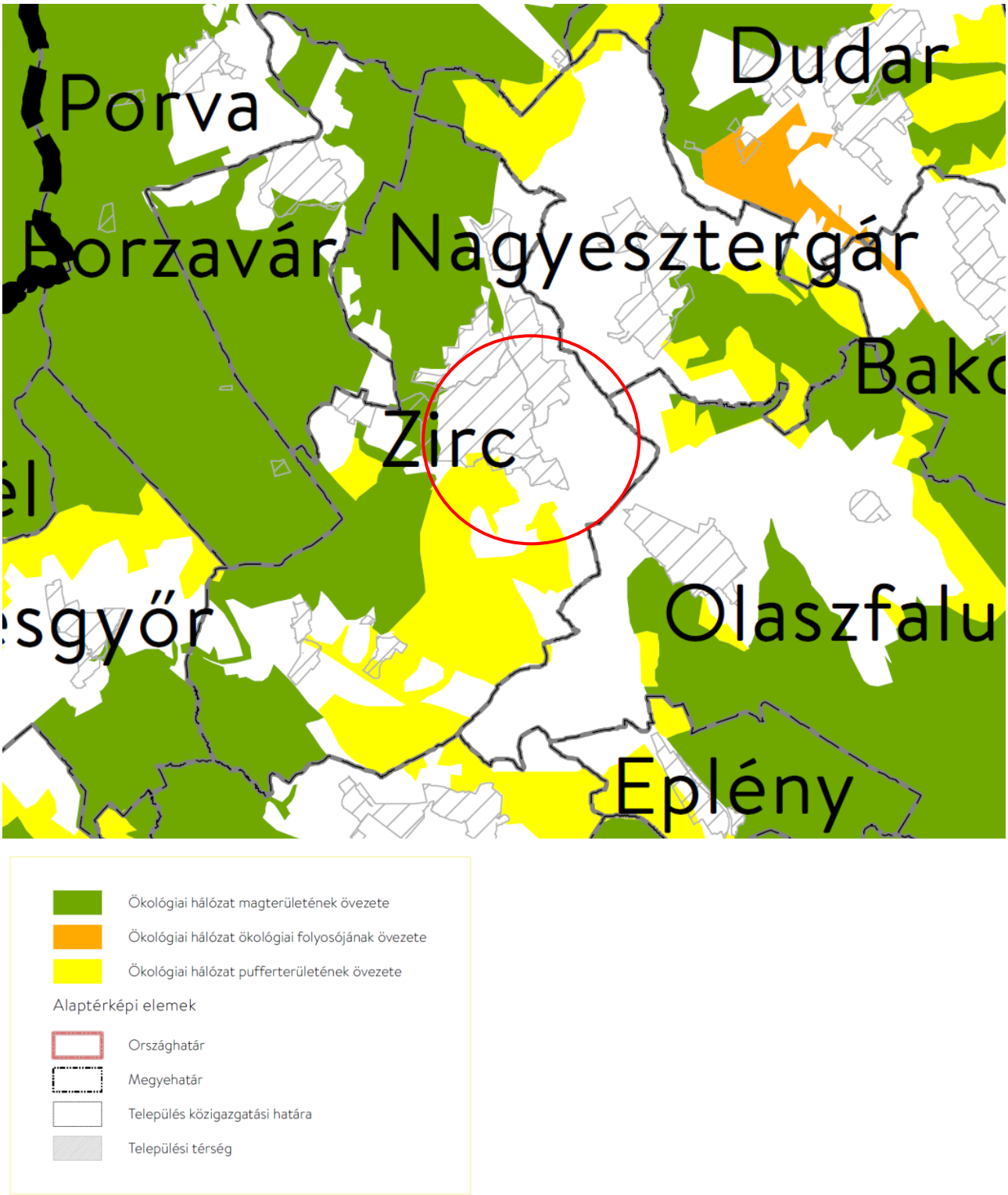



A területen (az 1/C melléklet a 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelethez alapján) keresztülfut a térségi kerékpárút hálózat tervezett eleme, a „Zirc - Olaszfalu - Bakonynána - Jásd - Szápár - (Bakonycsernye)” nyomvonalon, mely az érintett tervlapokon feltüntetésre került.

A területen továbbá országos kerékpárút-hálózat eleme is feltüntetésre kerültek.

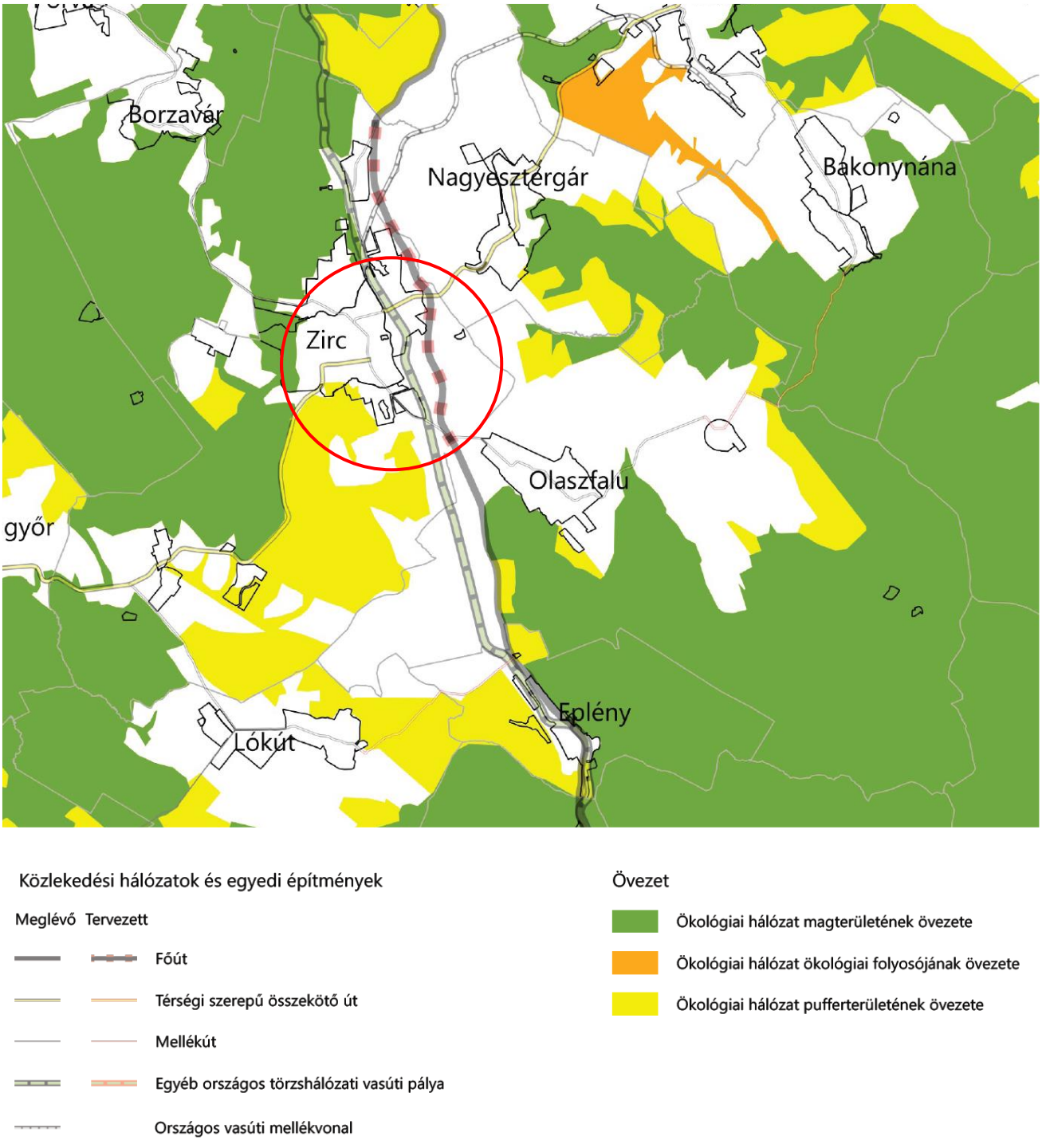
A tervezett módosítás sem országos-, sem térségi kerékpárút-hálózat elemeit nem módosítja..

3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete (OTrT):




Az MaTrT 13. §-a szerint az országos ökológiai hálózat övezetét a megyei területrendezési tervekben magterület, ökológiai folyosó, valamint pufferterület övezetbe kell sorolni.

3.1 melléklet: Országos Ökológiai Hálózat magterülete, Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosója, Országos Ökológiai Hálózat pufferterülete (VMTrT):




A módosítással érintett terület ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, illetve puffer területének övezetét nem érinti, azok besorolása, használata nem változik. Ennek megfelelően a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított. Az övezetekre vonatkozó MaTrT előírásainak a módosítás szintén megfelel, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (OTrT):




A módosítási terület kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét nem érinti, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

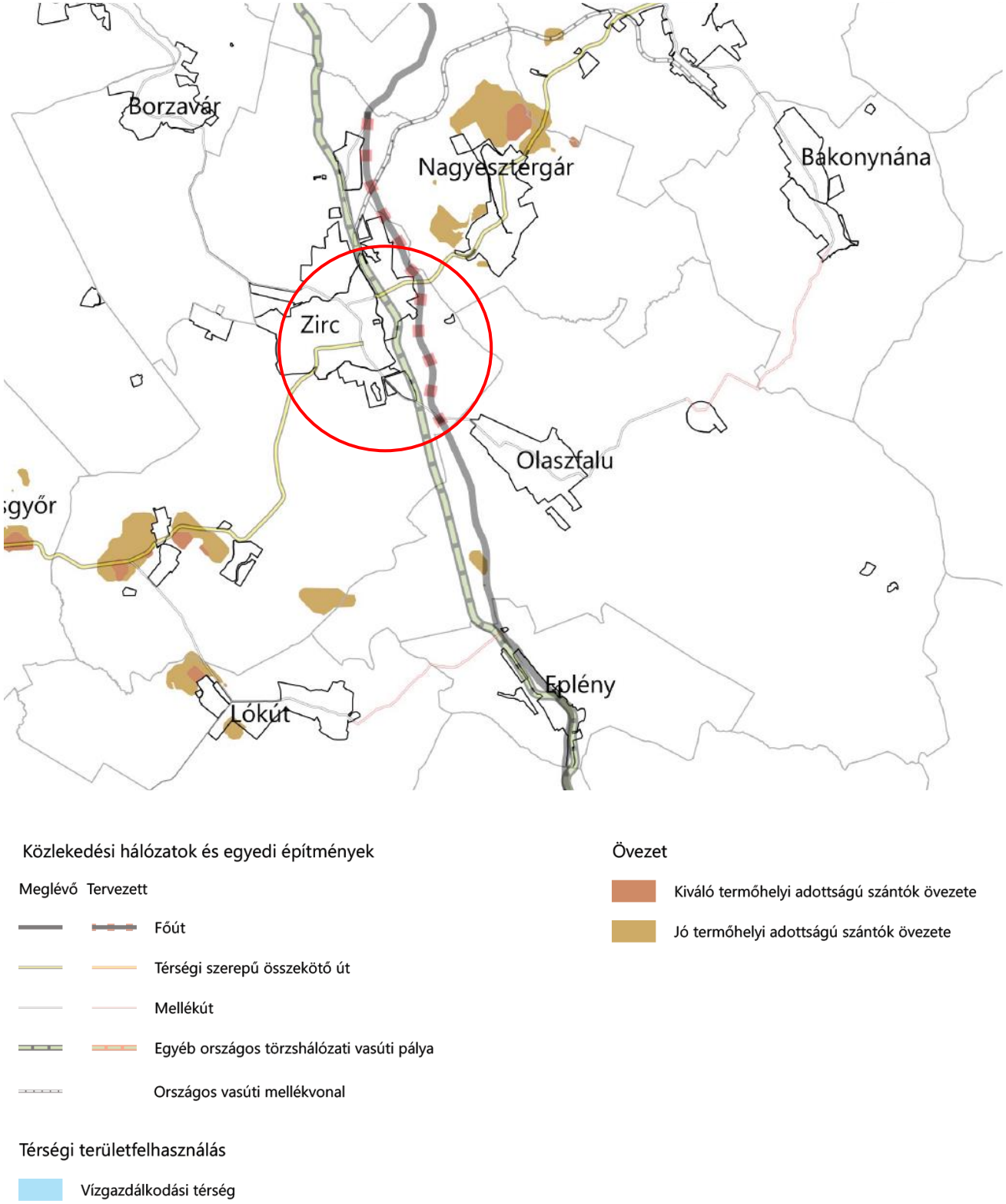
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 4., 28., valamint 85. § alapján:
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetébe a kiváló növénytermesztési feltételekkel rendelkező szántóterületek tartoznak.

Ezeken az övezetekben új beépítésre szánt terület csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.
Új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető, valamint erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.
A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete tekintetében alkalmazandó, hogy az övezet területén csak a termőhelyi adottságokat megőrző területhasználat folytatható.

Továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 2. § (2) bekezdése szerint:

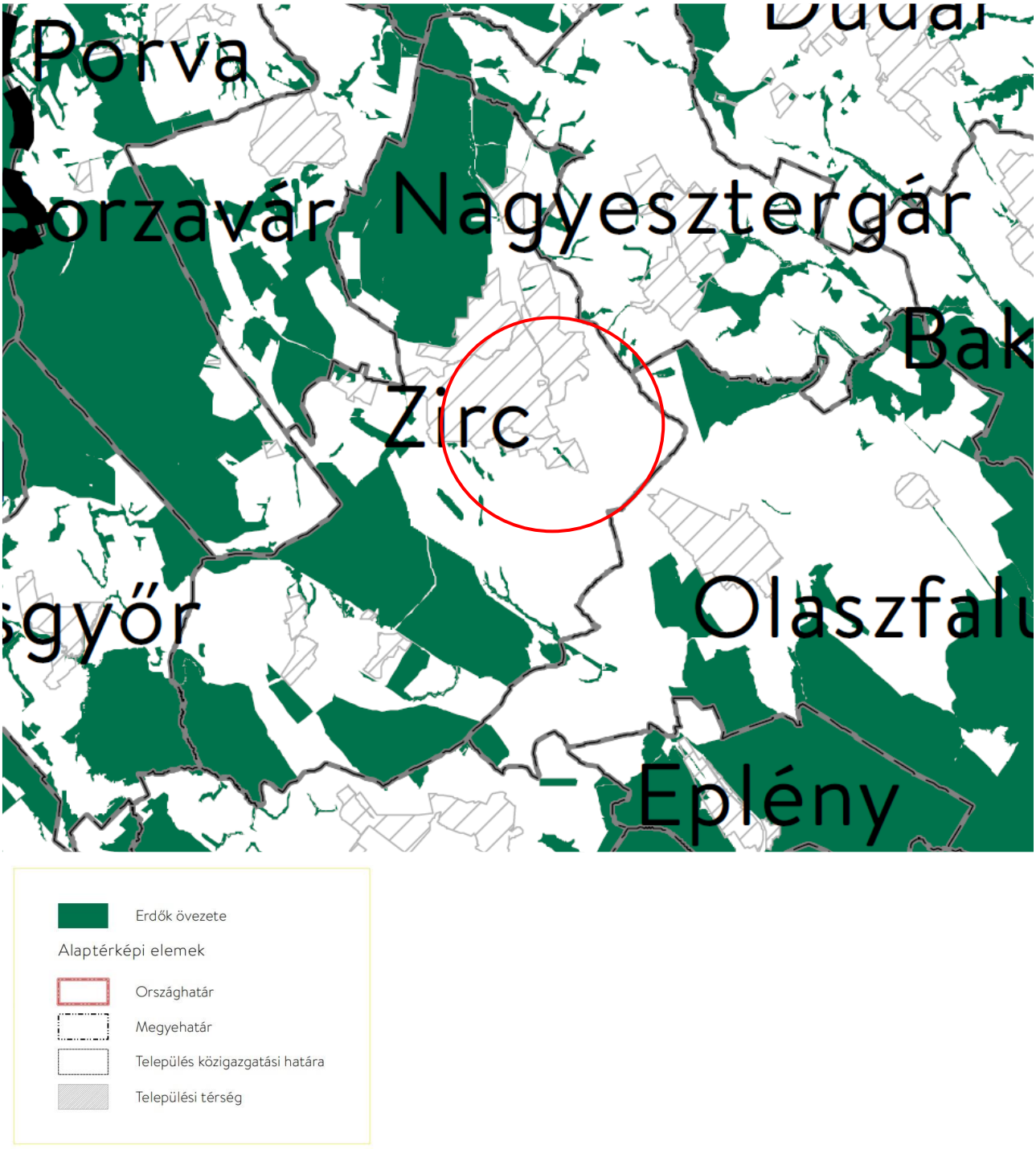
A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

3.2 melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, jó termőhelyi adottságú szántók övezete (VMTrT):



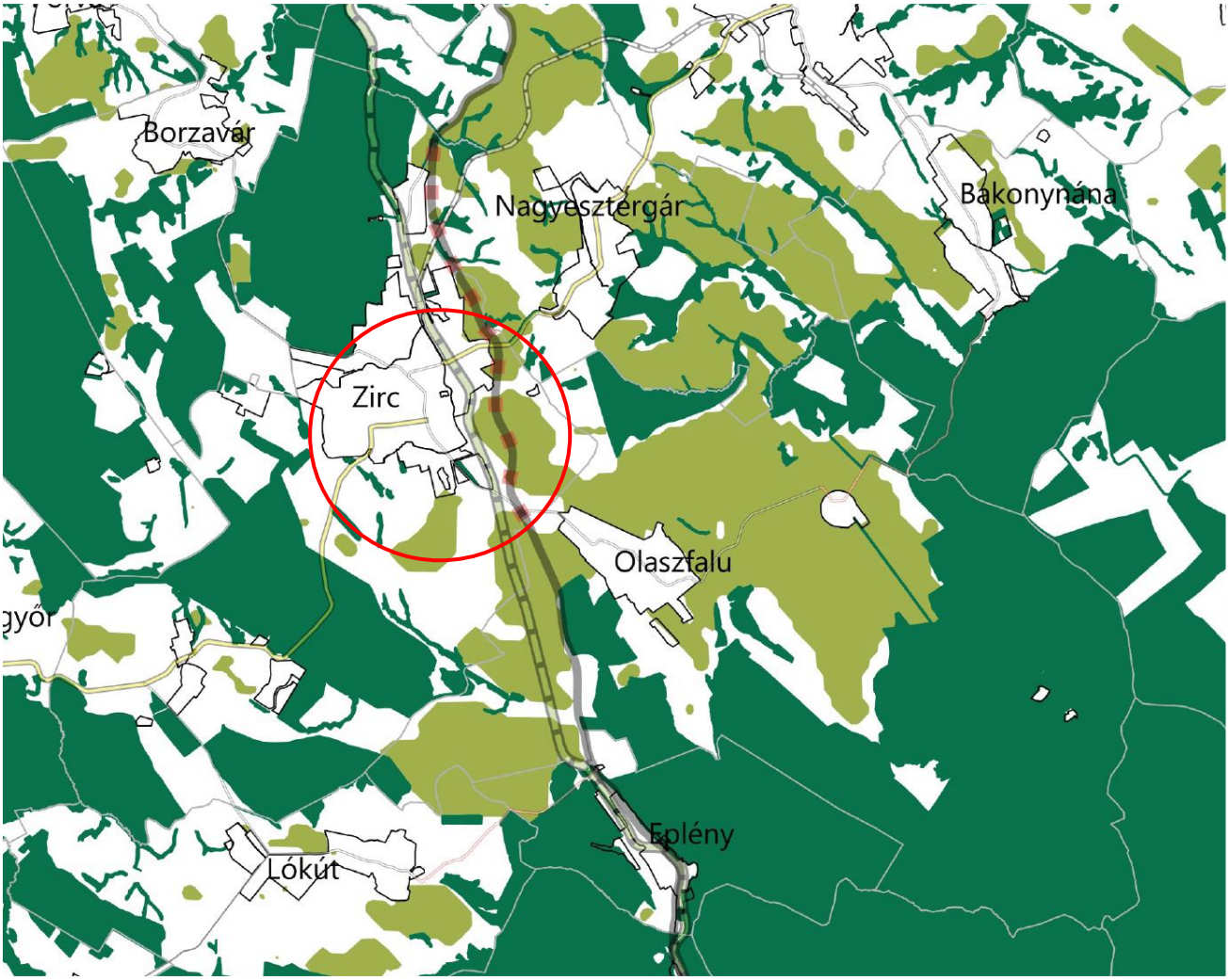

A módosítással érintett terület sem kiváló, sem jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét nem érinti, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3/3. melléklet: Erdők övezete (OTrT)



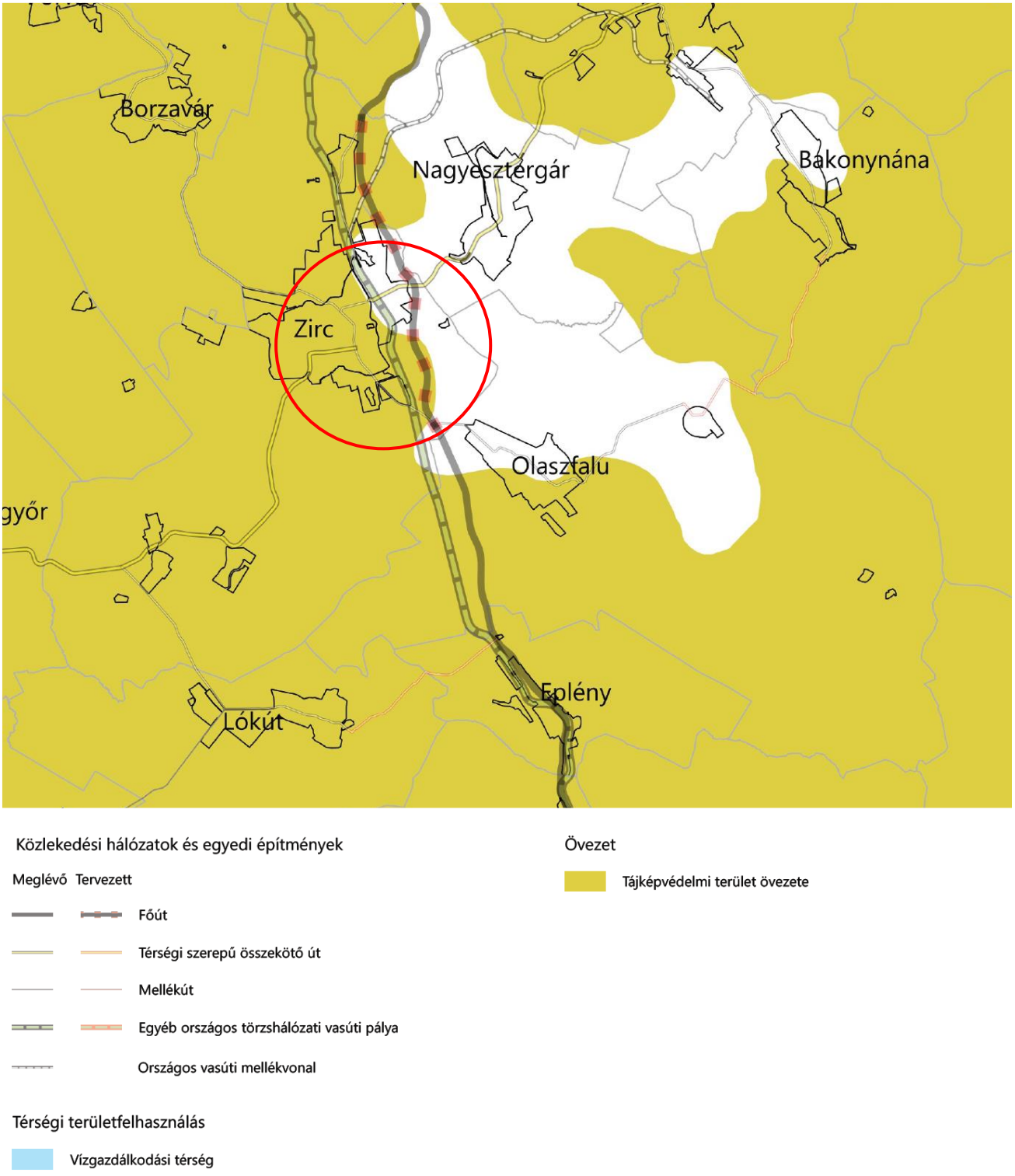

A 82. számú főút belterületi határhoz közel eső szakasza mentén a módosításra szánt terület erdők övezetével érintett, azonban a (beépítésre nem szánt) közúti közlekedési terület szélesítése tervezett itt, újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre sem gazdaságfejlesztési, sem innovációs-technológia fejlesztés, sem pedig turisztikai fejlesztés okán, így a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.3 melléklet: Erdők övezete, erdőtelepítésre javasolt terület övezete (VMTrT):




Az övezettel a módosításra szánt terület érintett, azonban az előzőekben részletezett okokból a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.4 melléklet: Tájképvédelmi terület övezete (VMTrT):



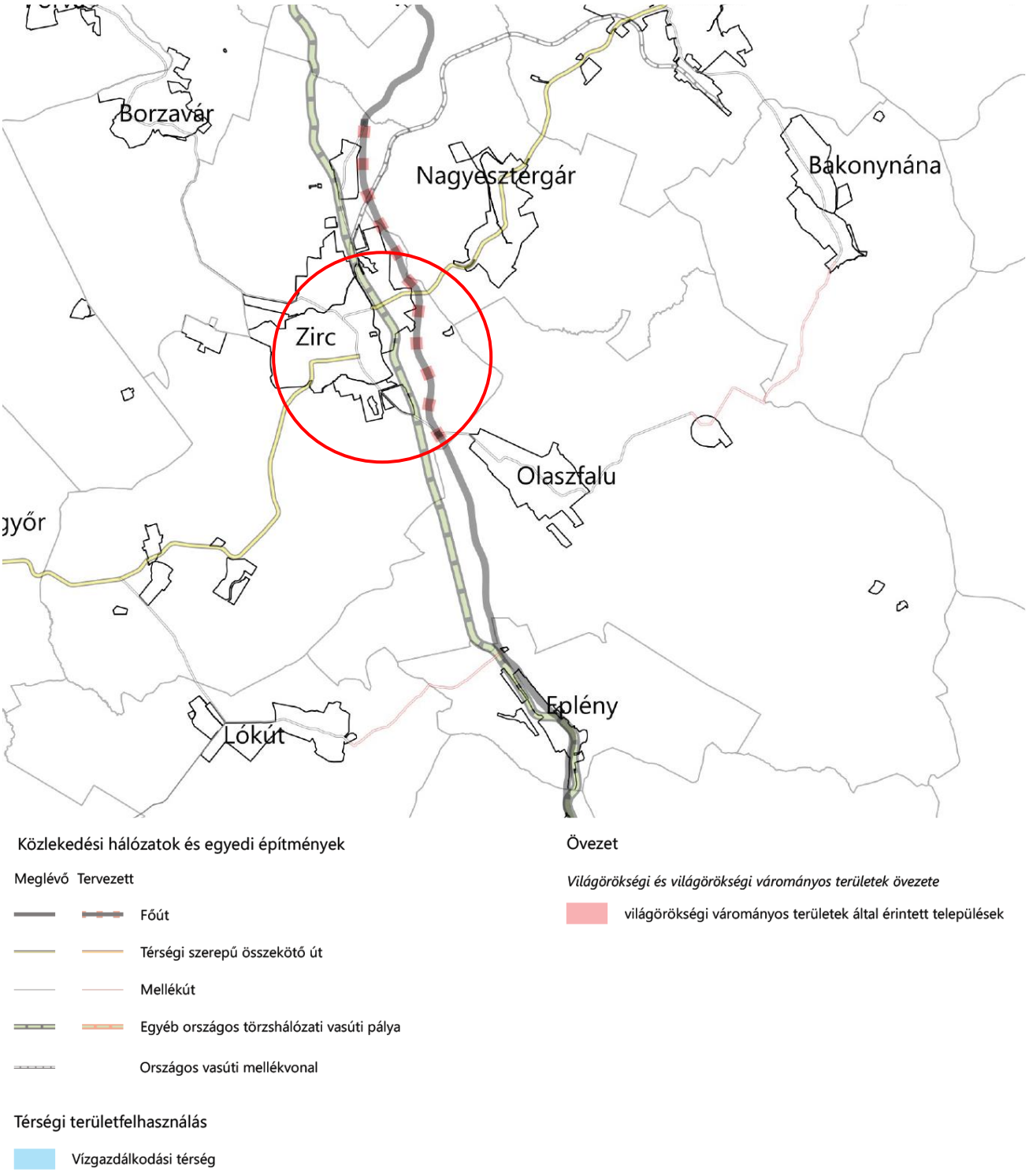

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. § - 4. Tájképvédelmi terület övezete - (3) és (4) bekezdése szerint:

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Tájképvédelmi terület övezetével a módosításra szánt terület érintett, azonban a fentiek alapján tájképvédelmi területen a vonatkozó előírások betartása, teljesítése mellett infrastruktúra-hálózat fejlesztés megvalósítható, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.5 Világörökségi várományos terület által érintett települések (VMTrT):



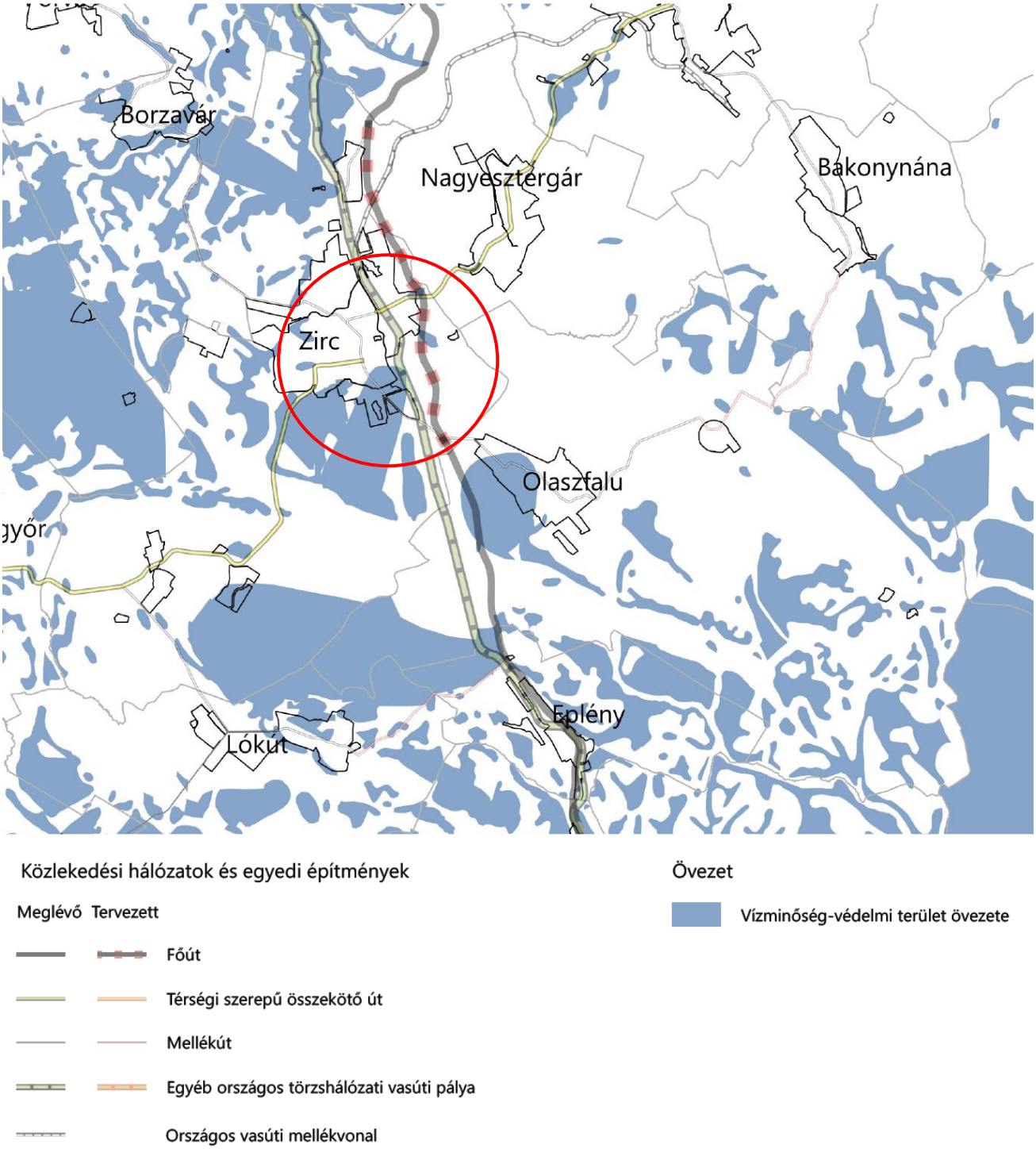

Az övezettel a módosításra szánt terület nem érintett, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (OTrT)




Zirc település közigazgatási területe nem érintett világörökségi, illetve világörökségi várományos övezettel. A településrendezési eszközökben a tényleges lehatárolás megtörtént. A módosítás az VMTrT-ben foglalt követelményekkel nem ellentétes, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.6 Vízminőségvédelmi terület övezete (VMTrT):




A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § - 5. Vízminőség-védelmi terület övezete - (1) és (3) bekezdése szerint:

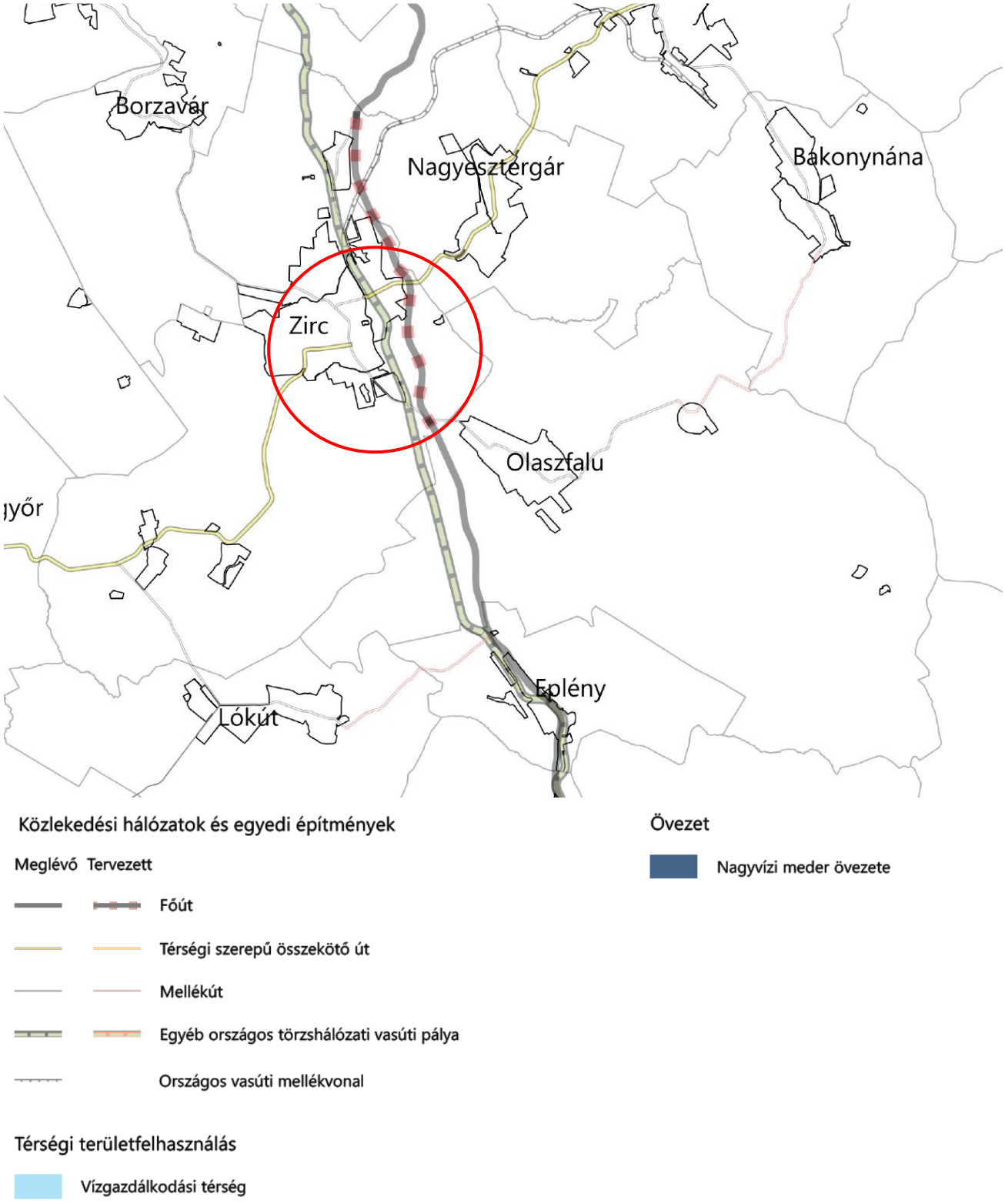
(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A helyi építési szabályzat 2. § (3) bekezdés e) pontjában rendelkezik az egyéb korlátozó tényezőkről, mint a vízbázis hidrogeológiai „A" védőövezet határa, a vízbázis hidrogeológiai „B" védőövezet határa, a vízbázis hidrogeológiai belső védőövezet határa, a vízbázis hidrogeológiai külső védőövezet határa, valamint a vízminőség-védelmi terület határa és területe elemek, melyek a szabályozási terven szükség esetén feltüntetésre kerültek a szennyvíztisztító területével, annak védőtávolságával egyetemben.

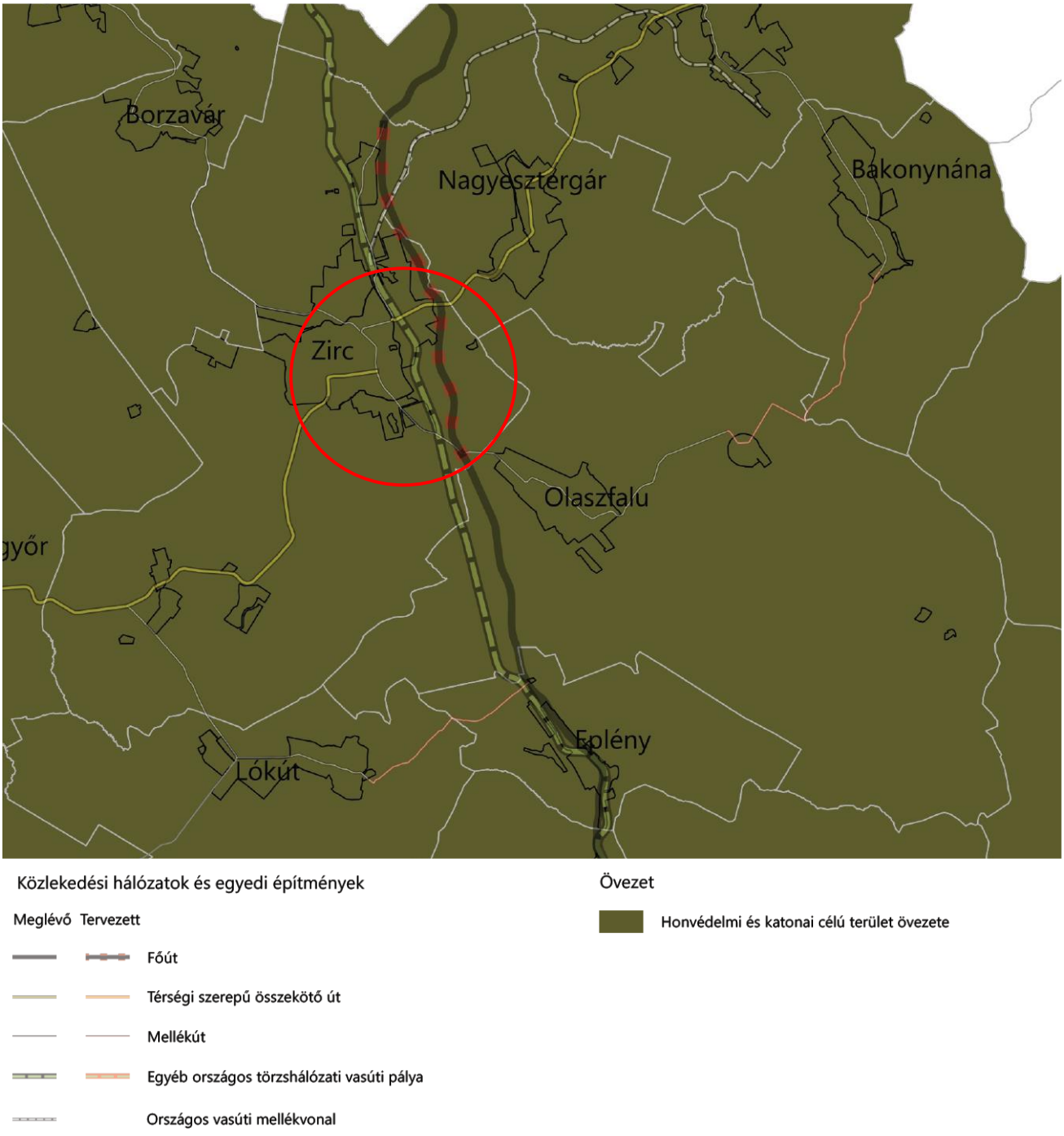
A fentiek alapján az övezettel a módosításra szánt terület tehát érintett, azonban a szükséges feltüntetések a településrendezési eszközökön feltüntetésre kerültek, így a vizsgált melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.7 Nagyvízi meder övezete (VMTrT):




Az övezettel a módosításra szánt terület nem érintett, valamint a tervezett beruházás, kerékpárút kialakítása nincs káros hatással a mélyebb talajrétegekre, vízrétegekre, ezért a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

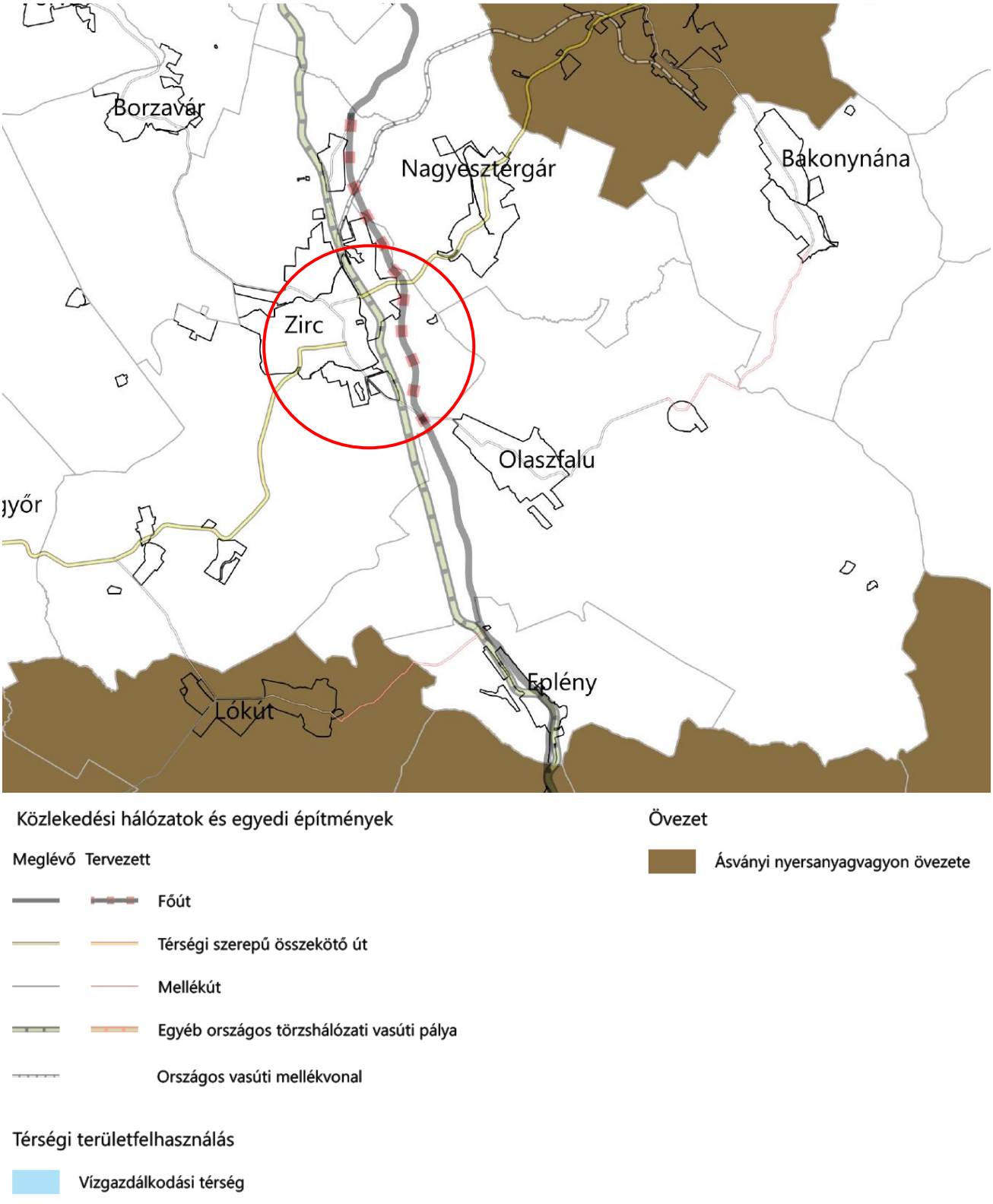
3.8 Honvédelmi és katonai célú terület övezete (VMTrT):




Honvédelmi és katonai célú terület övezetébe Magyarország védelmi képességeit alapvetően meghatározó vagy a NATO-tagságból eredő, valamint a nemzetközi szerződésekben vállalt kötelességek teljesítéséhez és a Magyar Honvédség alapfeladatainak rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátásához szükséges építmények elhelyezésére vagy katonai tevékenységek végzésére szolgáló területek találhatók.

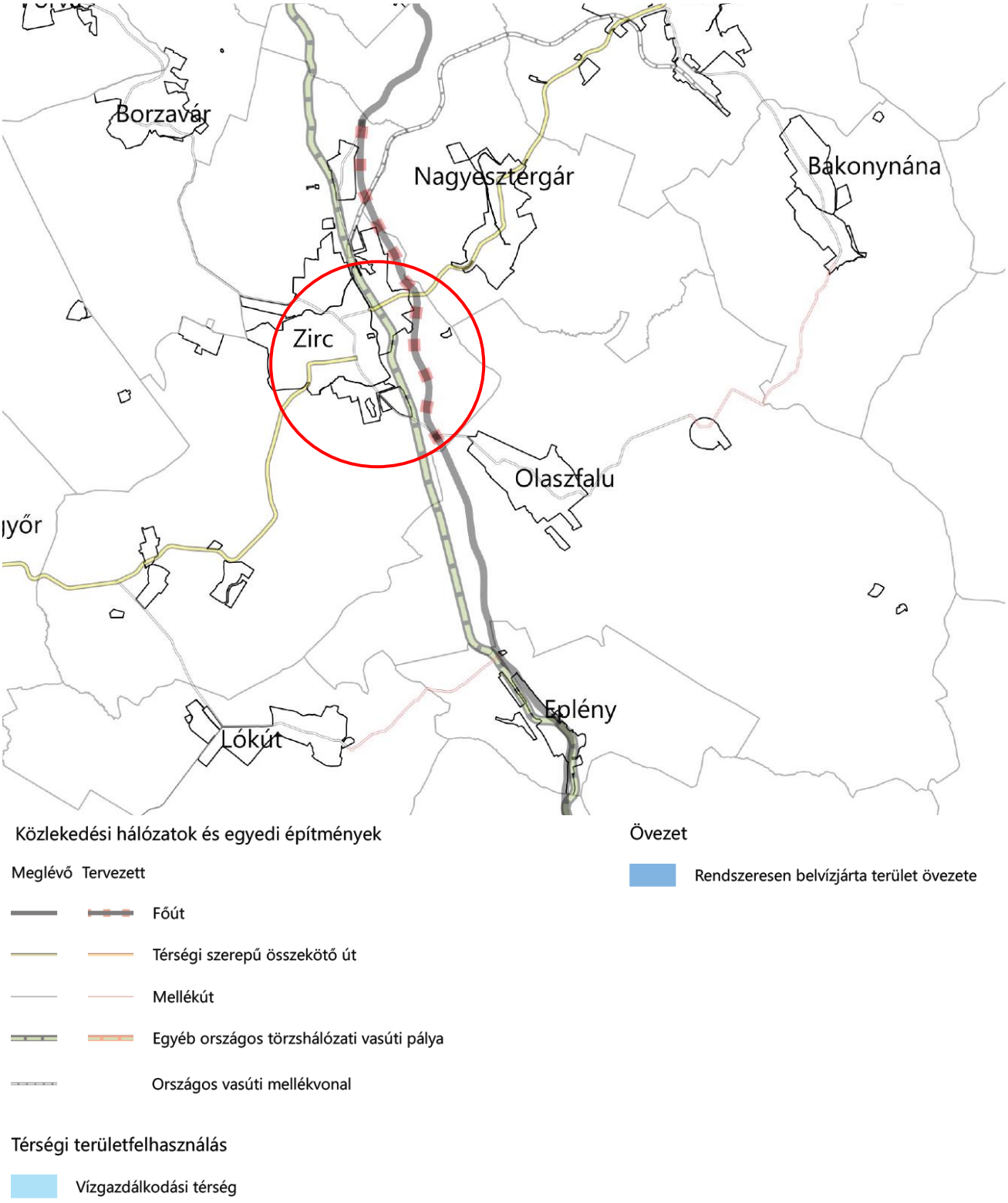
Az övezettel a módosításra szánt terület érintett, azonban a tervezett módosítás ténylegesen honvédelmi és katonai célú területként a településrendezési eszközökben lehatárolt ingatlant, vagy ingatlanrészt nem érint, annak ellátását nem akadályozza így a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.9 Ásványi nyersanyagvagyon övezete (VMTrT):



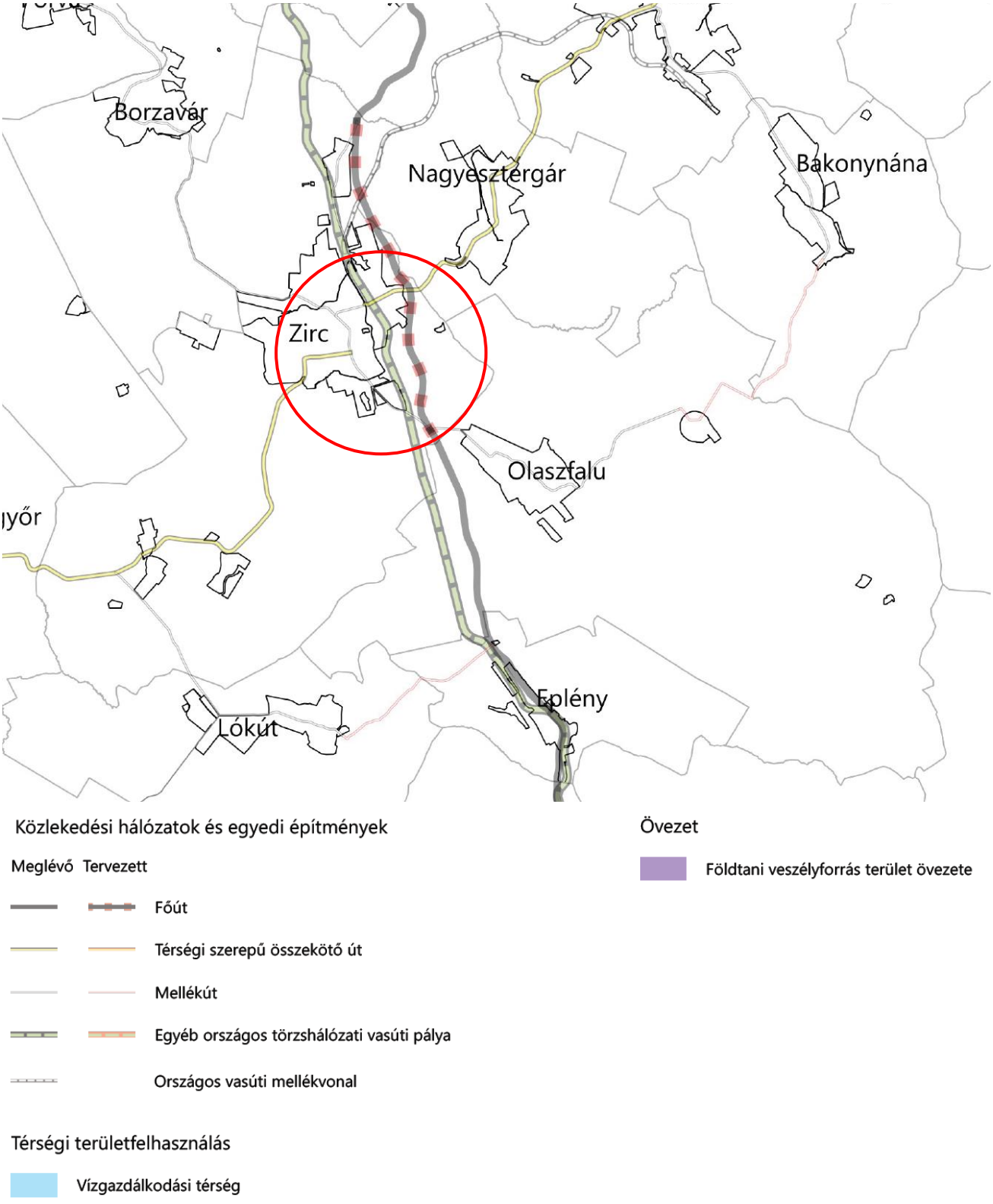

Az övezettel a módosításra szánt terület nem érintett, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.10 Rendszeresen belvízjárta terület övezete (VMTrT):




Az övezettel a módosításra szánt terület nem érintett, a tervlap módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.11 Földtani veszélyforrás terület övezete (VMTrT):




Az övezettel a módosításra szánt terület nem érintett, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.12.1 Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete VMTrT):
A módosítás nem érint a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési területté" minősített kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területet, illetve nem tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése, mely során az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete érintett lenne.
Az övezettel a módosításra szánt terület érintett, azonban a fentieknek megfelelően a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.12.2 Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete (VMTrT):
A módosítás nem érint a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési területté" minősített innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területet, illetve nem tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése, mely során az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete érintett lenne.
Az övezettel a módosításra szánt terület szintén érintett, azonban a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.12.3 Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete (VMTrT):
Az övezettel a módosításra szánt terület nem érintett, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.12.4 Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (VMTrT):
Az övezettel a módosításra szánt terület érintett, azonban nem tervezett turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység kijelölése a település területén. A településrendezési eszközök módosítása során továbbá biztosított lesz a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonossága.
A fentiek alapján a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.12.5 Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségeinek övezete (VMTrT):
A vizsgált település „Zirc várostérsége övezetébe" tartok, melyre tekintettel került kidolgozásra a dokumentáció, így a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.12.6 Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023" program érdekében együttműködő térség településeinek övezete (VMTrT):
Az övezettel a módosításra szánt terület érintett, azonban az adott településfejlesztési tervezet a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében azzal összhangban áll, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

11. melléklet a …./2023. (… . … . ) határozathoz

**5. melléklet** Zirc Város Településrendezési eszközeinek elfogadásáról szóló 170/2021. (VII.8.) határozatához

Zirc Város Településrendezési eszközeinek módosítása Zirc- Olaszfalu kerékpárút létesítéséhez kapcsolódóan – egyszerűsített eljárással

## BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerint, az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés *b)* pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni.
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja:

> "új beépítésre szánt terület 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"

Tekintettel arra, hogy nem történik egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölése, a biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása nem válik szükségessé.

# I/2.
# SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testületének
../2023. (.....) számú rendelete

Zirc Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló
12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelete módosításáról

Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében, illetve *11. mellékletében* biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Műszaki Hatósági Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építéshatósági Osztály 1., Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály, Országos Atomenergia Hivatal, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Veszprémi Hatósági Iroda, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1., valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 10/2018. (II.26.) önkormányzati rendeletben nevesített Partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

**1. §**

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban HÉSZ) 1. melléklete SZT-1A tervlap jelen határozat 1-3. melléklete szerint módosul.

**2. §**

A HÉSZ 1. melléklet SZT-2 tervlap jelen határozat 4-6. melléklete szerint módosul.

**3. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

**4. §**

Ezen rendelet előírásait a hatályba lépését követően indult hatósági ügyekben kell alkalmazni. A rendelet a hatályba lépésének napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó abban az esetben, ha az ügyfél számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

| | |
|---|---|
| Ottó Péter s.k.<br>polgármester | Viziné dr. Horváth Judit s.k.<br>jegyző |

A rendeletet megalkotta Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. …-én.
Kihirdetve Zirc Város hirdetőtábláján.

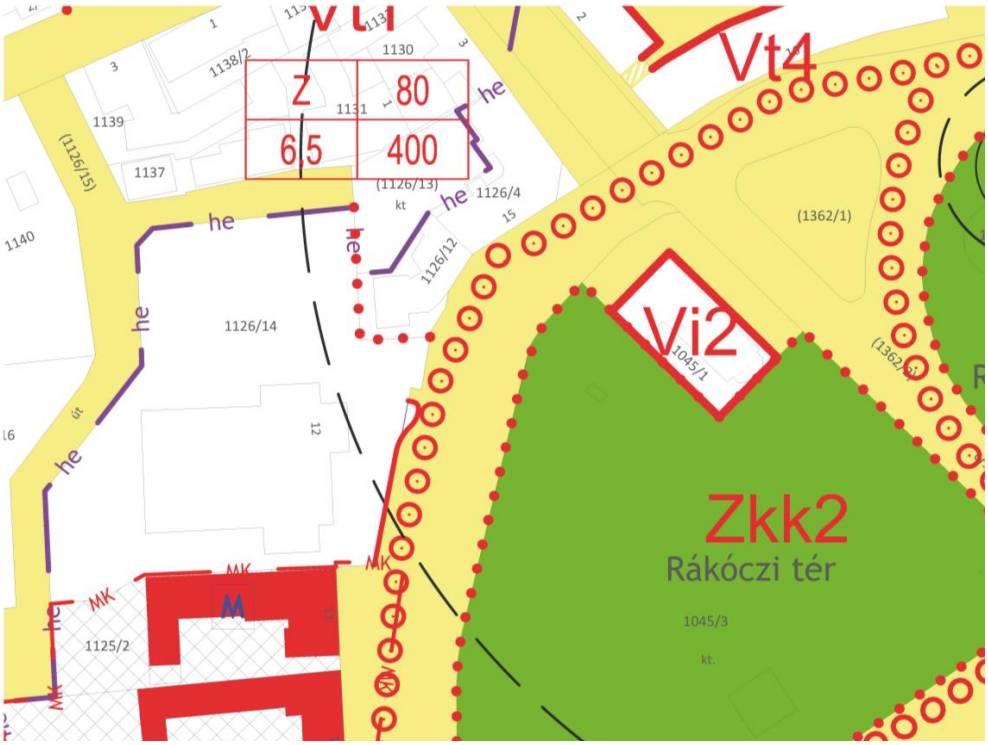
1. melléklet

Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2021. (VII.9.) számú önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról 1. melléklete - SZT-1A  az alábbiak szerint módosul:



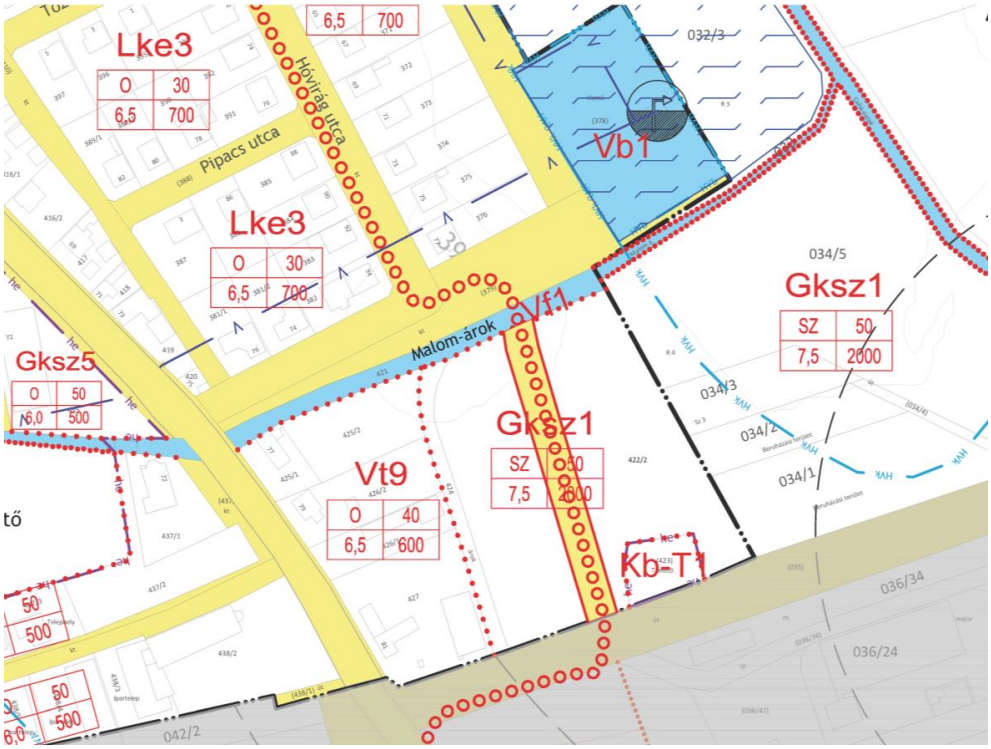

2. melléklet

Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2021. (VII.9.) számú önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról 1. melléklete - SZT-1A  az alábbiak szerint módosul:



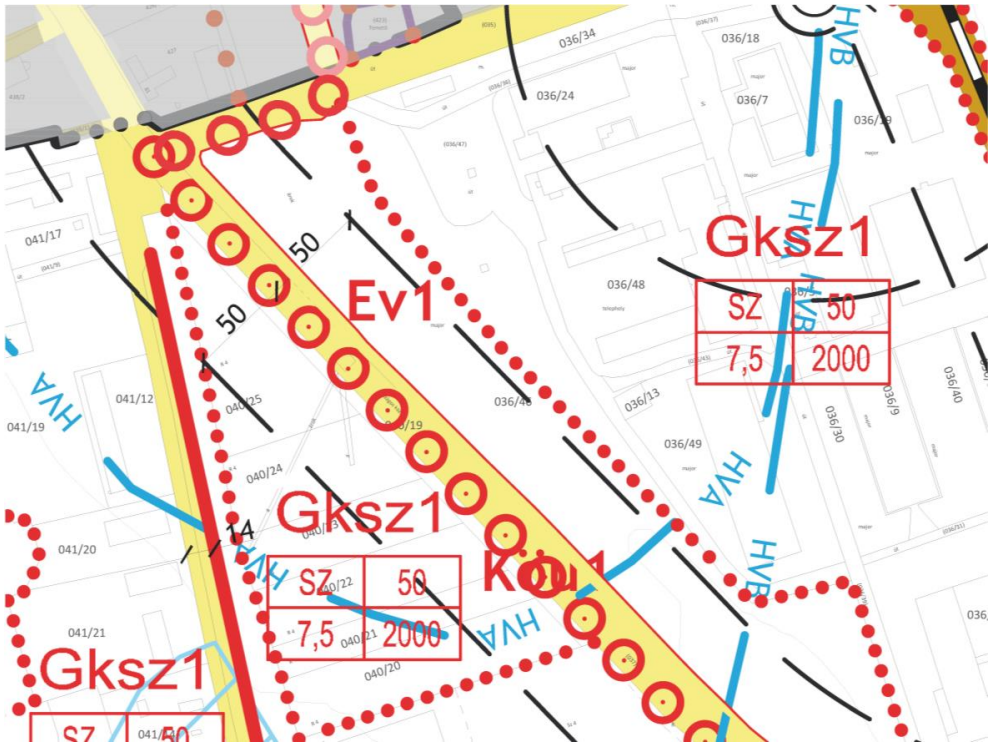
3. melléklet

Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2021. (VII.9.) számú önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról 1. melléklete - SZT-1A az alábbiak szerint módosul:



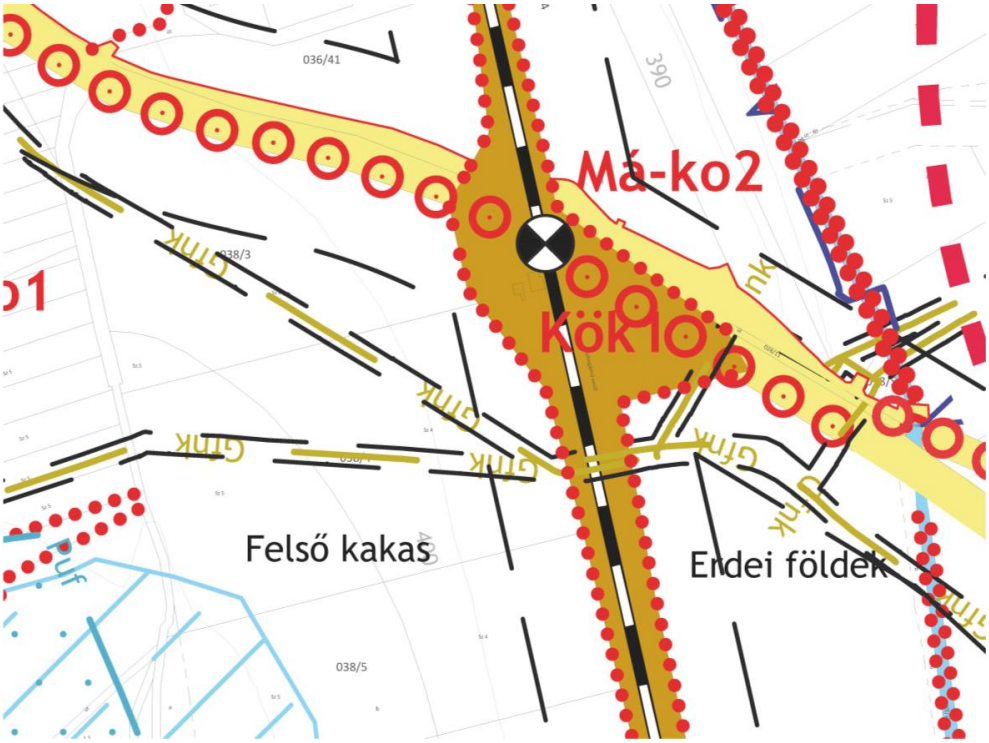

4. melléklet

Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2021. (VII.9.) számú önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról 1. melléklete - SZT-2 az alábbiak szerint módosul:



5. melléklet

Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2021. (VII.9.) számú önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról 1. melléklete - SZT-2 az alábbiak szerint módosul:




6. melléklet

Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2021. (VII.9.) számú önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról 1. melléklete - SZT-2 az alábbiak szerint módosul:



## II.
## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezés alá vont terület és környezetének bemutatása:

Zirc földrajzilag nézve Magyarország észak-nyugati részén, Veszprém megyében, a Magas-Bakonyban, a Zirci-medencében, a Cuha-patak partján fekszik. A Veszprémtől 25 km-re északra fekvő település hazánk legmagasabban fekvő (400 mBf) városa.

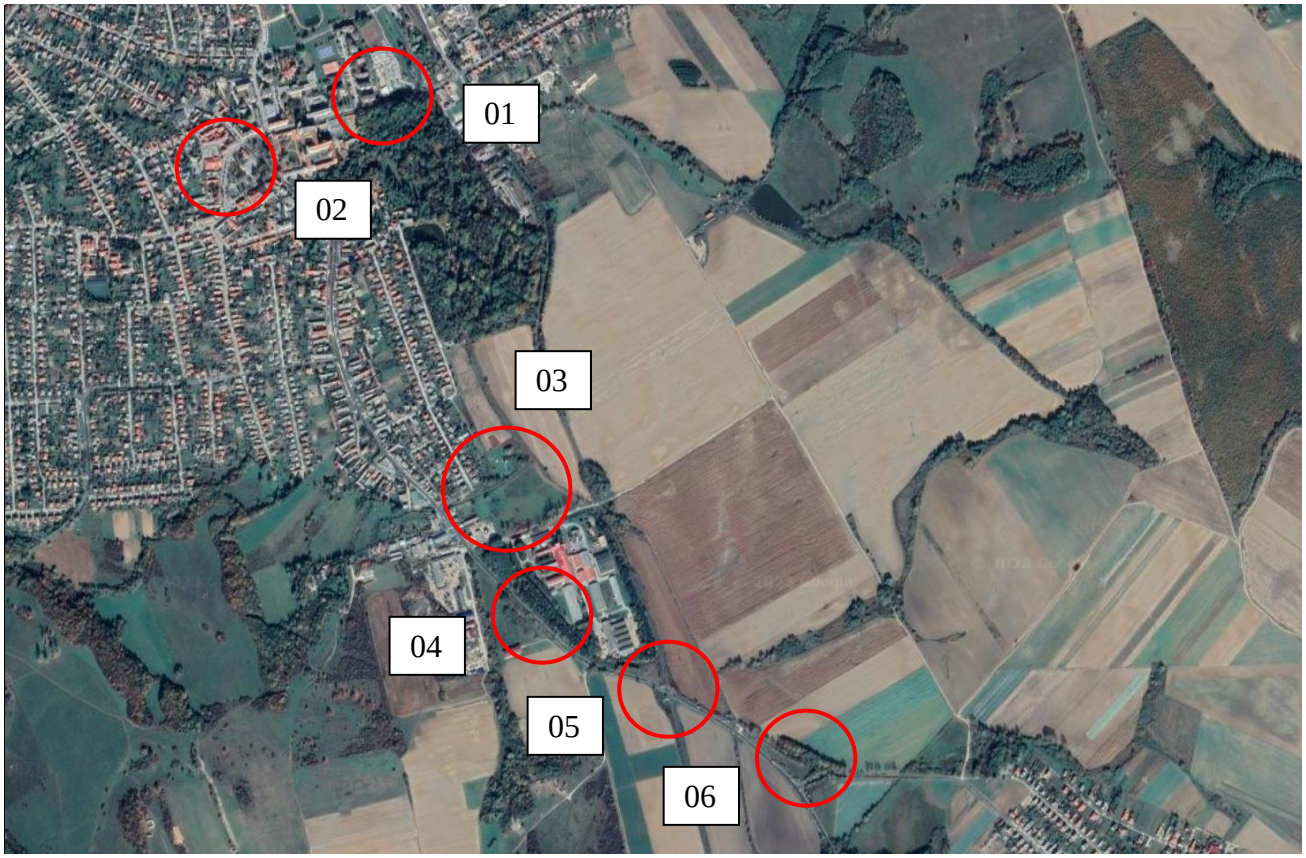
A város központján észak-déli irányban áthalad a 82-es főút, továbbá szintén észak-déli irányban a 11-es számú Győr–Veszprém-vasútvonal.

A város szimbóluma a zirci ciszterci apátság, amely 1737 és 1752 között épült. Egyéb látnivalók a helyi arborétum, a Természettudományi Múzeum és a Reguly Antal Könyvtár. A település 1984-ben kapott városi rangot, részei Kardosrét, Akli, Szarvaskút és Tündérmajor.

2018. évben lakosainak száma 6805 volt.

Módosítás célja, bemutatása:

Zirc belterületén, valamint külterületén Olaszfalu településig a 82. számú főúttal párhuzamosan kerékpárút-fejlesztés tervezett 6 részterületen. A megvalósítás előrehaladott állapotban van, az úttervek elkészültek a burkolt felületekkel, vízelvezető árkokkal, becsatlakozásokkal, melyek alapján a szükséges helyeken a településrendezési eszközök felülvizsgálata, módosítása vált szükségessé.




Google térkép

A 01. részterület Zirc belterületén, beépített városi környezetben, a (1925) helyrajzi számú Köztársaság utca mentén tervezett, ahol a kerékpárút kialakítása érdekében közúti közlekedési terület kismértékű szélesítésre van szükség. A módosítás a 1917/4 helyrajzi számú ingatlant, annak 75 m2 területű részét érinti, amely jelenleg füves, részben burkolt felület.
A településszerkezeti terven az érintett terület jelenleg településközpont terület besorolású, melyből közúti közlekedési terület lesz összevonva telekhatár rendezéssel a Köztársaság utcával.
Az érintett területen a beszűkülés miatt jelenleg véget ér a kijelölt kerékpárút. A domborzati viszonyoknak köszönhetően a módosítás során földfeltöltés, valamint új rézsű kialakítása, támfal kialakítása válhat szükségessé.
A szabályozási terven a 1917/4 helyrajziszámú ingatlan érintett része településközpont terület Vt11 (SZ/50/10,0/3000) besorolású, melynek jelentése:

Vt – településközpont terület
SZ – beépítési mód: szabadonálló
50 – beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)
10,0 – épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
3000 – kialakítható telek megengedett legkisebb területe ($m^2$)

Az érintett részterület a szabályozási terven szintén közúti közlekedési terület besorolást kap.

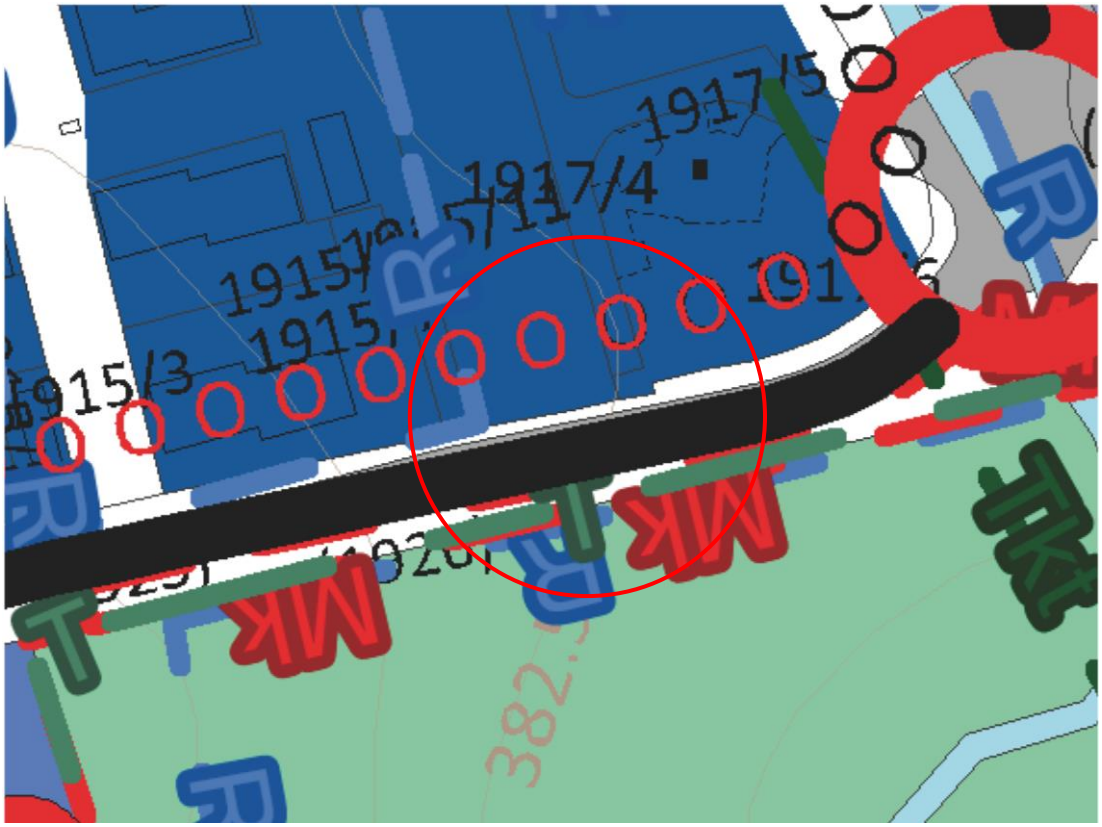
A 02. részterület szintén belterületen, beépített városi környezetben, a Rákóczi térnél található 1126/14 helyrajzi számon álló áruház telkét, valamint a 1045/4 helyrajzi számú közutat érinti. Itt telekhatár áthelyezés történik, mellyel lényegében az ingatlanok területe változatlan marad. A kerékpárúthoz szükséges terület kisajátíthatósága érdekében egy 12,2 m2 területű ingatlanrészek cserélnek gazdát.
A településszerkezeti terven az érintett terület településközpont terület besorolású, melyből közúti közlekedési terület besorolású földrészlet lesz, illetve egy közúti közlekedési terület besorolású ingatlanrész településközpont terület besorolásúra változik.
Újonnan beépítésre szánt (többlet)terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása nem része a dokumentációnak.
A szabályozási terven az érinett 1126/14 helyrajzi számú terület övezeti besorolása Vt2 (Z/65/6,5/900), melynek jelentése:

Vt – településközpont terület
Z – beépítési mód: zártsorú
65 – beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)
6,5 – épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
900 – kialakítható telek megengedett legkisebb területe ($m^2$)

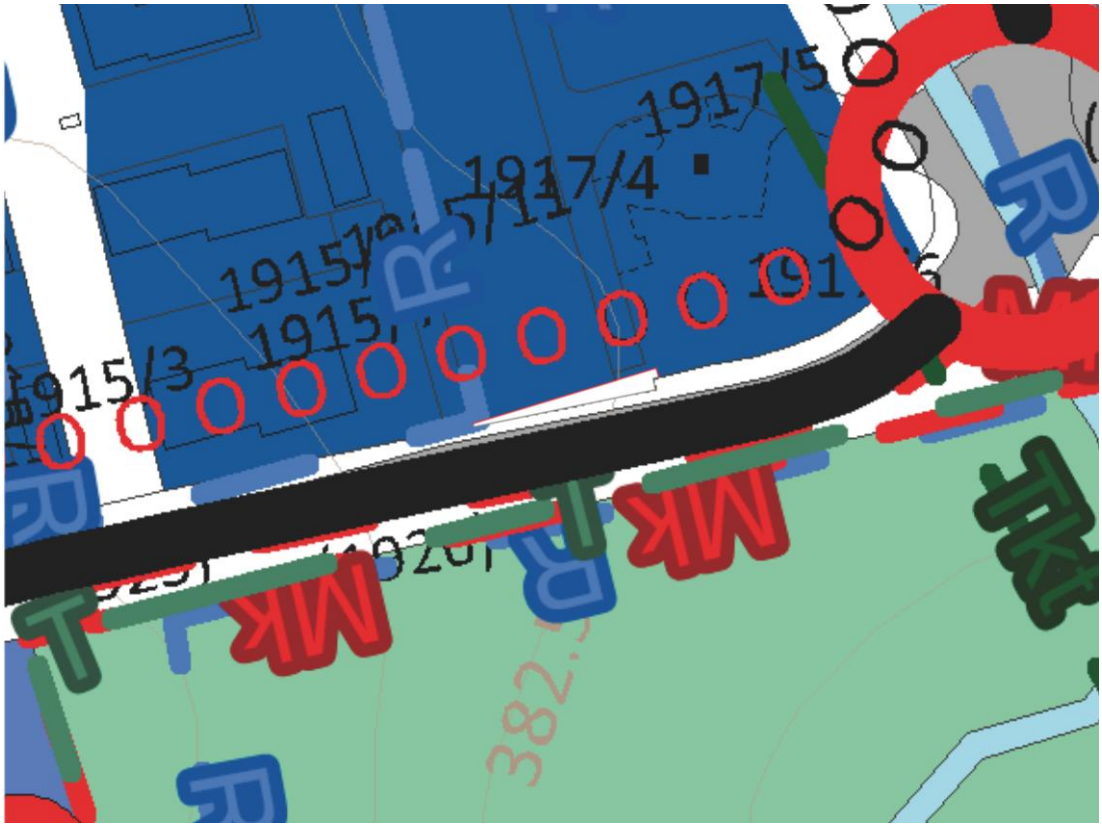
Az érintett részterület a szabályozási terven szintén közúti közlekedési terület (Köu) besorolást kap, a csereterület pedig Vt2 (Z/65/6,5/900) besorolást a fentiek alapján.

A módosítás során védett természeti érték, országos valamint helyi védelem alatt álló épület, építmény, régészeti terület nem érintett. A településrendezési eszközök módosítása egyebekben nem tervezett.

01._módosítás - TSZT kivágat módosítás előtt:




01._módosítás - TSZT kivágat módosítás után:



## JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVŐ TERVEZETT

Közigazgatási határ

Belterület határ / Belterületbe vonható terület határa

## TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

### Beépítésre szánt területek

MEGLÉVŐ

- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület
- Településközpont terület
- Intézményterület
- Kereskedelmi szolgáltató terület
- Ipari terület
- K-Sp — Különleges beépítésre szánt terület - nagy kiterjedésű sportolási célú terület
- K-Mü — Különleges beépítésre szánt terület - mezőgazdasági üzemi terület
- K-I — Különleges beépítésre szánt terület - idegenforgalmi terület
- K-L — Különleges beépítésre szánt terület - lovassport terület
- K-Szk — Különleges beépítésre szánt terület - szabadidőközpont
- K-G — Különleges beépítésre szánt terület - garázsok

### Beépítésre nem szánt területek

MEGLÉVŐ

- Közúti közlekedési terület
- Kötöttpályás közlekedési terület
- KÖuh — Közúti közlekedési terület - honvédelmi út
- Zöldterület
- Védelmi erdőterület
- Honvédelmi erdőterület
- Gazdasági rendeltetésű erdőterület
- Közjóléti rendeltetésű erdőterület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Általános mezőgazdasági terület
- Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület
- Kb-T — Különleges beépítésre nem szánt terület - temető
- Kb-L — Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület
- Kb-Szt — Különleges beépítésre nem szánt terület - szennyvíztisztító területe
- Kb-Golf — Különleges beépítésre nem szánt terület - golfterület
- Kb-I — Különleges beépítésre nem szánt terület - idegenforgalmi terület
- Kb-K — Különleges beépítésre nem szánt terület - kert
- Kb-Sp — Különleges beépítésre nem szánt terület - nagy kiterjedésű sportolási célú terület

## ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- Műemlék
- Nyilvántartott műemléki érték
- Műemléki környezet határa
- Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
- Helyi egyedi védelemmel érintett épület
- Helyi területi védelemmel érintett terület határa

## TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Natura 2000 terület határa
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Ökológiai hálózat magterület övezet határa és területe
- Ökológiai hálózat pufferterület övezet határa és területe
- Tájképvédelmi terület övezete

## KÖRNYEZETVÉDELEM

- Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezet határa
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet határa
- Vízbázis hidrogeológiai belső védőövezet határa
- Vízbázis hidrogeológiai külső védőövezet határa
- Barlang felszíni védőövezete
- Vízminőség-védelmi terület határa és területe
- Potenciális felszínmozgás-veszélyes terület határa és területe
- Ásványi nyersanyag előfordulási terület határa

## KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS

- Vízmű
- Víztorony
- Víztározó medence
- Vízműkút
- Ivóvíz-gerincvezeték
- SZA — Szennyvízátemelő
- SZT — Szennyvíztisztítómű
- Nagy-középnyomású földgáz szállítóvezeték 5-5 m-es védőtávolsággal
- Gáznyomáscsökkentő
- Adó-, vevőtorony, átjátszó állomás
- 400 kV-os nagyfeszültségű villamos főelosztó hálózat
- 35 kV-os villamosenergia légvezeték 7-7 m-es védőtávolsággal

## KÖZLEKEDÉS

MEGLÉVŐ TERVEZETT

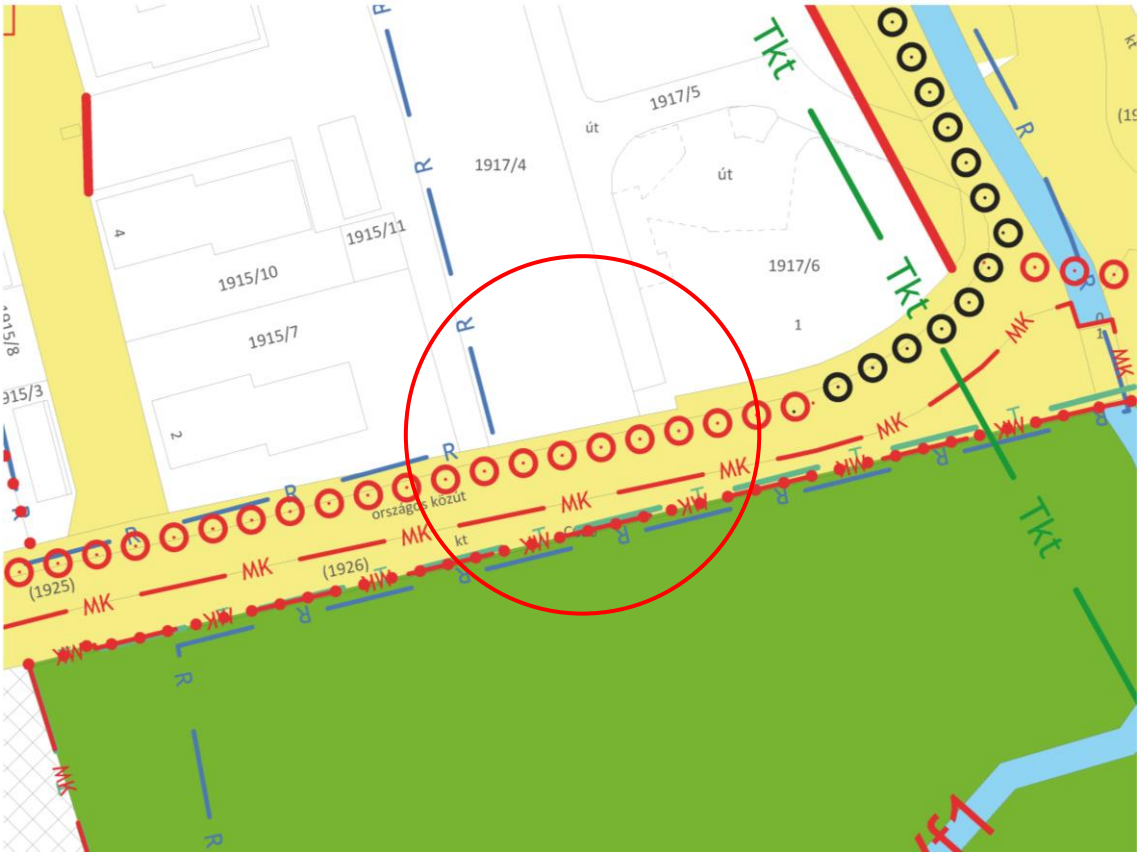
- Főút (I. és II. rendű)
- Országos mellékút
- Helyi gyűjtőút
- Főbb kiszolgáló út
- Körforgalmi csomópont
- Fontosabb szintbeni közúti csomópont
- Kerékpárút
- Vasút
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- VA — Vasútállomás

## EGYÉB TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEM

### Egyéb

- 50 m — Védőtávolság
- Javasolt megszüntető jel
- Geodéziailag nem bemért, meglévő épület
- Alaptérképen szereplő, lebontott épület
- Fejlesztési terület
- Távlati fejlesztési terület
- Elöntés veszély területe

01._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás előtt:




01._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás után:



HÉSZ jelmagyarázat:

# JELMAGYARÁZAT

## KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

### VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Belterület határ
- Szabályozási vonal
- Építési övezet/ Övezet határa

### TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Szabályozás területi hatálya. A szürkével jelölt területrész nem tartozik a tervlap területi hatálya alá, csak tájékoztató jellegű. Az érintett területre voantkozó szabályozási elemeket az SZT-2 tervlap tartalmazza.
- KÖu — Közúti közlekedési terület
- KÖk — Kötöttpályás közlekedési terület
- Zöldterület
- Vízgazdálkodási terület
- Telek be nem építhető része
- Keresztpajta létesítésére kijelölt területsáv
- Közhasználat elől el nem zárható földszinti épületrész

### EGYÉB

- Kötelező megszüntető jel
- 11 — Méretezés

## ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK/ ÖVEZETEK

| építési övezet | beépítési mód | beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) |
|---|---|---|
| | építménymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | közlekedési telek megengedett legkisebb területe (m2) |

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

| | |
|---|---|
| Lk | Kisvárosias lakóterület |
| Lke | Kertvárosias lakóterület |
| Lf | Falusias lakóterület |
| Vt | Településközpont terület |
| Vi | Intézmény terület |
| Gksz | Kereskedelmi, szolgáltató terület |
| Gip-e | Egyéb ipari terület |
| K-Sp | Különleges terület - nagy kiterjedésű sportoláso célú terület |
| K-Mü | Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület |
| K-I | Különleges terület - idegenforgalmi terület |
| K-L | Különleges terület - lovassport terület |
| K-Szk | Különleges terület - szabadidőközpont |
| K-G | Különleges terület - garázsok |

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

| | |
|---|---|
| KÖu | Közúti közlekedési terület |
| KÖk | Kötöttpályás közlekedési terület |
| KÖuh | Közúti közlekedési terület - honvédelmi út |
| Zkp | Zöldterület - közpark |
| Zkk | Zöldterület - közkert |
| Ev | Védelmi erdőterület |
| Evh | Honvédelmi erdőterület |
| Eg | Gazdasági rendeltetésű erdőterület |
| Ek | Közjóléti rendeltetésű erdőterület |
| Mk | Kertes mezőgazdasági terület |
| Má | Általános mezőgazdasági terület |
| Má-ko | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület |
| Vf | Vízgazdálkodási terület - vízfelszín |
| Vb | Vízgazdálkodási terület - vízbeszerzési terület |
| Kb-T | Különleges beépítésre nem szánt terület - temető |
| Kb-L | Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület |
| Kb-Szt | Különleges beépítésre nem szánt terület - szennyvíztisztító területe |
| Kb-Golf | Különleges beépítésre nem szánt terület - golfterület |
| Kb-I | Különleges beépítésre nem szánt terület - idegenforgalmi terület |
| Kb-K | Különleges beépítésre nem szánt terület - kert |

## MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Közigazgatási határ
- 50 m — Védőtávolság

### MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Műemlék épület és telke
- M — Műemlék építmény
- M — Nyilvántartott műemléki érték
- Műemléki környezet határa
- Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
- H — Helyi egyedi védelemmel érintett épület
- Helyi területi védelemmel érintett terület határa

### TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Natura 2000 terület határa
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Ökológiai hálózat magterület övezet határa és területe
- Ökológiai hálózat pufferterület övezet határa és területe
- Tájképvédelmi terület határa
- Ex lege védett természeti érték - barlang
- Ex lege védett természeti érték - forrás
- Ex lege védett természeti érték - kunhalom
- Ex lege védett természeti érték - víznyelő

### EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

- HVA — Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezet határa
- HVB — Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet határa
- HVb — Vízbázis hidrogeológiai belső védőövezet határa
- HVk — Vízbázis hidrogeológiai külső védőövezet határa
- Potenciális felszínmozgás-veszélyes terület határa és területe
- Vízminőség-védelmi terület határa és területe
- Barlang felszíni védőövezete
- Ásványi nyersanyag előfordulási terület határa
- Magas talajvízállású terület határa és területe
- Elöntés veszélyes terület határa és területe
- Együtt tervezendő terület határa, távlati fejlesztési terület

## TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

### KÖZLEKEDÉS

- Kerékpárút
- Vasút
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- VA — Vasútállomás

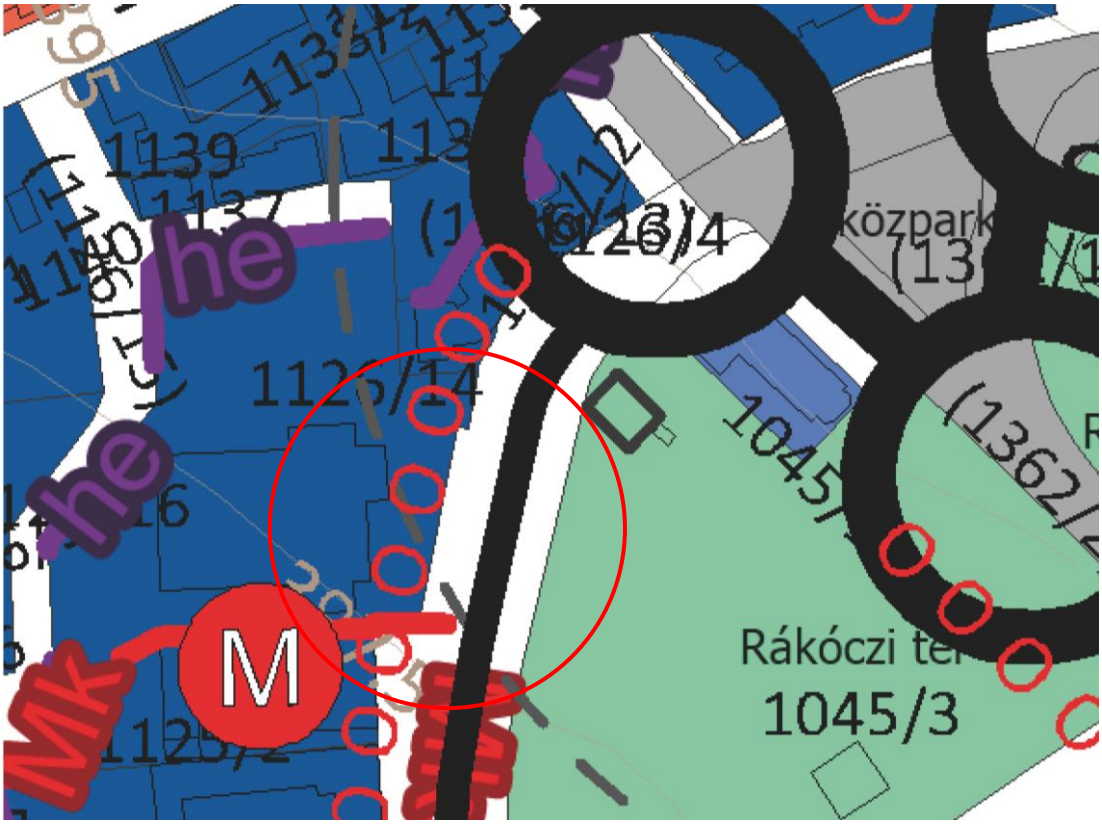
### KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS

- V — Vízmű
- Víztorony
- M — Víztározó medence
- Vízműkút
- Ivóvíz-gerincvezeték
- SZT — Szennyvíztisztítómű
- SZÁ — Szennyvízátemelő
- Bizonytalan nyomvonalú nagy-középnyomású földgáz szállítóvezeték
- Nagy-középnyomású földgáz szállítóvezeték 5-5 m-es védőtávolsággal
- Gáznyomáscsökkentő
- Adó-, vevőtorony, átjátszó állomás
- 400 kV-os nagyfeszültségű villamos főelosztó hálózat
- 35 kV-os villamosenergia légvezeték 7-7 m-es védőtávolsággal

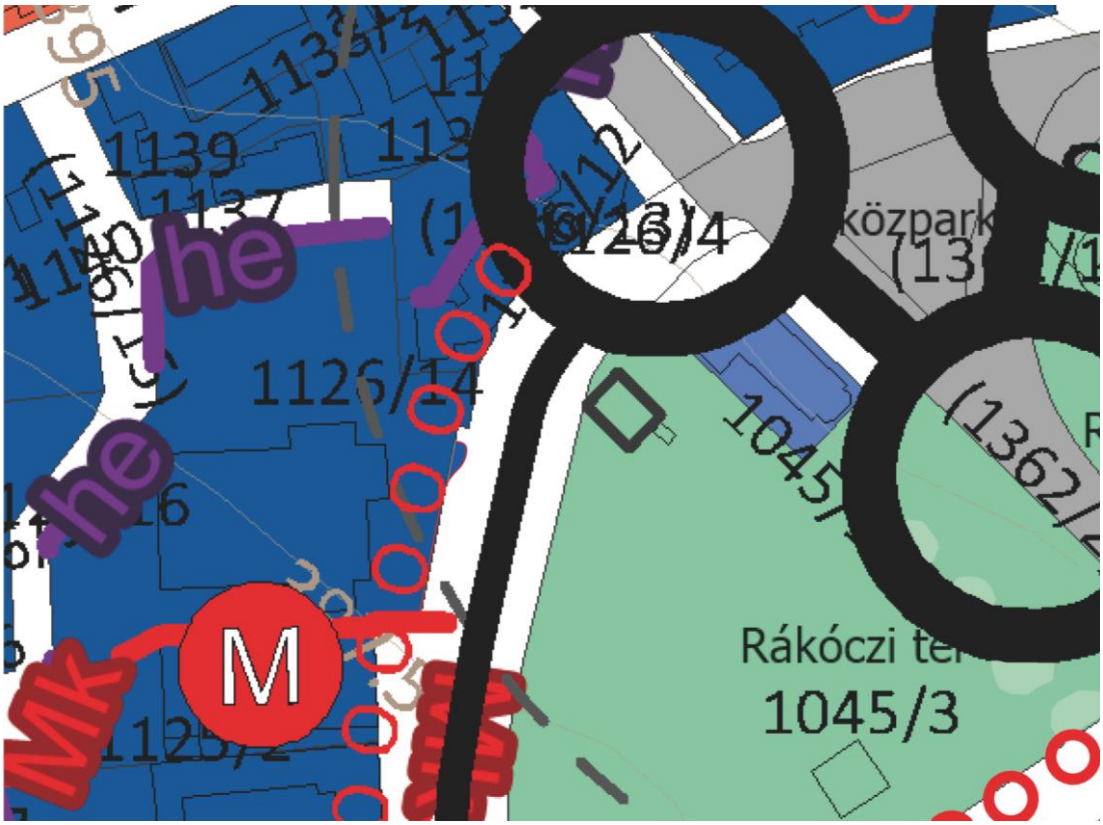
### Egyéb

- Belterületbe vonható terület határa
- Geodéziailag nem bemért, meglévő épület
- Alaptérképen szereplő, lebontott épület
- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntető jel

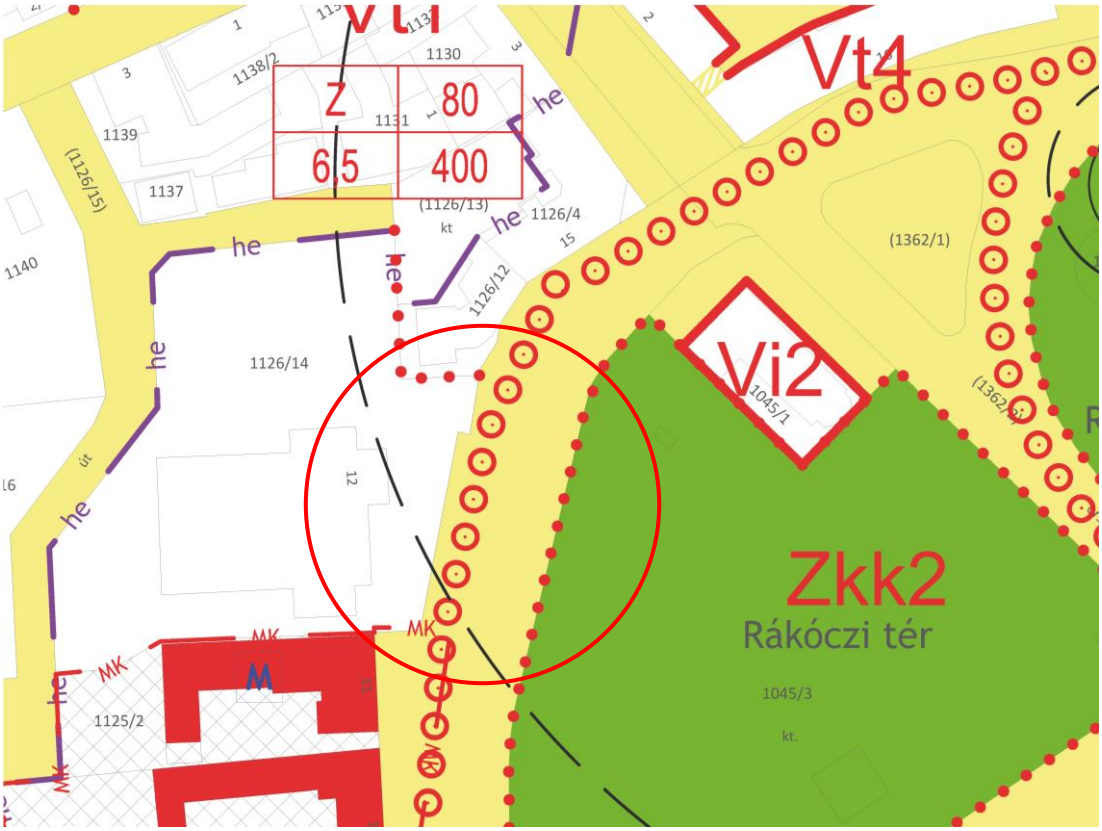
02._módosítás - TSZT kivágat módosítás előtt:



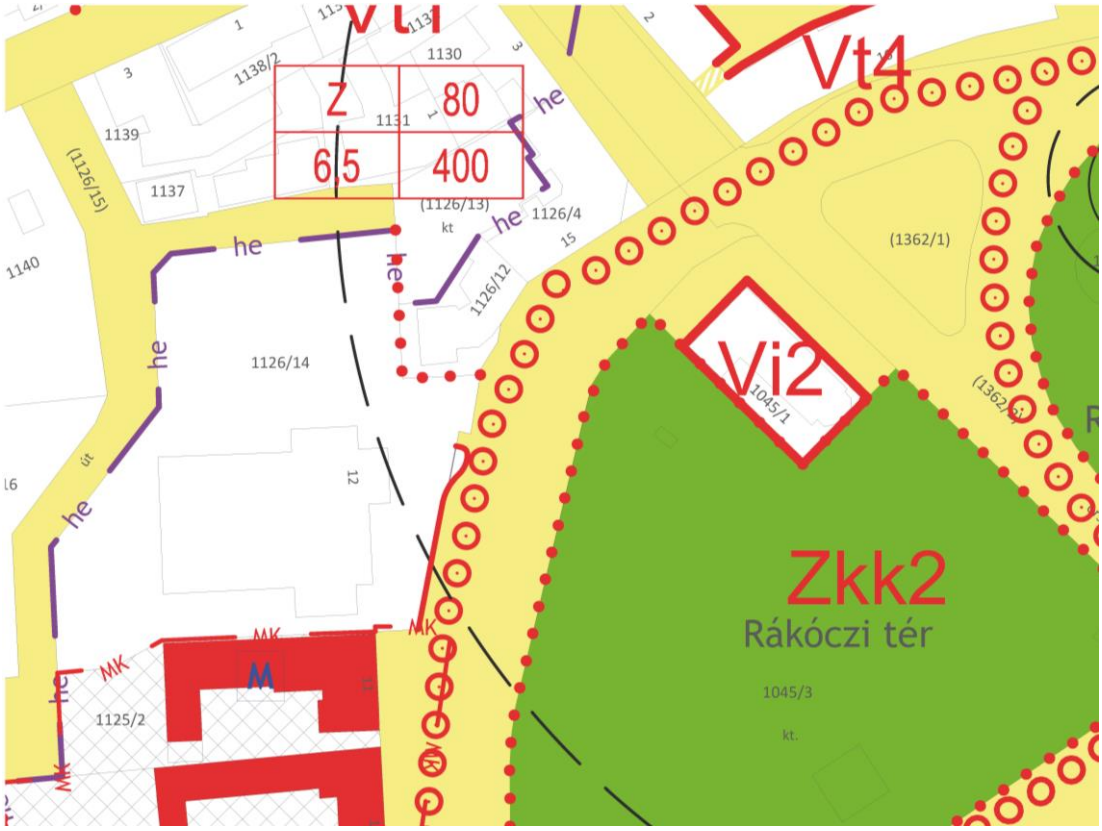

02._módosítás - TSZT kivágat módosítás után:



02._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás előtt:




02._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás után:



A 03. részterület, az érintett belterületi 422/2 helyrajzi számú ingatlan a település délkeleti részén, a belterület és külterület határához közel található, jelenleg kihasználatlanul álló füves terület. Ez a városrész Zirc ún. Déli ipari területe, tüzéptelep, egyéb ipari- és raktártelepek, valamint az Izraelita temető található. Észak felől a Hóvirág utca mentén már családiházas övezet kapott helyet.

Zirc folyamatos fejlesztések helyszíne, mely az ide látogató turisták, valamint a helyi lakosok érdekeit egyaránt kívánja szolgálni. Ennek része a tervezett kerékpárút fejlesztés, mely a Hóvirág utca folytatásában tervezett átvágni a területet a Kossuth Lajos utcával párhuzamosan. Jelenleg a kerékpárosoknak a közúti forgalommal együtt az autóúton kell haladni, illetve azt keresztezni, mely komoly veszélyforrást jelent. Mind országos szinten, mind az érintett régióban megfigyelhető tendencia, illetve fontos fejlesztési irány a kerékpárutak fejlesztése, biztonságosabbá tétele, illetve újak kialakítása belterületen és a települések között külterületen egyaránt.

A szerkezeti terven az érintett ingatlan kereskedelmi szolgáltató terület felhasználású, melynek módosítása tervezett közúti közlekedési terület felhasználásra. A módosításra szánt ingatlan fennmaradó részeinek besorolása változatlanul megmarad.

A szerkezeti terven továbbá feltüntetésre kerül a tervezett kerékpárút nyomvonal jelölés.

Az érintett ingatlan a szabályozási terv szerint jelenleg kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz1) besorolású, melynek jelentése:

Gksz – kereskedelmi, szolgáltató terület
SZ – beépítési mód: szabadonálló
50 – beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)
7,5 – épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2000 – kialakítható telek megengedett legkisebb területe ($m^2$)

A telek jelenleg kihasználatlanul áll, kivett beépítetlen terület művelési ágú 10762$m^2$ területű magántulajdonú ingatlan. A szabályozási terven ennek megfelelően szabályozási vonalak és kerékpárút nyomvonal feltüntetése, valamint beépítésre nem szánt közúti közlekedési területbe történő átsorolása tervezett és az ingatlanrész beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt terület kerül átsorolásra.

Az új kerékpárút két oldalán megmaradó ingatlanrészek övezeti besorolása változatlanul megmarad.

A vizsgált ingatlan szomszédságában szintén kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz), különleges beépítésre nem szánt terület – temető (Kb-t), településközpont terület (Vt), valamint északi, északnyugati irányból a Malom-árok vízgazdálkodási területe - vízfelszín (Vf1) besorolású területek övezik.

A közlekedési célú közterület tervezett keresztmetszetében egy 3,5 méter széles kerékpárút mellett 1-1 méteres padka, rézsű kerül kialakításra. A meglevő nyílt, burkolat nélküli csapadékvíz elvezető árok változatlanul megmarad.

A szabályozási terv alapján a tervezett módosítás sem helyi, sem országos védelem alatt álló építészeti értéket, továbbá régészeti területet nem érint, azonban a vízbázis hidrogeológiai „A” és „B” védőövezet határán belül esik.

A szabályozási terv módosítása egyebekben nem tervezett.

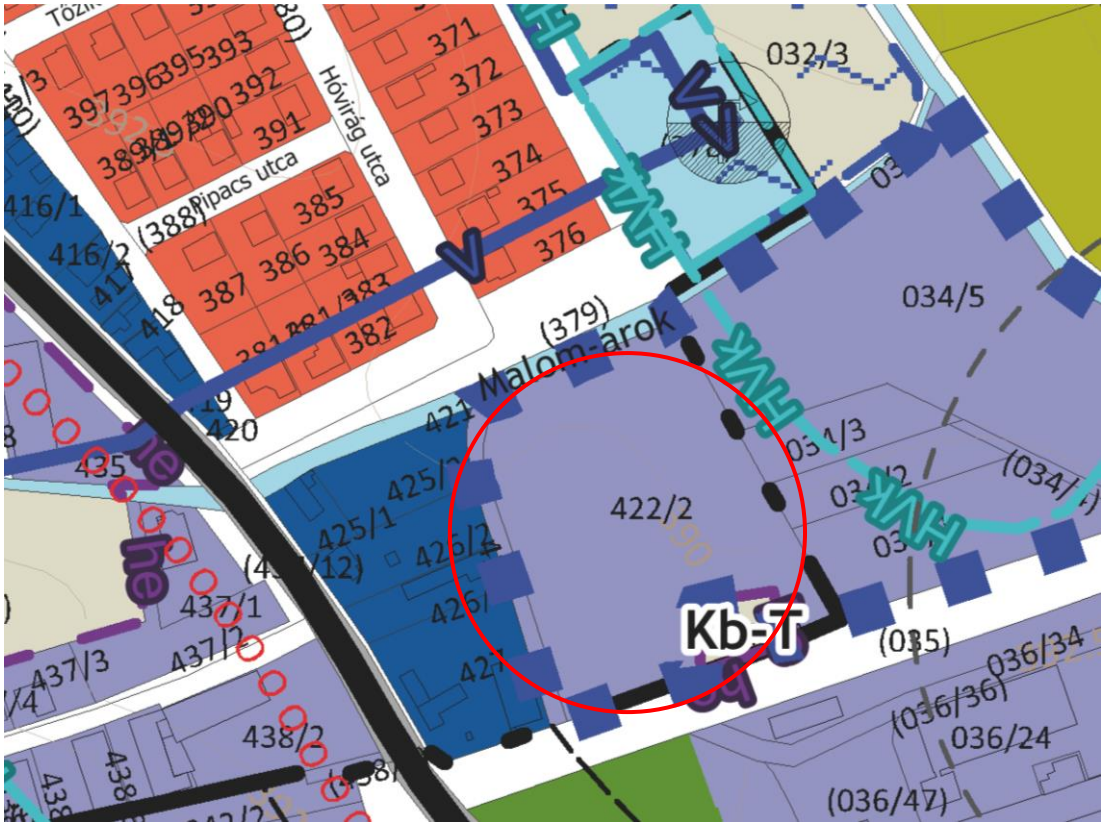
03._módosítás - TSZT kivágat módosítás előtt:




03._módosítás - TSZT kivágat módosítás után:



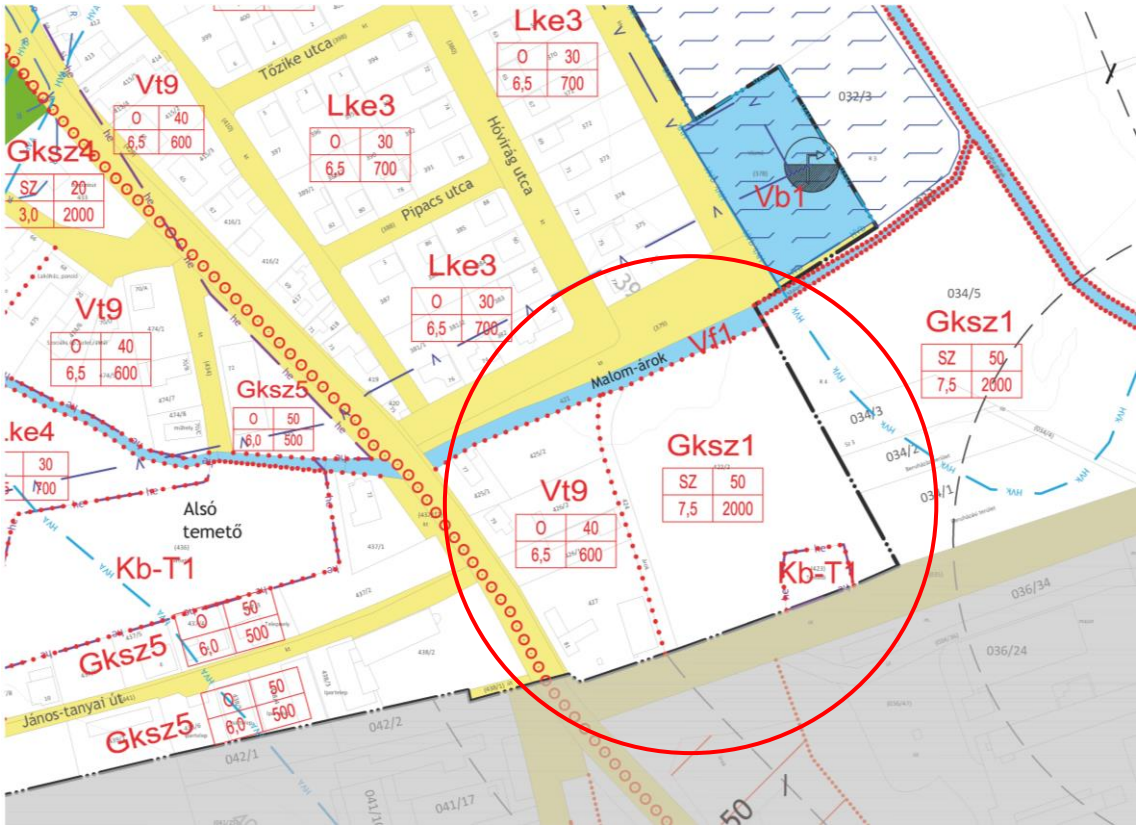
03._módosítás - TSZT kivágat módosítás előtt:



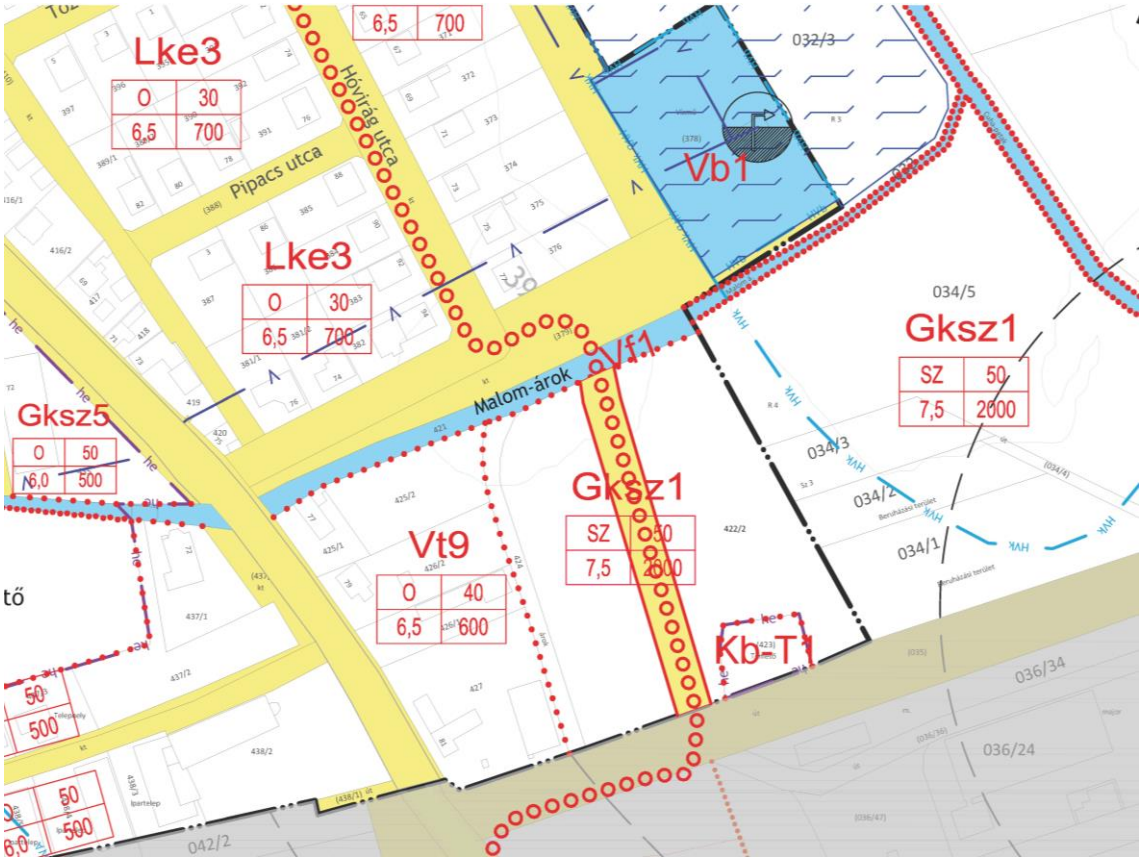

03._módosítás - TSZT kivágat módosítás után:



03._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás előtt:




03._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás után:



A 04. részterület külterületen található, a Zircet Eplénnyel (Veszprémmel) összekötő 82. számú főút menti területeket érinti egészen a 11-es számú Győr–Veszprém-vasúti nyomvonalig. Ezek jellemzően beépítetlen fás, füves területek.
A szerkezeti terv alapján a módosításra szánt 036/46 helyrajzi számú jelenleg védelmi erdőterület besorolású, a 036/39 helyrajzi számú jelenleg is közúti közlekedési terület, valamint a 036/41 helyrajzi számú kereskedelmi szolgáltató terület besorolású. A kerékpárút kialakítása, a fejlesztés megvalósíthatósága érdekében ezek beépítésre nem szánt közúti közlekedési terület besorolást kapnak illeszkedve a főúthoz.
A felsorolt, módosítással érintett ingatlanrészek a szabályozási terv szerint szintén (beépítésre nem szánt) védelmi erdőterület (Ev1), valamint kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz1) besorolású, melyek 82. számú főút menti része közúti közlekedési terület besorolásba (Köu1) kerülnek átsorolásra.

A 05. módosítás a 11. számú vasúti pályanyomvonaltól a Fekete-érig (vízgazdálkodási terület) tartó szakasz, mely napjainkban cserjés, füves terület.
A szabályozási terven az érintett 028/12, 028/13 és 028/14 helyrajzi számú ingatlanok korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület (Má-ko2) besorolásúak, melyek szintén közúti közlekedési terület besorolásba (Köu1) kerülnek átsorolásra.
A kisajátításra szánt területek mentén a tervezett szabályozási vonal jelölés került feltüntetésre, a kerékpárút jelölés az érintett területen jellemzően már korábban feltüntetésre került.

A 06. részterület továbbá a Fekete értől a Zirc és Olaszfalu között húzódó közigazgatási határvonalig került meghatározásra. Ennek során a 021/1, 021/2, 021/3, 022 és a 023 helyrajzi számú külterületi ingatlan érintett.
A telkek szerkezeti terv szerinti besorolása korlátozott hasznosítású, valamint általános mezőgazdasági terület, amely közúti közlekedési területbe kerül átsorolásra.
Az ingatlanok szabályozási terv szerinti övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má1), melyek szintén a főúthoz csatolásra kerülnek közúti közlekedési terület besorolással (Köu1).
Itt húzódik a tájképvédelmi terület határa, melyre különös tekintettel szükséges lenni.
A kerékpárút jelölés az érintett területen jellemzően már korábban feltüntetésre került, ennek nyomvonala néhány szakaszon áthelyezésre kerül.
A kisajátításra szánt területek mentén a tervezett szabályozási vonal jelölés mellett további vonalas, illetve egyéb szabályozási elem nem került feltüntetésre, módosításra.

Változások összesítése:

Közúti közlekedési terület: +14370,8 $m^2$
Településközpont terület: -75 $m^2$
Kereskedelmi szolgáltató terület: -3069,5 $m^2$
Védelmi erdőterület: -2588,4 $m^2$
Általános mezőgazdasági terület: -5692,3 $m^2$
Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület: -2945,6 $m^2$

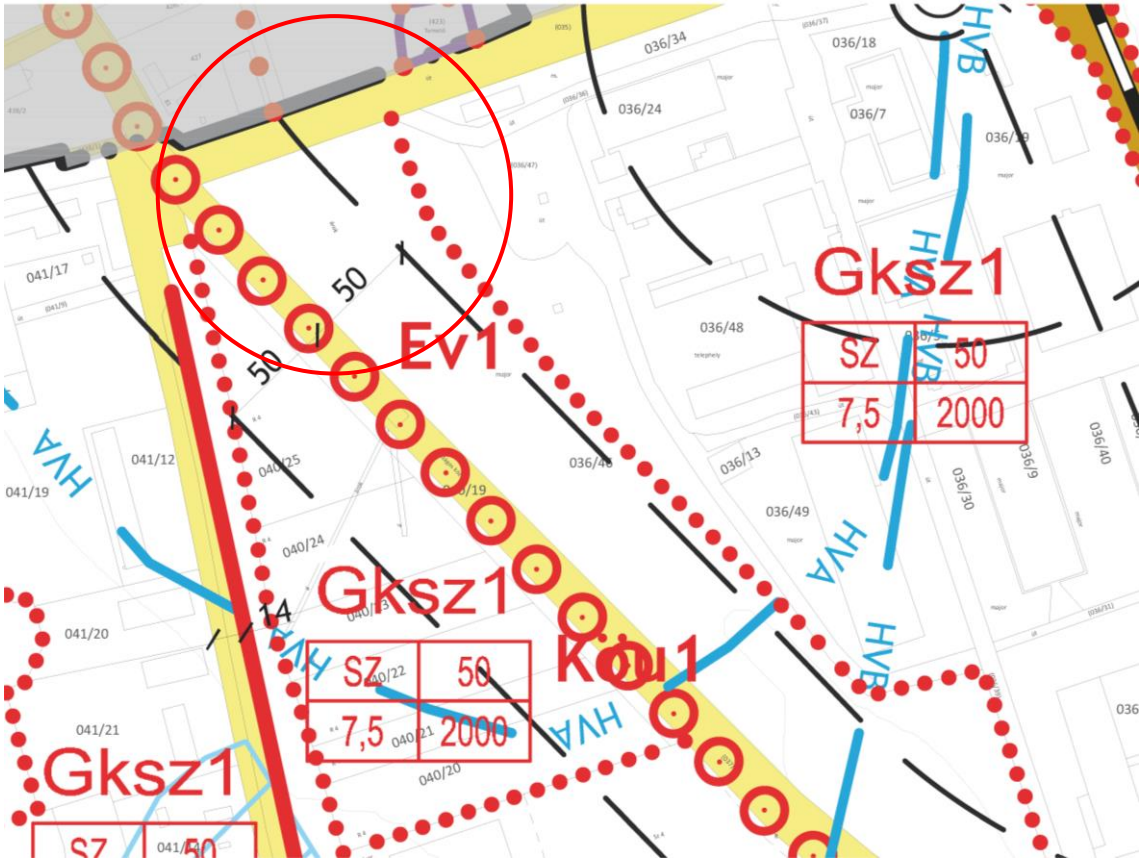
04._módosítás - TSZT kivágat módosítás előtt:



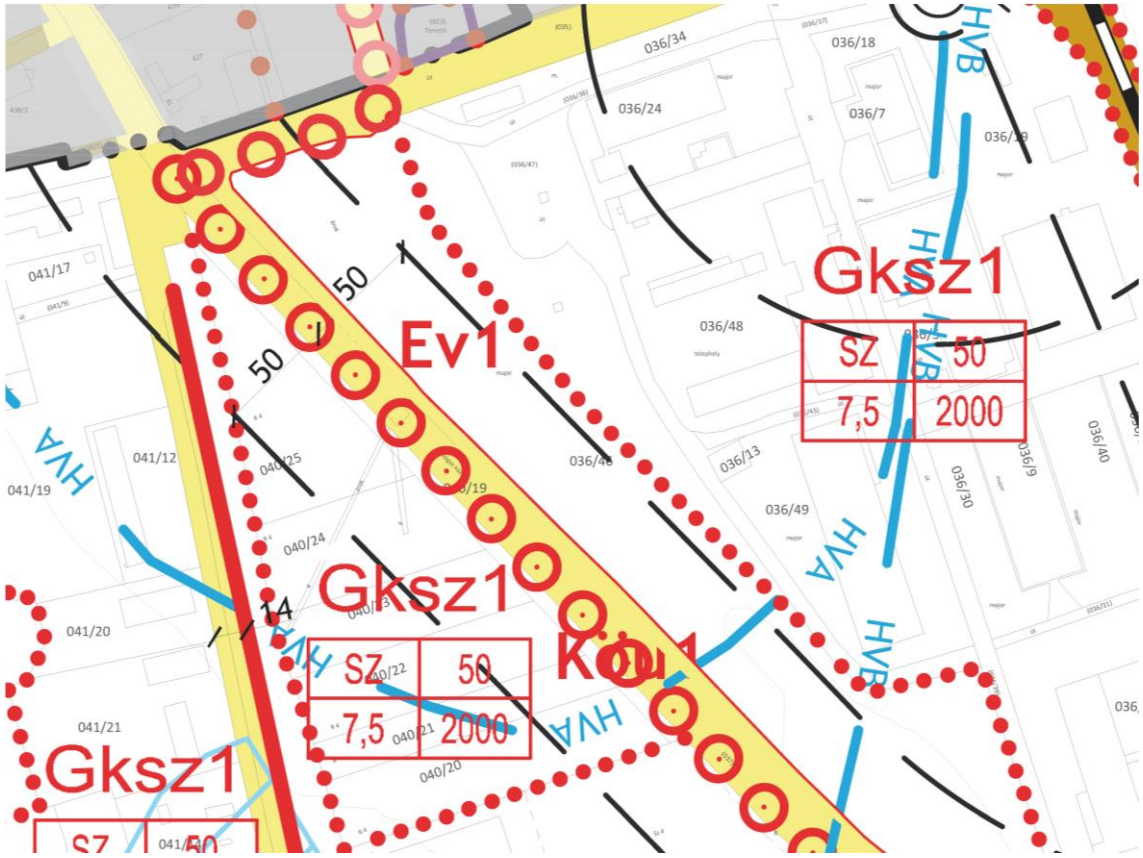

04._módosítás - TSZT kivágat módosítás után:



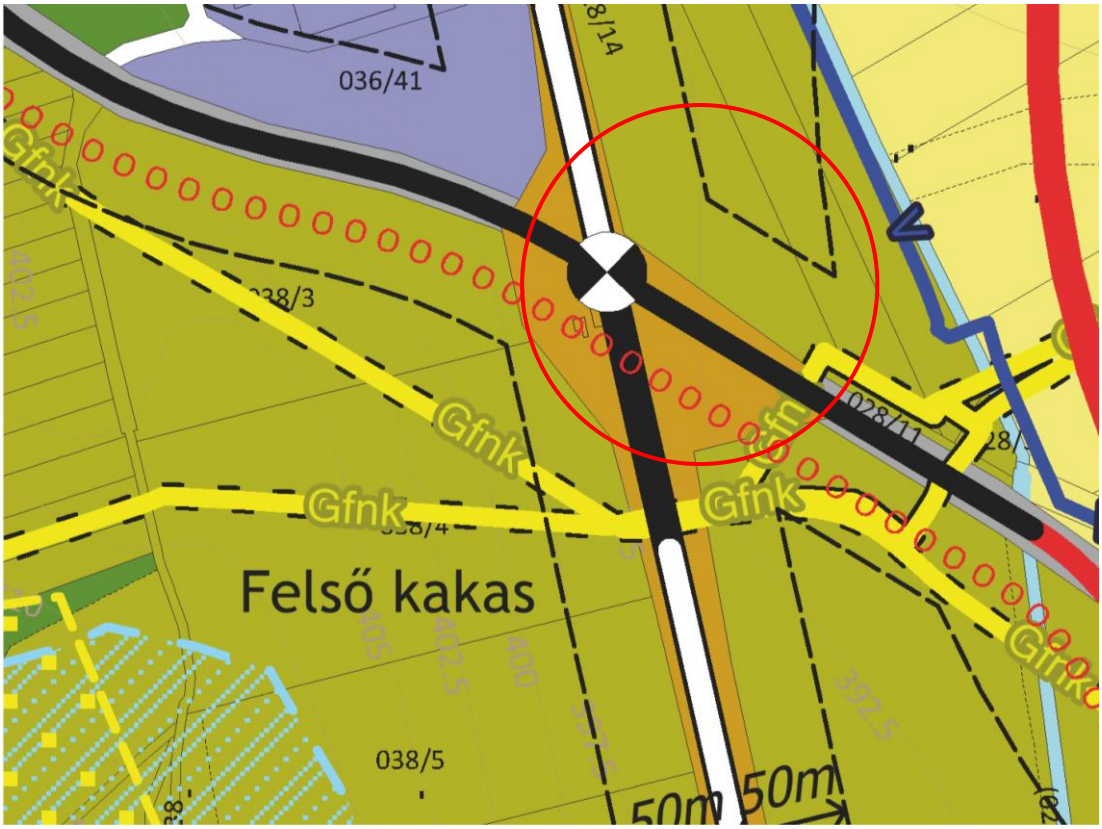
04._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás előtt:



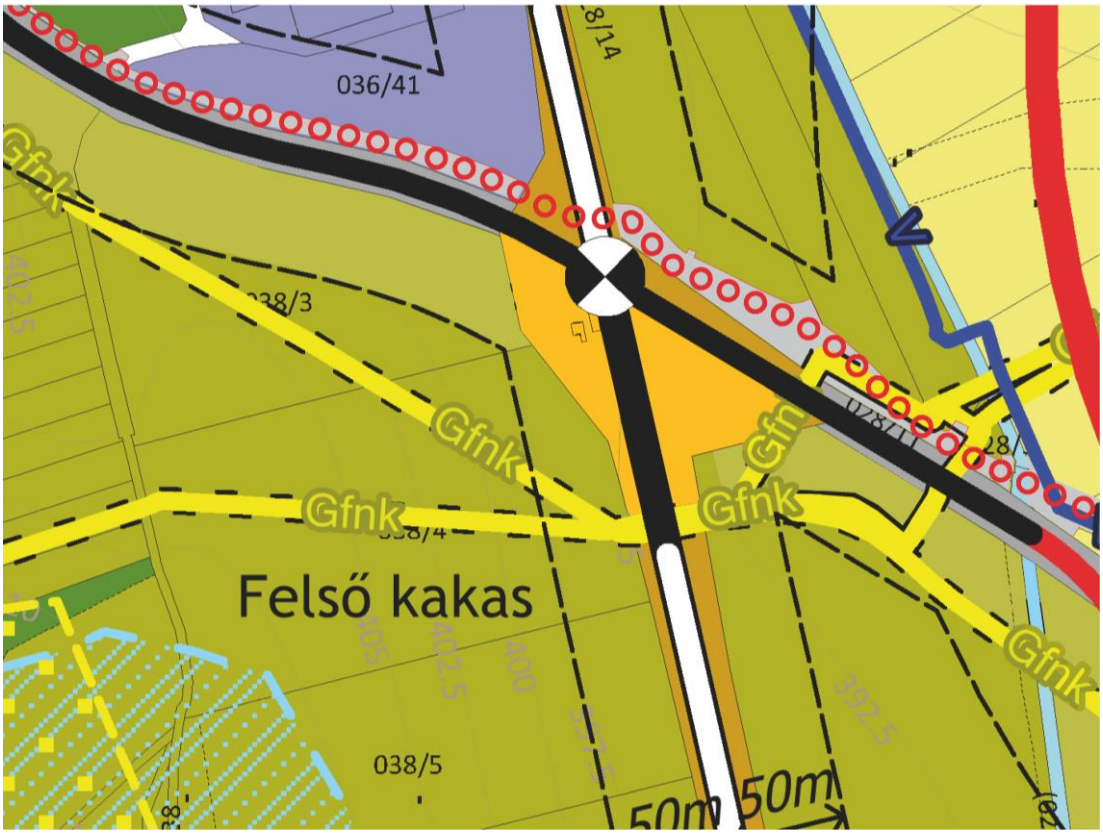

04._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás után:



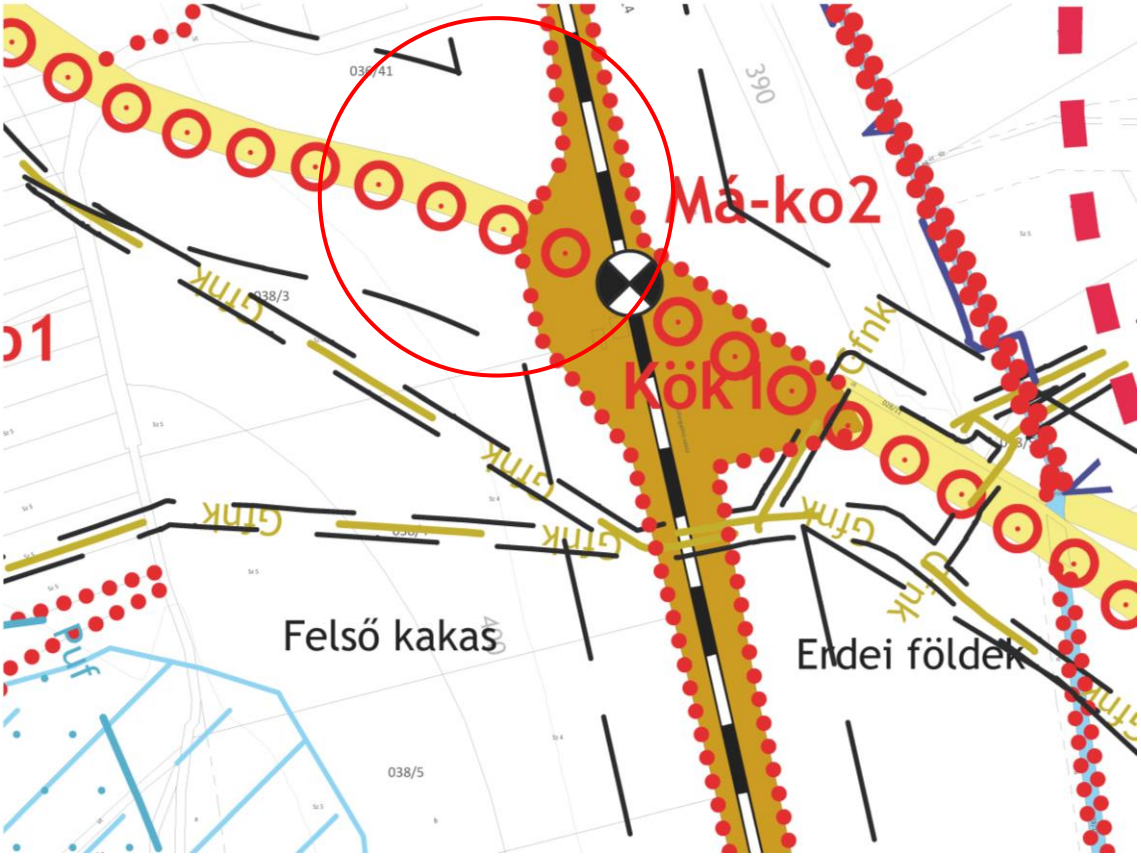
05._módosítás - TSZT kivágat módosítás előtt:



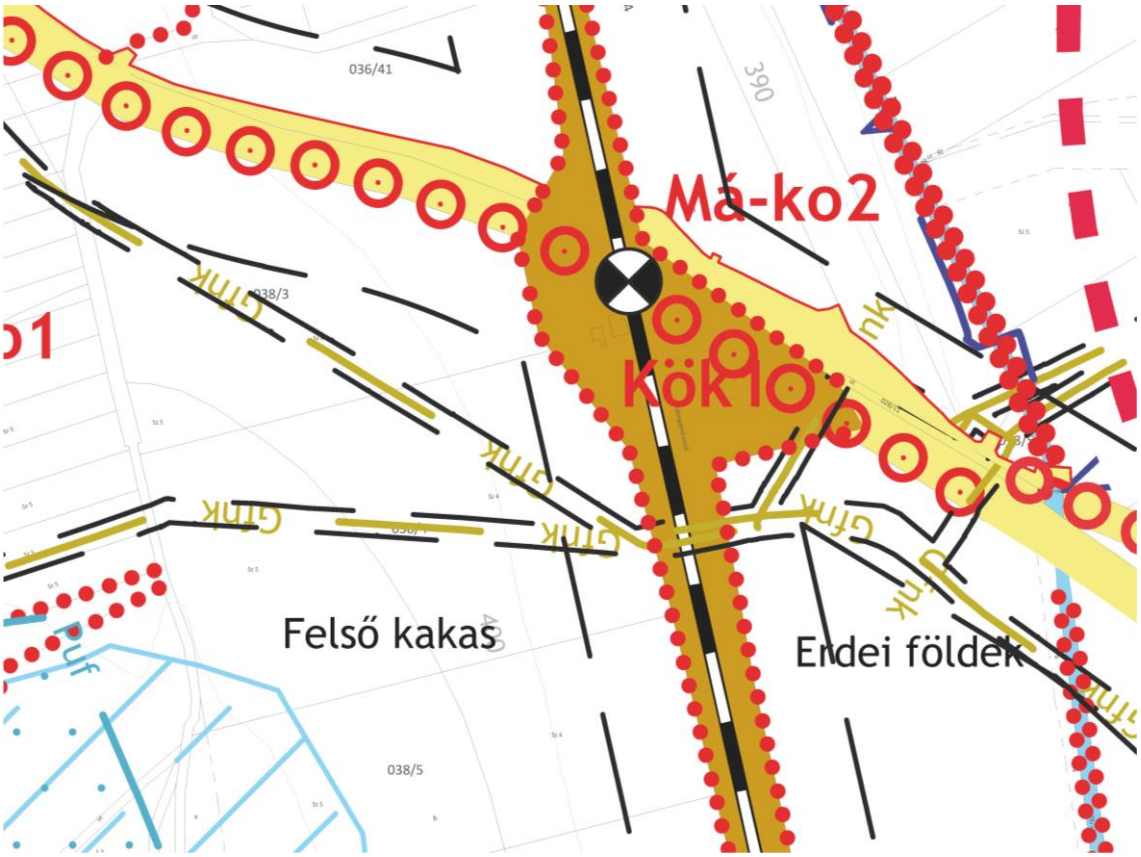

05._módosítás - TSZT kivágat módosítás után:



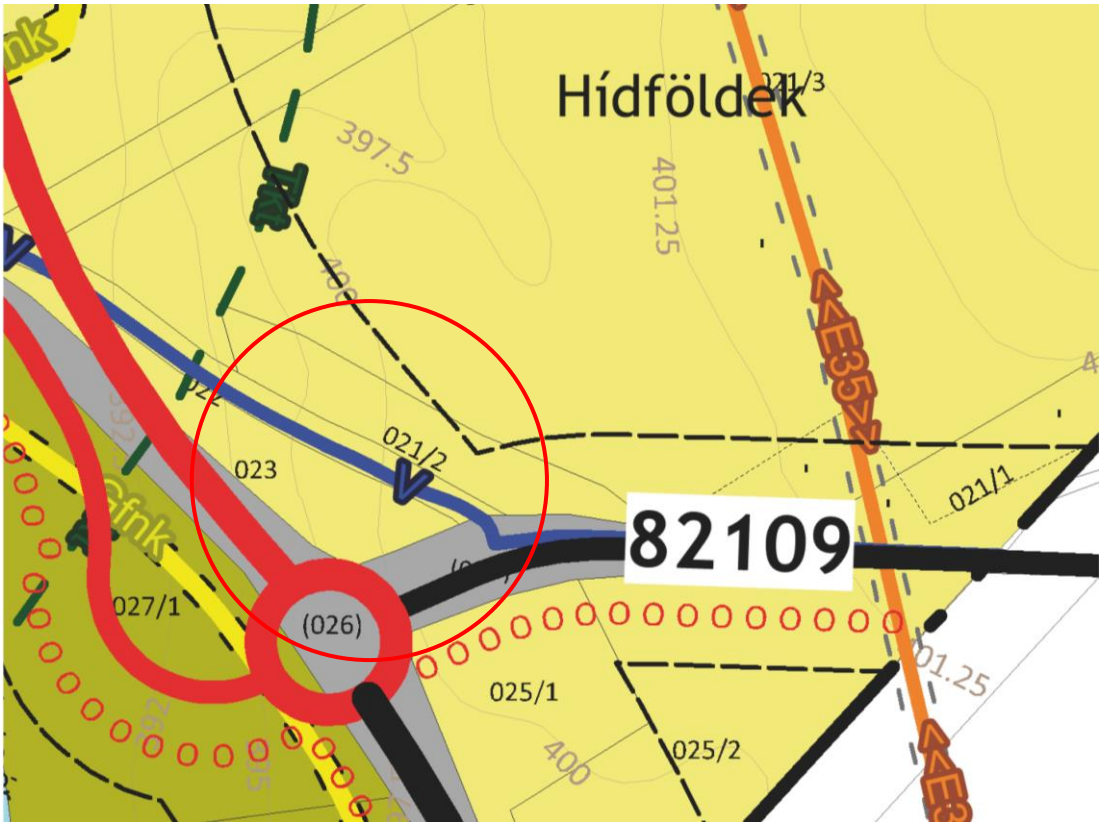
05._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás előtt:



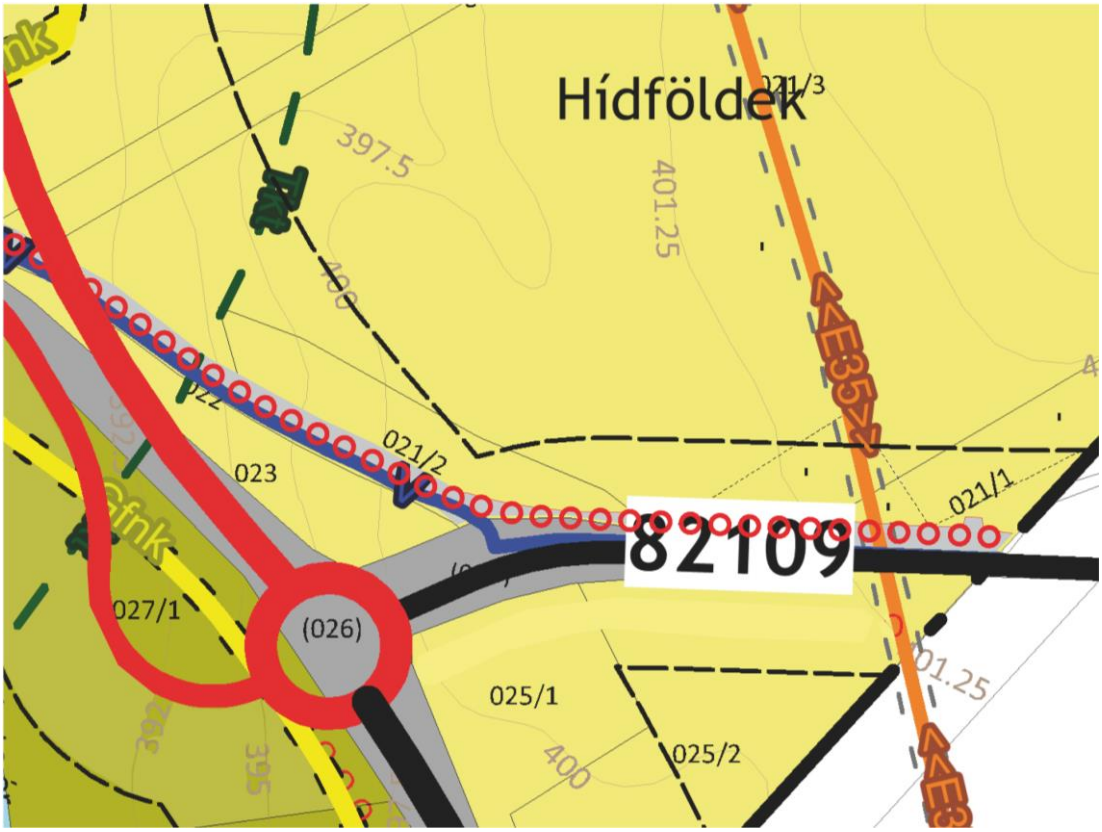

05._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás után:



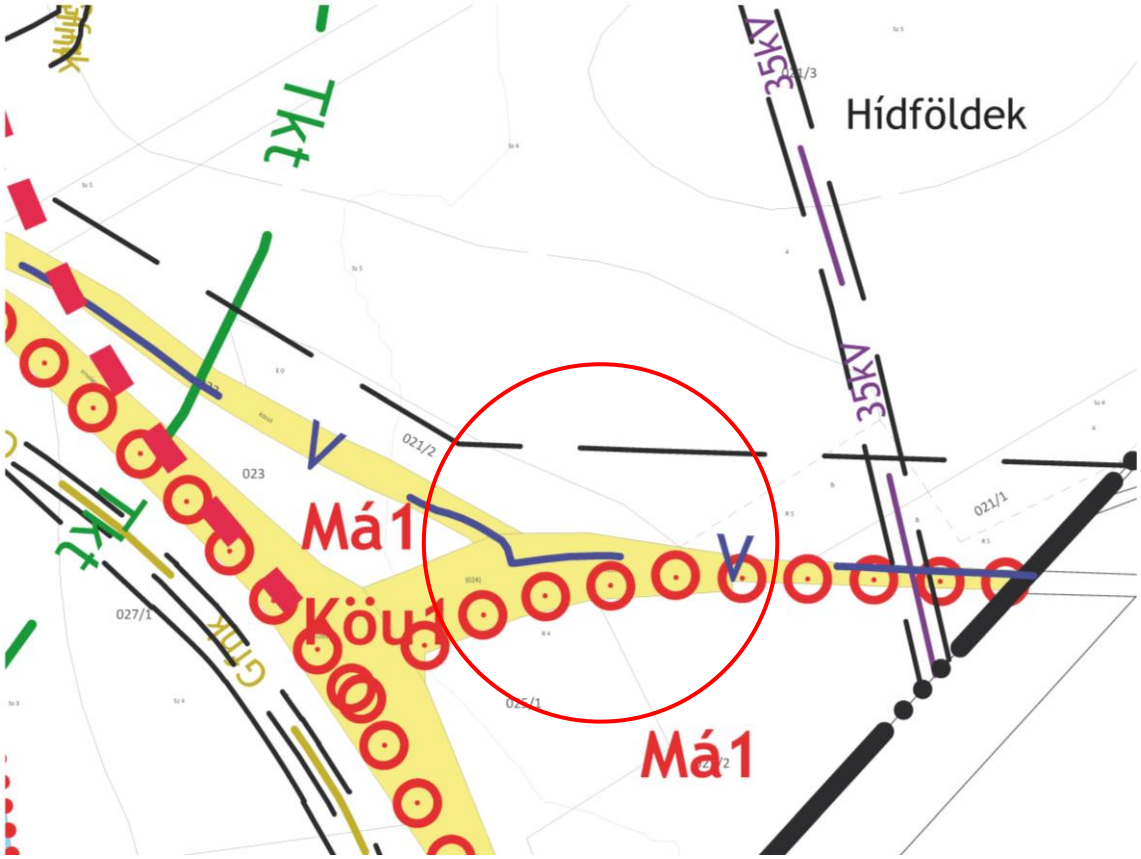
06._módosítás - TSZT kivágat módosítás előtt:




06._módosítás - TSZT kivágat módosítás után:



06._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás előtt:




06._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás után:



Tervezett módosítás bemutatása, célja:

Zirc belterületén, valamint külterületén Olaszfalu településig a 82. számú főúttal párhuzamosan kerékpárút-fejlesztés tervezett. A megvalósítás előrehaladott állapotban van, az úttervek elkészültek a burkolt felületekkel, vízelvezető árkokkal, becsatlakozásokkal, melyek alapján a szükséges helyeken a településrendezési eszközök felülvizsgálata, módosítása vált szükségessé.
A módosítás során Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete **170/2021. (VII.8.) határozat**ával hagyta jóvá **Zirc Város Településszerkezeti terve,** valamint **12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet**ében elfogadott **Zirc Város helyi építési szabályzat**a felülvizsgálata tervezett.
Tekintettel arra, hogy miután nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásról van szó, a **419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet** szerinti egyszerűsített eljárás szerint kell a település-rendezési eszköz módosítását véleményeztetni.
A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, illetve kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása nem válik szükségessé.
A településen társadalmi egyeztetés kereteit biztosító Partnerségi egyeztetés szabályai a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályaira vonatkozó rendeletben kerül rögzítésre.
Az eljárás során a továbbiakban megkeresésre kerülnek a környezetvédelemben érintett szervek a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntéséhez megfogalmazhatják észrevételeiket, teljesíthetik adatszolgáltatási kötelezettségüket, illetve hogy szükségesnek tartják-e környezeti vizsgálat elkészítését.
A környezeti vizsgálat lefolytatására az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló **2/2005. (I.11.) Korm. rendelet** vonatkozik. A rendelet hatálya a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (4) és (5) bekezdése szerinti tervekre terjed ki.
Jelen dokumentáció a véleményezési tervanyag, amely az Eljr. 66. §-a, valamint az *országos településrendezési és építési követelményekről szóló* **253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet** (továbbiakban: OTÉK) tartalmi követelményének és jelmagyarázatának figyelembe vételével készült el.

Várható hatások:

A településrendezési eszközök aktuális módosításával új beépítésre szánt terület lényegében nem kerül kialakításra, a tervezett útszélesítések, szabályozási vonalak feltüntetése, illetve a kerékpárút nyomvonal kismértékű áthelyezése mellett egyéb előírás nem módosul, a környezethez való illeszkedés biztosított marad.
A tervezett módosítás belterületi és külterületi ingatlanokat egyaránt érint, azonban a környezetre káros hatású, intenzív zaj-, rezgés- vagy egyéb terhelés, ipari gazdasági tevékenység kialakítására a módosítást követően sem nyílik mód.
A változtatással biztonságosabb kerékpáros-, illetve gépjármű közlekedés alakulhat ki. A terület megújítása városképi szempontból támogatásra érdemes.

Az érintett területek szükséges mértékben közművekkel ellátottak, a szomszédos ingatlanok kiszolgálása továbbra is biztosítható. Az érintett Cuha patakkal kapcsolatos vízgazdálkodási és vízvédelmi feladatok ellátását a módosítás nem korlátozza.
A kerékpárutak fejlesztése, vonzóbbá tétele elősegítheti a turizmus növekedését, az ezt kiszolgáló gazdasági szegmens fejlődését, mely a vidék megítélését javíthatja és további fejlődéséhez vezethet.
A módosítás védett építészeti, valamint természeti értékeket nem veszélyeztet, azokra nincs káros hatással.
Összességében a módosítás a környezet rendezését, megítélésének javítását, esetlegesen a környék fellendülését, új gazdasági szereplők megtelepedését teszik lehetővé, a kapcsolódó beruházások pedig további munkahelyek és adóbevételek formájában segíthetik elő a község fejlődését és további fejlesztéseket indukálhatnak.

Szeged, 2023. július hó

Novák Péter sk.
vezető településtervező
okl. építészmérnök TT 06-0088

# III.
# MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

# III/1.
# HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

## 1.1. Területrendezési követelmények:

A területrendezés célja, hogy az ország egészére, valamint egyes kiemelt térségekre meghatározza a térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli rendjét, a terület- és gazdaságfejlesztés hatékony területi, területhasználati orientálása érdekében, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek és a hagyományos tájhasználat megőrzésére, illetve erőforrások védelmére. A hatékony és korszerű területrendezés ennek érdekében folyamatos, rendszeresen megújuló, összehangolt rendszert alkot az ország területi képét megalkotó fejlesztési stratégiákkal.
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** (továbbiakban: **Trtv.**) 2. melléklete: Az Ország Szerkezeti Terve - Ország Területrendezési Terv (továbbiakban: **OTrT**) területi hatálya kiterjed az ország teljes közigazgatási területére, mely az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.
Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák kijelölésének szabályait az Trvt. 10. § rögzíti.
A Trvt. 24. § (1) bekezdése szerint: A megyei önkormányzat a területrendezési tervéről szóló rendeletének részeként a megye területének természeti, épített környezeti és gazdasági adottságainak védelmére és fejlesztésére, a térszerkezet szervezésére, továbbá a területfejlesztési koncepciók és programok végrehajtására a 19. §-ban meghatározott térségi övezeteken túl egyedileg meghatározott övezeteket is megállapíthat.
Veszprém Vármegye településrendezési Terve Veszprém Megyei Önkormányzat közgyűlésének **5/2005. (V.27.) önkormányzati rendelet**tével (Továbbiakban: **MTrT.**) elfogadott.
A határozattervezet mellékleteiben szereplő elemzések (lásd. korábban) alapján megállapításra került, hogy a területrendezési tervek módosítása nem válik szükségessé, azok összhangja biztosított marad.

## 1.2. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése:

Zirc korábbi településrendezési eszközei 2005-ben léptek hatályba, mely idő óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (Étv), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendeletet (OTÉK), hatályba lépett a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési

eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (Eljr.) és ugyancsak hatályba lépett a 2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről.
A változások okán új, a hatályos jogszabályi környezetnek megfelelő településrendezési eszközök megállapítása vált szükségessé. Zirc Városi Önkormányzati képviselő-testülete 2021-ben döntött az új településfejlesztési koncepció (TFK) és a településrendezési eszközök (TRE) elfogadásáról.

Zirc Város Közgyűlése .../2023. (.....) számú rendeletében döntött a településrendezési eszközök aktuális módosításának szükségességéről.
A települések továbbá a megfelelő fejlődés érdekében (közép és hosszútávú) célokat határoznak meg. Az Eljr. alapján a településfejlesztés eszközei a (településfejlesztési) koncepció, mely a hosszútávú, és az integrált településfejlesztési stratégia, mely a középtávú célokat rögzíti. Olaszfalu közigazgatási területére a fentiek jelenleg még nem kerültek kidolgozásra.
Ezek mellett minden település rendelkezik településrendezési eszközökkel, mely a szerkezeti és szabályozási tervet foglalja magában ebben kerülnek rögzítésre az elérendő célokhoz szükséges szabályozási tervezetek, mely jelen esetben a bekötőút szabályozási szélességének növelése.
A koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz a település méretének, sajátosságainak és a településhálózatban betöltött szerepének figyelembevételével készül.

Szükséges továbbá figyelembe fenni a 33/2021. (IV. 21.) MOK határozattal módosított Veszprém Megye Területfejlesztési Koncepcióját, továbbá **a** 34/2021. (IV.21.) MOK határozattal elfogadott **Veszprém Megye Területfejlesztési Programját**, melyben az alábbiak kerültek rögzítésre.
A területfejlesztési koncepciójának feladata a megye fejlesztéspolitikájának megfogalmazása, Veszprém vármegye és térségei területi fejlődése fő irányainak, fejlesztési stratégiai céljainak és az ezek elérését segítő legfontosabb eszközöknek hosszabb időtávra szóló meghatározása, melyek többek között a „jól lét” feltételeinek biztosítása az itt élők és ide látogatók számára, a munkanélküliség mérséklése, a hátrányos térségek felzárkóztatásának és fejlődésének elősegítése és a környezeti feltételek javítása.
Ezek eléréséhez a célkitűzések között szerepel:
- A közösségi közlekedést segítő kelet-nyugati irányú közlekedési infrastruktúra (8-as főút és vasútvonalak) hálózati fejlesztése, a városok közötti kapcsolat javítása, Veszprém város lakóterületeinek az Északi iparterülettel történő összekapcsolásával és a közösségi közlekedés átszervezésével.
- A megye táji-, természeti- és műemléki értékeinek megőrzése, tematikus összekapcsolása, fenntartható hasznosítása, megismertetése.
- A városok térségszervező szerepköreinek élénkítése, kooperálás; az aprófalvas és perifériális térségek komplex fejlesztése a népességmegtartás érdekében.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a a tervezett kerékpárút fejlesztés nem ellentétes a vármegye közép- és hosszútávú fejlesztési terveivel, hozzájárul a biztonságosabb, korszerűbb közlekedéshez és az élhetőbb közlekedési hálózat kialakulásához, ezért támogatásra érdemes.

1.3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat:

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete **170/2021. (VII.8.) határozat**ával hagyta jóvá **Zirc Város Településszerkezeti tervé**t.
Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete **12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet**ében döntött **Zirc Város helyi építési szabályzat**ának elfogadásáról.
A tervezett kerékpárút, illetve annak feltüntetése belterületi, valamint külterületi ingatlanokat egyaránt érinti, melyek területfelhasználása, övezeti besorolása a korábbiakban részletezett módon kerül megváltoztatásra.

A TSZT 9. Környezetvédelem fejezet szerint a településszerkezeti terv készítése során elsődleges szempont Zirc tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

*A felszíni és felszín alatti víz-, talajvédelem*
- A település állandó vízfolyása a Kismalmi-forrás, időszakos vízfolyásai pedig a Cuha (Bakonyér), a Király-patak, a Szarvas-patak és a Gerence-patak.
- Zirc a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny település, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület található a területén.
- A településen fontos vízbázis védőidomok is találhatóak (hidrogeológiai belső, külső, A és B védőterület).
- A felszíni vízfolyások vízminőségét nagyban befolyásolják a víztestek mentén fekvő területhasználatok, a meglévő zöldsávok és természetközeli területek megőrzése így elsődleges feladat.
- A belterületi felszíni vizek védelme érdekében korszerű csapadékvíz elvezetés megvalósítása, az illegális szennyvízbevezetések megakadályozása is cél.
- A mezőgazdasági parcellákat tagoló erdősávok, fasorok, gyepterületek megőrzése cél.
- A talajok minőségi védelme érdekében a mezőgazdasági művelés során az ökológiai gazdálkodási módszerek előnyben részesítése szükséges.

A település meglevő kerékpárút hálózata:
- Cuha - patakkal párhuzamosan futó önálló kerékpárút 8216. j. út és az Árpád utcán található Reguly Antal Szakképző Iskola és Kollégium között.
- Az Alkotmány utcával párhuzamosan fut egy önálló kerékpárút az Üdülő utca és a Sportpálya között

Tervezett infrastruktúra:
- A Cuha – patakkal és a 82. sz. főúttal párhuzamosan egy önálló kerékpárút Veszprém – Győr között
- A 8216. j. út mentén (Köztáraság utca)
- 8301. j. út mentén (Bakonybéli utca)
- József Attila utca mentén (Tündérmajor bekötése)
- Béke utca mentén

1.4. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata:

A vizsgált részterületek a bel- és külterületet, beépített és művelés alatt nem álló területeket egyaránt érint. Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló **20/2017. (XII.27.) önkormányzati rendelet**e rögzíti az alapelveket a város közigazgatási területén végzett építési tevékenységekre, ha valaki reklámfeliratot, illetve hirdető-berendezést helyez el vagy tart fenn, meglévő építmény rendeltetését megváltoztatja, illetve annak külső megjelenésén változtatást végez.

Az egységes és esztétikus településkép kialakulása érdekében a városnak településkép-védelmi tájékoztatás, konzultáció, továbbá településképi bejelentési, véleményezési eljárás és ha a szükség úgy kívánja, településképi kötelezés áll rendelkezésére, ahol bírságot is kiszabhat szabálytalanságok esetén.

A rendelet 1. mellékletében került rögzítésre továbbá a helyi védelem alatt álló építészeti örökségek jegyzékét. A helyi védelem feladata az oltalmat igénylő építészeti örökség számbavétele és meghatározása, védetté nyilvánítása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése és ezek károsodásának megelőzése, elhárítása, vagy a bekövetkezett károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése. A helyi védett épületekre vonatkozó többletelvárások teljesíthetőségének elősegítésére az önkormányzat támogatási és ösztönző rendszert is kidolgozott.

A település történelmi emlékekben és műemlékekben gazdag, azonban a módosítással érintett területen sem helyi, sem műemléki védettség alatt álló objektum nem található, a szabályozási terven régészeti terület nem került feltüntetésre. A tervezett kerékpárút összhangban van az érintett településképpel, nem kell számítani a tájképet rontó hatásra, illetve a környezetre káros többlet zajra.

Zirc területére vonatkozó **arculati kézikönyv** is kidolgozásra került.

A kézikönyv a település bemutatásával, az épített környezet, értékek megismertetésével azt a célt szolgálja, hogy a továbbiakban a település képéhez illeszkedő, a közízlésnek megfelelő beruházások készüljenek, melyek a település lakóit büszkeséggel töltik el. Az ajánlások nem kötelező jellegűek, a céljuk nem a tervezési szabadság korlátozása, az uniformizálás, hanem a valós értékek megismertetése, a sokféle izgalmas lehetőség feltárása, a település karakteréhez illeszkedő választási lehetőségek bemutatása.

Zirc a Bakony középhegység szívében elhelyezkedő, erdőkkel körül ölelt kisváros, járásközpont. A korábbi idők mezőgazdasági tevékenysége alakította, hogy az erdők mellett mozaikosan legelőkkel és szántókkal tarkított a táj. Mára a legeltetés háttérbe szorulásával a legelőkön bokorerdős növényzet figyelhető meg. A változatos tájkarakter és domborzat szemet gyönyörködtető, túrázásra csábító. Zirc város része a központi településrészen kívül Akli major, Kardosrét, és Tündérmajor, a településrészek beépített területei nem érintkeznek egymással. A központi település utcaszerkezete a Rákóczi térről kiindulva, a történelmi utcák által kijelölten sugárirányban adja a településszerkezet vázát. A további beépítések ezen utcák közötti és körüli területeken vannak.

A mai Zirc kialakulása a szerzetesrend által alapított apátsághoz kapcsolódik. A ciszterek letelepedése vonzotta a terület benépesülését. A város központjában az apátsági épületegyüttes előtt van a főtér, ami jellemző módon a valamikori vásártér helyén alakult ki. A főteret körül ölelő épületek egy polgáriasodott kisváros képet mutatják. A térfal északi részének az államszocializmus

idején történt lebontásával, majd kortárs épületekkel történő beépítésével sem vesztette el ezt a jelleget. A főtértől déli irányba húzódik a város valamikori Fő utcája (mai Kossuth Lajos utca) jellegzetességeit a mai napig őrzi. A porták előtti széles zöldterülettel széles közterület van a kétoldali házsor között. A telkek beépítése a mai napig őrzik, hol jobban, hol kevésbé a történelmi beépítést, ami az itt lakó parasztság életmódja nyomán alakult, a hosszúházas tornácos lakóház mögött a gazdasági épületek, majd a keresztpajta, a beépítéssel átellenes oldalon a nyári konyha. Sok házat átépítettek, megbővítettek az utcai traktusban egy szobával oldalirányba, azonban meg maradtak őrzői a hagyományos beépítésnek. Az utca építészeti karakterét meghatározza a fehérre meszelt házak, meszelt vagy natúr felületű zárt kő kerítések, zárt kapuzatok sora.
A főtértől északi irányba levő valamikori Hosszú utcában (mai nevén Deák Ferenc utca) és Kálvária utcában az iparosság élt. Beépítésében hasonlatosságot mutatott a Fő utcával, itt azonban a gazdasági épületek kisebbek voltak, mivel az itt lakók az iparos tevékenység mellett foglalkoztak állattartással, növénytermesztéssel. Ez a terület azonban jelentősen átépült.
A környék iparosodásával a település valamikori kiterjedése jelentősen megnőtt. Az északi településhatár kitágult, oda ikerházak, társasházak, sorházak sora épült, létrehozva egy komplett településrészt. Ezzel párhuzamosan a településen a hosszú telkeket felaprózták, új utcákat nyitottak, beékelődve megjelentek itt is a társasházak, valamint az ún. 10 x 10-es egyszintes alaplakás, valamint annak szuterénos változata. A következő nagy fejlődési szakasz Zirc nyugati irányba történő terjeszkedése, ami már a kialakult városi funkciókkal hozható összefüggésbe, az 1980-as évektől a napjainkig épülnek az aktuális építészeti hullámokhoz illeszkedő épületek.
Erdőkkel, mozaikos tajjal körülvett Zircen belül mind a közterületeken, mind a magántelkeken rendezett, gondozott zöldfelületek vannak, erősítve ezzel a Bakony szíve jelzőt. A város közepén levő arborétum igazi kuriózum, illeszkedik ehhez a ligetes városi főter.
Köztéri alkotásokban műtárgyakban bővelkedik a város. Az köztéri alkotások palettája széles, megtalálható az eredeti helyén álló középkori apátsági oszlopköteg rajta Szent Imre szoborral, valamint különböző neves vagy kevésbé ismert alkotók szobrai a város különböző pontjain, és számos fennmaradt útszéli kereszt, köztéri kutak.
Az iparosodott területek nagyon helyes módon a település déli és északi határán alakultak ki és fejlődtek. A déli oldalon inkább üzemi tevékenység folyik, míg az északi az ipari tevékenység végzésére is alkalmas terület. Zirc épületállománya általában gondozott, jól karbantartott. Mint minden településen, itt is találhatók olyan épületek, amik nem illeszkednek a településképbe, azonban a sok zöldfelület, többszintű növényzet jótékony keretet ad, elfedi ezeket az ellentmondásokat. Összességében élhető, kellemes, rendezett a települést.
A tervezett kerékpárút illeszthető a meglevő, kialakult környezetéhez, illetve a település szempontjából fontos, illetve országos védelem alatt álló objektumot, épített illetve természeti értéket nem érintett.

## 1.5. Környezetiállapot-jellemzők:

Levegőminőség:
A mérsékelt éghajlati övben elhelyezkedő hazánk levegőtisztaságának állapotában az utóbbi időben kettős tendencia érvényesül. A nehézipar hanyatlásával a korábban súlyosan szennyezett térségekben

javult a levegő minősége, míg a népesebb, forgalmasabb városokban a növekvő gépjárműforgalom miatt több káros anyag kerül a levegőbe. A nyolcvanas évek végétől folyamatosan csökkenő tendenciát mutat a kén-dioxid- és a nitrogén-dioxid-kibocsátása, stagnál a szén-monoxid-szint, emelkedik viszont a gépjárművek kipufogóiból származó nitrogén-oxid aránya. Megállapítható, hogy az ólommentes üzemanyag terjedésével, a járműpark korszerűsödésével csökkent az ólomszennyezettség.
További fontos szennyezőforrás a kommunális és a háztartásienergia-források, fűtési rendszerek. Utóbbi káros hatását növeli a nem környezetbarát energiahordozók használata, a szennyezőforrások kis magassága, korlátozott hígulása, lakókörnyezetre való káros hatása.
A levegőszennyezés egészségkárosító hatásait több felmérés bizonyítja. Elsősorban a levegőbe kerülő, rákkeltő hatású arzén, azbeszt, benzol, króm és nikkel veszélyes, de hasonló hatásúak egyes, a levegőből a vízből, táplálékainkból a szervezetbe kerülő kémiai anyagok (például szerves mikroszennyezők, ásványolaj-származékok, növényvédő szerek), amelyek más környezeti szennyezőkkel együtt megbetegedést okozhatnak.
A biológiai eredetű légszennyezők közé tartozó kórokozók közül számos vírus és baktérium terjed cseppfertőzéssel a levegőben, amelyek elsősorban a zárt terek légszennyezettségében játszanak szerepet. A biológiai kórokozók egy speciális csoportját jelentik a pollenek és a gombarészecskék, amelyek a lakosság mind nagyobb hányadánál okoznak allergiás tüneteket.
Zirc alacsony lélekszáma (állandó lakosainak száma kb. 6800 fő) és a nehézipar hiánya miatt nem számolhatunk jelentős veszélyforrásokkal, nem mérhetők határérték közeli károsanyag-koncentrációk, az uralkodó szél gyakran szállít friss levegőt a település utcáiba a környező erdős és mezőgazdasági területekről. Jelentősebb szennyezőanyag forrás a községet keresztül szelő 82. számú főút lehet.

Vizek állapota:
Földrajzi helyzetéből, medencejellegéből következően Magyarország világviszonylatban is páratlan vízkészletekkel rendelkezik. Az elmúlt 40 évben azonban csökkenő tendenciát mutat nagy folyóink vízhozama, a Tisza mintegy 15 százalékkal apad.
Mivel a hazai folyók kivétel nélkül a határokon túl erednek, vizük minősége nagyban függ a szomszéd országokban tett beavatkozásoktól, míg a vízhozamokat elsősorban a vízgyűjtő területek meteorológiai viszonyai határozzák meg. Sokéves tapasztalat alapján elmondható, hogy a Tiszán általában a késő téli, kora tavaszi időszakban (február, március) folyik le a legtöbb víz, ezekben a hónapokban fordulnak elő az átlag tízévenkénti nagyobb áradások.
Magyarországon jelenleg 109 vízfolyás és négy tó minőségét összesen 241 helyen ellenőrzik rendszeresen. A környezetvédelmi felügyelőségek és az ÁNTSZ-ek évente több ezer vízmintát vesznek. A laboratóriumi analizálások során csaknem negyven komponenst – a víz oxigénháztartásának (biokémiai és kémiai oxigénigény), tápanyag-háztartásának (ammónium, nitrit, nitrát), mikrobiológiai (colifonszám) és egyéb (vas, mangán) jellemzőit, valamint a mikroszennyezők és a toxicitás (alumínium, arzén, cink, higany, nikkel, ólom, réz, fenolok, kőolajtermékek, radioaktív anyagok) mértékét ellenőrzik. Ezeken kívül – igaz, ritkábban, általában havonta egy alkalommal) – vizsgálják a felszíni vizek ionháztartását, lebegőanyag-tartalmát, továbbá egy-egy fontosabb

szelvényben a bór-, a cianid-, a feoftin-, és az algaszám mértékét. Kontrollálják továbbá a fekális szennyezéseket, és néhány helyen a különféle növényvédő szerek mennyiségét is.
Az eredmények értékelésekor a szakemberek figyelembe veszik, hogy a nagy vízhozamú folyókban (Duna, Tisza, Dráva) könnyebben felhígulnak a fizikai és a kémiai komponensek, ezzel szemben a kisebb vízfolyásoknál viszonylag csekély szennyezés is károsan befolyásolhatja a víz minőségét.
Legjelentősebb felszíni vizeink közül a Dunán évtizedek óta végeznek méréseket. Az adatok drámaian romló állapotokat tükröznek, a folyó mára fürdésre alkalmatlanná vált. A kedvezőtlen helyzet mindenekelőtt a folyó parti települések szennyvíz csatornázatlanságából fakad, a legrosszabb adatokat a szennyvízproblémákkal küszködő nagyvárosok, az ott működő üzemek infrastrukturális elmaradottsága okán, illetve a szennyezett mellékfolyamok torkolata alatt mérik. A Tisza vízminősége az utóbbi években stagnál.
A Dunára és a Tiszára egyaránt érvényes, hogy a belépéshez képest szennyezettebb víz hagyja el az ország területét. A kedvezőtlen változásokért azonban nem csak a hazai negatív állapotok, hanem a szomszéd országokból érkező szennyezett vízfolyások is felelősek.
Az országban található számtalan kisebb állóvíz – bányatavak, holtágak, horgásztavak stb. – állapota nagy eltéréseket mutat. Ahol a vízkészlet képes megújulni, általában nem tapasztalni tartós károsodást. A csatornázatlanság, a rossz higiéniai viszonyok miatt gyorsan elszennyeződhetnek a csekély vízutánpótlással rendelkező tavak. Szennyezések elleni védelmük megoldása fontos feladat lenne.
A felszíni vizek állapotára kedvezőtlenül hat a szennyvízelvezetés elmaradása az ivóvízellátás szintjétől. Míg a közműves ivóvízellátásban részesülő lakosság aránya 95 százalék, csupán a népesség 55 százaléka él csatornázott területen, szakszerű közműpótlást a lakosság 15 százaléka alkalmaz. Sok helyen okoz problémát a települési és az ipari szennyvíztisztítók hiánya, valamint a mezőgazdaságban alkalmazott kemikáliák bemosódása.
Jelentős befolyást gyakorolnak folyóvizeinkre továbbá az éghajlati körülmények. A fellépő talajvízszint-csökkenés nemcsak a tartós szárazságnak, hanem a felszín alatti vizek túlzott kitermelésének is köszönhető, melyek a felszíni vízkészletekre is hatnak, hosszútávon pl. az alföldi szikes tavak fennmaradását veszélyezteti.
A felszíni vizekhez hasonlóan a Kárpát-medence a felszín alatti vízkészletek mennyiségét és minőségét tekintve a gazdag területek közé tartozik. A föld alatt a hideg vizek mellett jelentős mennyiségű hévíz (termálvíz) halmozódott fel. Ezek egy részét gyógyászati célokra hasznosítják, de egyes helyeken fűtésre is igénybe veszik.
A felszín alatti vizek jelentőségét növeli, hogy az ivóvizek csaknem 90 százalékát a föld mélyéből nyerjük. Ebből a szempontból különösen fontos a legtisztább ivóvízbázisok közé tartozó parti szűrésű vízkészletek megóvása. Komoly problémát jelent azonban, hogy az ivóvízellátásban döntő jelentőségű talaj-, a parti szűrésű és a karsztvízkészleteket könnyen és gyorsan elérhetik a felszíni szennyeződések. A felszín alatti vizek minőségéről – a közüzemi vízművek által használt bázisok kivételével – nem állnak megbízható adatok rendelkezésre. A hazai körülményeket ismerve vízminőségi problémákat elsősorban a parti szűrésű kutaknál a folyók medrének, vízhozamának, sebességének megváltozása (lásd a Duna problémái), a bányák felhagyását követően a nehézfém kioldódás, a bányatavak elszennyezése, illetve a szabálytalan hulladékkezelés talajvizeket fenyegető következményei okozhatnak.

A talajvízszint nagyban befolyásolja a növénytermelést, és kihat a belőle táplálkozó patakok, csermelyek vízhozamára is. Az utóbbi évtizedekben tapasztalt szárazság, az éves csapadékmennyiség csökkenése jelentősen befolyásolta a felszín alatti vizeket.
A szolgáltatott ivóvíz minősége is jónak tekinthető Magyarországon, melyet az egészségügyi hatóság, az ÁNTSZ ellenőriz.
Zirc területét tekintve az ivóvízellátás jellemzően megoldott, azonban a szennyvízcsatornázás, illetve az arra történő rácsatlakozás, valamint a szennyvíz-elvezetési és -tisztítási főművek felülvizsgálatára, helyenként fejlesztésére volna szükség a felszíni és felszín alatti vizek megóvása érdekében. A szélsőséges időjárási viszonyokból adódó felszíni csapadékvíz elvezetési problémák gyakran jelentkeznek.
Nagy lehetőségeket rejt a környékben fellelhető karsztvíz készlet, melynek jobban kihasználásra kerülhetnének.

Talajok állapota:
Magyarország legfontosabb természeti erőforrása a talaj, hiszen ez a mezőgazdaság és az erdőgazdálkodás termelőeszköze és egyben alapvető közege. Európai viszonylatban kiemelkedően magas a termőterületek aránya (86,1 százalék), amelynek 66,2 százaléka mezőgazdasági terület, 18,9 százaléka pedig erdő.
A termőföldről szóló törvény értelmében a „termőföld termékenységének és minőségének megóvása, fizikai, kémiai és biológiai romlásának megelőzése, illetőleg elhárítása. A talaj védelme az állam és a földhasználó, illetve a beruházó és az üzemeltető közös feladata.”
Az európai tendenciáknak megfelelően az elmúlt évtizedekben Magyarországon is módosult a földhasznosítás aránya. a mezőgazdasági művelés alá vont terület (szántó, kert, szőlő, gyümölcsös, rét, legelő, nádas, halastó) megközelítőleg 10 százalékkal, 700 ezer hektárral csökkent.
A városiasodás, az ipar térnyerése jelentős területeken károsította a talajok minőségét, sok helyen degradálódás, szennyezés következett be a mélyebb földtani közegekben is. Lakott helyeken a szennyezések elsősorban a szabálytalan, megfelelő védelem nélküli hulladéktárolás, ipari környezetben az üzemek működésével, illetve a hulladékok, alapanyagok helytelen kezeléséből jelentkeztek. A hazai, megközelítőleg 2700 hulladéktároló többségéből megfelelő alsó szigetelés hiányában bemosódhatnak a talajba különféle szennyezések. Jelentős káros hatásai lehetnek a bányászatnak (Magyarországon közel 6000 bányaterület és mintegy 3000 meddőhányó található), illetve a szénhidrogén-kutatásnak is.
A termőtalaj a földkéreg legfelső, szilárd rétege, amelynek legfontosabb tulajdonsága a termékenysége, azaz hogy adott időben vízzel és tápanyaggal látja el a növényeket és a mikroorganizmusokat. A nagyobb városokban a szennyvíztisztítás, a közlekedés, az ipar és az építési tevékenység okoz leggyakrabban talajdegradációt, illetve vált ki talajszennyezést, míg a kisebb településeken általában a csatornázatlanság, a szennyvizek elszikkasztása a legsúlyosabb probléma.
Zirc közigazgatási területének jelentős része mezőgazdasági művelés alatt álló terület, valamint erdő, így ellátottsága jónak tekinthető. A módosítás során a biztonságos közlekedés és az önálló kerékpárút kialakítása érdekében ezek kis mértékű csökkentése szükséges, illetve tervezett.

Hulladékgazdálkodás:
Általánosan elfogadott meghatározás szerint hulladéknak tekinthető minden olyan, az emberi életet, termelő- és fogyasztótevékenysége során keletkező anyagot (keveréket, vegyületet, anyagmaradványt, terméket, tárgyat,) amely közvetlenül a keletkezés folyamatában nem hasznosítható, azaz a keletkezés helyéről (hasznosítás vagy ártalmatlanítás végett) el kell távolítani.
Magyarországon évente közel 109 millió tonna hulladék képződik. Az összes mennyiségből kb. évi 20 millió tonnát tesz ki a kezelt folyékony települési hulladék, a fennmaradó kb. évi 90 millió tonna az ipari, mezőgazdasági vagy más gazdasági tevékenységből származó termelési hulladék és kb. 4 millió tonna/év a települési szilárd hulladék, amelyből összesen évi 3,5 millió tonna a veszélyes hulladék. Az ÁNTSZ intézetei környezet-egészségügyi szempontból nyilvántartják és ellenőrzik a települési hulladékok lerakótelepeit, leürítő helyeit, a hulladékégetőket, a veszélyes hulladék telepeket a dögkutakat és más szennyező-forrásokat.
Az elmúlt években Magyarországon évente kb. 4 millió tonna, személyenként évi 400 kg háztartási hulladék keletkezik. A települési hulladékba kerülő veszélyes komponensek (elhasznált szárazelemek, gyógyszerek, olaj, olajos hulladék) mennyisége kb. 0,3-0,4 százalék.
A szelektíven gyűjtött települési szilárd hulladék aránya igen alacsony, a teljes mennyiség 2-3 százalékát (főként vasat, színesfémeket, papírt, üveget, textiliát) válogatják és adják el a hulladékforgalmazó szervezeteknek. Az új termékdíjak (csomagolóeszközök, gumi, hűtőszekrény, hűtőközeg, akkumulátor) bevezetése óta indított hulladékhasznosítási program kezdete óta emelkedett a külön gyűjtött hulladékok aránya.
A begyűjtött települési szilárd hulladék 91 százaléka, az országban található csaknem 2700 lerakóba kerül. Súlyos probléma, hogy ezek mintegy 70 százaléka nem felel meg a környezetvédelmi előírásoknak, 20-30 százalékukat vízjárta területeken alakították ki, és csupán 10 százalékuk rendelkezik szakszerű művelést, megfelelő védelmet nyújtó műszaki háttérrel. Gyakori az illegális hulladéklerakás, és előfordul, hogy elmarad egyes betelt lerakók rekultivációja.
Az országban csupán egy égetőmű üzemel Budapesten, amelynek korszerűsítésére, egy új füstgáztisztító építésére idén februárban kötött a főváros és a környezetvédelmi tárca megállapodást. A telepek több mint a fele csaknem betelt, ezért egy országos program indult, amely korszerű, regionális depóniák építését célozza.
Zirc közigazgatási területén a rendszeres hulladékelszállítás és kezelés jellemzően megoldott.

Zajterhelés, zajvédelem
A felmérések egyértelműen azt bizonyítják, hogy a zaj jelentős mértékben befolyásolja, elsősorban a városi lakosság életminőségét, közérzetét. A WHO 1994-ben egy tanulmányában a 65 decibel feletti környezeti zajt egészségkárosító, mindenekelőtt alvászavaró hatásként értékelte. Más vizsgálatok azt mutatják, hogy az éjszakai nyugalmat már egészen kicsi, akár 30 decibel erősségű zajszint is károsan befolyásolhatja. A zavarási küszöb az egyéni érzékenység mellett a háttérzajtól és a hangfrekvenciától is nagyban függ.
A hazai települések nagy részén a légszennyezéshez hasonlóan az ipart és a szabadidős tevékenységeket megelőzve elsősorban a közlekedés felelős a zajterhelésért. Kirívóan rossz a helyzet a forgalmasabb főútvonalak menti egyutcás településeken. Robajszerű, hirtelen fellépő hatása miatt a gépjárműforgalomnál is zavaróbban hat a vasút és a légi közlekedés okozta zaj. Pályaudvarok közelében a hangosbemondók is sok panaszra adnak okot.

A közúti közlekedés zajhatásának csökkentésére többféle módszerrel lehetséges. Sok helyen a főutak mellett zajelnyelő falakkal, zajvédő dombok kialakításával, sín-, illetve vágánycserékkel, macskakő helyett aszfalt leterítésével illetve önkormányzati támogatással ablakcserékkel, a házak zajszigetelésének a javításával próbálják a jelentős zajhatásnak kitett lakosság életét elviselhetőbbé tenni.
Zirc esetén közepes forgalmú vasúti zajjal számolhatunk a települést észak-déli irányban keresztül szelő 11-es számú Győr–Veszprém-vasútvonalnak köszönhetően, valamint áthalad rajta a komoly közúti forgalmat bonyolító 82. számú főútvonal. A tervezett kerékpárút szakaszok kialakítása a környezetre jelentős többletterhelés nem jelentenek, azonban a biztonságosabb kerékpáros közlekedést nagyban szolgálják majd.

## 1.6. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat:

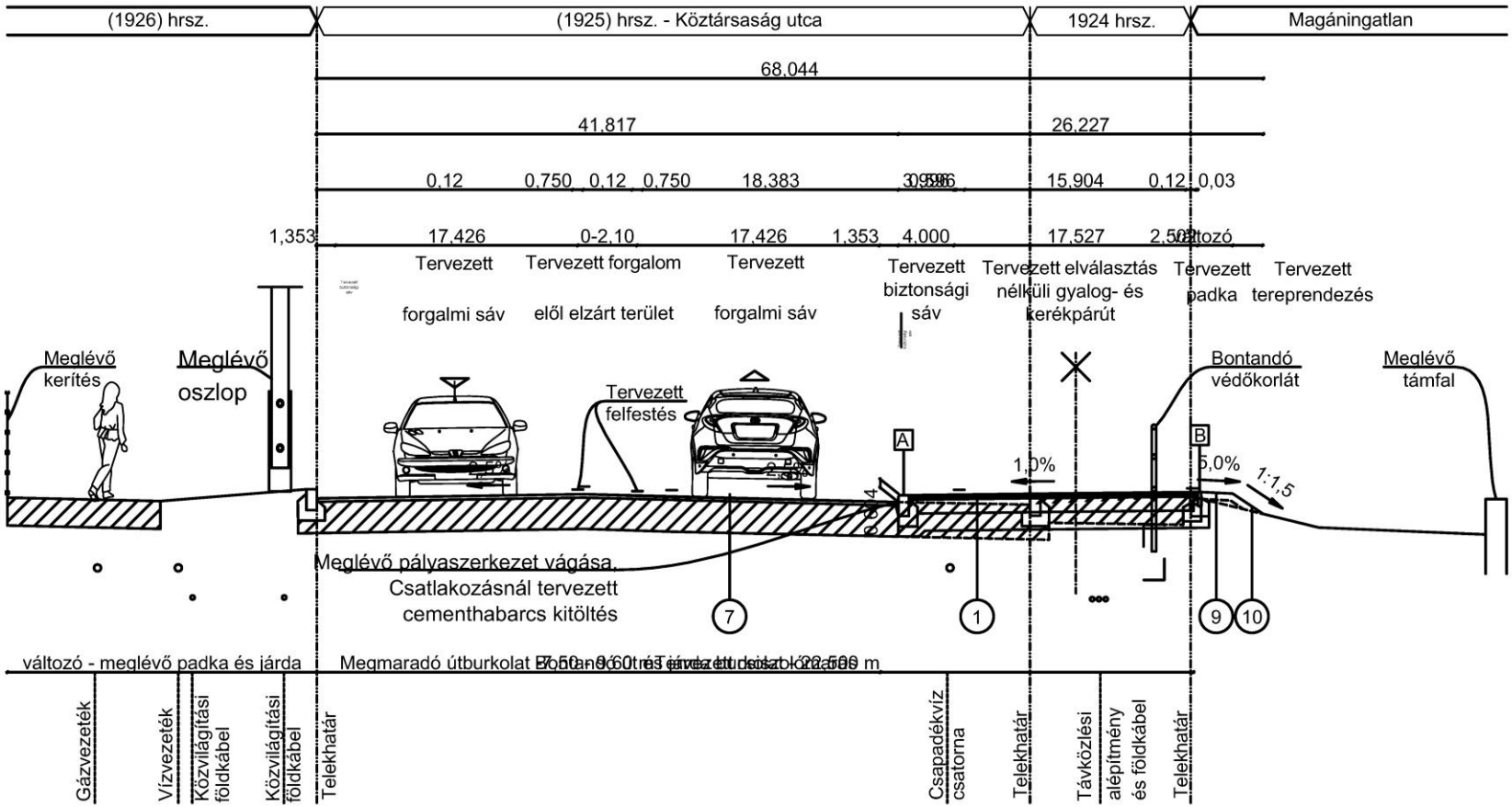
Zirc földrajzi helyzetét tekintve Magyarország észak-nyugati részén, Dunántúlon, Veszprém megyében, a Magas-Bakonyban, a Zirci-medencében, a Cuha-patak partján fekszik. A Veszprémtől 25 km-re északra fekvő település hazánk legmagasabban fekvő (400 mBf) városa, rendkívül szép természeti környezetben, a Bakony szívében található, számos túraútvonallal, tanösvénnyel.
A város létrejötte, fejlődése a zirci ciszterci apátsághoz köthető. Ők alakították ki a város közepén található, nemzetközileg is elismert természetvédelmi területet, az arborétumot. A 20 hektáros területen 110, a Föld öt kontinenséről gyűjtött fa- és cserjefaj él. A liget egy 600 éve kialakított halastó körül került telepítésre. A zirci arborétum jellegzetes angolkert, amelyben az erdőfoltok szabálytalan tisztásokkal váltakoznak.
A módosítással érintett területek változatos képet mutatnak, egyaránt megjelennek bel- és külterületi ingatlanok, valamint beépített és parlagon hagyott cserjés területek is. A kerékpárút nyomvonal kijelölése minden esetben a helyszín adottságaira, sajátosságaira, a természeti környezetre, értékes növényállományra tekintettel kerültek kidolgozásra, károsan nem befolyásolja azt.

## 1.7. Közlekedés

Zirc a térségközponti szerephez kapcsolódóan jó közlekedési hálózattal, közlekedési kapcsolatokkal bír, könnyen megközelíthető. A 82. számú főútvonalon gépkocsival, valamint tömegközlekedéssel egyaránt jól elérhető, valamint településre vasútvonal is vezet, a pályaudvarról könnyen elérhetőek a település különböző pontjai. A fentieknek köszönhetően a szomszédos kisebb településekről is jól elérhetőek az oktatási intézmények (óvoda, általános és középiskola), művészeti szakképzés, valamint az egészségügyi ellátóhelyek.
A település aszfaltozott közutakkal jól feltárt, melyek mentén a közművek kiépültek, illetve jellemzően nyílt csapadékvíz árkok kerültek kialakításra.

A településfejlesztési stratégiából kiolvasható azonban, hogy jelentős a munka miatti ingázók száma, helyben foglalkoztatása aránya alacsony, így a településnek alvó város jellege van. Hiányos továbbá a település kerékpáros hálózata, melynek javítását szolgálhatja a tervezett fejlesztés.
A továbbiakban a közúttervező által kidolgozott és rendelkezésre bocsájtott tervekben szereplő útkeresztmetszet minták láthatók az egyes szakaszokhoz (01-06. részterület):

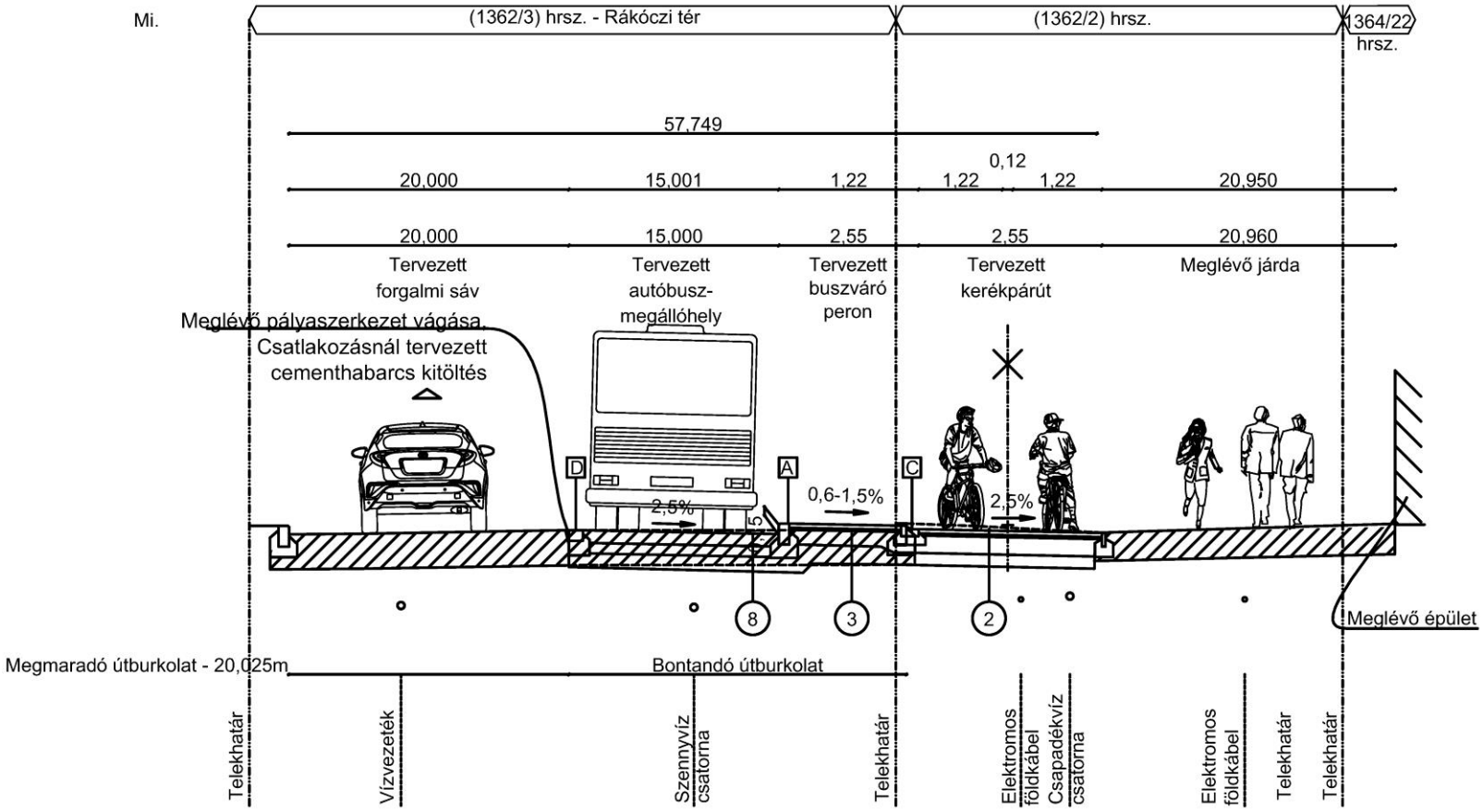
Tervezett elválasztás nélküli gyalog- és kerékpárút építése
Köztársaság utca
Érvényességi szakasz: 0+000 - 0+036



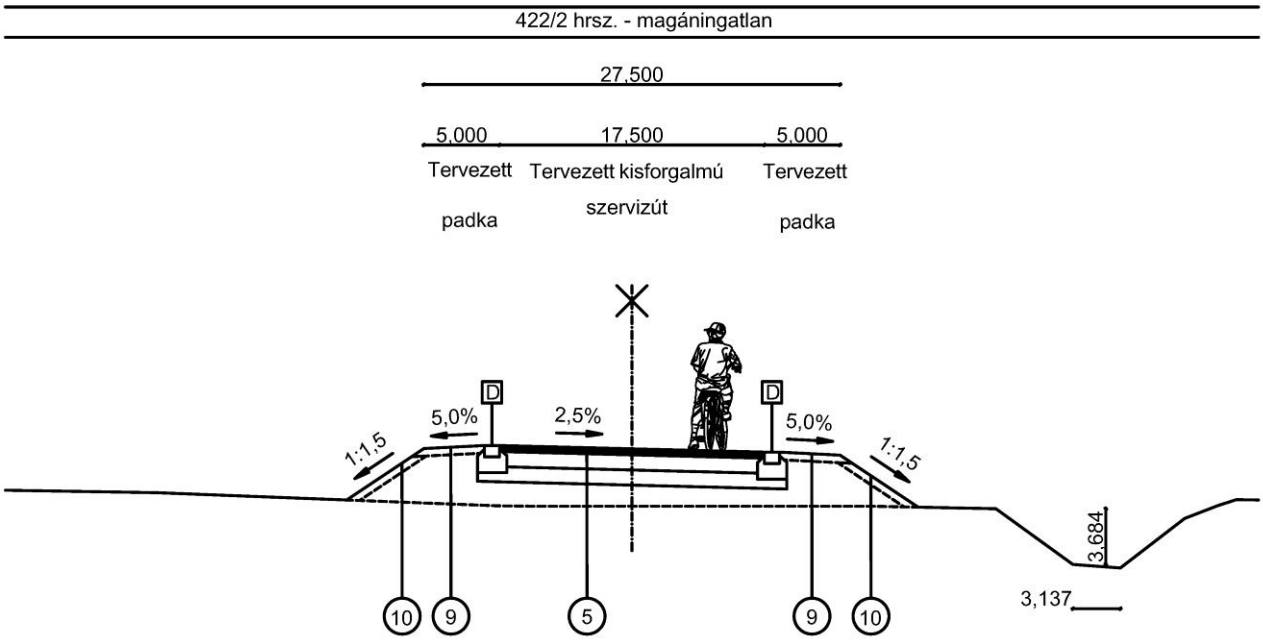
Tervezett kerékpárút építése és meglévő közúti keresztmetszet újraosztása

Rákóczi tér

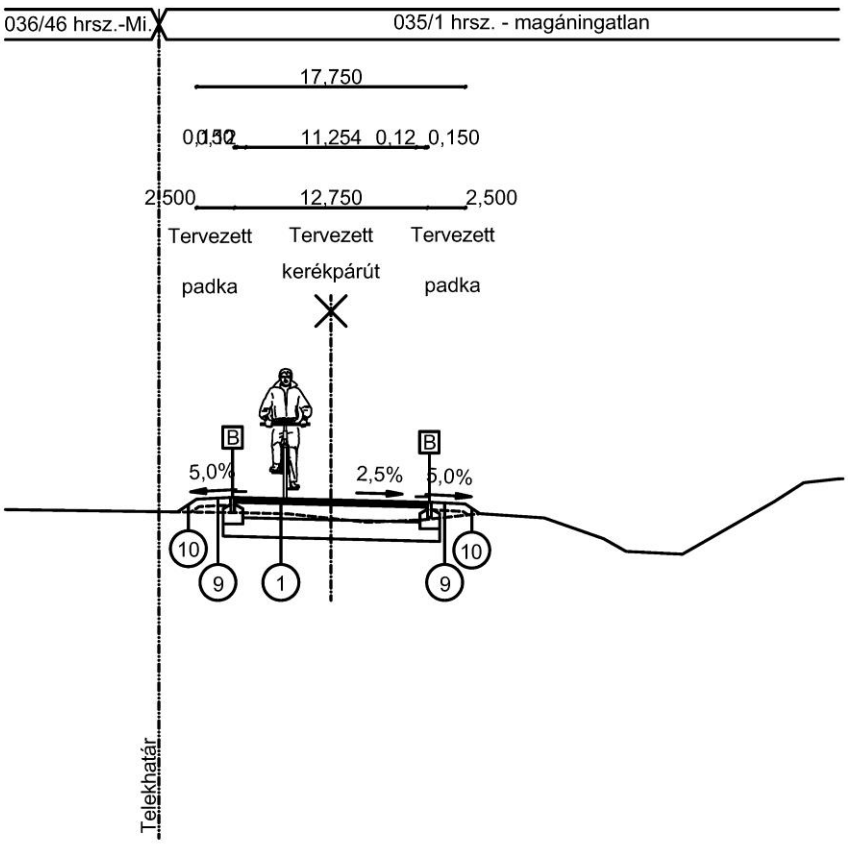
Érvényességi szakasz: 0+385 - 0+440



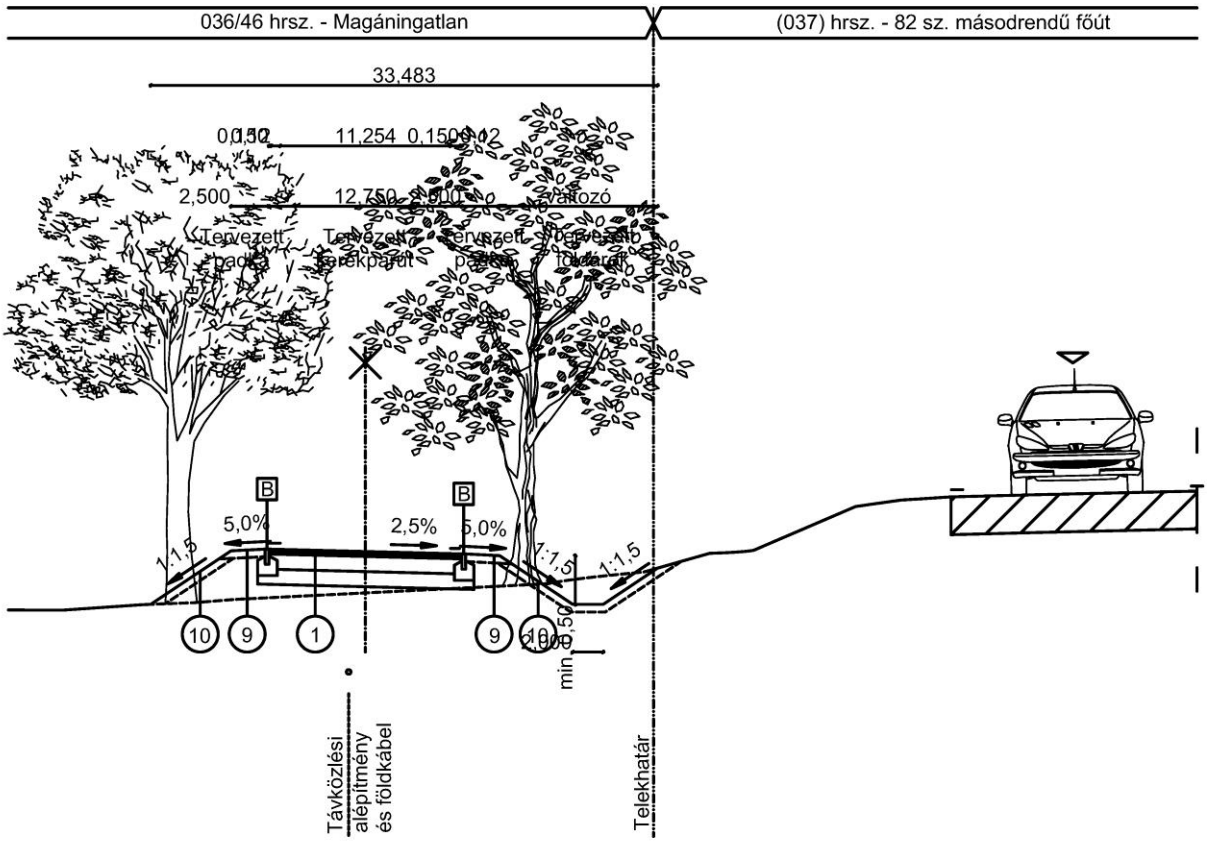
Tervezett kisforgalmú szervizút építése
Érvényességi szakasz: 2+150 - 2+267



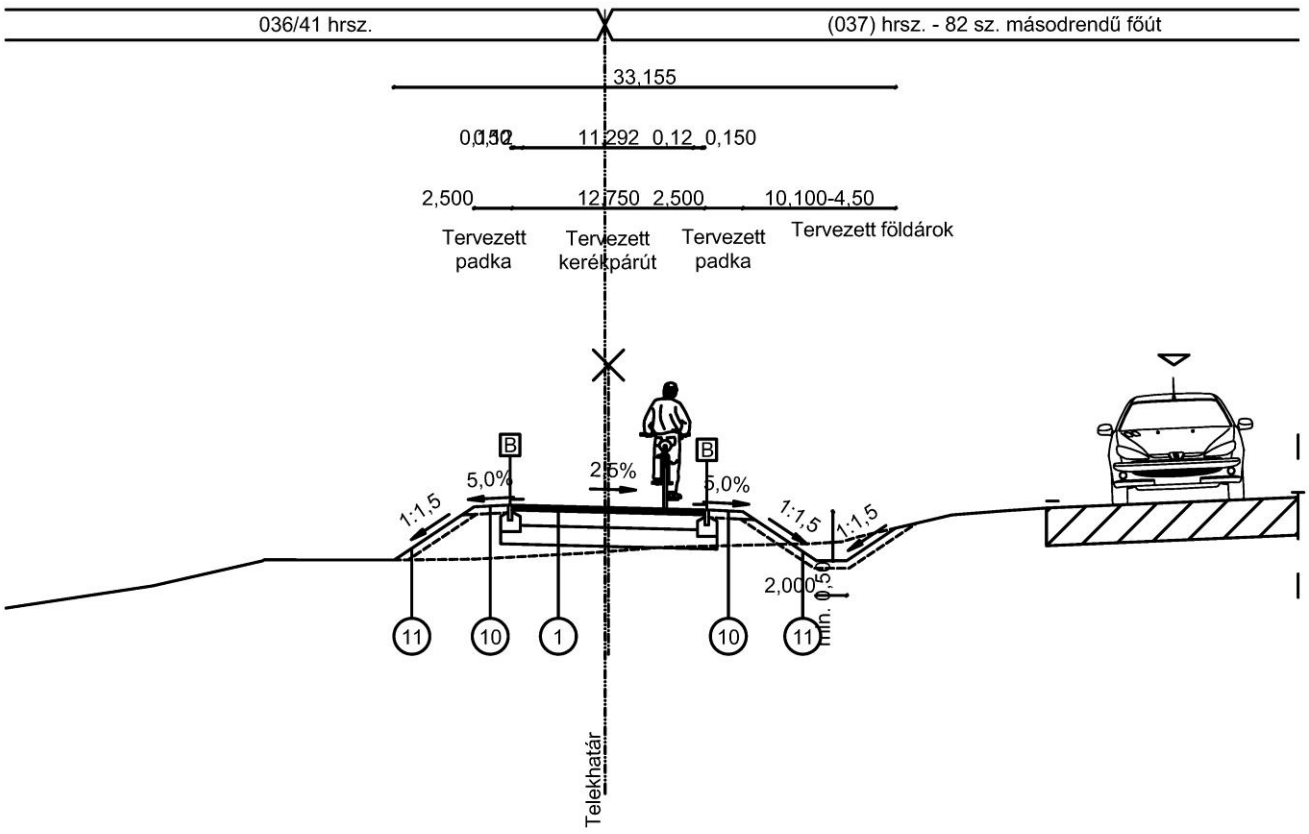

Tervezett kerékpárút építése
Érvényességi szakasz: 2+267 - 2+340



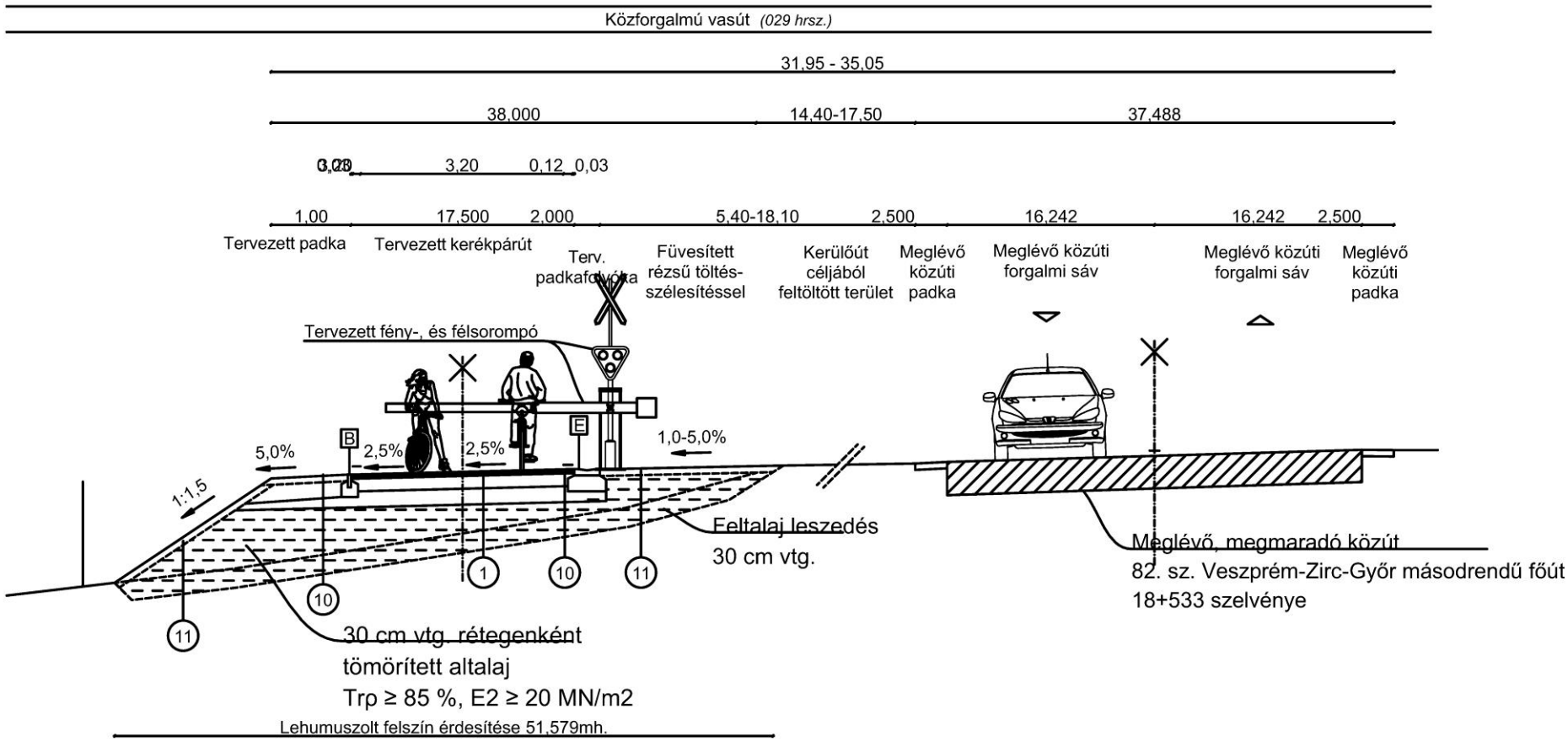
Tervezett kerékpárút építése
82 sz. másodrendű főút
Érvényességi szakasz: 2+340 - 2+525



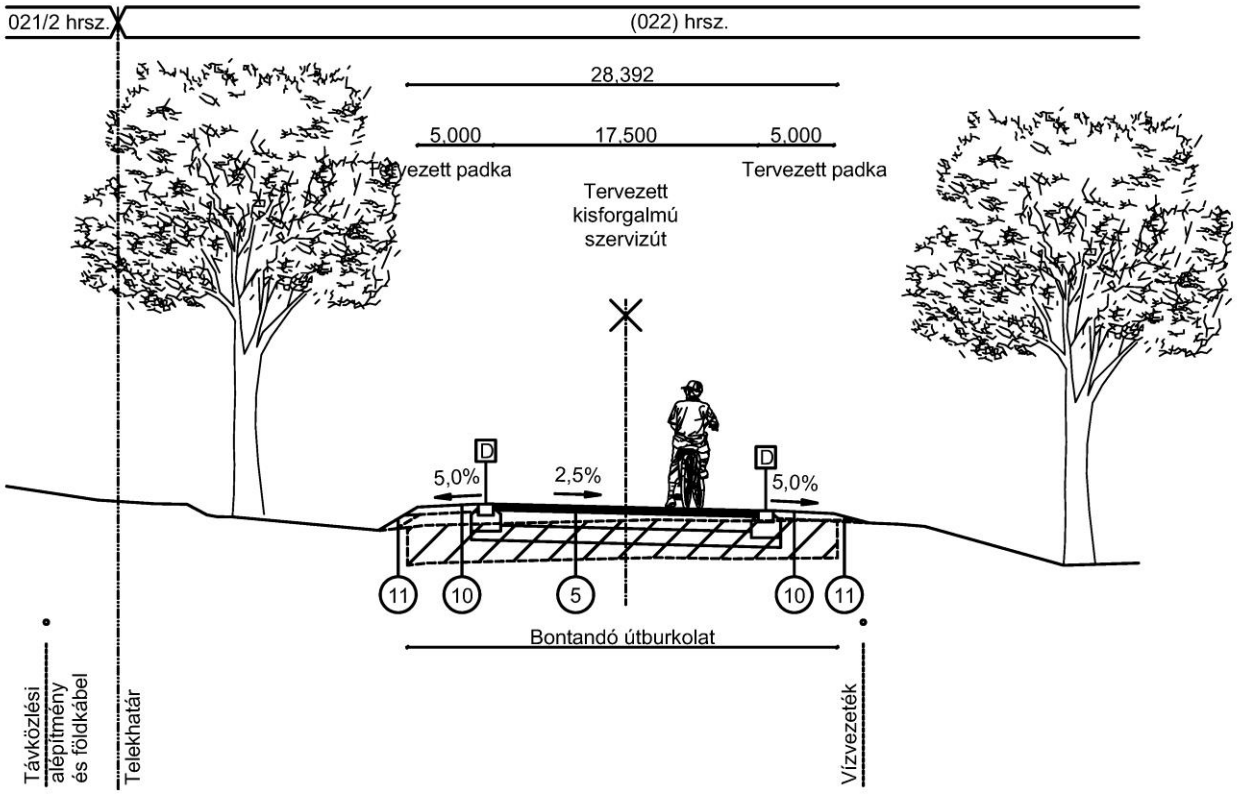

Tervezett kerékpárút építése
82 sz. másodrendű főút
Érvényességi szakasz: 2+791 - 2+997



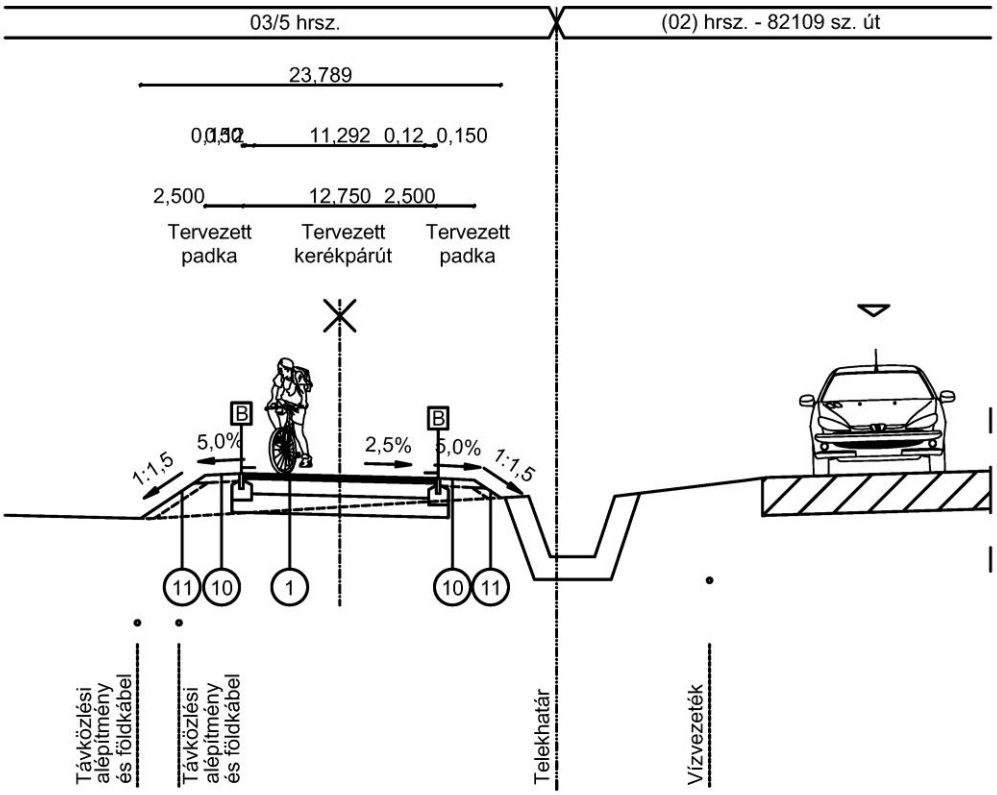
Tervezett kerékpárút építése
82 sz. másodrendű főút
Érvényességi szakasz: vasúti átjáró 3+015 - 3+025



Tervezett kisforgalmú szervizút építése
82 sz. másodrendű főút
Érvényességi szakasz: 3+115 - 3+435




Tervezett kerékpárút építése
82109 sz. út
Érvényességi szakasz: 3+750 - 3+913



A közlekedési javaslat célja, hogy a közlekedési létesítményekre vonatkozó tervezett műszaki paraméterek (pl. a közutak, vasutak elhelyezésére biztosítandó építési terület szélessége) beépítésre kerüljenek a szerkezeti tervbe, a szabályozási tervbe és a helyi építési szabályzatba.

A rendezési tervben a közúthálózati elemeket, azok tervezési osztályba sorolását úgy kell meghatározni, hogy azok megfeleljenek az útügyi igazgatásról szóló 26/2021. (VI.28.) ITM rendeletben és a "Közutak tervezése" e-UT 03.01.11 számú Útügyi Műszaki Előírásban foglaltaknak, valamint összhangban legyenek a kiszolgálandó területi igényekkel, a védett vagy védelemre javasolt területekre vonatkozó szabályozásokkal, a térségre vonatkoztatott környezetvédelmi igényekkel és az akadálymentességi követelményekkel.

A tervezés során az utak és csomópontok helyigényét a távlati forgalmi igények alapján kell meghatározni. Figyelembe kell venni a szükséges keresztmetszeti elemeket (forgalmi sávok, parkolósávok, járdák, gyalogút, padkák, rézsűk, kerékpársávok, kerékpárút, elválasztó sáv, zöldsáv, forgalom elől elzárt terület stb.), a közművek elhelyezését, valamint a vízelvezetés és az esetlegesen szükséges környezetvédelmi berendezések helyigényét is.

A keresztmetszeti méretezést azon meglevő utak esetében is el kell végezni, melyeket magasabb kategóriába sorolnak, vagy új funkciókat terveznek az úton (új kerekpárút vagy kerékpársávok, várakozósáv, párhuzamos szervízút kialakítása, zöldsávok vagy fasorok telepítése stb.).

## 1.8. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás:

Tekintettel a tervezett beruházás nyomvonal jellegére, illetve hogy közművekre való rácsatlakozás, illetve a terület közművekkel való ellátása, világítótestek elhelyezése nem tervezett, a munkarész részletes kidolgozása nem vált szükségessé.
Az érintett ingatlanok az E-közmű lakossági rendszere alapján közművekkel ellátott, illetve a szükséges mértékig ellátható, részlegesen feltárt területek. Az úttervező által elkészített tervek a vonatkozó előírásokra tekintettel készültek, figyelembe véve a helyszín adottságait.

Vízellátás:
Zirc település közüzemi vízellátása biztosított, a vízminőség megfelelő.

Földgázellátás:
Zirc városa vezetékes gázzal ellátott, a hálózati kapacitás, a gázfogadó állomás távlatban is megfelelő, a fejlesztés során bővítési igény nem merül fel.

Villamosenergia-ellátás:
A település elektromos energiaellátása biztosított. A tervezett fejlesztések energiaigényének biztosítására többletberuházást, transzformátor-állomás átépítését, új állomás építését nem teszi szükségessé. A területen húzódó középfeszültségű villamos vezeték áthelyezése nem válik szükségessé.
A közcélú fogyasztói 0.4 kV-os hálózat többségében légvezetékes hálózatból áll. A keresztmetszet növeléseknél, és az új építéseknél földkábeles hálózatot kell építeni.

Szennyvízkezelés:
A városban közüzemi csatornahálózat üzemel. A helyenként megmaradt szikkasztásos szennyvíz-

elhelyezés, kezelés, mely befolyással van a talajvíz (karsztvizek) szintjére és minőségére, annak védelme érdekében a hiányzó csatornák kiépítése és a rácsatlakozások elkészítése mihamarabb szükséges.

Csapadékvíz elvezetés:
Az utcák, utak mentén jellemzően nyílt, burkolt illetve burkolat nélküli szikkasztó árkok szolgálnak a csapadékvizek fogadására, elvezetésére. A tervezett kerékpárúthoz kapcsolódóan, ahol még nincs szikkasztó árok, az út burkolat kiépítésével egyidejűleg az is elkészítésre kerül.

Távközlés:

Zirc távbeszélő ellátását digitális telefonközpont biztosítja, bővítése nem válik szükségessé. A hálózat egy része földkábeles, egy része pedig légkábeles építésű. A települések közötti távbeszélő kapcsolat a optikai kábelen történik. Ez az optikai összeköttetés a telefon és informatikai kapcsolat távlati igényeit is kiszolgálja. A település területén továbbá rádiótelefon adótorony, valamint kábeltelevíziós rendszer is üzemel.

## 1.9. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők:

A vizsgált területeken beépítés nem tervezett, jelenleg jellemzően beépítetlen, kihasználatlanul álló területek. A területhasználatot befolyásoló- vagy korlátozó természeti veszélyforrásokról (süllyedés-, földrengés stb. veszély) a módosítással érintett területeken, ill. közvetlen környezetükben nincs tudomásunk. Morfológiailag jellemzően sík területről beszélhetünk, csúszás veszély nem áll fönn.
A területek közelében földgáz kitermelés, alábányászás nem folyik, mely így nem jelent veszélyforrást, továbbá barlangok, pincék előtűnésével nem kell számolni. Intenzív fóliás gazdálkodásból adódó fokozott vegyszer használattal nem számoltunk.
A 82. számú autóút keresztülhalad a településen, az intenzív közlekedésből, nagy átmenőforgalomból származó zaj- rezgés-, és légszennyezőanyag terhelés figyelembe veendő. Csökkentését a zöldfelületek fejlesztésével, elsősorban az útmenti sávok karbantartásával lehet elérni, míg a tervezett tehermentesítő elkerülő út ki nem épül.
A Cuha-patak méretéből adódóan árvízveszéllyel nem kell számolnunk, azonban szélsőséges időjárási viszonyokban, erős esőzések és magas talajvízszint esetén a csapadékvíz elvezető árkokban belvíz jelentkezhet.
Egyéb korlátozásról nincs tudomásunk.

Fotók a helyszínről:

A köztársaság u. szélesítéssel érintett szakasza



Rákóczi tér telekhatár rendezéssel érintett szakasza:



Déli bekötőút a Kossuth Lajos utca felé



Módosítással érintett terület a déli bekötőút felől:



Módosítással érintett terület a Hóvirág utca felől:



Hóvirág utcai lakóházak:



Kossuth Lajos utca külterületi szakasza



A 82 sz. közút és a vasút keresztezése külterületen



Használaton kívül helyezett bekötőút, tervezett kerékpárút nyomvonala




Tervezett kerékpárút nyomvonala



Olaszfalu bekötőút



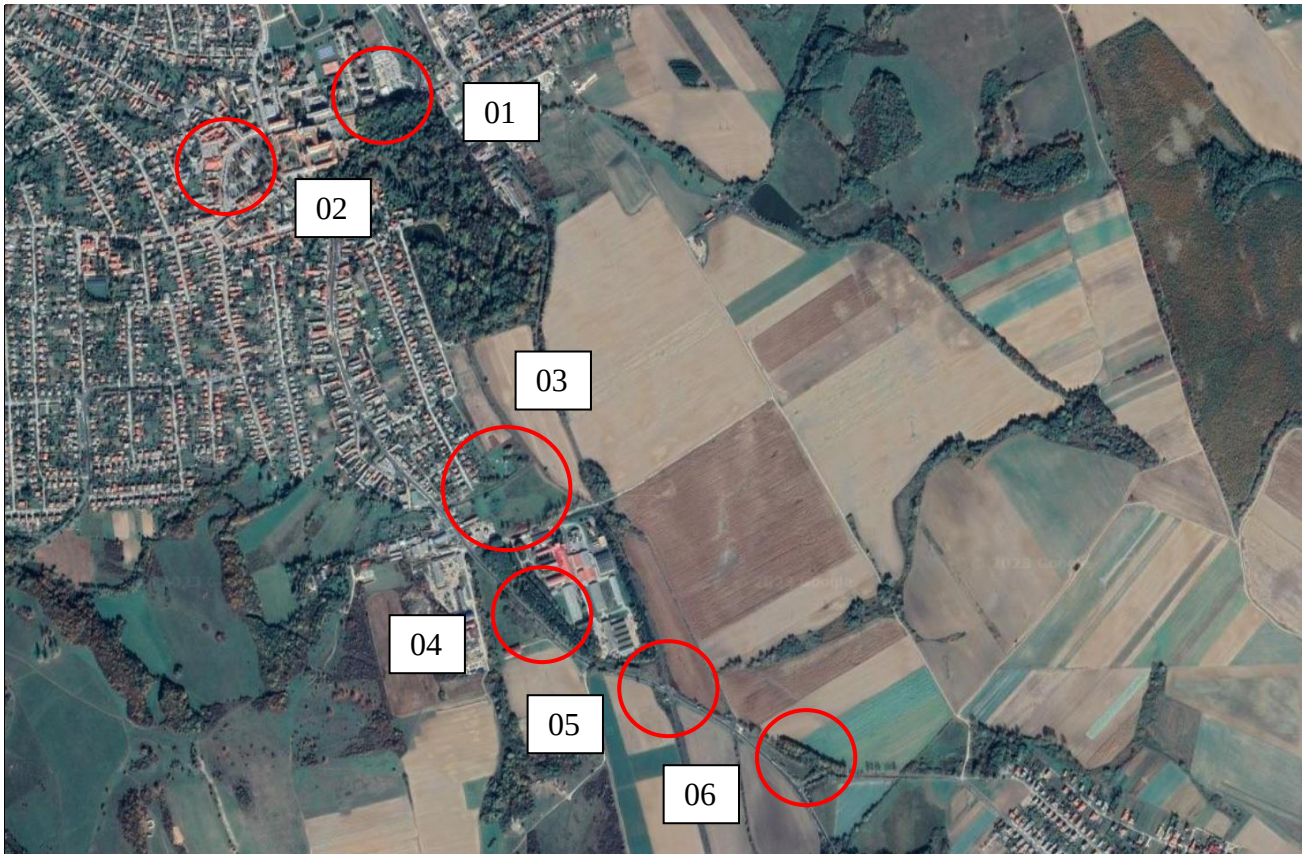

Zirc és Olaszfalu közigazgatási határa



## III/2.
## HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1 A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése:

Jelen módosítás Zirc belterületén, valamint külterületén Olaszfalu településig a 82. számú főúttal párhuzamosan tervezett kerékpárút kialakítása érdekében összesen hat részterületet érint. A településrendezési eszközök felülvizsgálata, módosítás a kidolgozott úttervekkel összhangban készült.




Google térkép

A 01. részterület Zirc belterületén, beépített városi környezetben, a Köztársaság utca mentén található, ahol a közúti közlekedési terület kismértékű szélesítésre van szükség. A módosítással érintett 1917/4 helyrajzi számú ingatlan jelenleg füves, részben burkolt felület.
A megvalósítás során a domborzati viszonyoknak köszönhetően földfeltöltés, valamint új rézsű kialakítása, támfal építése válhat szükségessé.
Az érintett terület a szerkezeti, valamint a szabályozási terven is közúti közlekedési terület besorolást kap.

A 02. részterület szintén belterületen, beépített városi környezetben, a Rákóczi térnél található. A kerékpárúthoz szükséges terület kisajátítása érdekében a 1126/14, valamint 1045/4 helyrajzi számú

ingatlanok 12,2 m2 nagyságú részei cserélnek gazdát, telekhatár áthelyezés történik, az telkek területe változatlan marad.
A településszerkezeti terven az érintett terület településközpont terület besorolású, melyből közúti közlekedési terület besorolású lesz, illetve a közúti közlekedési terület besorolású ingatlanrész településközpont terület besorolásúra változik, újonnan beépítésre szánt (többlet)terület nem kerül kijelölésre. Az érintett részterület a szabályozási terven hasonló képpen közúti közlekedési terület (Köu) besorolást kap, a csereterület pedig Vt2 (Z/65/6,5/900) besorolást a fentiek alapján.
A módosítás során védett természeti érték, országos valamint helyi védelem alatt álló épület, építmény, régészeti terület nem érintett. A településrendezési eszközök módosítása egyebekben nem tervezett.

A 03. részterület a település délkeleti, ipartelepi részén a belterületi határ szomszédságában található, jelenleg kihasználatlanul álló füves terület. A kerékpárosoknak a város ezen részén a közúti forgalommal együtt a 82. számú autóúton kell haladni, mely komoly veszélyforrást jelent.
Ezért vált indokolttá itt a kerékpárút fejlesztése, a Hóvirág utca folytatásában a 422/2 helyrajzi számú ingatlan átvágása a Kossuth Lajos utcával párhuzamosan.
A szerkezeti terven az érintett ingatlan kereskedelmi szolgáltató terület felhasználású, melynek módosítása tervezett közúti közlekedési terület felhasználásra. A módosításra szánt ingatlan fennmaradó részeinek besorolása változatlanul megmarad. A szabályozási terven szintén a jelenleg kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz1) besorolású ingatlan beépítésre nem szánt közúti közlekedési területbe kerül átsorolásra.

A 04. részterület külterületen található, a Zircet Eplénnyel (Veszprémmel) összekötő 82. számú főút menti területeket érinti egészen a 11-es számú Győr–Veszprém-vasúti nyomvonalig. Ezek jellemzően beépítetlen fás, füves területek.
A szerkezeti terv alapján a módosításra szánt 036/46 helyrajzi számú jelenleg védelmi erdőterület besorolású, a 036/39 helyrajzi számú jelenleg is közúti közlekedési terület, valamint a 036/41 helyrajzi számú kereskedelmi szolgáltató terület besorolású. A kerékpárút kialakítása, a fejlesztés megvalósíthatósága érdekében ezek beépítésre nem szánt közúti közlekedési terület besorolást kapnak illeszkedve a főúthoz.
A felsorolt, módosítással érintett ingatlanrészek a szabályozási terv szerint szintén (beépítésre nem szánt) védelmi erdőterület (Ev1), valamint kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz1) besorolásúak, melyek közúti közlekedési terület besorolásba (Köu1) kerülnek átsorolásra.

A 05. módosítás a 11. számú vasúti pályavonaltól a Fekete-érig tartó terület a 82. számú főút mentén, mely cserjés, füves terület. Az érintett 028/12, 028/13 és 028/14 helyrajzi számú ingatlanok a szabályozási terv alapján korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület (Má-ko2) besorolásúak, melyek szintén közúti közlekedési terület besorolásba (Köu1) kerülnek átsorolásra.

A 06. részterület a Fekete értől Olaszfalu település közigazgatási határvonalig tartó terület, mely során a 021/1, 021/2, 021/3, 022 és a 023 helyrajzi számú külterületi ingatlan érintett.
A telkek szerkezeti terv szerinti besorolása korlátozott hasznosítású, valamint általános mezőgazdasági terület, amely közúti közlekedési területbe kerül átsorolásra. Az ingatlanok szabályozási terv szerinti övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má1), melyek szintén a főúthoz csatolásra kerülnek közúti közlekedési terület besorolással (Köu1).

A kerékpárút jelölés az érintett területeken jellemzően már korábban feltüntetésre került, mely nyomvonala néhány szakaszon áthelyezésre kerül.

A helyzetfeltáró munkarészben részletezett módon megállapításra került, hogy a módosítás Zirc közép- és hosszútávú fejlesztési terveivel összhangban van, az abban foglaltaknak megfelel. A kerékpárutak fejlesztése, biztonságosabbá tétele tekintettel a nagyszámú ingázó munkavállalóra, kirándulóra a település elsődleges fejlesztési céljai között szerepel. A tervezet kapcsolódik a település meglevő belső kerékpárút hálózatához, annak fejlesztéséhez, Zirc és Olaszfalu kapcsolatát nagyban javítja, országhatáron átnyúló hatása nem várható, lokális viszonyok javítása érdekében történik.
A vizsgálat során a módosítást akadályozó tényező nem merült fel. A kerékpárút kiépítése városképi szempontból támogatható, az érintett területek rendezése, zöldfelületek megújításának köszönhetően a település esztétikusabbá válik. A módosítás jellemzően a jelenleg kihasználatlanul álló füves, cserjék területet érint, a környezetre jelentős, illetve káros hatást nem gyakorol.

# III/3.
# HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

## 3.1 A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis:

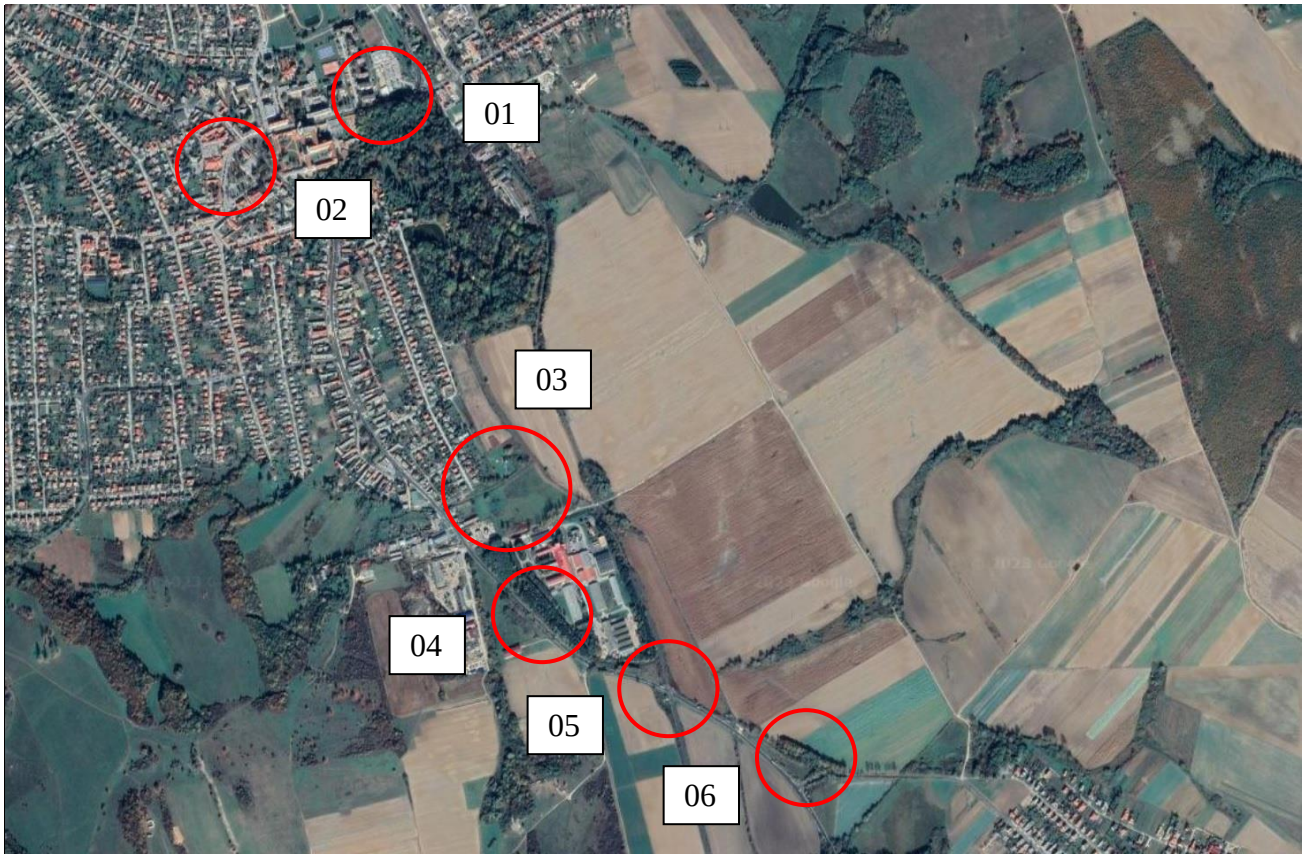
Az átfogó vizsgálatok és elemzések alapján megállapítható, hogy a jelenleg kialakult településrendezési eszközök, az azokban rögzített keretek, kötelezések nem teszik lehetővé a fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságát, ezért vált szükségessé azok módosítása.
A módosítani kívánt településrészek bel- és külterületen találhatók, melyekbe beilleszthető a kétirányú kerékpárút, nagyban javítva ezzel a kerékpáros közlekedés biztonságát, mely jelenleg a a közúti forgalommal együtt a nagy forgalmú 82. számú autóúton halad, illetve helyenként keresztezi azt.
Zirc város helyzete, domborzata, kedvező terepviszonyai és kontinentális éghajlata a magas napsütéses órák számával együtt kiválóan alkalmas a kerékpáros közlekedésre, kirándulásokra, túrákhoz (mountain bike paradicsom). A tömegközlekedési hálózat mellett a gépjárművel nem rendelkezők számára ideális alternatíva, sokan választják ezt a közlekedési módot a településen élők közül egyaránt.
Ennek megfelelően a település vezetőségének egyik elsődleges célja évek óta a biztonságos kerékpáros közlekedés lehetőségének megteremtése, a megfelelő kerékpárutak kialakítása, folyamatos fejlesztése, korszerűsítése. Ezek lehetnek kerékpársávok, önálló kerékpárutak, illetve elválasztás nélküli, valamint elválasztott gyalog- és kerékpárutak.
Az útterv elkészült a burkolt felülettel, vízelvezető árkokkal, becsatlakozásokkal, így elkövetkezett a szükséges helyeken a szabályozási terven való feltüntetés, a településrendezési eszközök felülvizsgálata, módosítása.
Összességében megállapítható, hogy a javasolt fejlesztések számos pozitív társadalmi hatással járnak, amelyek javítják a helyiek életminőségét, erősítik a társadalmi kohéziót és a környezeti gondolkodást. Az egységes településkép, élhetőbb, rendezett környezet kialakulása egyaránt növelheti a betelepülő, beruházói kedvet, ezzel a település fejlődését további adóbevételek és munkalehetőségek formájában segítheti elő. A tervezett módosítás összességében a fenntartható fejlődés szempontjából is előremutató.
Az előirányzott módosítás tehát nincs káros hatással a környezetre, nem befolyásolja jelentős mértékben a kialakult állapotokat, a környezet képének egységességére javító hatással van, továbbá összhangban van a város elképzeléseivel, az épített, illetve a természeti környezettel. A megvalósítást befolyásoló- vagy korlátozó egyéb veszélyforrásról, akadályozó tényezőről nincs tudomásunk.

## III/4.

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

4.1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása):

A településrendezési eszközök módosításának lényege, hogy a tervezett nyomvonalon a bicikliút kialakításához szükséges út kijelölés, szélesítés, valamint a kerékpárút nyomvonal feltüntetésre kerüljön a beruházás előkészítéséhez, a kisajátítások elvégzéséhez. A módosításból adódóan, újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
Összességében a módosítás a környezet rendezését, egységes és esztétikus településkép kialakulását, a környék megítélésének javítását, valamint biztonságos közlekedés kialakulását segíti.




Google térkép

A módosítás Zirc bel- és külterületén, összesen hat részterületen jellemzően a meglevő közúti közlekedési terület kismértékű szélesítését, esetenként újak kijelölését jelenti, mely jellemzően beépítetlen, füves cserjés területet érint.
A kerékpárút megvalósítása következtében a burkolt felület nő, azonban az érintett területek növényállományának fejlesztésével, többszintűvé tételével és gondozásával ez a zöldfelület veszteség csökkenthető.

## 4.2. Településrendezési javaslat:

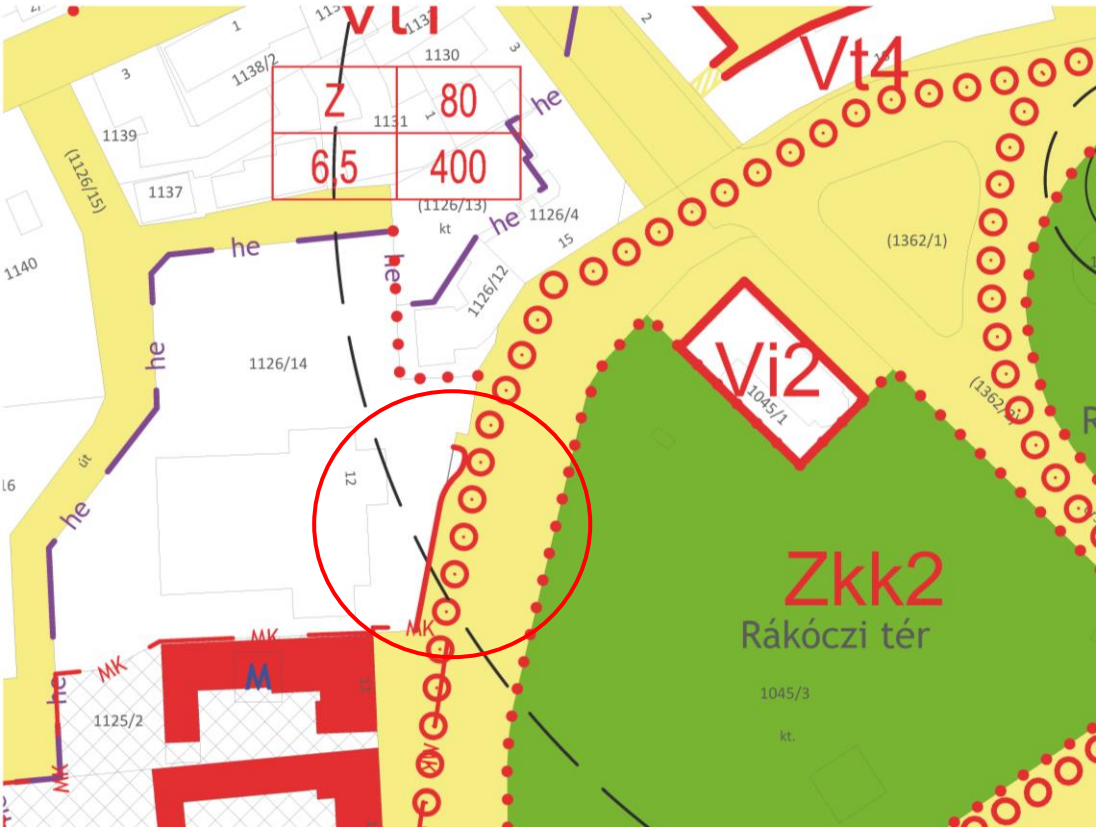
A településrendezési eszközök módosítása a szerkezeti terve, valamint a szabályozási tervet egyaránt érinti mind a hat részterületen, azonban újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása nem vált szükségessé, a településrendezési tervek összhangja továbbra is biztosított marad.

A 01. részterület Zirc belterületén, beépített városi környezetben, a Köztársaság utca mentén található, ahol a közúti közlekedési terület kismértékű szélesítésre van szükség. A módosítással érintett 1917/4 helyrajzi számú ingatlan jelenleg füves, részben burkolt felület.
A megvalósítás során a domborzati viszonyoknak köszönhetően földfeltöltés, valamint új rézsű kialakítása, támfal építése válhat szükségessé. Az érintett terület a szerkezeti, valamint a szabályozási terven is közúti közlekedési terület besorolást kap.




A 02. részterület szintén belterületen, beépített városi környezetben, a Rákóczi térnél található. A kerékpárúthoz szükséges terület kisajátítása érdekében a 1126/14, valamint 1045/4 helyrajzi számú ingatlanok 12,2 m2 nagyságú részei cserélnek gazdát, telekhatár áthelyezés történik, az telkek területe változatlan marad.
A településszerkezeti terven az érintett terület településközpont terület besorolású, melyből közúti közlekedési terület besorolású lesz, illetve a közúti közlekedési terület besorolású ingatlanrész településközpont terület besorolásúra változik, újonnan beépítésre szánt (többlet)terület nem kerül kijelölésre. Az érintett részterület a szabályozási terven hasonló képpen közúti közlekedési terület (Köu) besorolást kap, a csereterület pedig Vt2 (Z/65/6,5/900) besorolást a fentiek alapján.

A módosítás során védett természeti érték, országos valamint helyi védelem alatt álló épület, építmény, régészeti terület nem érintett. A településrendezési eszközök módosítása egyebekben nem tervezett.



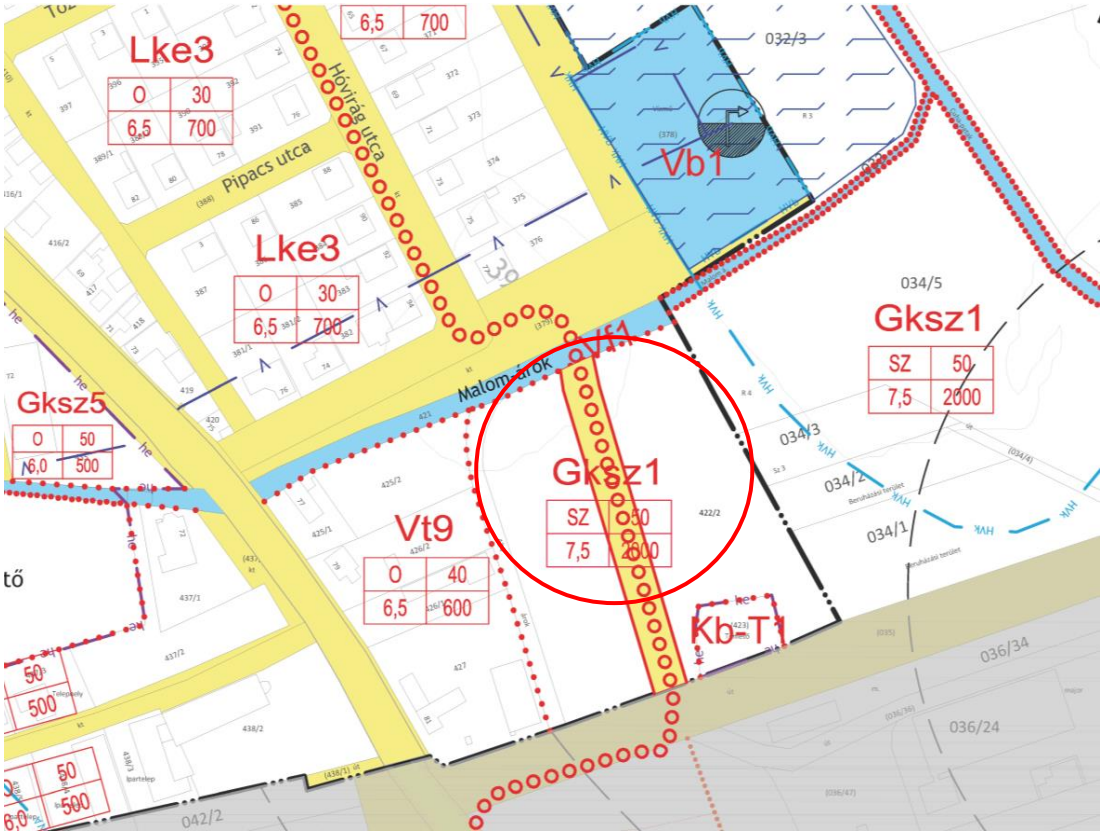

A 03. részterület a település délkeleti, ipartelepi részén a belterületi határ szomszédságában található, jelenleg kihasználatlanul álló füves terület. A kerékpárosoknak a város ezen részén a közúti forgalommal együtt a 82. számú autóúton kell haladni, mely komoly veszélyforrást jelent. Ezért vált indokolttá itt a kerékpárút fejlesztése, a Hóvirág utca folytatásában a 422/2 helyrajzi számú ingatlan átvágásával a Kossuth Lajos utcával párhuzamosan.

A szerkezeti terven az érintett ingatlan kereskedelmi szolgáltató terület felhasználású, melynek módosítása tervezett közúti közlekedési terület felhasználásra. A módosításra szánt ingatlan fennmaradó részeinek besorolása változatlanul megmarad.

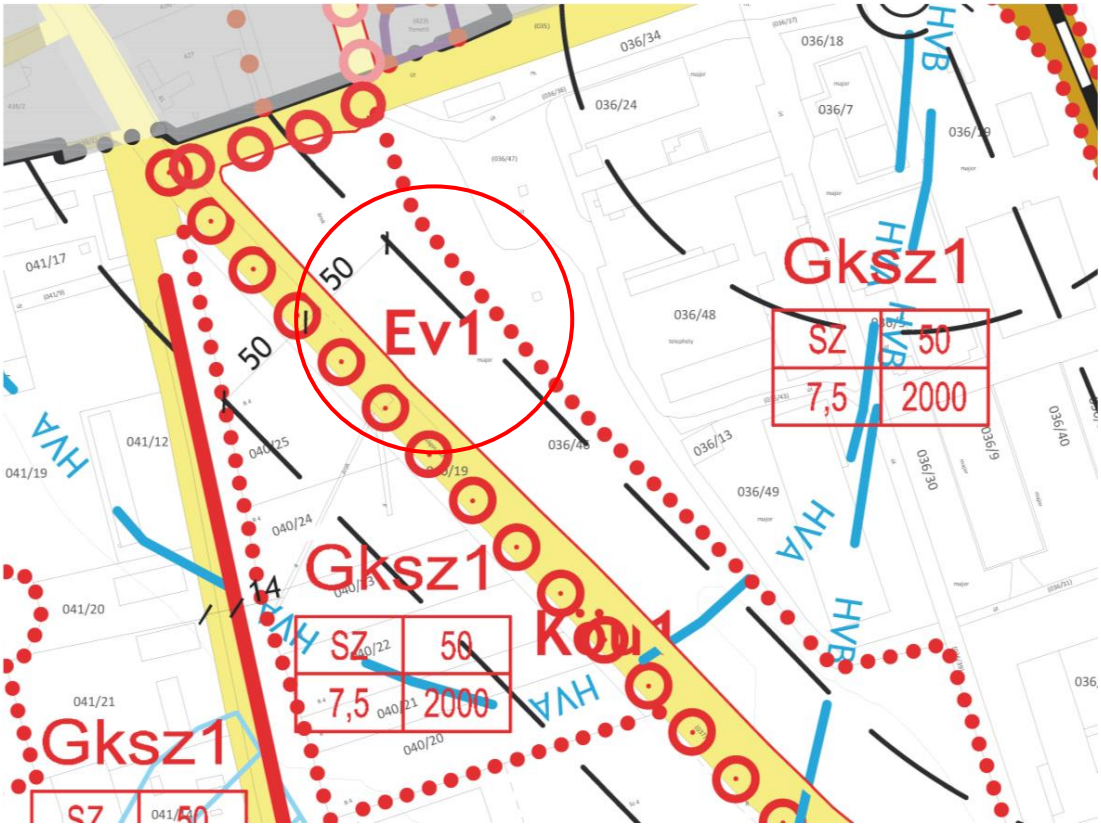
A szabályozási terven a jelenleg kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz1) besorolású ingatlan beépítésre nem szánt közúti közlekedési területbe kerül átsorolásra. Szomszédságában szintén kereskedelmi,, szolgáltató terület (Gksz), különleges beépítésre nem szánt terület – temető (Kb-t), településközpont terület (Vt), valamint északi, északnyugati irányból a Malom-árok vízgazdálkodási területe - vízfelszín (Vf1) besorolású területek övezik.

A szabályozási terven ennek megfelelően szabályozási vonalak, valamint a tervezett kerékpárút nyomvonala jelölés kerül feltüntetésre.

A szabályozási szélességen belül egy 3,5 méter széles, kétirányú aszfaltozott kerékpárút mellett 1-1 méteres padka és rézsű kerül kialakításra. A meglevő nyílt, burkolat nélküli csapadékvíz elvezető árok változatlanul megmarad, illetve tovább vezetésre kerül a kerékpárúttal párhuzamosan teljes hosszon.

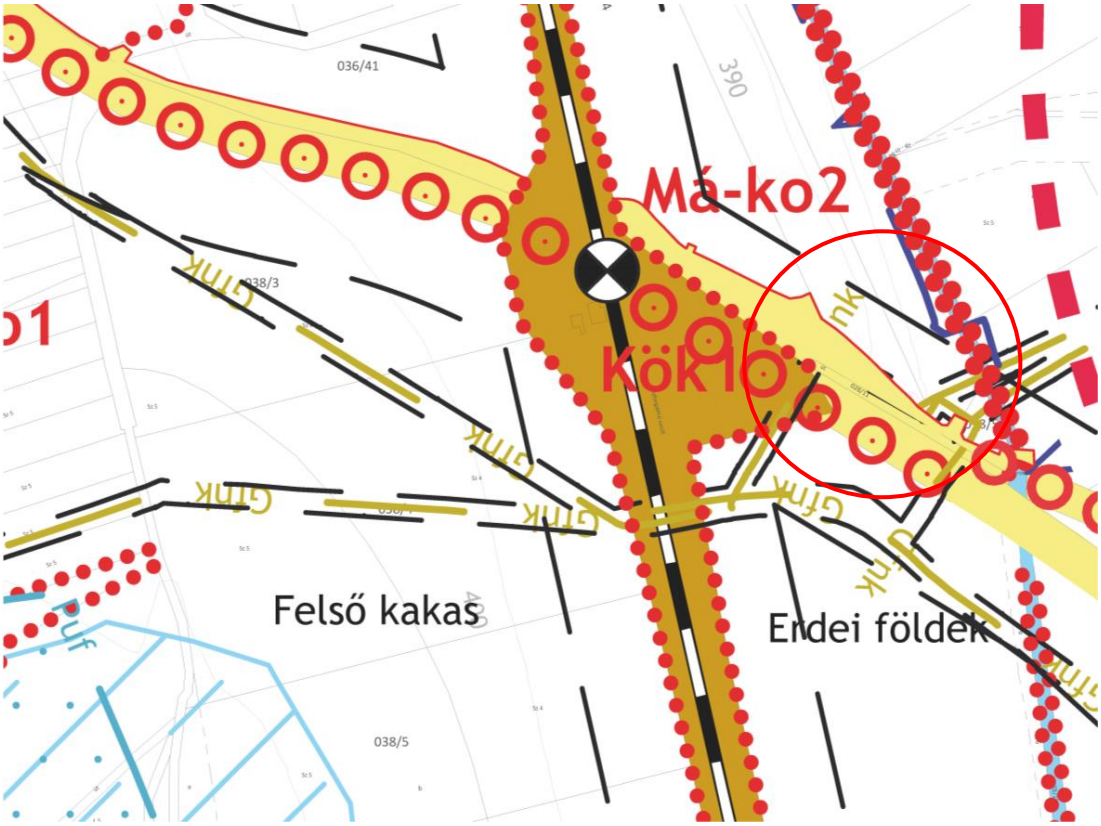



A <u>04. részterület</u> külterületen található, a Zircet Eplénnyel (Veszprémmel) összekötő 82. számú főút menti területeket érinti egészen a 11-es számú Győr–Veszprém-vasúti nyomvonalig. Ezek jellemzően beépítetlen fás, füves területek.



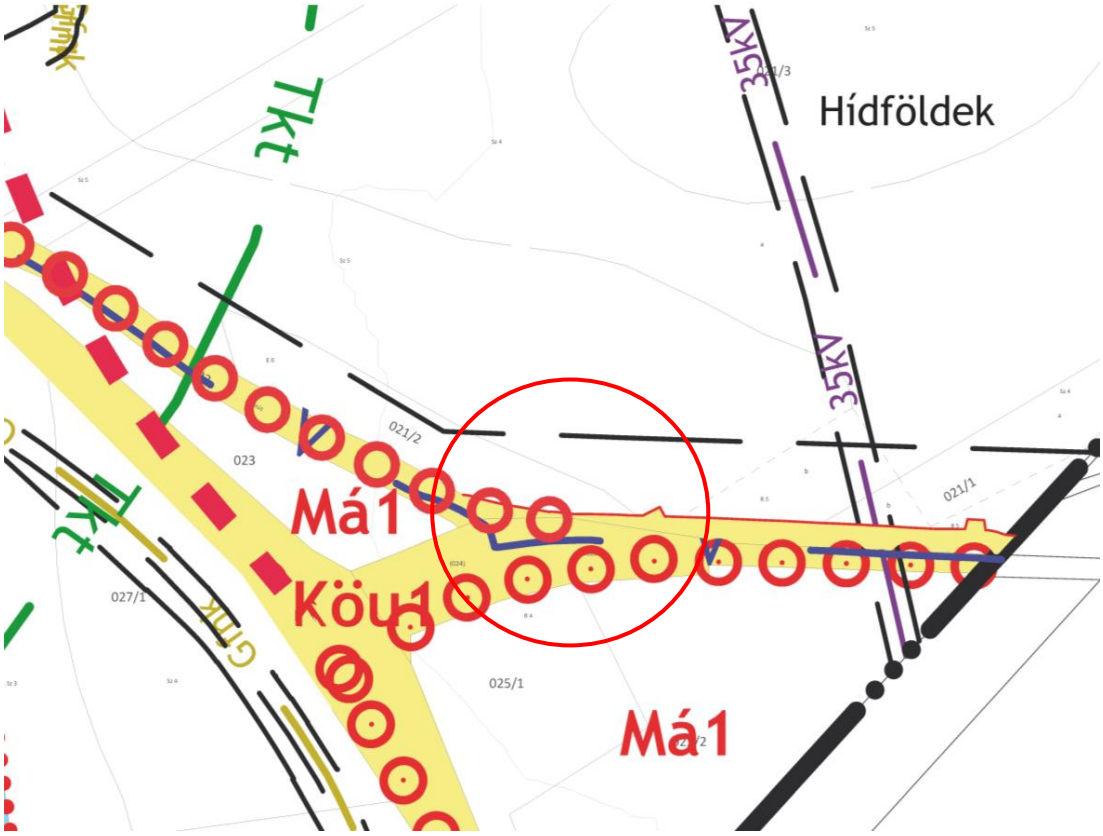
A szerkezeti terv alapján a módosításra szánt 036/46 helyrajzi számú jelenleg védelmi erdőterület besorolású, a 036/39 helyrajzi számú jelenleg is közúti közlekedési terület, valamint a 036/41 helyrajzi számú kereskedelmi szolgáltató terület besorolású. A kerékpárút kialakítása, a fejlesztés megvalósíthatósága érdekében ezek beépítésre nem szánt közúti közlekedési terület besorolást kapnak illeszkedve a főúthoz.
A felsorolt, módosítással érintett ingatlanrészek a szabályozási terv szerint szintén (beépítésre nem szánt) védelmi erdőterület (Ev1), valamint kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz1) besorolásúak, melyek közúti közlekedési terület besorolásba (Köu1) kerülnek átsorolásra.

A 05. módosítás a 11. számú vasúti pályavonaltól a Fekete-érig tartó terület a 82. számú főút mentén, mely cserjés, füves terület. Az érintett 028/12, 028/13 és 028/14 helyrajzi számú ingatlanok a szabályozási terv alapján korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület (Má-ko2) besorolásúak, melyek szintén közúti közlekedési terület besorolásba (Köu1) kerülnek átsorolásra.




A 06. részterület a Fekete értől Olaszfalu település közigazgatási határvonalig tartó terület, mely során a 021/1, 021/2, 021/3, 022 és a 023 helyrajzi számú külterületi ingatlan érintett. A terület egy része a használaton kívüli egykori bekötőút, mely elhelyezkedésével, kialakításával (akár egy kopóréteg cserével) ideális a tervezett funkciónak.
A telkek szerkezeti terv szerinti besorolása korlátozott hasznosítású, valamint általános mezőgazdasági terület, amely közúti közlekedési területbe kerül átsorolásra. Az ingatlanok szabályozási terv szerinti övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má1), melyek szintén a főúthoz csatolásra kerülnek közúti közlekedési terület besorolással (Köu1). A kerékpárút jelölés az érintett területeken jellemzően már korábban feltüntetésre került, mely nyomvonala néhány szakaszon áthelyezésre kerül.

A tervezett kerékpáros létesítmény nyomvonalában értékes növényállomány (cserjesor, fák) nem található, ezért kivágásukról, későbbi pótlásukról nem kell gondoskodni.




## 4.3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére:

Az érintett ingatlanrészek jellemzően beépítetlen környezetben, beépítettlen területek, a módosítás során épület, építmény nem érintett, elbontása nem válik szükségessé. A területre útterv került kidolgozásra a szükséges felfestésekkel, útcsatlakozásokkal, megfelelő ívekkel, csapadékvízgyűjtő árkokkal, mely egyaránt szolgálhatja majd a helyi lakosok munkába járását, a turisták kerékpáros kikapcsolódását, biztonságos közlekedését, valamint a környező utak tehermentesítést.
A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, illetve a nyomvonal fejlesztéshez kapcsolódóan újonnan beépítés, épületek elhelyezése nem tervezett.
A szabályozási terv alapján a tervezett módosítás továbbá sem helyi-, sem országos védelem alatt álló építészeti, illetve természeti értéket, sem régészeti területet nem érint, azonban a vízbázis hidrogeológiai „A” és „B” védőövezet határán belül esik.

## 4.4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás:

A település nem véletlenül kapta a „Bakony szíve” jelzőt. Az erdőkkel, mozaikos tajjal körülvett Zircen belül is sok a zöldfelület, többszintű növényzet. Mind a közterületeken, mind a magántelkeken rendezett, gondozott zöldfelületek találhatók. A város közepén található a 20 hektáros arborétum, valamint a ligetes városi főter.

A kialakításra kerülő, jellemzően kétirányú kerékpárút szakaszok aszfalt burkolatot kapnak, így a különböző időjárási viszonyokban is jól járhatók lesznek. A jelenleg füves, bokros területek leburkolásával ugyan a zöldfelület csökken, azonban a terület fejlesztésével, elérhetőségének javításával, vonzóbbá tételével a későbbi beruházásokhoz kapcsolódóan jelentős növénytelepítés várható, a zöldfelületi rendszer javulhat, intenzívebbé válhat. Ezt segítheti elő az érintett területek közvetlen környezetének rendezése, többszintessé tétele előnevelt, tájspecifikus fák ültetésével.
A lehulló csapadékvíz gyűjtése, elszikkasztása jelenleg is jellemzően megoldott, azonban a kerékpárút teljes szakasza mentén kiépítésre kerül.
A területen található csapadékvíz elvezető csatorna rendszernek, illetve a Malom-ároknak köszönhetően az elvezetés megfelelően megoldott, fejlesztést nem igényel.

A biológiai aktivitásérték szinten tartása:
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. A biológiai aktivitásérték fenntartása pont 18. § (1) bekezdése alapján, mivel nem tervezett 1 hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölése, aktivitás érték számítás nem válik szükségessé.

## 4.5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat:

Közlekedési javaslatok
A vizsgált területen tervezett fejlesztés legfőbb célja a közlekedés fejlesztése, elősegítve a közlekedésben résztvevő kerékpáros, autós, teher- és mezőgazdasági járművel haladók biztonságosabb és zavartalanabb eljutását a kitűzött célig.

Közművesítési javaslatok
A 01 és 02. részterület belterületen található, közművekkel, közvilágítással ellátott terület. A 03. részterületen érintett 422/2 helyrajzi számú belterületi ingatlan közművesítése részben megtörtént, illetve ellátása biztosítható a városi közműhálózatokról a korábbiakban részletezett módon. A további külterületi ingatlanok esetén (04-06. részterület) a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés kiépítésre, egyéb közművekkel a terület ellátásra nem került.
A fejlesztések kapcsán közműhálózat bővítés, közvilágítás kiépítésének igénye nem merült fel, nem tervezett.

## 4.6. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei):

Zirc földrajzilag nézve Magyarország észak-nyugati részén, a Dunántúlon, a Magas-Bakonyban, a Zirci-medencében, a Cuha-patak partján fekszik, hazánk legmagasabban fekvő (400 mBf) városa. Különlegessége és vonzó ereje az egyedülálló földrajzi fekvésben (Bakony szíve), a szép természeti környezetben, tájképi adottságaiban rejlik, melyek kiválóan alkalmasak kerékpáros túrákhoz is a kedvező terepviszonyok okán.
A város létrejötte, fejlődése a zirci ciszterci apátsághoz köthető. Ők alakították ki a város közepén található, nemzetközileg is elismert természetvédelmi területet, arborétumot. A 20 hektáros területen 110, a Föld öt kontinenséről gyűjtött fa- és cserjefaj él. A liget egy 600 éve kialakított halastó körül

került telepítésre. A zirci arborétum jellegzetes angolkert, amelyben az erdőfoltok szabálytalan tisztásokkal váltakoznak.
A város továbbá köztéri alkotásokban, műtárgyakban bővelkedik. Megtalálható itt az eredeti helyén álló középkori apátsági oszlopköteg rajta Szent Imre szoborral, valamint különböző neves vagy kevésbé ismert alkotók szobrai a város különböző pontjain, számos fennmaradt útszéli kereszt, köztéri kút. Nagy lehetőségeket rejt a környékben fellelhető karsztvíz készlet, melynek jobb kiaknázására volna lehetőség.
A feltáró munkarészben a módosítást akadályozó tényező nem merült fel. A kerékpárút kiépítése városképi szempontból támogatható, a településkép egységesebbé, esztétikusabbá válik, illetve a természeti a környezetre jelentős, illetve káros hatást nem gyakorol.

## 4.7. A módosítással érintett területek bemutatása:

A 01. részterület Zirc belterületén, beépített városi környezetben, a Köztársaság utca mentén található, ahol a közúti közlekedési terület kismértékű szélesítésre van szükség. A módosítással érintett 1917/4 helyrajzi számú ingatlan jelenleg füves, részben burkolt felület.
A megvalósítás során a domborzati viszonyoknak köszönhetően földfeltöltés, valamint új rézsű kialakítása, támfal építése válhat szükségessé.

A 02. részterület szintén belterületen, beépített városi környezetben, a Rákóczi térnél található. A kerékpárúthoz szükséges terület kisajátítása érdekében a 1126/14, valamint 1045/4 helyrajzi számú ingatlanok 12,2 m2 nagyságú részei cserélnek gazdát, telekhatár áthelyezés történik, az telkek területe változatlan marad.
A módosítás során védett természeti érték, országos valamint helyi védelem alatt álló épület, építmény, régészeti terület nem érintett.

A 03. részterület illetve a módosítással érintett belterületi 422/2 helyrajzi számú ingatlan a település délkeleti részén, a belterület és külterület határához közel található, jelenleg kihasználatlanul álló füves terület. Ez a városrész Zirc ún. Déli ipari területe, tüzéptelep, egyéb ipari- és raktártelepek, valamint az Izraelita temető található itt. Észak felől a Hóvirág utca mentén már családiházas övezet kapott helyet.
A településre vonatkozó Integrált Településfejlesztési Stratégia alapján a területre a gazdaságfejlesztéssel és munkahelyteremtéssel kapcsolatos tematikus célok elérése indokolt. Ehhez szükséges a hiányzó közművek kiépítése, hiszen a betelepülni szándékozó vállalkozások számára fontos szempont a rendelkezésre álló ingatlan megfelelő elérhetősége és infrastruktúrája.
A kerékpárosoknak a város ezen részén a közúti forgalommal együtt a 82. számú autóúton kell haladni, mely komoly veszélyforrást jelent. Ezért vált indokolttá a kerékpárút fejlesztése érdekében a Hóvirág utca folytatásában a 422/2 helyrajzi számú ingatlan átvágása a Kossuth Lajos utcával párhuzamosan. A tervezett kerékpárút kialakításához kapcsolódóan a csapadékvíz elvezető csatornahálózat kismértékű fejlesztése is szükségessé válik.

A 04. részterület külterületen található, a Zircet Eplénnyel (Veszprémmel) összekötő 82. számú főút menti területeket érinti egészen a 11-es számú Győr–Veszprém-vasúti nyomvonalig. Ezek jellemzően beépítetlen fás, füves területek.

A módosításra szánt 036/46 helyrajzi számú jelenleg védelmi erdőterület besorolású, a 036/39 helyrajzi számú jelenleg is közúti közlekedési terület, a 036/41 helyrajzi számú ingatlan pedig kereskedelmi szolgáltató terület besorolású. A kerékpárút kialakítása, megvalósíthatósága érdekében ezek beépítésre nem szánt közúti közlekedési terület besorolást kapnak illeszkedve a főúthoz.

A 05. módosítás a 11. számú vasúti pályavonaltól a Fekete-érig tartó terület a 82. számú főút mentén, mely cserjés, füves terület. Az érintett 028/12, 028/13 és 028/14 helyrajzi számú ingatlanok a szabályozási terv alapján mezőgazdasági terület besorolásúak, melyek közúti közlekedési terület besorolásba (Köu1) kerülnek átsorolásra.

A 06. részterület a Fekete értől Olaszfalu település közigazgatási határvonalig tartó terület, mely során a 021/1, 021/2, 021/3, 022 és a 023 helyrajzi számú külterületi ingatlan érintett. A telkek besorolása mezőgazdasági terület, jelenleg azonban füves, cserjés, művelés alatt nem álló földterületek. A módosítást követően közúti közlekedési területbe kerülnek átsorolásra.

Az előirányzott módosítások nincsenek káros hatással a környezetükre, nem befolyásolják jelentős mértékben a kialakult állapotokat, a környezet képének egységességére javító hatással vannak, továbbá összhangban vannak a város elképzeléseivel, az épített, illetve a természeti környezettel. A megvalósítást befolyásoló- vagy korlátozó egyéb veszélyforrásról, akadályozó tényezőről nincs tudomásunk.

### 4.8. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása:

A korábbiakban bemutatottak szerint a tervezett módosítással területfelhasználás változás nem történik, településrendezési tervek közötti összhang továbbra is biztosított marad.

# V. MELLÉKLETEK

## A MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁS SORÁN KIKÜLDÉSRE KERÜLT, VALAMINT BEÉRKEZETT ÜGYIRATOK, SZAKVÉLEMÉNYEK

# ZIRCI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

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

**Ügyintéző:** Vachtler Erik
**Elérhetősége:** +36/88/414-141
vachtler.erik@zirc.hu


**Tárgy: Zirc Város településrendezési eszközeinek módosítása a Zirc-Olaszfalu kerékpárút létesítéséhez kapcsolódóan**

## FŐÉPÍTÉSZI ÉSZREVÉTELEK

A Zirc Városi Önkormányzat augusztus hónapban ismerte meg a Veszprém Vármegyei Önkormányzat által a Zirc-Olaszfalu között tervezendő kerékpárút szakasz kapcsán a Zirci településrendezési terv szükségessé váló módosításához készített véleményezési dokumentációt.

Vachtler Erik, önkormányzati főépítészként a megküldött anyagot áttanulmányoztam, és azzal kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem.

Az előzetes egyeztetéseken elhangzottakkal ellentétben a kerékpárút belterületi szakaszának É-i részével kapcsolatban is tartalmaz beavatkozási tervet.

1. melléklet

A megküldött anyag a TESCO áruház mellett fekvő, Zirc 1917/4 hrsz.-ú ingatlan, 82. főút felőli telekhatárát érintő szabályozási vonal-módosítást fogalmaz meg. A legutóbbi egyeztetések során az hangzott el, hogy az út É-i szakaszai kapcsán nem látják szükségességét a HÉSZ módosításának. A legutóbbi műszaki tervdokumentációval összevetve kiderül, hogy a beszűkülő járda folytatásának műszaki megoldásához szükséges a tárgyi beavatkozás.

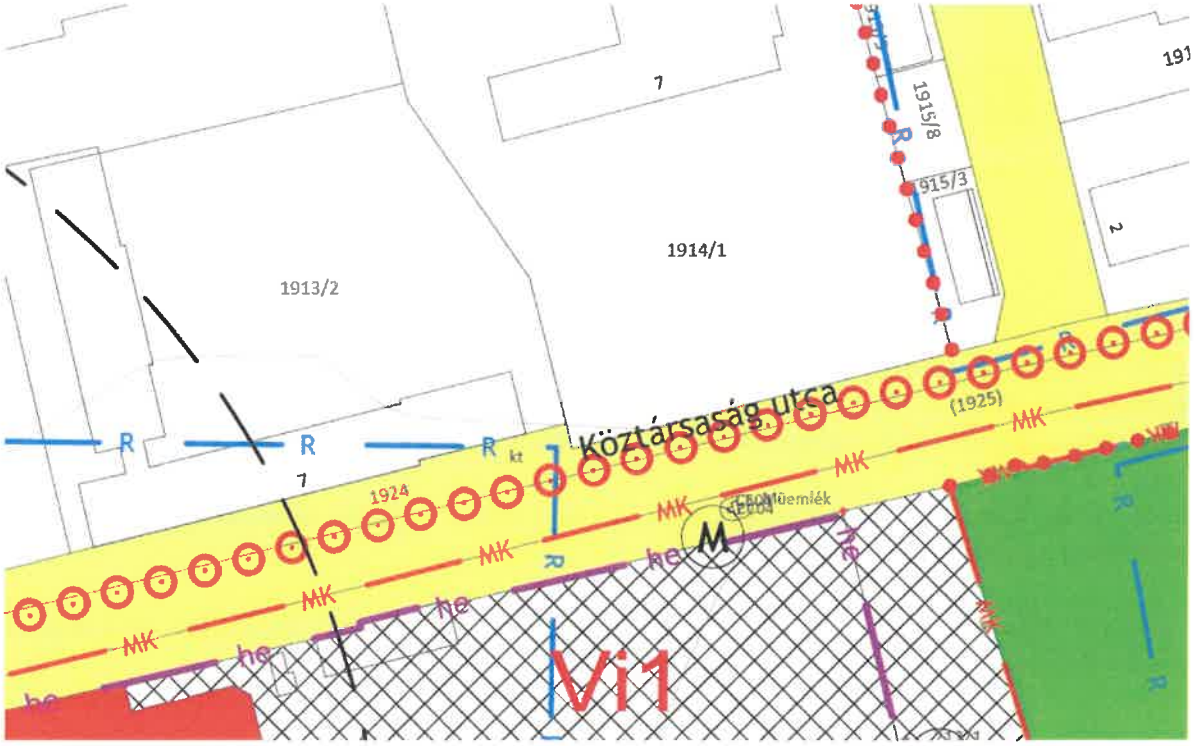


Hatályos HÉSZ



Tervezett módosítás

Amennyiben mégis beavatkoznak az út É-i szakaszán, nem érthető, miért marad ki a III. Béla Gimnázium, Zirc 1914/1 hrsz.-ú telke, mely jelen formájában belenyúlik a tervezett út nyomvonalába. A Gimnázium utcai telekhatára jelenleg egybeesik az övezeti határral, melynek módosítására szintén szükség lenne az út kialakításához, de ezt nem tartalmazza a tervezet! A jövőbeni problémák elkerülése érdekében ezt is érdemes lenne most kezelni.

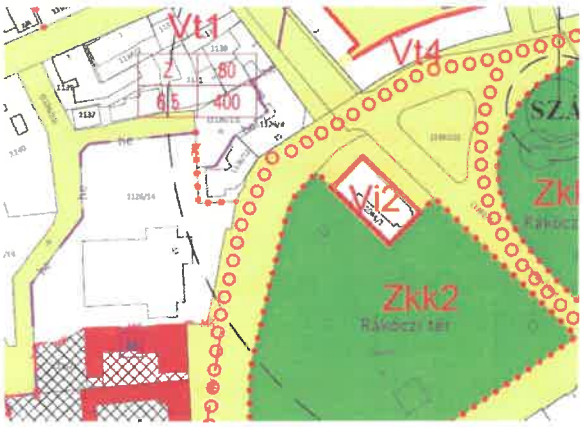



Hatályos HÉSZ - a III. Béla Gimnázium, Zirc 1914/1 hrsz.-ú telke

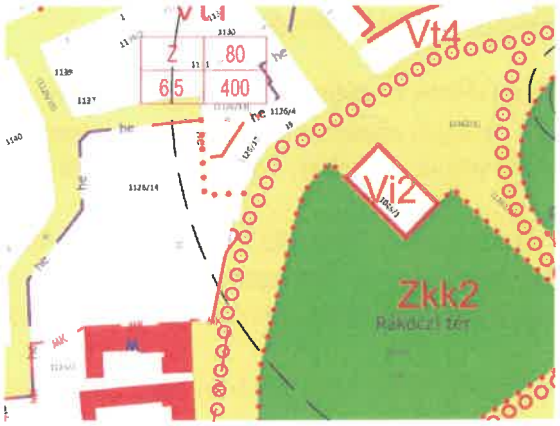
2. melléklet:

A 2. módosítási javaslat a Rákóczi téren, a PENNY áruház, Zirc 1126/14 hrsz.-ú ingatlanát érintő szabályozási vonal-módosítást vázol fel. Előzetesen erről a módosításról sem volt információnk.

A Reguly Antal Múzeum területén létesített termelői Piac megközelítésére szolgáló út fennmaradási engedély ügyében 2023. augusztus 15. napján tartott helyszíni szemlén kaptunk magyarázatot a beavatkozás szükségességére, ahol a szintén megjelent Zámbó Úr, az érintett ingatlan tulajdonosa megemlítette, hogy a kerékpárút kapcsán a telkét érintő igénybevétel miatt vált szükségessé területcsere. A műszaki tervekkel való összevetés nyomán derült ki számunkra, hogy vélhetően az a területcsere került rávezetésre a szabályozási tervlapra.




Hatályos HÉSZ




Tervezett módosítás

A beavatkozás kapcsán felmerült aggályom, az egy telket érintő, egyedi beavatkozáson túl a tervezett, minimum szabályos vonalvezetésűnek nem nevezhető szabályozási vonal kialakulása, mely érinti az építési hely meghatározását, a közterületek kezelését stb.

3. melléklet:

A 3. módosítási javaslat az előzetesen a Képviselő-testület által is legproblematikusabbnak gondolt beavatkozási javaslat.

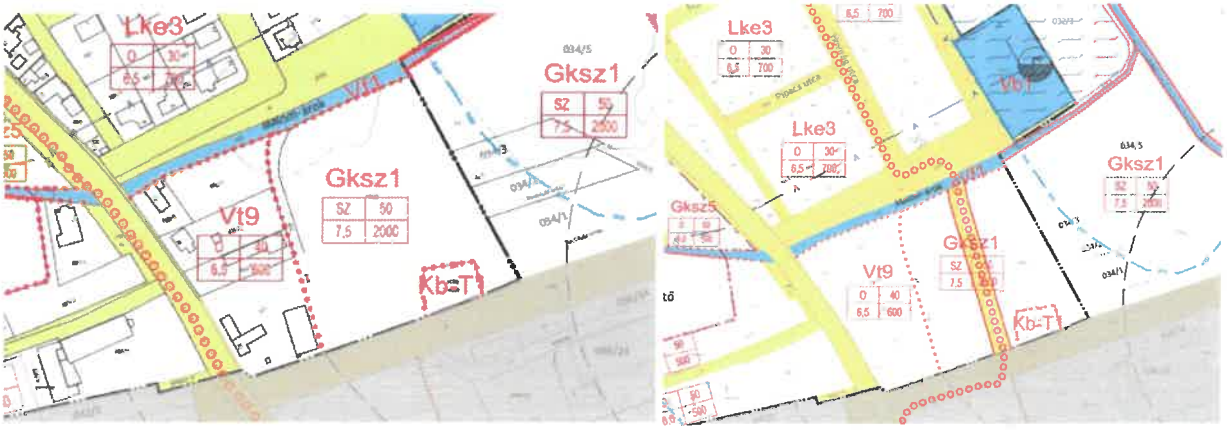
A Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az ügyet korábban tárgyalta, és a meghozott 173/2023. (V.8.) Önkormányzati határozatában felhívta a figyelmet, hogy a zsidó temető területe mellett fekvő, Zirc 422/2 hrsz.-ú ingatlant érintő nyomvonal magántulajdonban álló ingatlant szel ketté, mely által a helyi építési szabályzat tárgyi módosítása az ingatlantulajdonos érdekét jelentős mértékben sértheti, a terület felhasználását-, beépíthetőségét jelentősen korlátozhatja.

A Képviselő-testület felhívta továbbá a figyelmet, amennyiben az Ingatlantulajdonos a fentiekben foglaltak miatt kártérítéssel kíván élni, annak megtérítésére a Zirc Városi Önkormányzat nem vállal helytállási kötelezettséget.

A Képviselő-testület kérte megvizsgálni a tervezett kerékpárút nyomvonalának az érintett, Zirc 422/2 hrsz.-ú ingatlan telekhatára mentén történő átvezetésének lehetőségét, melyre azonban választ nem kaptunk, ellenben változtatás nélkül kertült bele a véleményezési anyagba.

A szomszédos, Zirc 427 hrsz.-ú ingatlan, a tervezés idején fennálló túlhasználata időközben megszűnt, így a tervezett nyomvonal a fennálló telekhasználatok szempontjából is a terület közepére került, mely a terület jövőbeli használatát minimum megnehezíti.

Az érintett telek Ny-i határán futó árok mentén történő átvezetéssel álláspontom szerint a Hóvirág utcai kapcsolódás is sokkal szabályosabb formában és észszerűbben lehetne kialakítani.



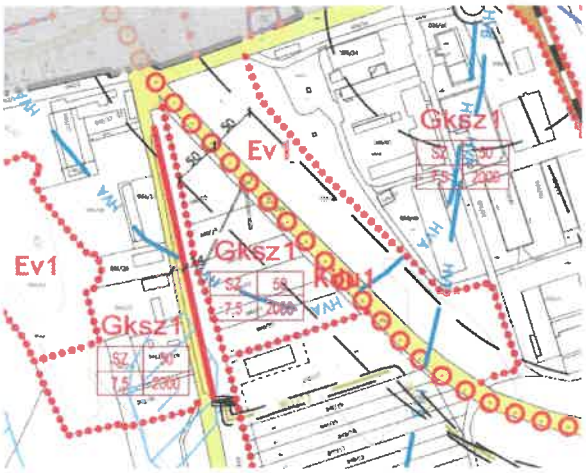

Hatályos HÉSZ

Tervezett módosítás

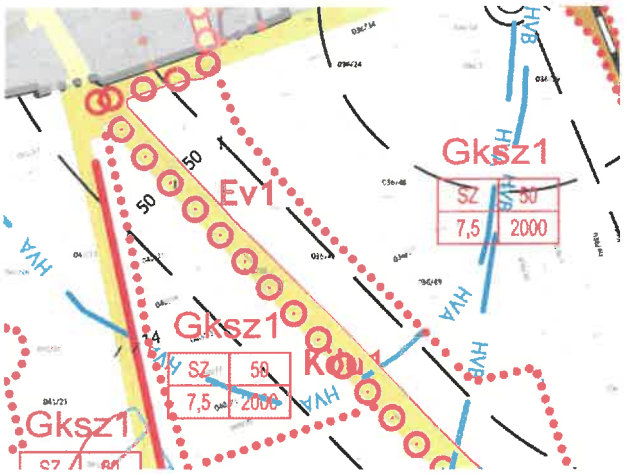
4. melléklet:

A 04. részterület külterületen található, a Zircet Eplénnyel (Veszprémmel) összekötő 82. számú főút menti területeket érinti egészen a 11-es számú Győr–Veszprém-vasúti nyomvonalig. Ezek jellemzően beépítetlen fával borított, a HÉSZ-ben jelenleg Ev jelű, véderdőbe sorolt terület.

Az érintett terület jövőbeli használatának megváltoztatását tervezik kérelmezni a tulajdonosok, amire jelen beavatkozás hatással lehet, mely esetlegesen kártérítési igényeket vethet fel.



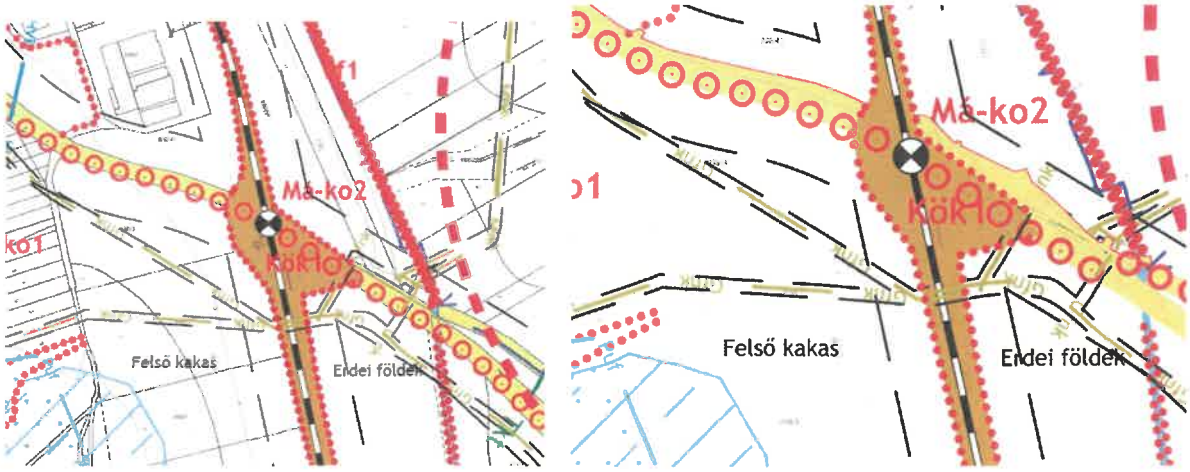

Hatályos HÉSZ




Tervezett módosítás

5. melléklet:

A 05. módosítás a 11. számú vasúti pályavonaltól a Fekete-érig tartó terület a 82. számú főút mentén, mely cserjés, füves terület. Az érintett 028/12, 028/13 és 028/14 helyrajzi számú ingatlanok a szabályozási terv alapján korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület (Má-ko2) besorolásúak, melyek szintén közúti közlekedési terület besorolásba (Köu1) kerülnek átsorolásra.



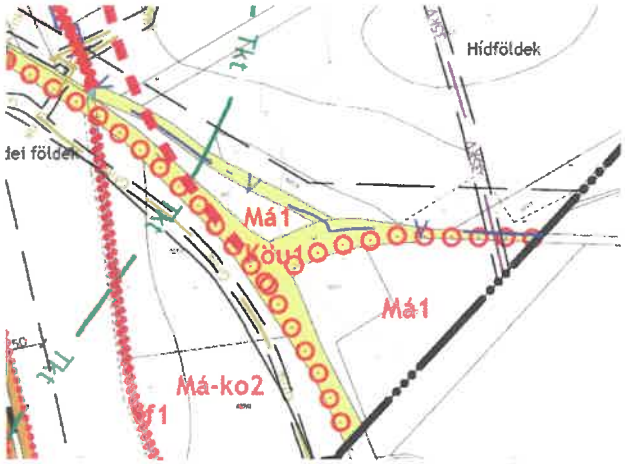

Hatályos HÉSZ

Tervezett módosítás

Az előzetes egyeztetések szerint a kerékpárút az út területén vezetett volna, most viszont a 82. főút területe melletti, magántulajdonú, a rendezési tervben Má-ko2 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területre helyezné át a nyomvonalat, mely szintén kisajátítási kérdéseket vet fel.

6. melléklet:

A 06. részterület a Fekete értől Olaszfalu település közigazgatási határvonalig tartó terület, mely során a 021/1, 021/2, 021/3, 022 és a 023 helyrajzi számú külterületi ingatlan érintett. A terület egy része a használaton kívüli egykori bekötőút, mely elhelyezkedésével, kialakításával (akár egy kopóréteg cserével) ideális a tervezett funkciónak.




Hatályos HÉSZ




Tervezett módosítás

Alapvetően ezzel a beavatkozással szerintem nincs nagyobb probléma, ha csak az nem, hogy az előzetes egyeztetéseken erről nem volt szó. Ez a beavatkozás a közlekedés-biztonság érdekében tett talán legjelentősebb módosítás. Az előzetes egyeztetések szerint a kerékpárút az út területén vezetett volna, most viszont a 82. főút területe melletti, Állami tulajdonú magánút területére helyezné át a nyomvonalat.

A tervvel összességében további kérdések is felmerültek bennem.

Mi lesz a jelen tervlapokon nem szereplő, szükségtelenné váló kerékpárút nyomvonal-szakaszok ábrázolásával?

A teljes tervlapot átdolgozzák, vagy fedvénytervek készülnek csak?

Amennyiben ezek fedvényterv-lapokra kerülnek „rádolgozásra", egy jövőbeni módosítás során, a teljes tervvel való „egybedolgozás", egységes szerkezetbe öntés költségét ki állja?

Hogyan tudjuk ezt a módosítást a beérkezett lakossági módosítási kérelmekre a Völgyzugoly Kft. által készítendő módosítással együtt engedélyeztetni?

Egy jövőbeni módosítás során a Völgyzugoly Kft.-nek (és így nekünk) nem kell fizetni a terv felhasználásáért?

Álláspontom szerint a fenti kérdések tisztázása érdekében további egyeztetés szükséges.

Zirc, 2023. szeptember 8.

ZIRCI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL 5. * ZIRC *

Vachtler Erik
főépítész

**ZIRC VÁROS**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINTEK MÓDOSÍTÁSA**

# ZIRC – OLASZFALU KERÉKPÁRÚT LÉTESÍTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓAN

- EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSSAL -



A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § szerinti
véleményezési anyag

Szeged, 2023. július hó

**ZIRC VÁROS**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINTEK MÓDOSÍTÁSA**

**ZIRC – OLASZFALU KERÉKPÁRÚT LÉTESÍTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓAN**

- EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSSAL -

MEGRENDELŐ: TSPC Technical Supervision and Planning Consulting Hungary Kft.
Cím: 9022 Győr, Dunakapu tér 7.
képviselő: Kádár Mihály ügyvezető

FELELŐS TERVEZŐ: Novák Építésziroda Kft.
székhely: 6721 Szeged, Tímár u. 8/B.
képviselő: Novák Péter ügyvezető, okl. építész, településtervező
TT 06-0088

TELEPÜLÉSTERVEZÉS: Novák Péter
okl. építészmérnök, településtervező
É 06-0088, TT 06-0088
Novák Építésziroda Kft. - 6720 Szeged, Tímár utca 8/B.

Altorjay Domonkos Pál
okl. építésztervező művész, okl. településmérnök
É 06-0447
6725 Szeged, Veres ács utca 20.

TARTALOMJEGYZÉK

I. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK
1. Településszerkezeti terv módosítása
Határozat tervezete
2. Szabályozási terv módosítása
Rendelet tervezet

II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
Bevezető szöveges ismertetés

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
1. Helyzetfeltáró munkarész
1.1. Területrendezési követelmények
1.2. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
1.3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
1.4. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
1.5. Környezetiállapot-jellemzők
1.6. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
1.7. Közlekedés
1.8. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
1.9. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

2. Helyzetelemző munkarész
2.1 A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése
A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése

3. Helyzetértékelő munkarész
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis
A tényleges állapot értékelése

4. Alátámasztó munkarész
4.1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
4.2. Településrendezési javaslat
4.3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
4.4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

4.5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat
4.6. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
4.7. A módosítással érintett területek bemutatása
4.8. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

IV. MELLÉKLETEK

A módosítási eljárás során kiküldésre került, valamint beérkezett ügyiratok, szakvélemények, adatszolgáltatások

# I.
# JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK
# ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

## I.1
## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
## MÓDOSÍTÁSA

Kivonat

Zirc Város Közgyűlése 2023. … napján megtartott soros (nyílt) ülésének jegyzőkönyvéből.

…/2023. (… . … .)

Határozat

Zirc Város Közgyűlése megtárgyalta Ottó Péter polgármester 01/…- …/2023. számú „Zirc Város Településrendezési eszközeinek módosítása Zirc- Olaszfalu kerékpárút létesítéséhez kapcsolódóan – egyszerűsített eljárással” tárgyú előterjesztését, és a következő határozatot hozza:

1. A Közgyűlés Zirc Város **170/2021. (VII.8.) határozat**ával elfogadott Településrendezési eszközeit az alábbiak szerint módosítja:

1.1. „Szerkezeti tervlap” megnevezésű **6. számú melléklete** jelen határozat 1-7. melléklete szerint módosul.

1.2. „Változások (beavatkozások és ütemezések)” megnevezésű **2. számú melléklete** jelen határozat 8. melléklete szerint módosul.

1.2. „Területi mérleg” megnevezésű **3. számú melléklete** jelen határozat 9. melléklete szerint módosul.

1.4. „Területrendezési tervvel való összhang igazolása” című **4. számú melléklet** jelen határozat 10. melléklete szerint kiegészül,

1.3 „Biológiai aktivitásérték számítás eredménye” megnevezésű **5. számú melléklete** jelen határozat 11. melléklete szerint módosul.

2. A Közgyűlés a Polgármesteren keresztül utasítja a Városi Főépítészt, hogy a településrendezési eszközeinek soron következő karbantartásánál a változásokat vezettesse át.

Határidő: a településszerkezeti terv soron következő karbantartása
Felelős: Városi Főépítész

A fentiekről jegyzőkönyvi kivonaton értesülnek a tisztségviselők, a Jegyző, a Jegyzői Iroda, a Városi Főépítész, a Városfejlesztési és Városüzemeltetési Iroda, az Városfejlesztési és Építészeti Csoport és a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal.

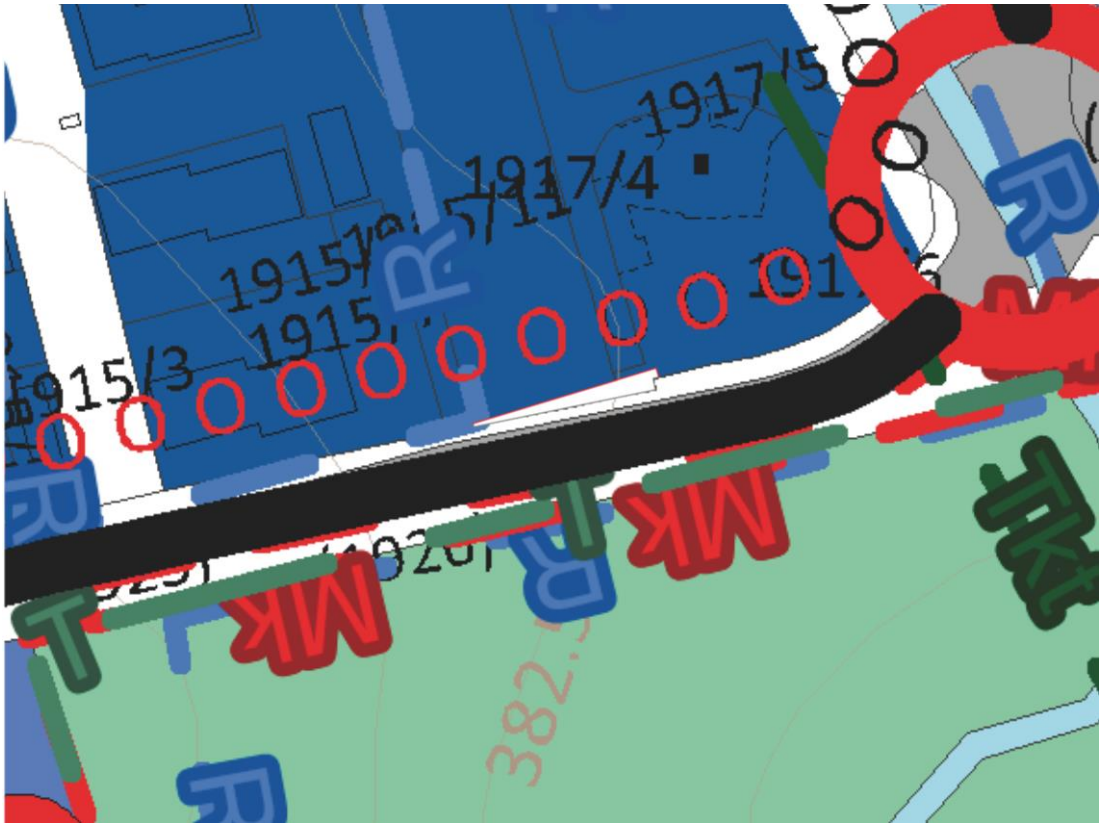
K. m. f.

Ottó Péter s.k.
polgármester

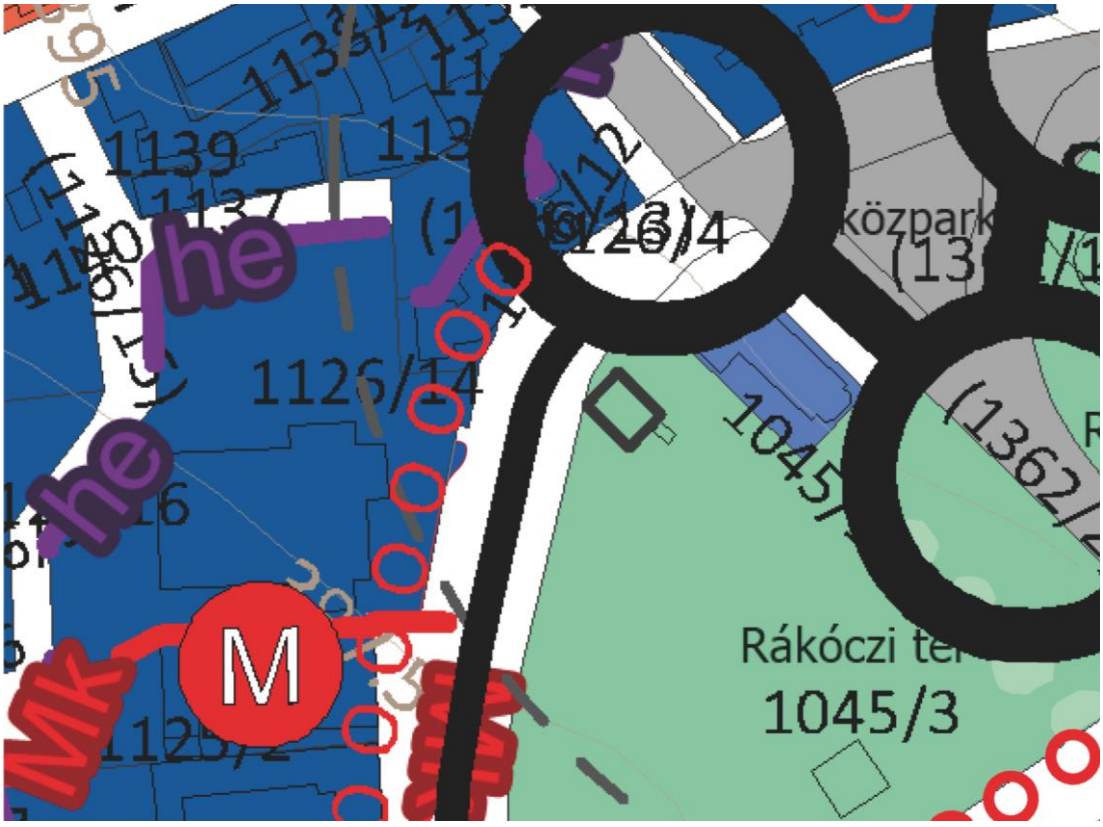
Viziné dr. Horváth Judit s.k.
jegyző

A kivonat hiteléül

1. melléklet a …./2023. (… . … . ) határozathoz



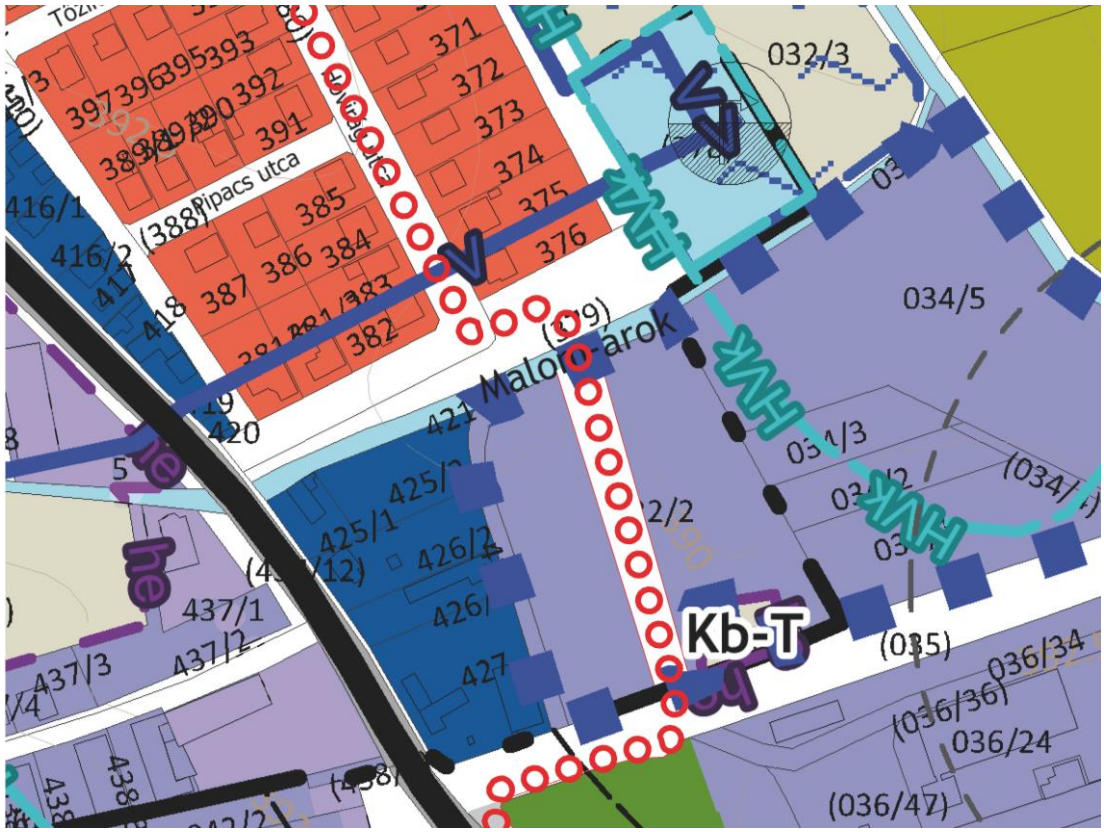

2. melléklet a …./2023. (… . … . ) határozathoz



3. melléklet a …./2023. (… . … . ) határozathoz



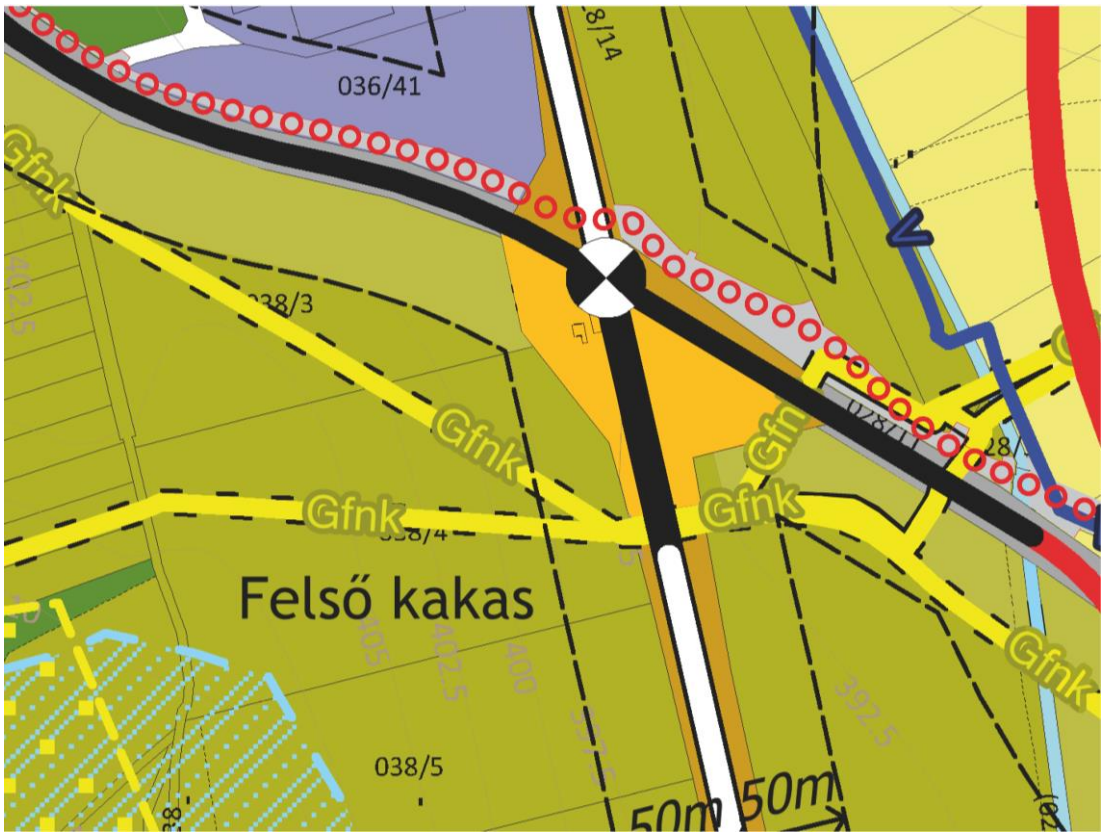

4. melléklet a …./2023. (… . … . ) határozathoz



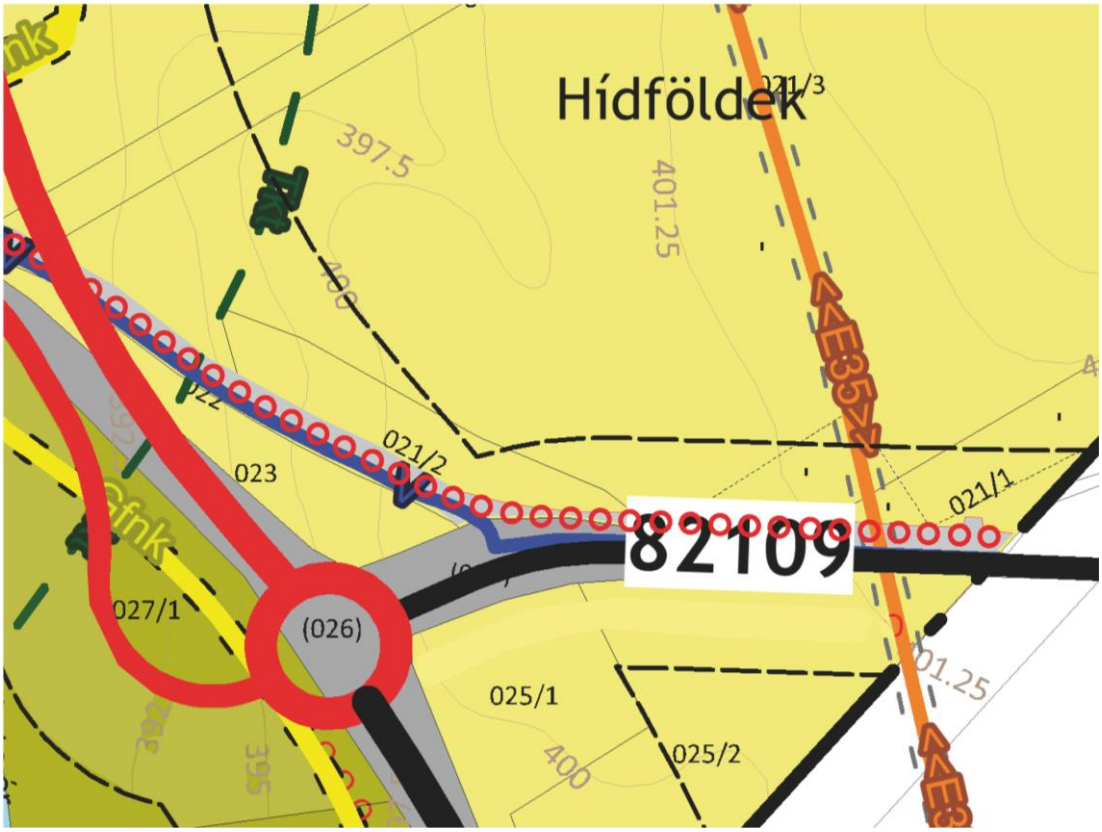
5. melléklet a …./2023. (… . … . ) határozathoz




6. melléklet a …./2023. (… . … . ) határozathoz



7. melléklet a …./2023. (… . … . ) határozathoz



8. melléklet a …./2023. (… . … . ) határozathoz

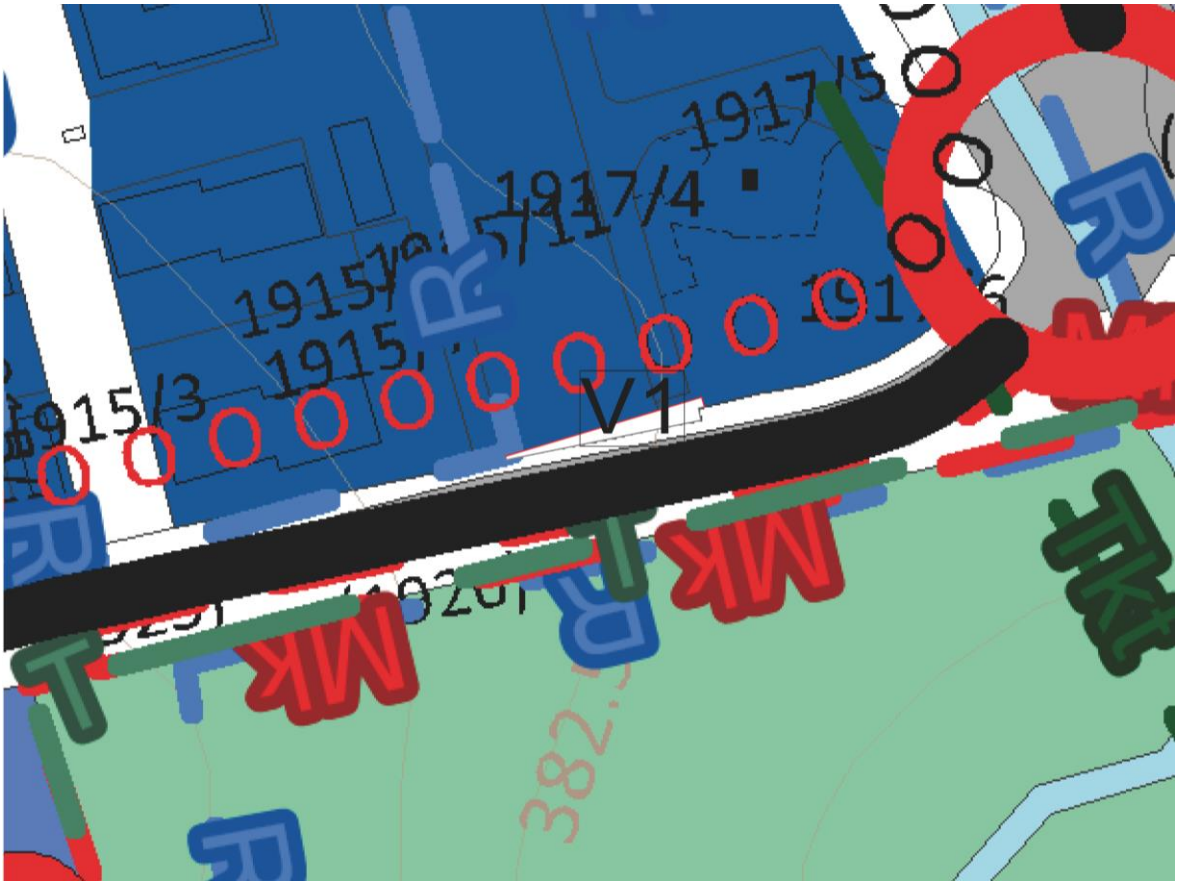
**2. melléklet** Zirc Város Településrendezési eszközeinek elfogadásáról szóló 170/2021. (VII.8.) határozatához

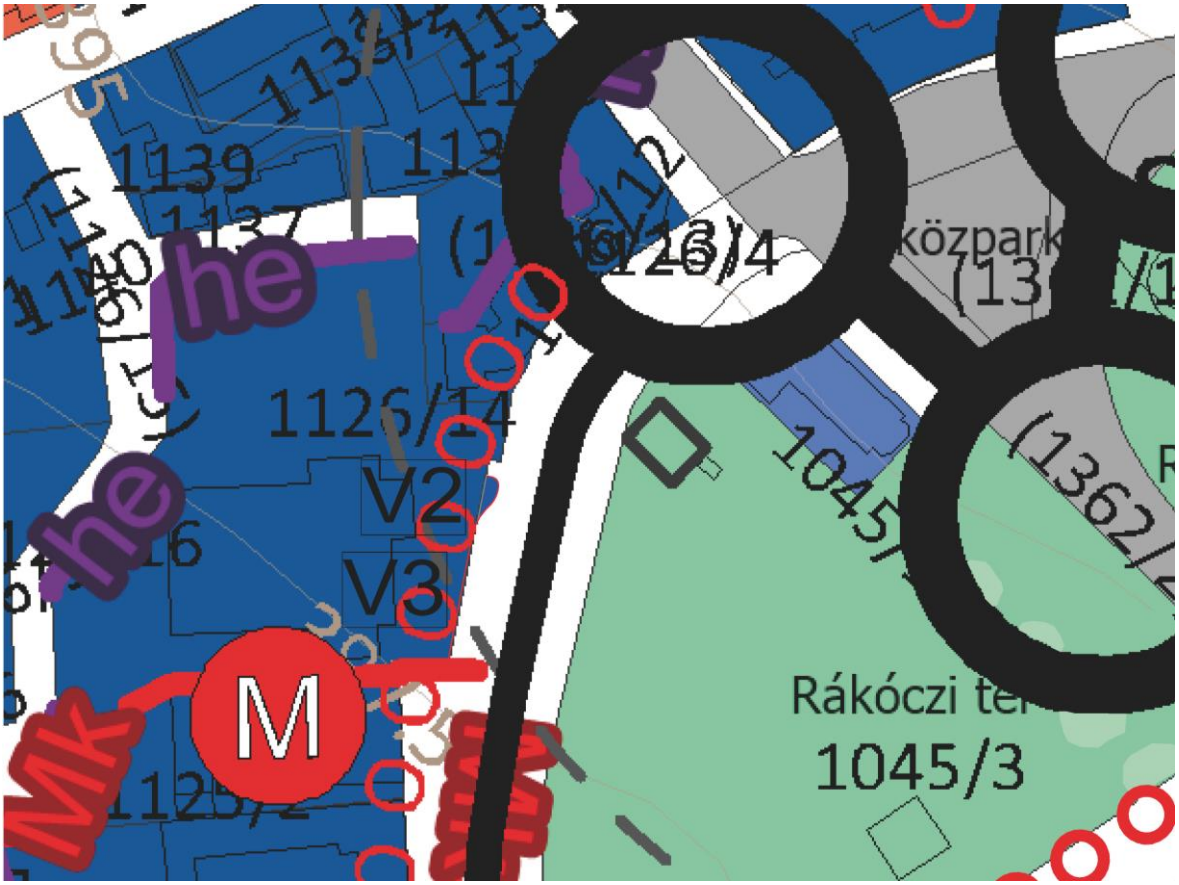
Zirc Város Településrendezési eszközeinek módosítása Zirc- Olaszfalu kerékpárút létesítéséhez kapcsolódóan – egyszerűsített eljárással

**VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK):**

| | **Hatályos területfelhasználás** | | | **Tervezett területfelhasználás** | | **Telek-terület** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sor-szám** | **Megnevezése** | **BAÉ érték** | | **Jele** | **BAÉ érték** | **($m^2$)** |
| V1. | Településközpont terület | 0,5 | → | Közúti közlekedési terület | 0,6 | 75 |
| V2. | Közúti közlekedési terület | 0,6 | → | Településközpont terület (telekhatár rendezéssel) | 0,5 | 12,2 |
| V3. | Településközpont terület | 0,5 | → | Közúti közlekedési terület (telekhatár rendezéssel) | 0,6 | 12,2 |
| V4. | Kereskedelmi szolgáltató terület | 0,4 | → | Közúti közlekedési terület | 0,6 | 1814 |
| V5. | Védelmi erdőterület | 9 | → | Közúti közlekedési terület | 0,6 | 65,4 |
| V6. | Védelmi erdőterület | 9 | → | Közúti közlekedési terület | 0,6 | 2523 |
| V7. | Kereskedelmi szolgáltató terület | 0,4 | → | Közúti közlekedési terület | 0,6 | 1255,5 |
| V8. | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | → | Közúti közlekedési terület | 0,6 | 2945,6 |
| V9. | Általános mezőgazdasági terület | 3,7 | → | Közúti közlekedési terület | 0,6 | 5692,3 |

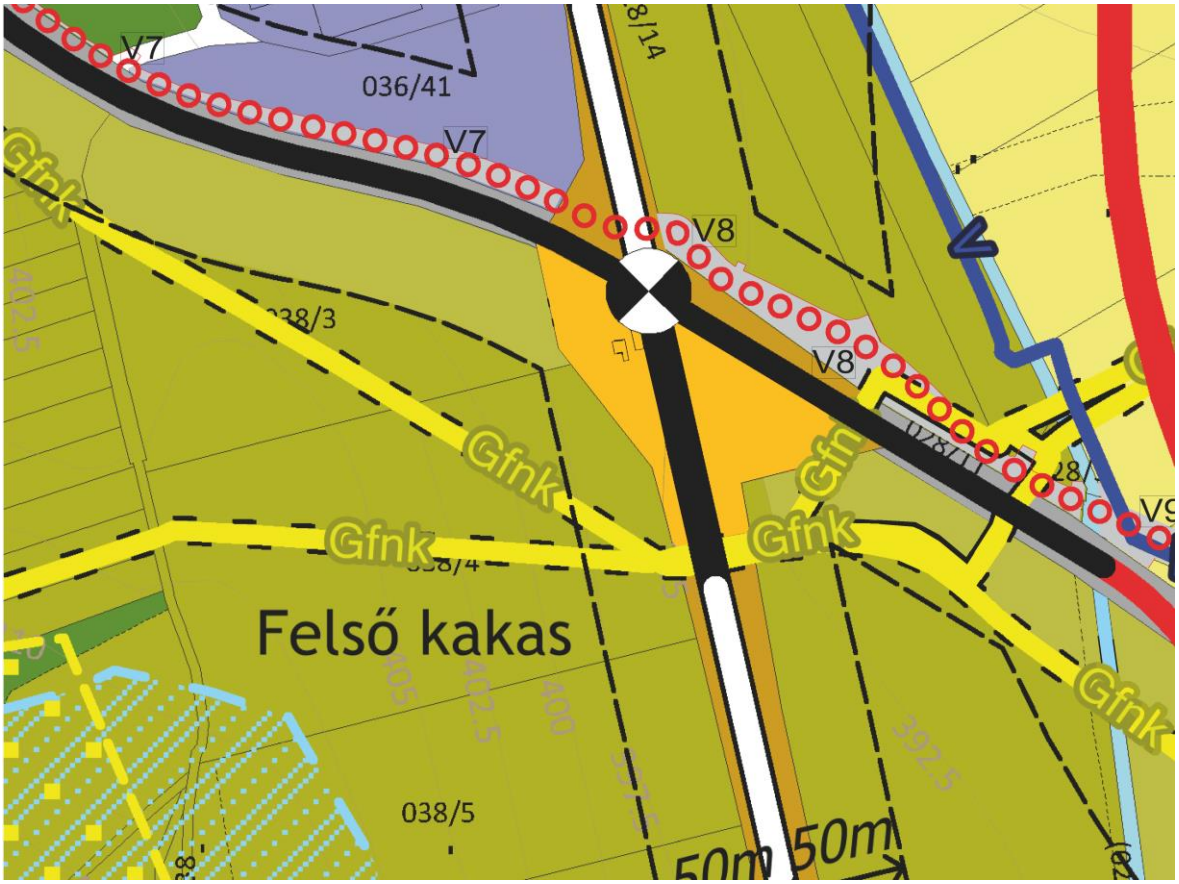
Változások rajzos bemutatása:

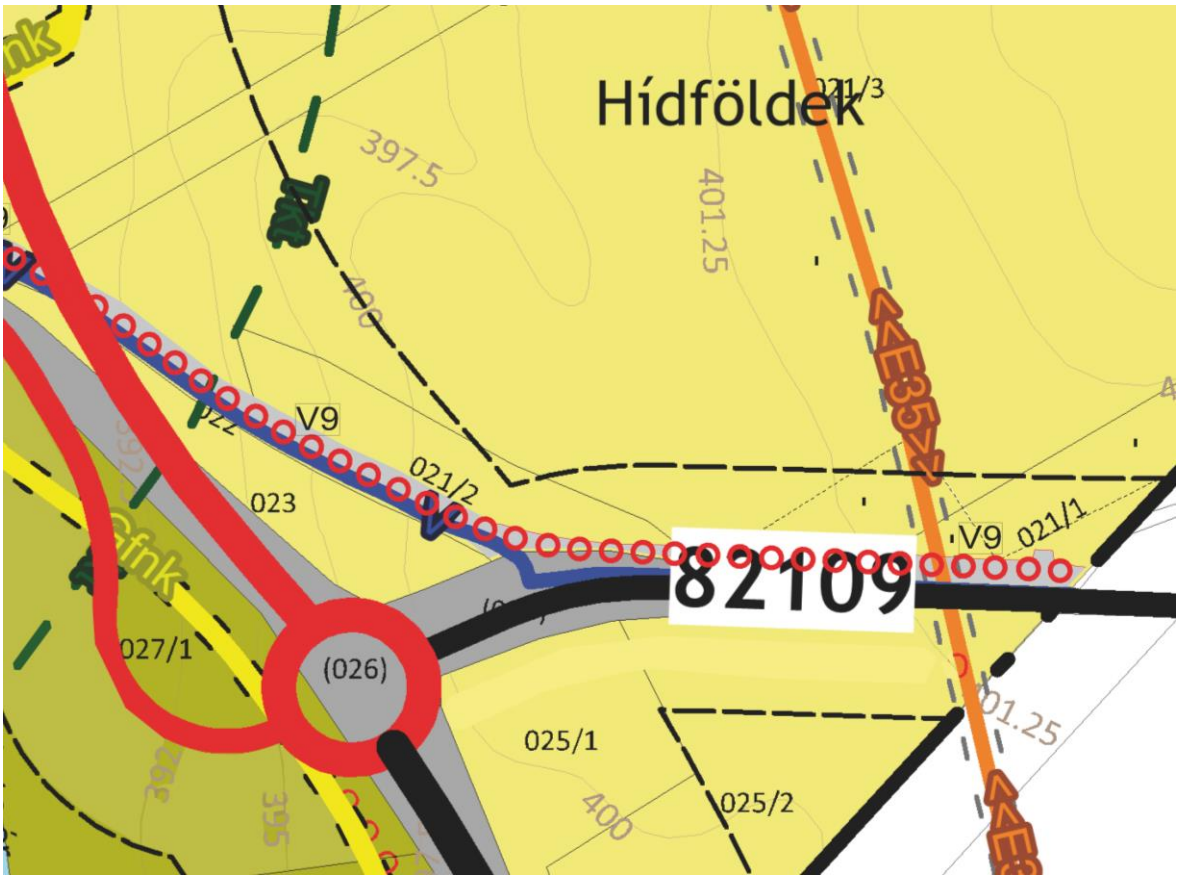



Pipacs utca
Malom-árok
Kb-T
V
V4
V5
HVA
HVB
032/3
034/5
035
036/24
036/34
036/36
036/47
437/1
437/3
425/1
426/1
427
420
421
382
385
386
387
388
391
392
393
395
396
397
371
372
373
374
375
376
416/1
416/2
417
418


Kb-T
V5
V6
HVA
HVB
035
036/18
036/19
036/24
036/34
036/36
036/37
036/40
036/46
036/47
036/48
036/49
036/30
036/9
040/20
040/22
040/23
040/24
040/25
041/12
041/17
041/19
041/20
041/21
392.5
400


V7
036/41
V7
V8
V8
Gfnk
Gfnk
Gfnk
Gfnk
Gfnk
Felső kakas
038/5
50m
50m


Hídföldek
397.5
401.25
V9
021/2
023
027/1
(026)
82109
V9
021/1
025/1
025/2
E35

9. melléklet a …./2023. (… . … . ) határozathoz

**3. melléklet** Zirc Város Településrendezési eszközeinek elfogadásáról szóló 170/2021. (VII.8.) határozatához

Zirc Város Településrendezési eszközeinek módosítása Zirc- Olaszfalu kerékpárút létesítéséhez kapcsolódóan – egyszerűsített eljárással

## TERÜLETI MÉRLEG:

| Területfelhasználási kategória | | ha | | % |
|---|---|---|---|---|
| **Beépítésre szánt terület** | | | | |
| Lk | Kisvárosias lakóterület | 6,07 | | 0,16% |
| Lke | Kertvárosias lakóterület | 163,36 | | 4,37% |
| Lf | Falusias lakóterület | 29,05 | | 0,78% |
| Vt | Településközpont terület | 47,32<br>-0,0075 | | 1,27% |
| Vi | Intézmény terület | 4,97 | | 0,13% |
| Gksz | Kereskedelmi, szolláltató terület | 45,84<br>-0,30695 | | 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 | 24,33 | | 0,65% |
| Ev | Védelmi erdőterület | 328,79<br>-0,25884 | | 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<br>-0,56923 | | 18,28% |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Má-Ko | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 681,58<br>-0,29456 | | 18,23% |
| V | Vízgazdálkodási terület | 19,47 | | 0,52% |
| KÖu | Közúti közlekedési terület | 32,74<br>+1,43708 | | 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** | |

*** módosított érték**

(1 ha= 10.000 $m^2$)

10. melléklet a …/2023.(……) Kgy.határozathoz

**4. melléklet** Zirc Város Településrendezési eszközeinek elfogadásáról szóló 170/2021. (VII.8.) határozatához

Zirc Város Településrendezési eszközeinek módosítása Zirc- Olaszfalu kerékpárút létesítéséhez kapcsolódóan – egyszerűsített eljárással

**TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:**

**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény** 2. melléklete szerint az ország szerkezeti terve (továbbiakban: **OTrT**) kivágata:



Jelmagyarázat:



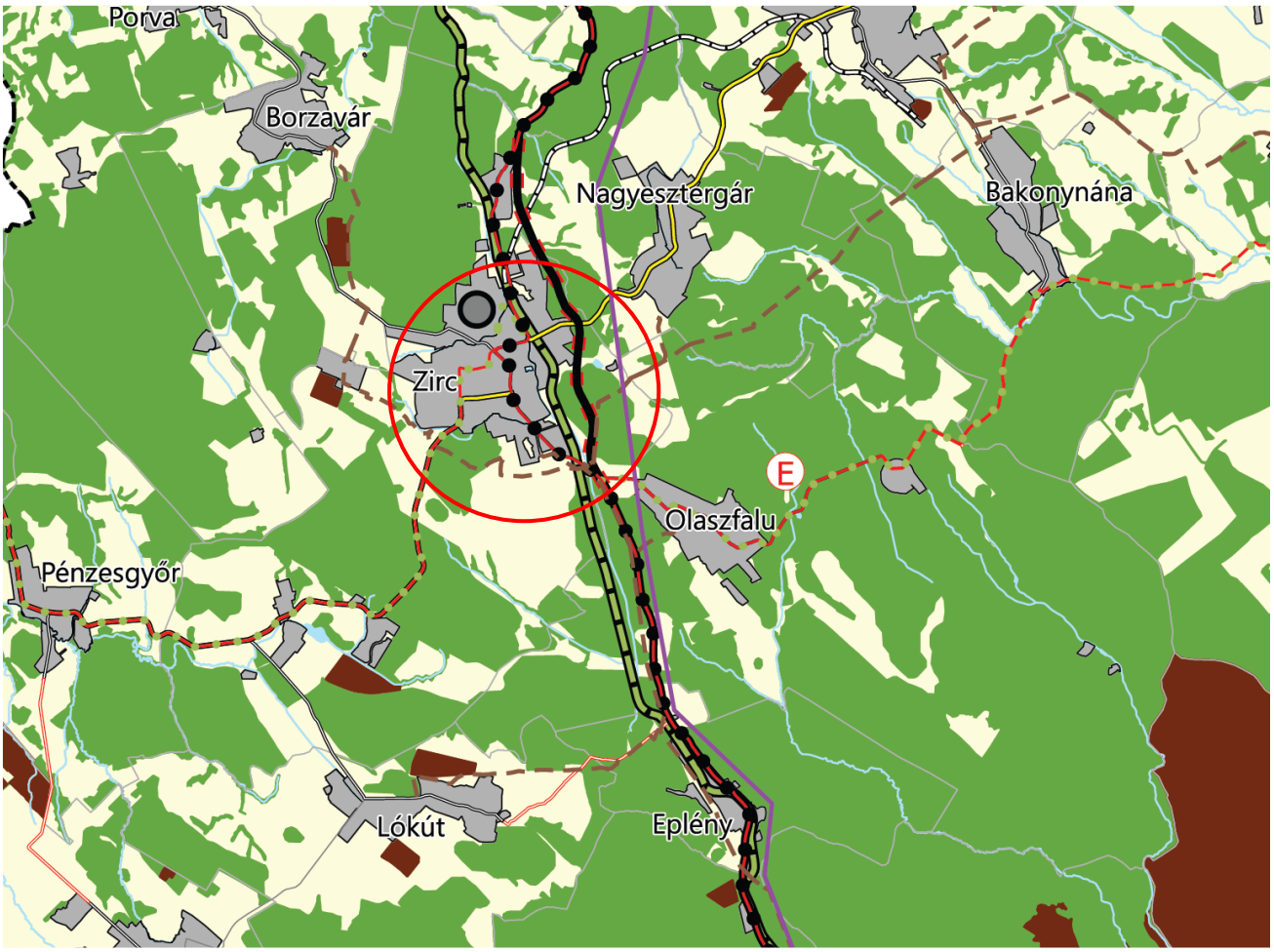

Az országos területfelhasználási kategóriákon belül a megyei területfelhasználási kategóriák kijelölésének szabályait az OTrT 10. § rögzíti.

Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló jogszabály Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének **15/2019. (XII.13.) rendelet**tével (a továbbiakban: VMTrT) került elfogadásra.

A megyei övezetek területén a rá vonatkozó országos övezeteket és azok előírásait is alkalmazni kell. A VMTrT a megye szerkezeti tervét, valamint a megye térségi övezeteit és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában. Tekintettel arra, hogy a tervezési terület több térségi övezetet érint, ezek vizsgálata, megfeleltetése külön-külön látható a továbbiakban.

A tervezett módosítás érinti országos, valamint térségi kerékpárútvonal tengelyét, illetve része annak, mely korábban a tervlapokon feltüntetésre került, azonban annak módosítása nem válik szükségessé.

2. melléklet: Szerkezeti Terv (VMTrT):



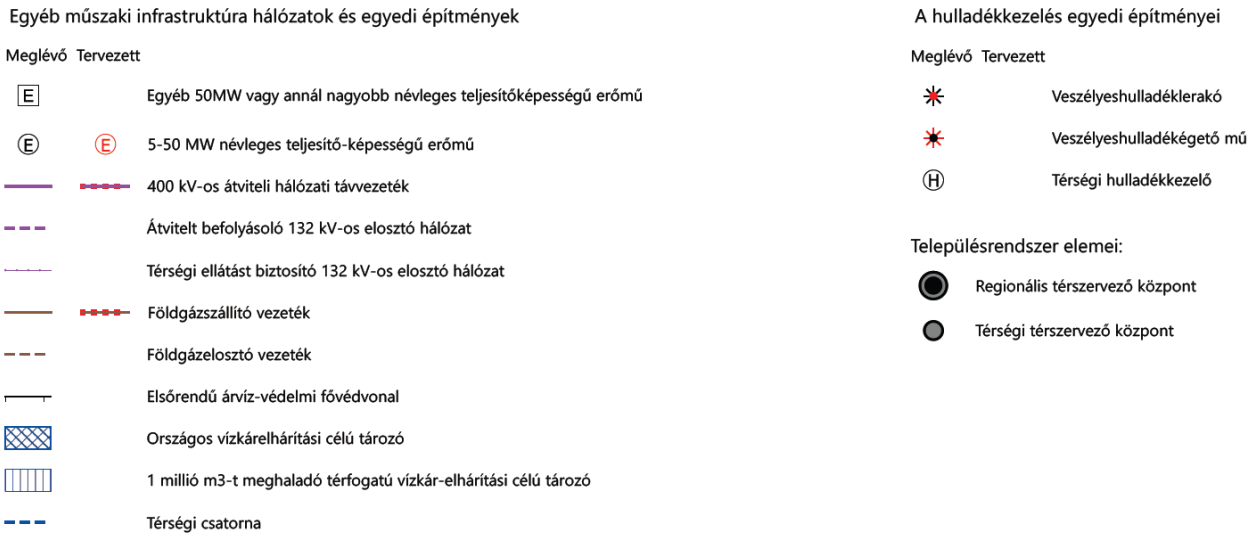

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Meglévő Tervezett

- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérré fejleszthető repülőtér
- Térségi repülőtér
- Térségi logisztikai központ
- Főút
- Térségi szerepű összekötő út
- Mellékút
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
- Országos vasúti mellékvonal
- Országos kerékpárútvonal
- Térségi kerékpárútvonal

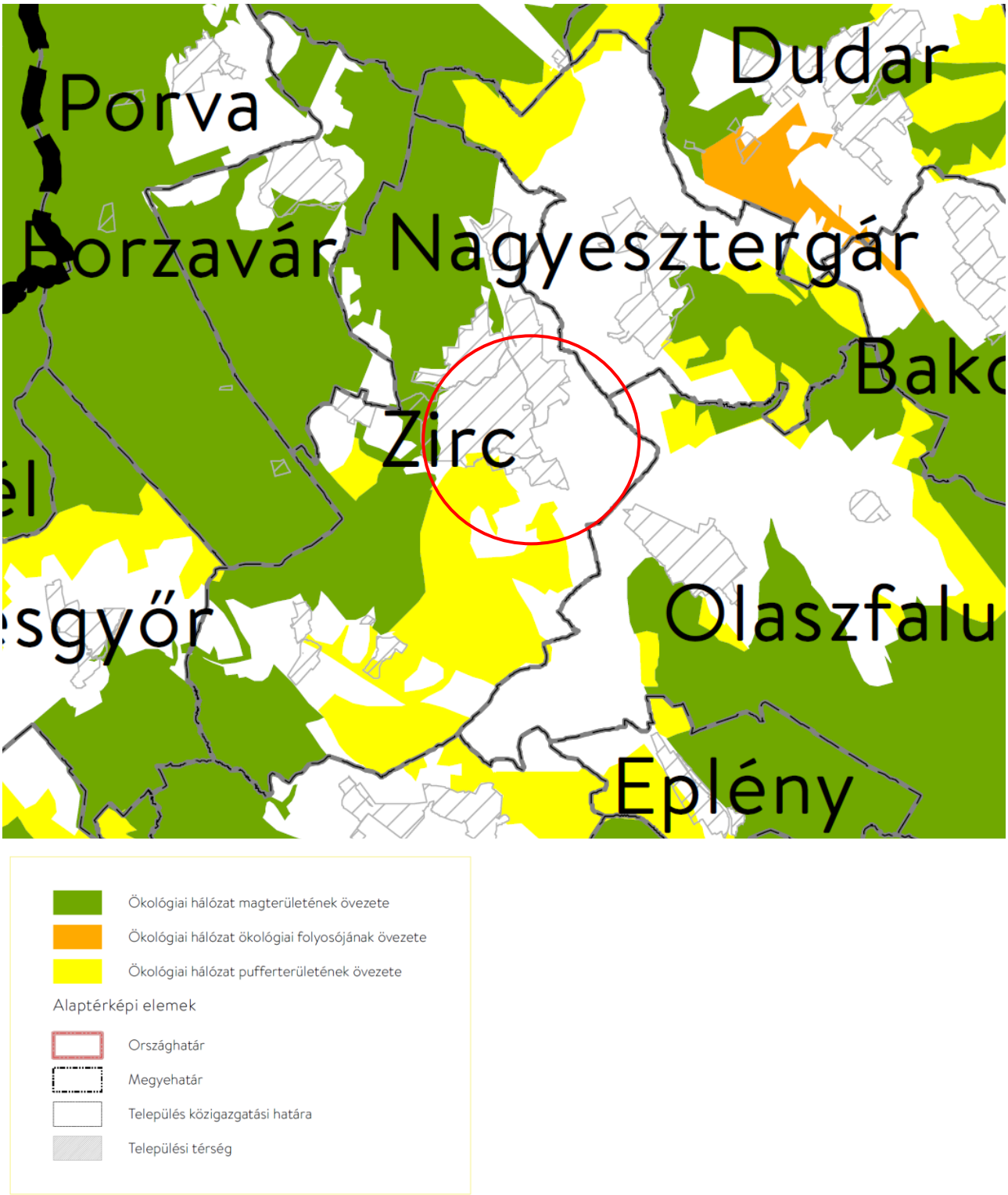



A területen (az 1/C melléklet a 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelethez alapján) keresztülfut a térségi kerékpárút hálózat tervezett eleme, a „Zirc - Olaszfalu - Bakonynána - Jásd - Szápár - (Bakonycsernye)” nyomvonalon, mely az érintett tervlapokon feltüntetésre került.

A területen továbbá országos kerékpárút-hálózat eleme is feltüntetésre kerültek.

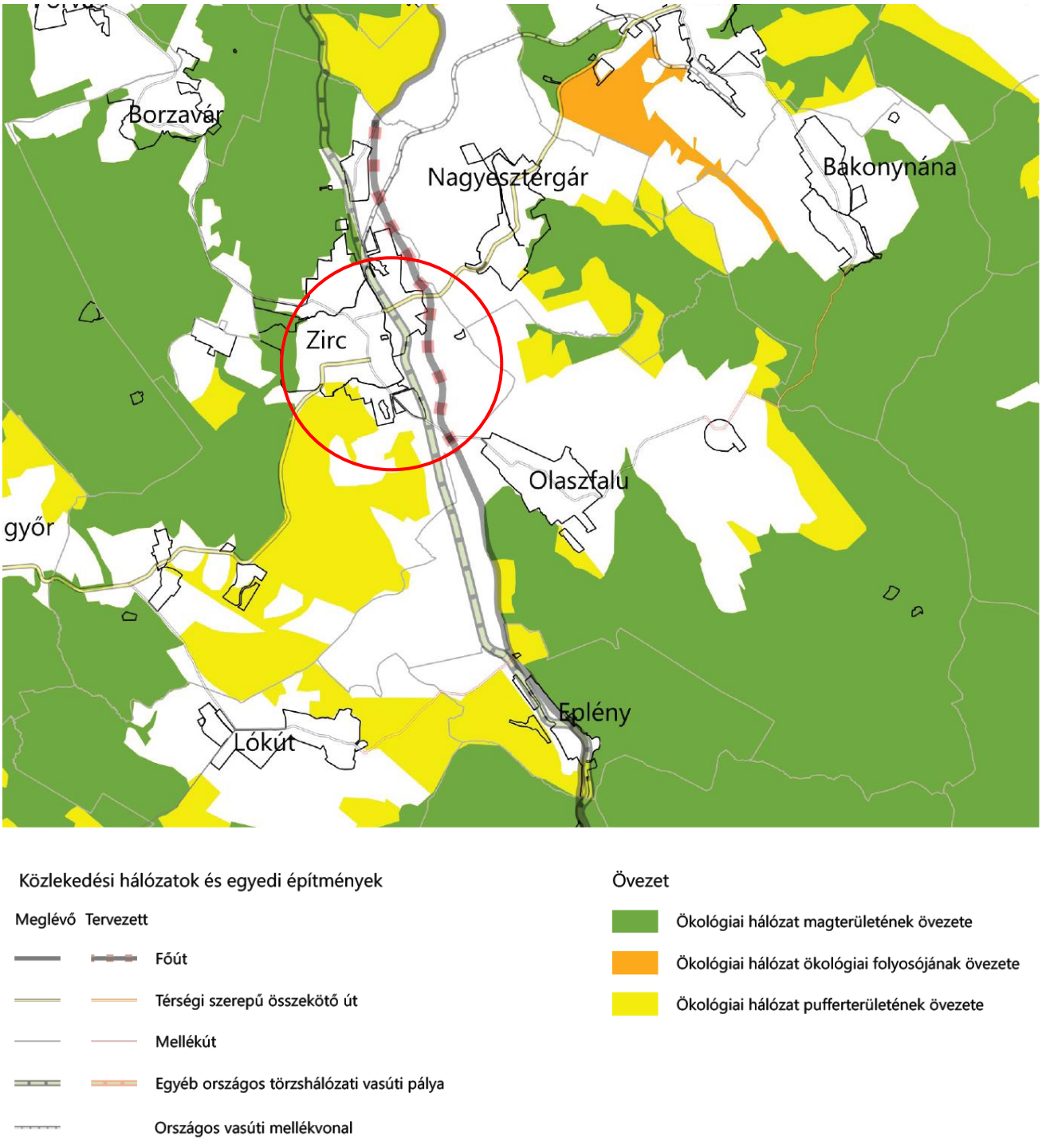
A tervezett módosítás sem országos-, sem térségi kerékpárút-hálózat elemeit nem módosítja..

3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete (OTrT):




Az MaTrT 13. §-a szerint az országos ökológiai hálózat övezetét a megyei területrendezési tervekben magterület, ökológiai folyosó, valamint pufferterület övezetbe kell sorolni.

3.1 melléklet: Országos Ökológiai Hálózat magterülete, Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosója, Országos Ökológiai Hálózat pufferterülete (VMTrT):




A módosítással érintett terület ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, illetve puffer területének övezetét nem érinti, azok besorolása, használata nem változik. Ennek megfelelően a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított. Az övezetekre vonatkozó MaTrT előírásainak a módosítás szintén megfelel, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (OTrT):




A módosítási terület kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét nem érinti, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

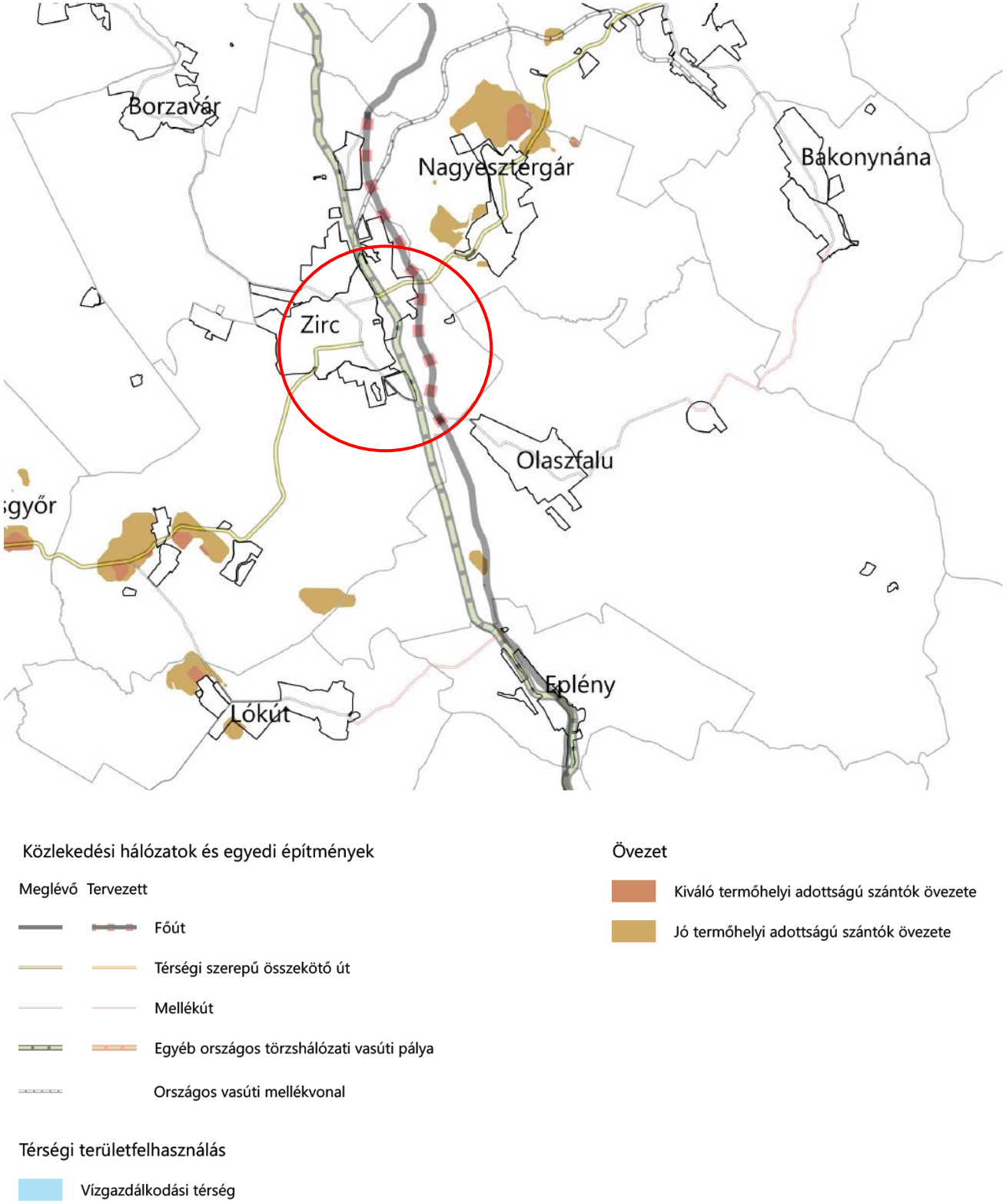
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 4., 28., valamint 85. § alapján:
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetébe a kiváló növénytermesztési feltételekkel rendelkező szántóterületek tartoznak.

Ezeken az övezetekben új beépítésre szánt terület csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.
Új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető, valamint erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.
A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete tekintetében alkalmazandó, hogy az övezet területén csak a termőhelyi adottságokat megőrző területhasználat folytatható.

Továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 2. § (2) bekezdése szerint:

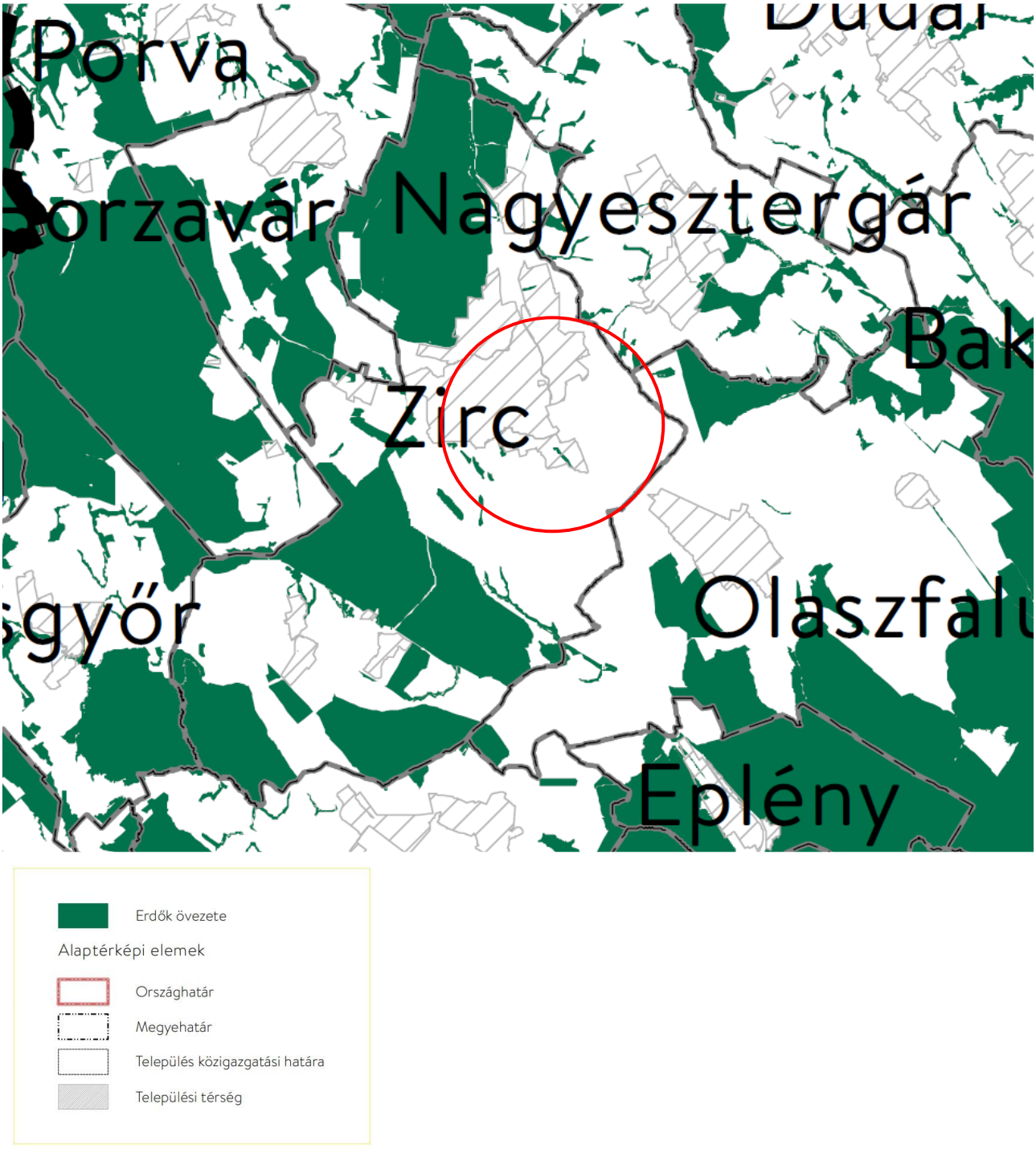
A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

3.2 melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, jó termőhelyi adottságú szántók övezete (VMTrT):



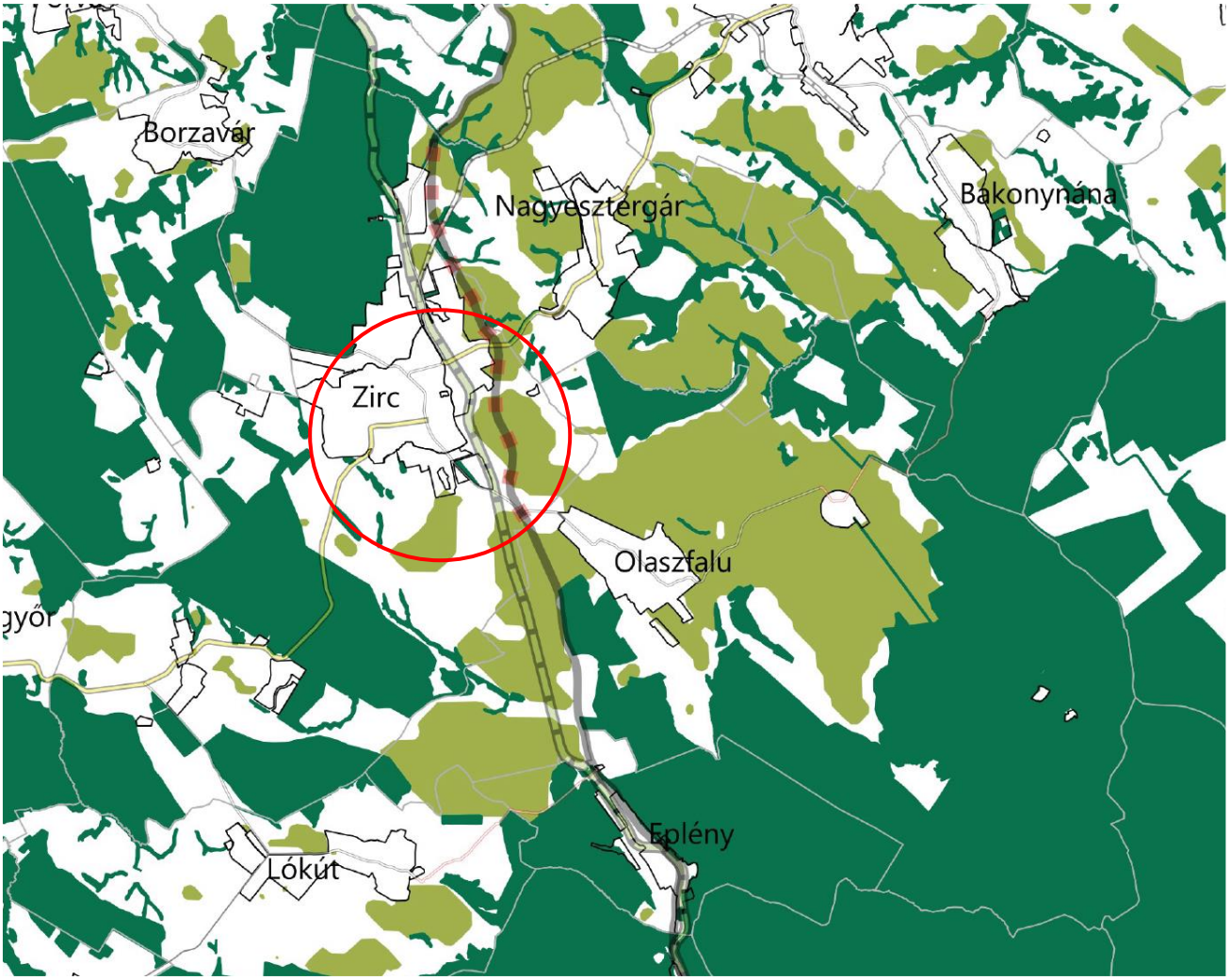

A módosítással érintett terület sem kiváló, sem jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét nem érinti, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3/3. melléklet: Erdők övezete (OTrT)



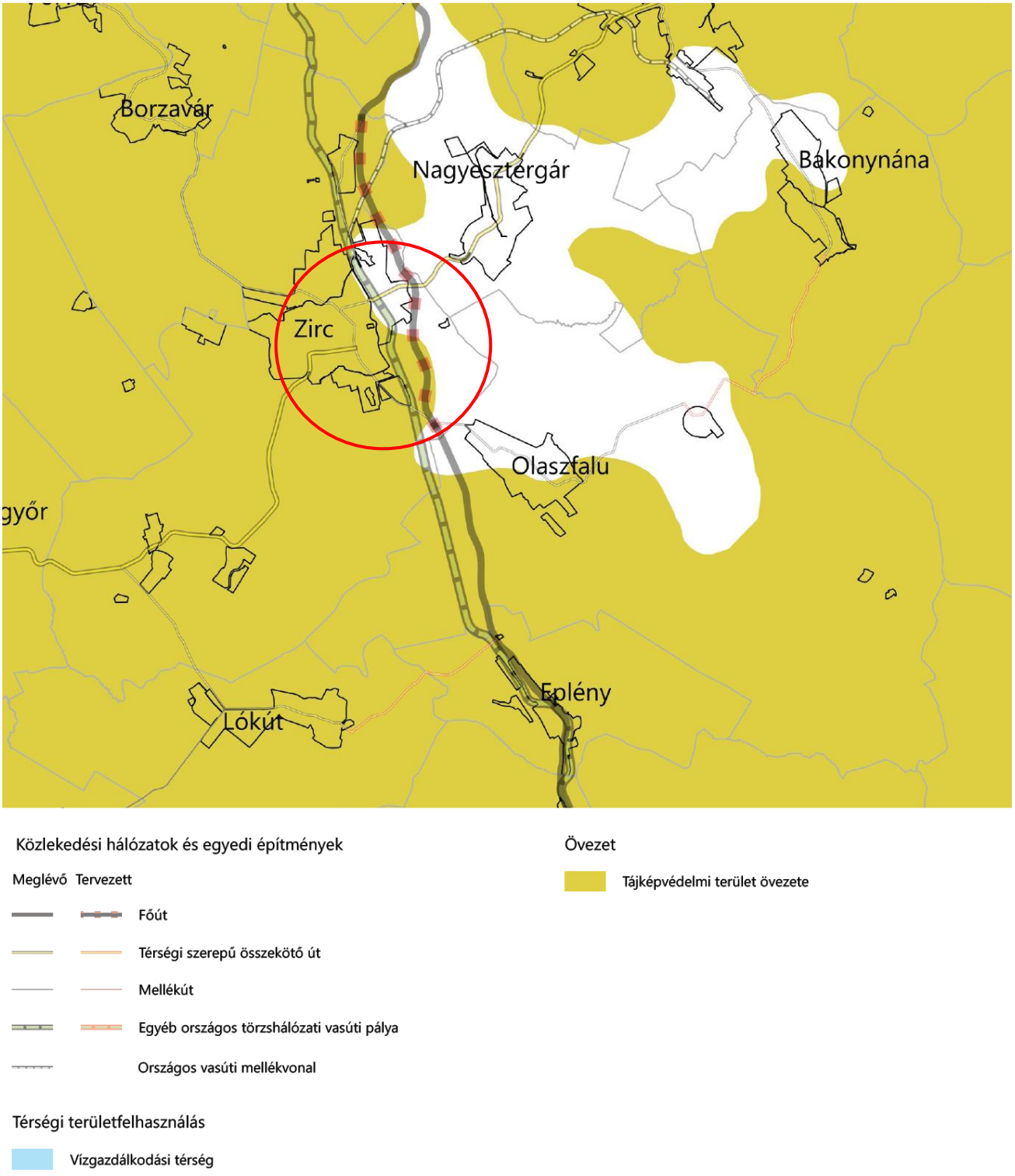

A 82. számú főút belterületi határhoz közel eső szakasza mentén a módosításra szánt terület erdők övezetével érintett, azonban a (beépítésre nem szánt) közúti közlekedési terület szélesítése tervezett itt, újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre sem gazdaságfejlesztési, sem innovációs-technológia fejlesztés, sem pedig turisztikai fejlesztés okán, így a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.3 melléklet: Erdők övezete, erdőtelepítésre javasolt terület övezete (VMTrT):




Az övezettel a módosításra szánt terület érintett, azonban az előzőekben részletezett okokból a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.4 melléklet: Tájképvédelmi terület övezete (VMTrT):



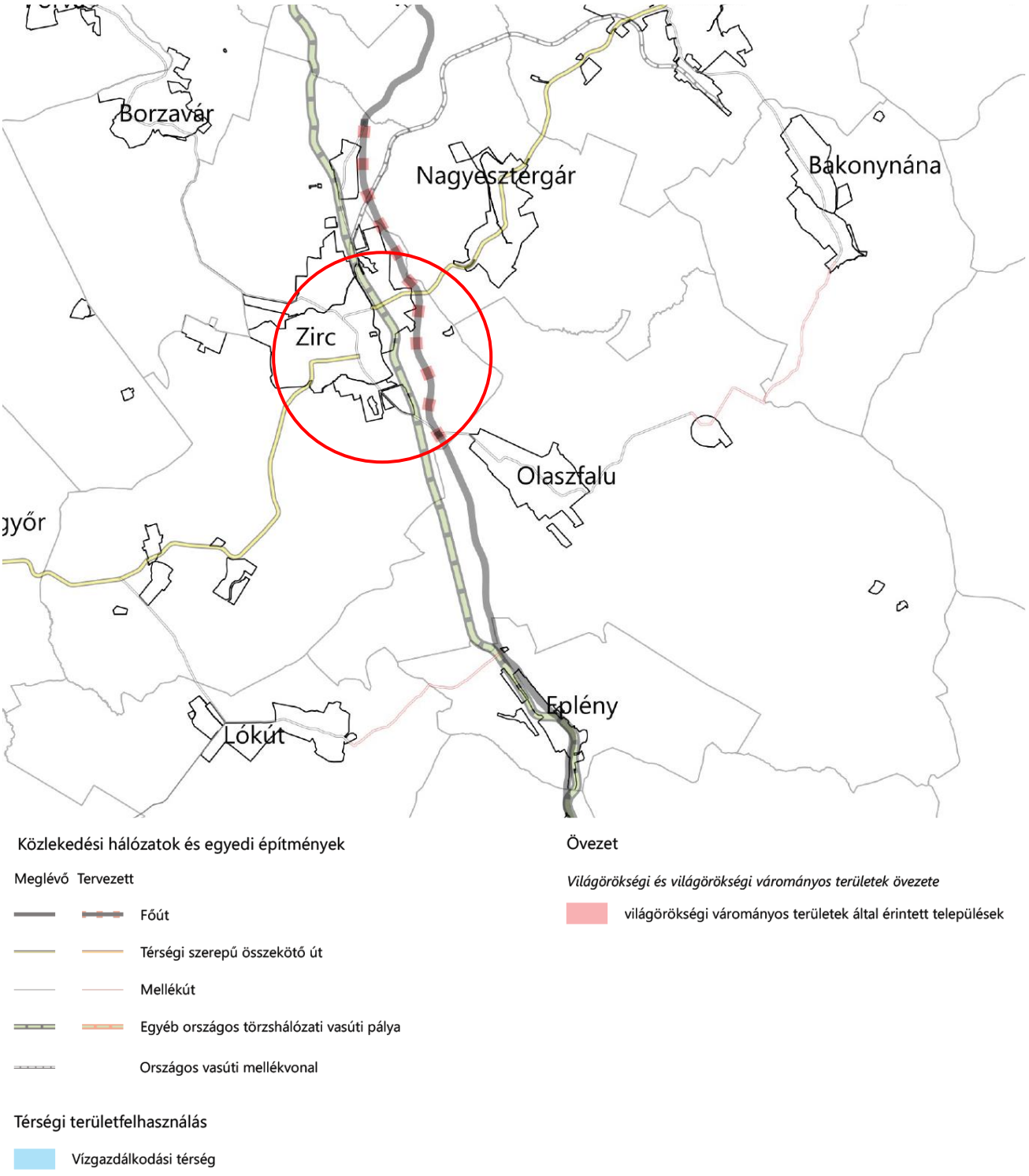

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. § - 4. Tájképvédelmi terület övezete - (3) és (4) bekezdése szerint:

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Tájképvédelmi terület övezetével a módosításra szánt terület érintett, azonban a fentiek alapján tájképvédelmi területen a vonatkozó előírások betartása, teljesítése mellett infrastruktúra-hálózat fejlesztés megvalósítható, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.5 Világörökségi várományos terület által érintett települések (VMTrT):



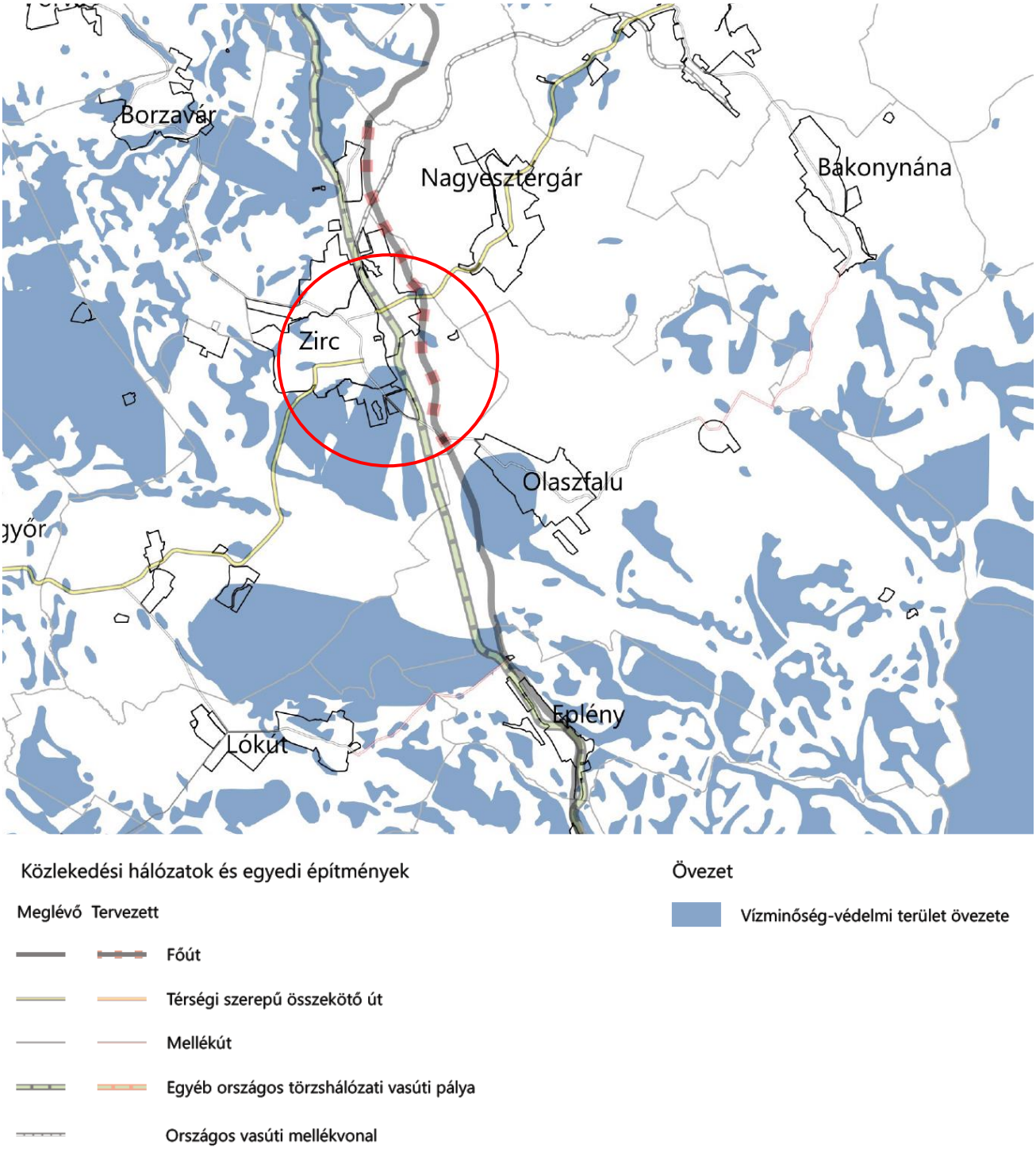

Az övezettel a módosításra szánt terület nem érintett, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (OTrT)




Zirc település közigazgatási területe nem érintett világörökségi, illetve világörökségi várományos övezettel. A településrendezési eszközökben a tényleges lehatárolás megtörtént. A módosítás az VMTrT-ben foglalt követelményekkel nem ellentétes, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.6 Vízminőségvédelmi terület övezete (VMTrT):




A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § - 5. Vízminőség-védelmi terület övezete - (1) és (3) bekezdése szerint:

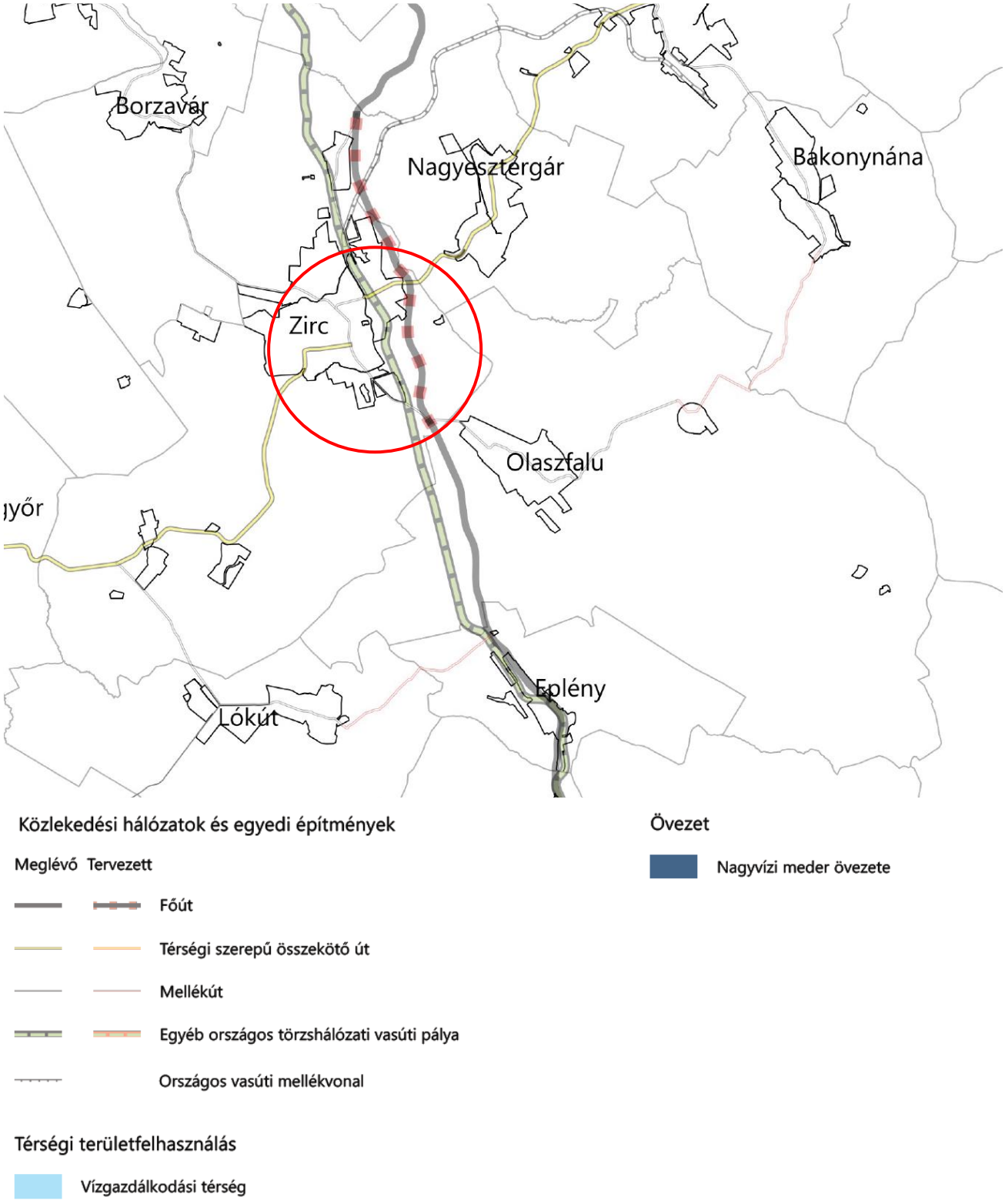
(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A helyi építési szabályzat 2. § (3) bekezdés e) pontjában rendelkezik az egyéb korlátozó tényezőkről, mint a vízbázis hidrogeológiai „A" védőövezet határa, a vízbázis hidrogeológiai „B" védőövezet határa, a vízbázis hidrogeológiai belső védőövezet határa, a vízbázis hidrogeológiai külső védőövezet határa, valamint a vízminőség-védelmi terület határa és területe elemek, melyek a szabályozási terven szükség esetén feltüntetésre kerültek a szennyvíztisztító területével, annak védőtávolságával egyetemben.

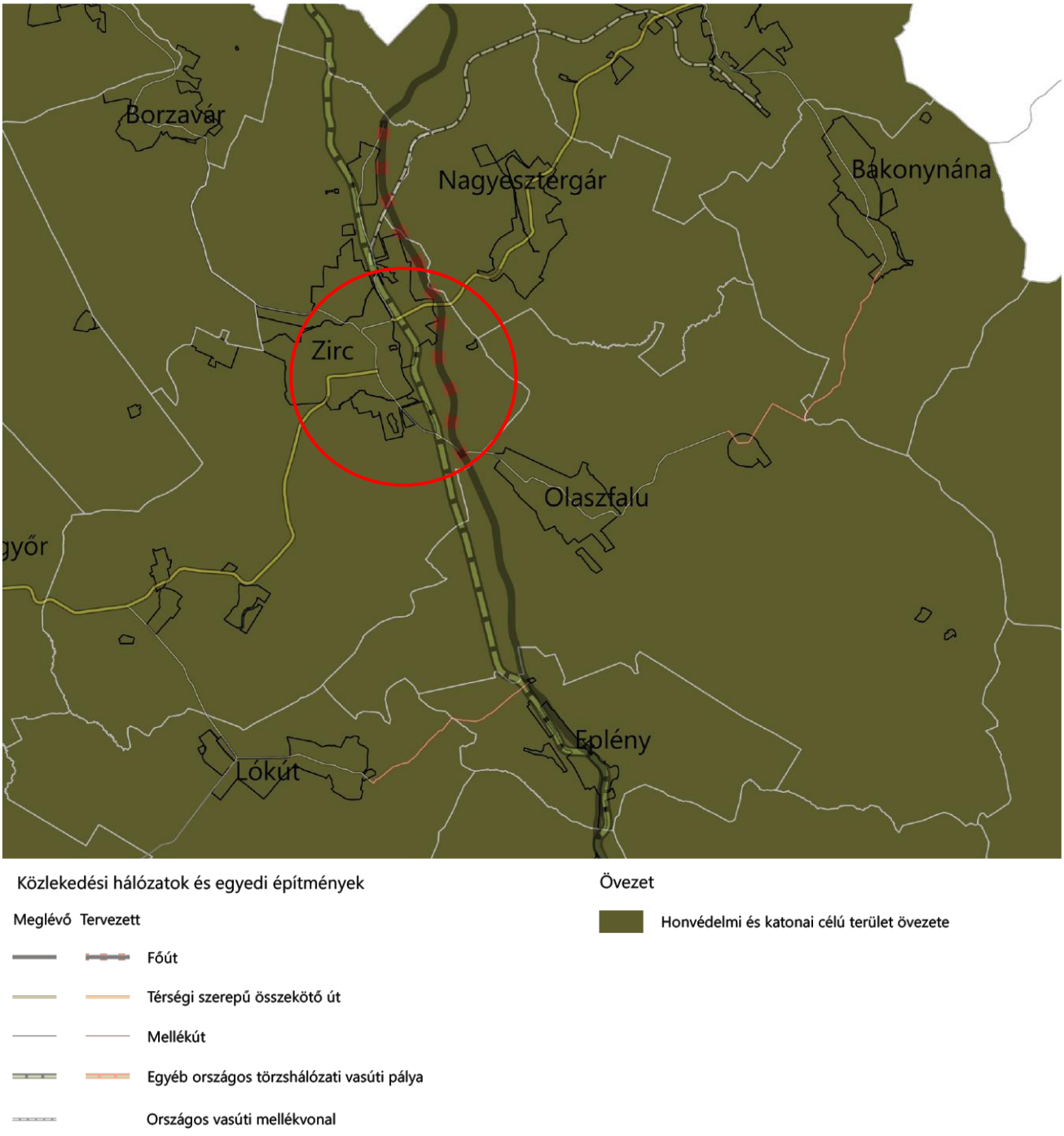
A fentiek alapján az övezettel a módosításra szánt terület tehát érintett, azonban a szükséges feltüntetések a településrendezési eszközökön feltüntetésre kerültek, így a vizsgált melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.7 Nagyvízi meder övezete (VMTrT):




Az övezettel a módosításra szánt terület nem érintett, valamint a tervezett beruházás, kerékpárút kialakítása nincs káros hatással a mélyebb talajrétegekre, vízrétegekre, ezért a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

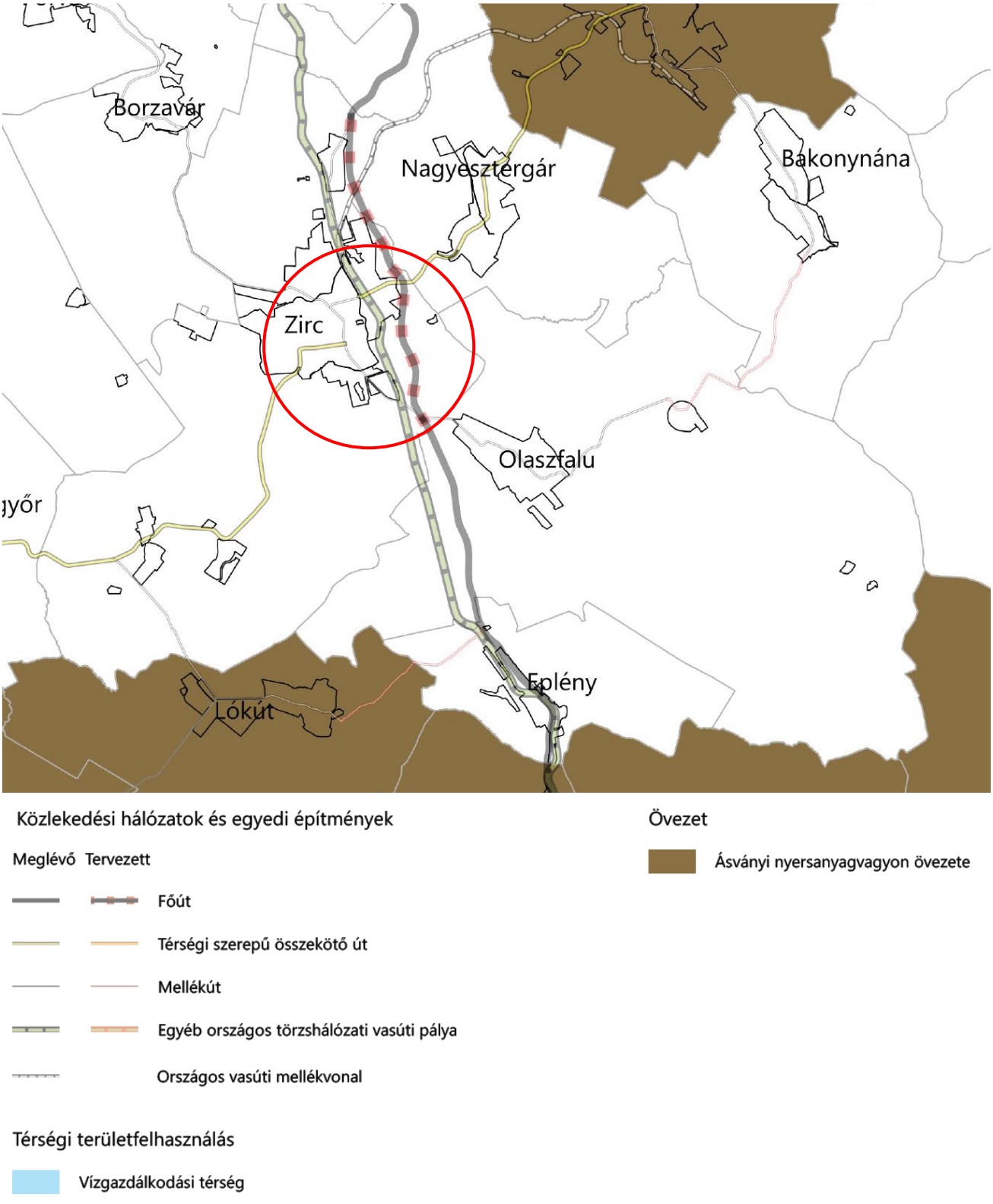
3.8 Honvédelmi és katonai célú terület övezete (VMTrT):




Honvédelmi és katonai célú terület övezetébe Magyarország védelmi képességeit alapvetően meghatározó vagy a NATO-tagságból eredő, valamint a nemzetközi szerződésekben vállalt kötelességek teljesítéséhez és a Magyar Honvédség alapfeladatainak rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátásához szükséges építmények elhelyezésére vagy katonai tevékenységek végzésére szolgáló területek találhatók.

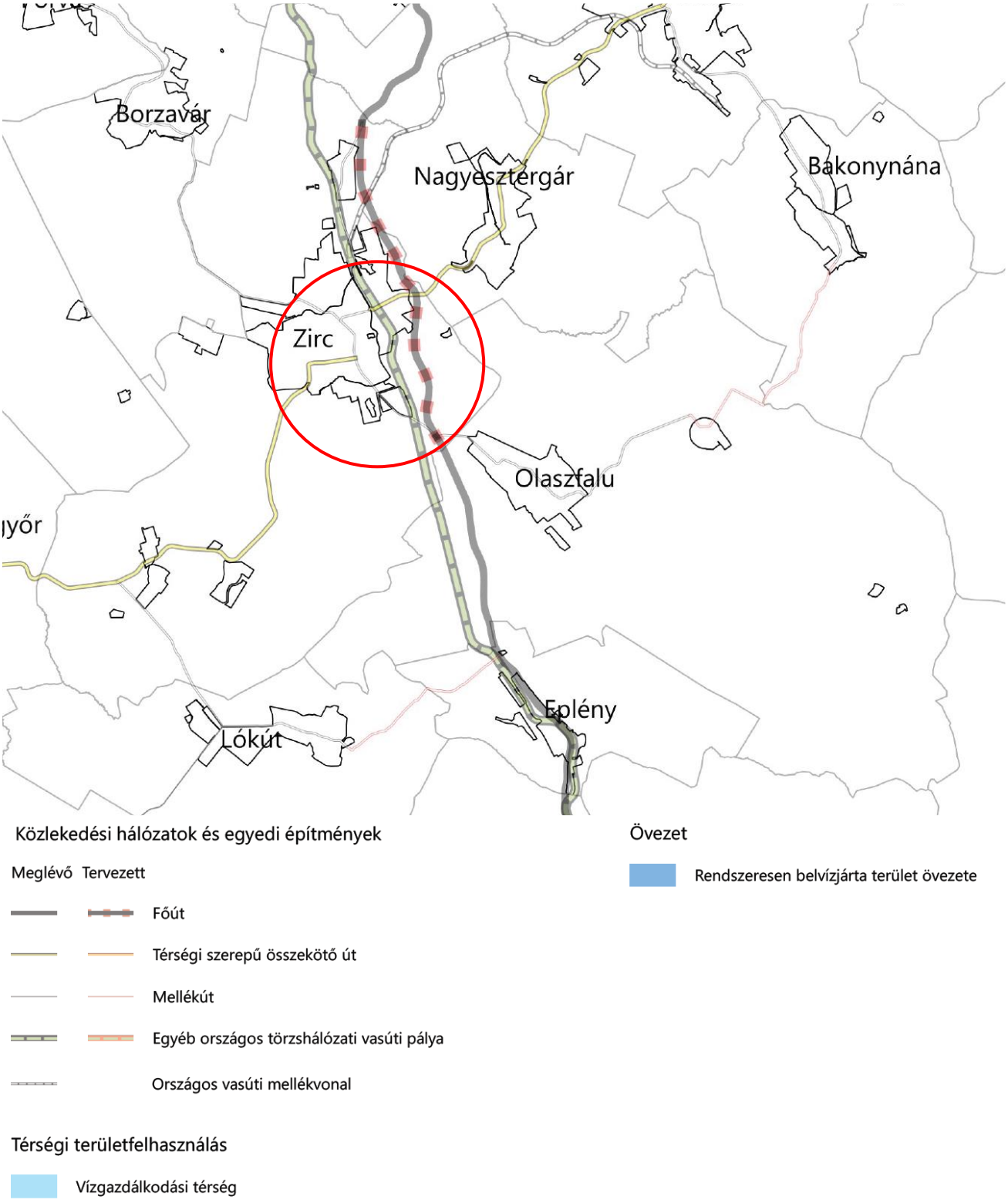
Az övezettel a módosításra szánt terület érintett, azonban a tervezett módosítás ténylegesen honvédelmi és katonai célú területként a településrendezési eszközökben lehatárolt ingatlant, vagy ingatlanrészt nem érint, annak ellátását nem akadályozza így a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.9 Ásványi nyersanyagvagyon övezete (VMTrT):



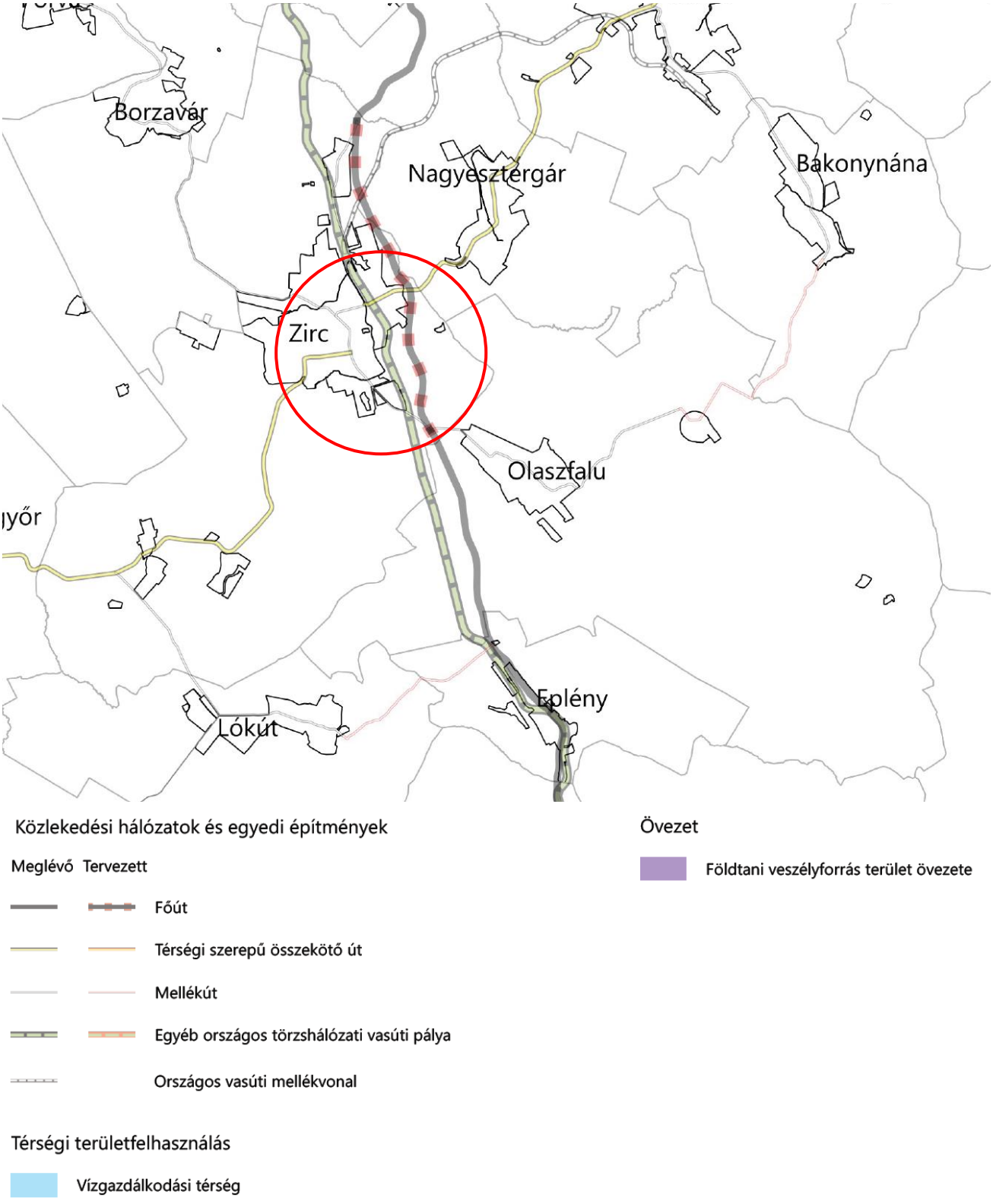

Az övezettel a módosításra szánt terület nem érintett, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.10 Rendszeresen belvízjárta terület övezete (VMTrT):




Az övezettel a módosításra szánt terület nem érintett, a tervlap módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.11 Földtani veszélyforrás terület övezete (VMTrT):




Az övezettel a módosításra szánt terület nem érintett, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.12.1 Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete VMTrT):
A módosítás nem érint a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési területté" minősített kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területet, illetve nem tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése, mely során az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete érintett lenne.
Az övezettel a módosításra szánt terület érintett, azonban a fentieknek megfelelően a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.12.2 Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete (VMTrT):
A módosítás nem érint a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési területté" minősített innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területet, illetve nem tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése, mely során az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete érintett lenne.
Az övezettel a módosításra szánt terület szintén érintett, azonban a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.12.3 Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete (VMTrT):
Az övezettel a módosításra szánt terület nem érintett, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.12.4 Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (VMTrT):
Az övezettel a módosításra szánt terület érintett, azonban nem tervezett turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység kijelölése a település területén. A településrendezési eszközök módosítása során továbbá biztosított lesz a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonossága.
A fentiek alapján a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.12.5 Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségeinek övezete (VMTrT):
A vizsgált település „Zirc várostérsége övezetébe" tartok, melyre tekintettel került kidolgozásra a dokumentáció, így a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3.12.6 Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023" program érdekében együttműködő térség településeinek övezete (VMTrT):
Az övezettel a módosításra szánt terület érintett, azonban az adott településfejlesztési tervezet a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében azzal összhangban áll, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

11. melléklet a …./2023. (… . … . ) határozathoz

**5. melléklet** Zirc Város Településrendezési eszközeinek elfogadásáról szóló 170/2021. (VII.8.) határozatához

Zirc Város Településrendezési eszközeinek módosítása Zirc- Olaszfalu kerékpárút létesítéséhez kapcsolódóan – egyszerűsített eljárással

## BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerint, az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés *b)* pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni.
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja:

> "új beépítésre szánt terület 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"

Tekintettel arra, hogy nem történik egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölése, a biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása nem válik szükségessé.

# I/2.
# SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testületének
../2023. (.....) számú rendelete

Zirc Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló
12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelete módosításáról

Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében, illetve *11. mellékletében* biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Műszaki Hatósági Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építéshatósági Osztály 1., Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály, Országos Atomenergia Hivatal, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Veszprémi Hatósági Iroda, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1., valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 10/2018. (II.26.) önkormányzati rendeletben nevesített Partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

**1. §**

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban HÉSZ) 1. melléklete SZT-1A tervlap jelen határozat 1-3. melléklete szerint módosul.

**2. §**

A HÉSZ 1. melléklet SZT-2 tervlap jelen határozat 4-6. melléklete szerint módosul.

**3. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

**4. §**

Ezen rendelet előírásait a hatályba lépését követően indult hatósági ügyekben kell alkalmazni. A rendelet a hatályba lépésének napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó abban az esetben, ha az ügyfél számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

| | |
|---|---|
| Ottó Péter s.k.<br>polgármester | Viziné dr. Horváth Judit s.k.<br>jegyző |

A rendeletet megalkotta Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. …-én.
Kihirdetve Zirc Város hirdetőtábláján.

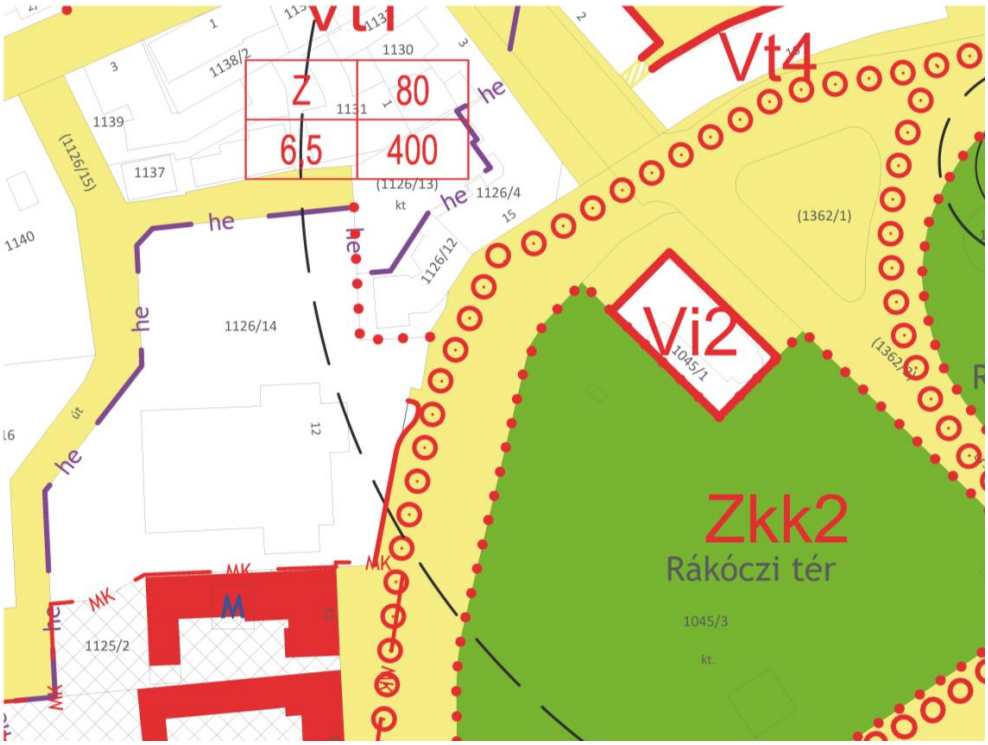
1. melléklet

Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2021. (VII.9.) számú önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról 1. melléklete - SZT-1A  az alábbiak szerint módosul:



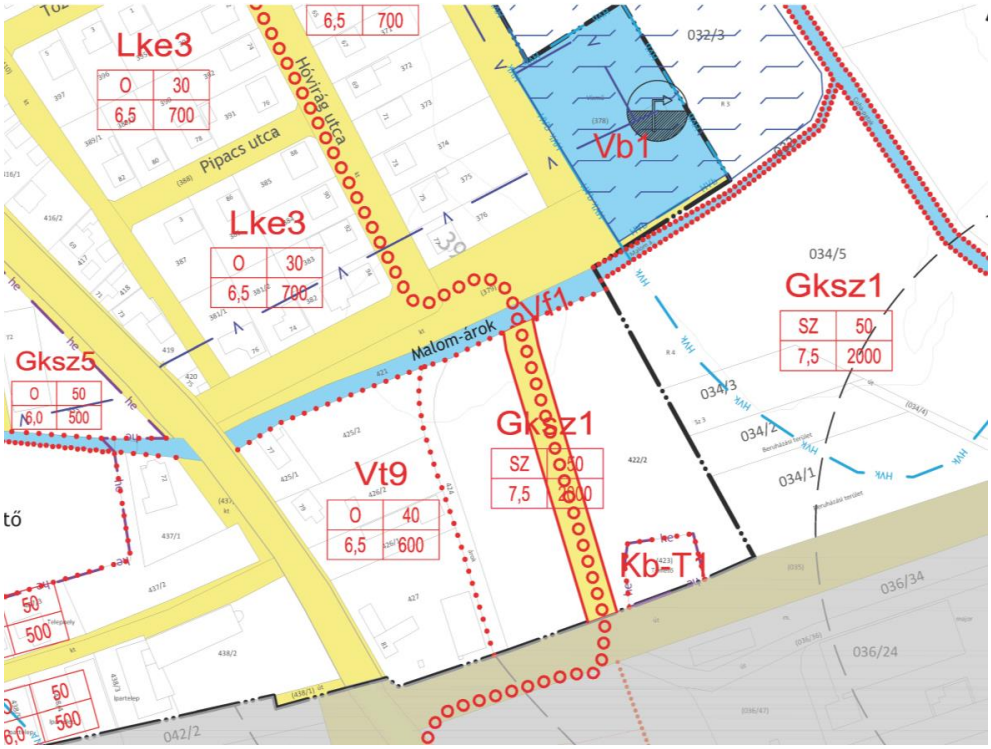

2. melléklet

Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2021. (VII.9.) számú önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról 1. melléklete - SZT-1A  az alábbiak szerint módosul:



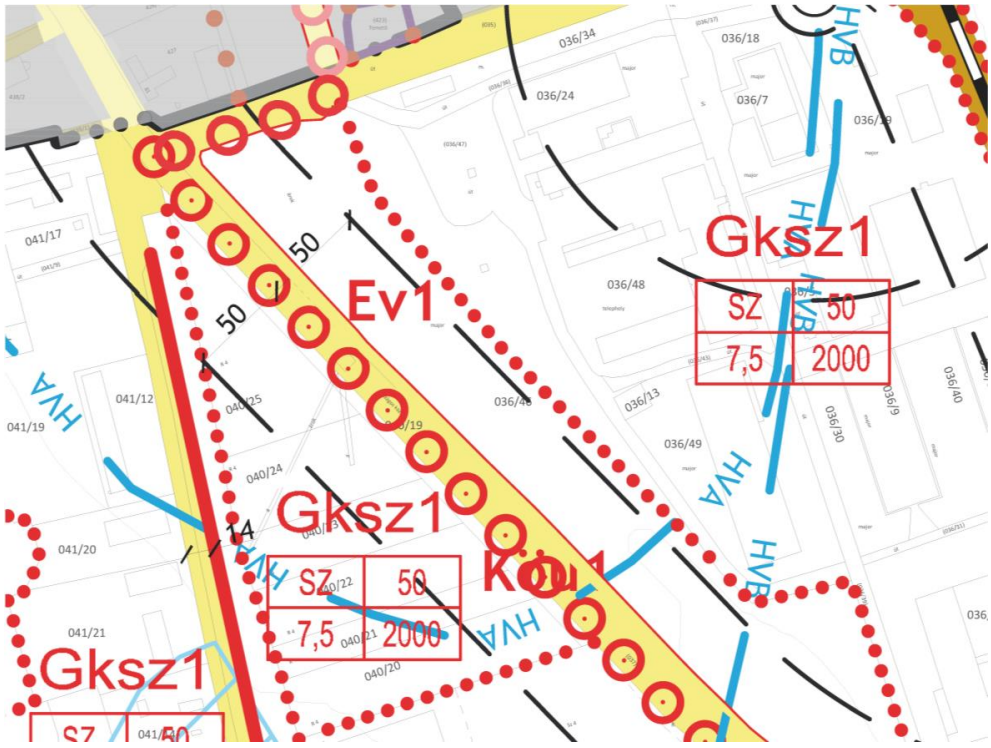
3. melléklet

Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2021. (VII.9.) számú önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról 1. melléklete - SZT-1A az alábbiak szerint módosul:



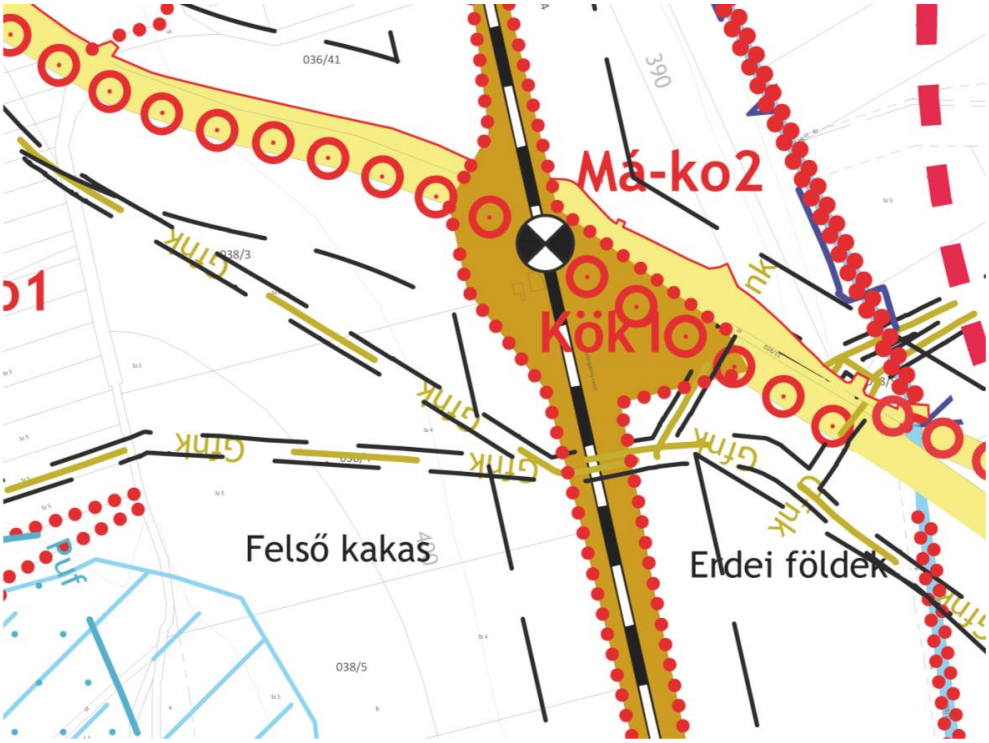

4. melléklet

Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2021. (VII.9.) számú önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról 1. melléklete - SZT-2 az alábbiak szerint módosul:



5. melléklet

Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2021. (VII.9.) számú önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról 1. melléklete - SZT-2 az alábbiak szerint módosul:




6. melléklet

Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2021. (VII.9.) számú önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról 1. melléklete - SZT-2 az alábbiak szerint módosul:



## II.
## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A rendezés alá vont terület és környezetének bemutatása:

Zirc földrajzilag nézve Magyarország észak-nyugati részén, Veszprém megyében, a Magas-Bakonyban, a Zirci-medencében, a Cuha-patak partján fekszik. A Veszprémtől 25 km-re északra fekvő település hazánk legmagasabban fekvő (400 mBf) városa.

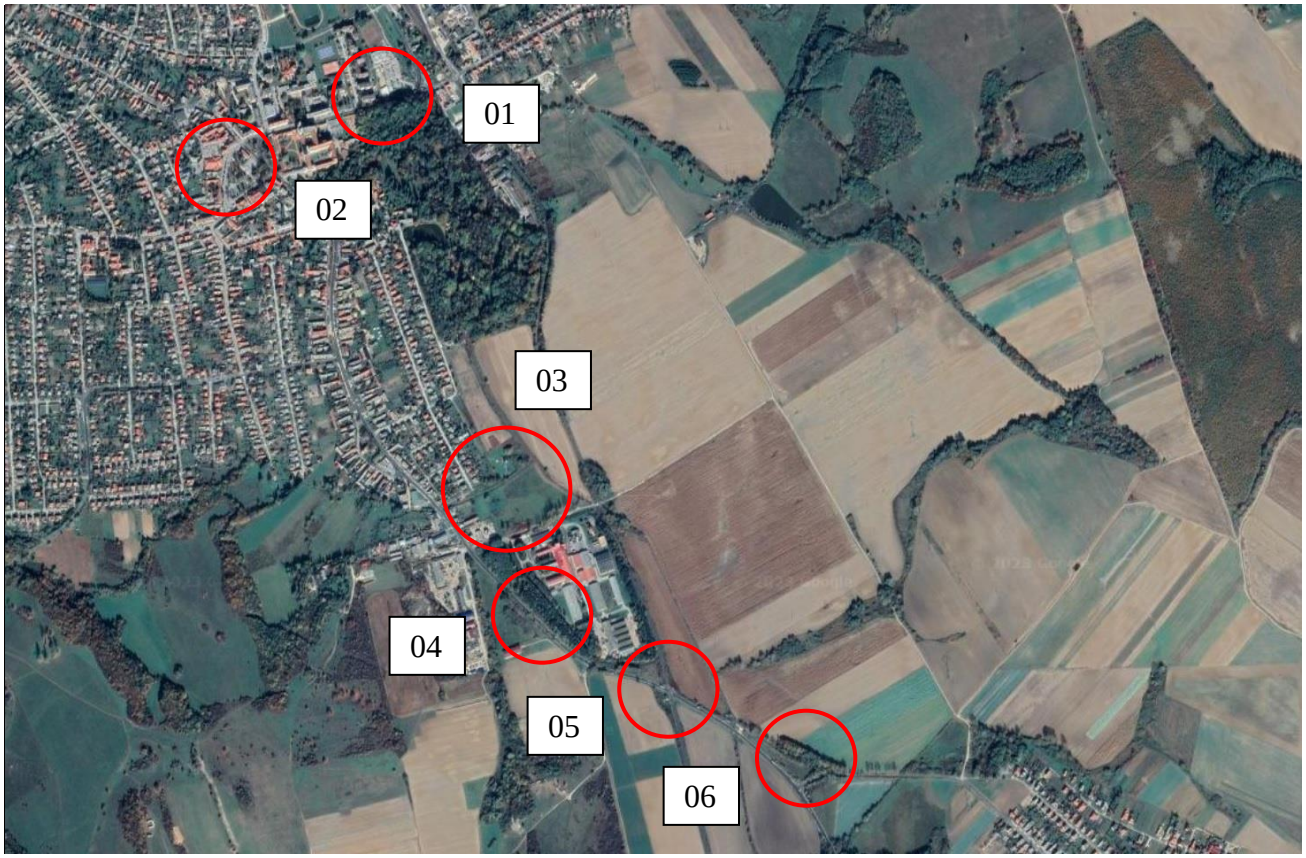
A város központján észak-déli irányban áthalad a 82-es főút, továbbá szintén észak-déli irányban a 11-es számú Győr–Veszprém-vasútvonal.

A város szimbóluma a zirci ciszterci apátság, amely 1737 és 1752 között épült. Egyéb látnivalók a helyi arborétum, a Természettudományi Múzeum és a Reguly Antal Könyvtár. A település 1984-ben kapott városi rangot, részei Kardosrét, Akli, Szarvaskút és Tündérmajor.

2018. évben lakosainak száma 6805 volt.

Módosítás célja, bemutatása:

Zirc belterületén, valamint külterületén Olaszfalu településig a 82. számú főúttal párhuzamosan kerékpárút-fejlesztés tervezett 6 részterületen. A megvalósítás előrehaladott állapotban van, az úttervek elkészültek a burkolt felületekkel, vízelvezető árkokkal, becsatlakozásokkal, melyek alapján a szükséges helyeken a településrendezési eszközök felülvizsgálata, módosítása vált szükségessé.




Google térkép

A 01. részterület Zirc belterületén, beépített városi környezetben, a (1925) helyrajzi számú Köztársaság utca mentén tervezett, ahol a kerékpárút kialakítása érdekében közúti közlekedési terület kismértékű szélesítésre van szükség. A módosítás a 1917/4 helyrajzi számú ingatlant, annak 75 m2 területű részét érinti, amely jelenleg füves, részben burkolt felület.
A településszerkezeti terven az érintett terület jelenleg településközpont terület besorolású, melyből közúti közlekedési terület lesz összevonva telekhatár rendezéssel a Köztársaság utcával.
Az érintett területen a beszűkülés miatt jelenleg véget ér a kijelölt kerékpárút. A domborzati viszonyoknak köszönhetően a módosítás során földfeltöltés, valamint új rézsű kialakítása, támfal kialakítása válhat szükségessé.
A szabályozási terven a 1917/4 helyrajziszámú ingatlan érintett része településközpont terület Vt11 (SZ/50/10,0/3000) besorolású, melynek jelentése:

Vt – településközpont terület
SZ – beépítési mód: szabadonálló
50 – beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)
10,0 – épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
3000 – kialakítható telek megengedett legkisebb területe ($m^2$)

Az érintett részterület a szabályozási terven szintén közúti közlekedési terület besorolást kap.

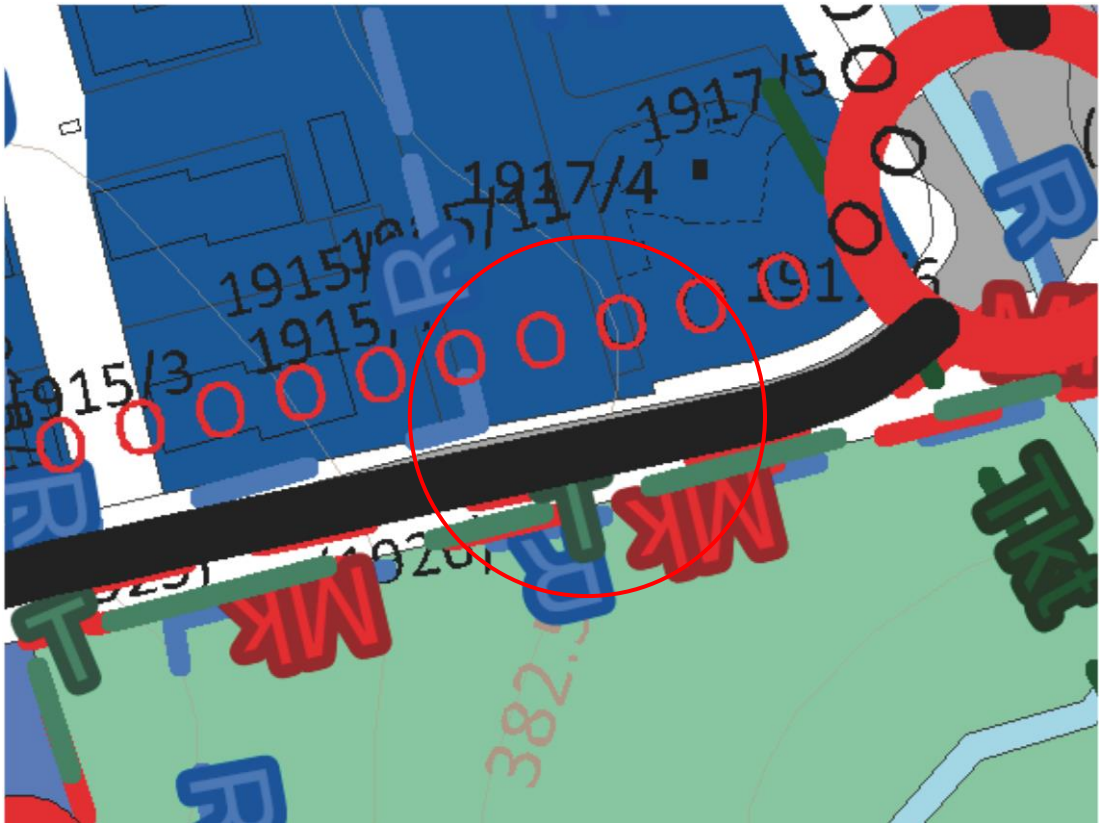
A 02. részterület szintén belterületen, beépített városi környezetben, a Rákóczi térnél található 1126/14 helyrajzi számon álló áruház telkét, valamint a 1045/4 helyrajzi számú közutat érinti. Itt telekhatár áthelyezés történik, mellyel lényegében az ingatlanok területe változatlan marad. A kerékpárúthoz szükséges terület kisajátíthatósága érdekében egy 12,2 m2 területű ingatlanrészek cserélnek gazdát.
A településszerkezeti terven az érintett terület településközpont terület besorolású, melyből közúti közlekedési terület besorolású földrészlet lesz, illetve egy közúti közlekedési terület besorolású ingatlanrész településközpont terület besorolásúra változik.
Újonnan beépítésre szánt (többlet)terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása nem része a dokumentációnak.
A szabályozási terven az érinett 1126/14 helyrajzi számú terület övezeti besorolása Vt2 (Z/65/6,5/900), melynek jelentése:

Vt – településközpont terület
Z – beépítési mód: zártsorú
65 – beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)
6,5 – épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
900 – kialakítható telek megengedett legkisebb területe ($m^2$)

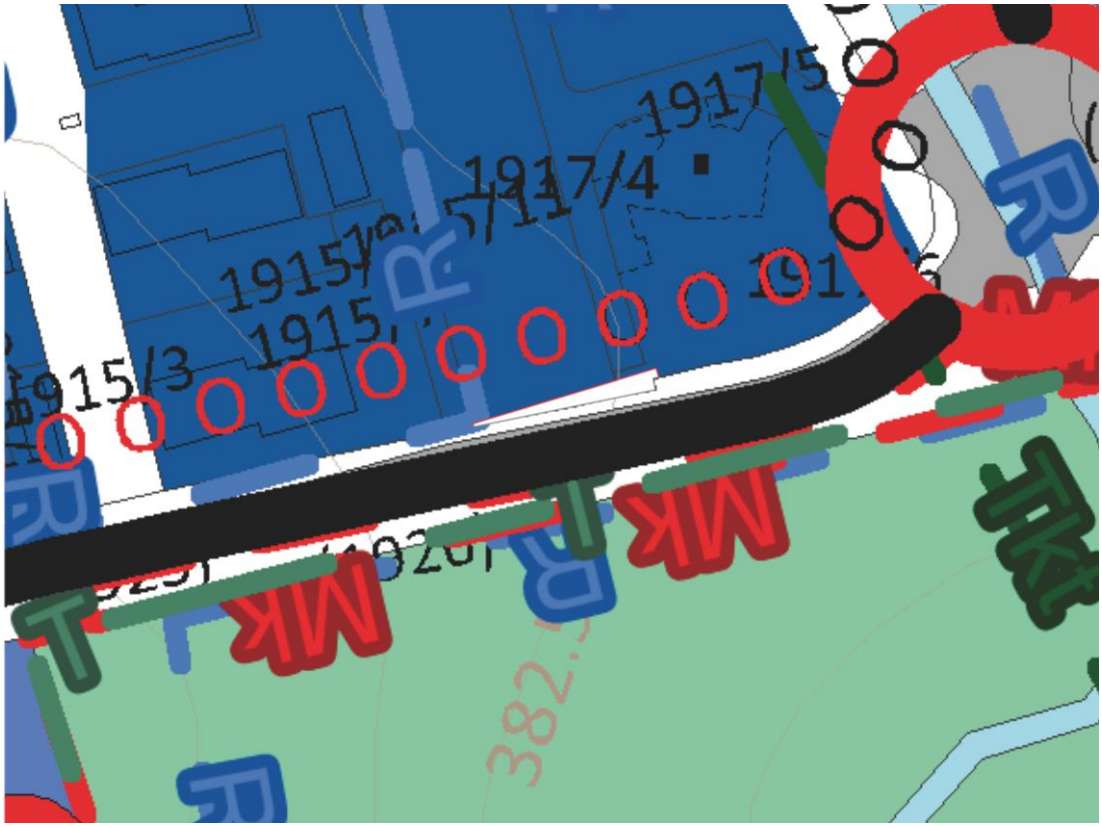
Az érintett részterület a szabályozási terven szintén közúti közlekedési terület (Köu) besorolást kap, a csereterület pedig Vt2 (Z/65/6,5/900) besorolást a fentiek alapján.

A módosítás során védett természeti érték, országos valamint helyi védelem alatt álló épület, építmény, régészeti terület nem érintett. A településrendezési eszközök módosítása egyebekben nem tervezett.

01._módosítás - TSZT kivágat módosítás előtt:




01._módosítás - TSZT kivágat módosítás után:



## JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVŐ TERVEZETT

Közigazgatási határ

Belterület határ / Belterületbe vonható terület határa

## TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

### Beépítésre szánt területek

MEGLÉVŐ

- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület
- Településközpont terület
- Intézményterület
- Kereskedelmi szolgáltató terület
- Ipari terület
- K-Sp — Különleges beépítésre szánt terület - nagy kiterjedésű sportolási célú terület
- K-Mü — Különleges beépítésre szánt terület - mezőgazdasági üzemi terület
- K-I — Különleges beépítésre szánt terület - idegenforgalmi terület
- K-L — Különleges beépítésre szánt terület - lovassport terület
- K-Szk — Különleges beépítésre szánt terület - szabadidőközpont
- K-G — Különleges beépítésre szánt terület - garázsok

### Beépítésre nem szánt területek

MEGLÉVŐ

- Közúti közlekedési terület
- Kötöttpályás közlekedési terület
- KÖuh — Közúti közlekedési terület - honvédelmi út
- Zöldterület
- Védelmi erdőterület
- Honvédelmi erdőterület
- Gazdasági rendeltetésű erdőterület
- Közjóléti rendeltetésű erdőterület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Általános mezőgazdasági terület
- Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület
- Kb-T — Különleges beépítésre nem szánt terület - temető
- Kb-L — Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület
- Kb-Szt — Különleges beépítésre nem szánt terület - szennyvíztisztító területe
- Kb-Golf — Különleges beépítésre nem szánt terület - golfterület
- Kb-I — Különleges beépítésre nem szánt terület - idegenforgalmi terület
- Kb-K — Különleges beépítésre nem szánt terület - kert
- Kb-Sp — Különleges beépítésre nem szánt terület - nagy kiterjedésű sportolási célú terület

## ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- Műemlék
- Nyilvántartott műemléki érték
- Műemléki környezet határa
- Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
- Helyi egyedi védelemmel érintett épület
- Helyi területi védelemmel érintett terület határa

## TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Natura 2000 terület határa
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Ökológiai hálózat magterület övezet határa és területe
- Ökológiai hálózat pufferterület övezet határa és területe
- Tájképvédelmi terület övezete

## KÖRNYEZETVÉDELEM

- Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezet határa
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet határa
- Vízbázis hidrogeológiai belső védőövezet határa
- Vízbázis hidrogeológiai külső védőövezet határa
- Barlang felszíni védőövezete
- Vízminőség-védelmi terület határa és területe
- Potenciális felszínmozgás-veszélyes terület határa és területe
- Ásványi nyersanyag előfordulási terület határa

## KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS

- Vízmű
- Víztorony
- Víztározó medence
- Vízműkút
- Ivóvíz-gerincvezeték
- SZA — Szennyvízátemelő
- SZT — Szennyvíztisztítómű
- Nagy-középnyomású földgáz szállítóvezeték 5-5 m-es védőtávolsággal
- Gáznyomáscsökkentő
- Adó-, vevőtorony, átjátszó állomás
- 400 kV-os nagyfeszültségű villamos főelosztó hálózat
- 35 kV-os villamosenergia légvezeték 7-7 m-es védőtávolsággal

## KÖZLEKEDÉS

MEGLÉVŐ TERVEZETT

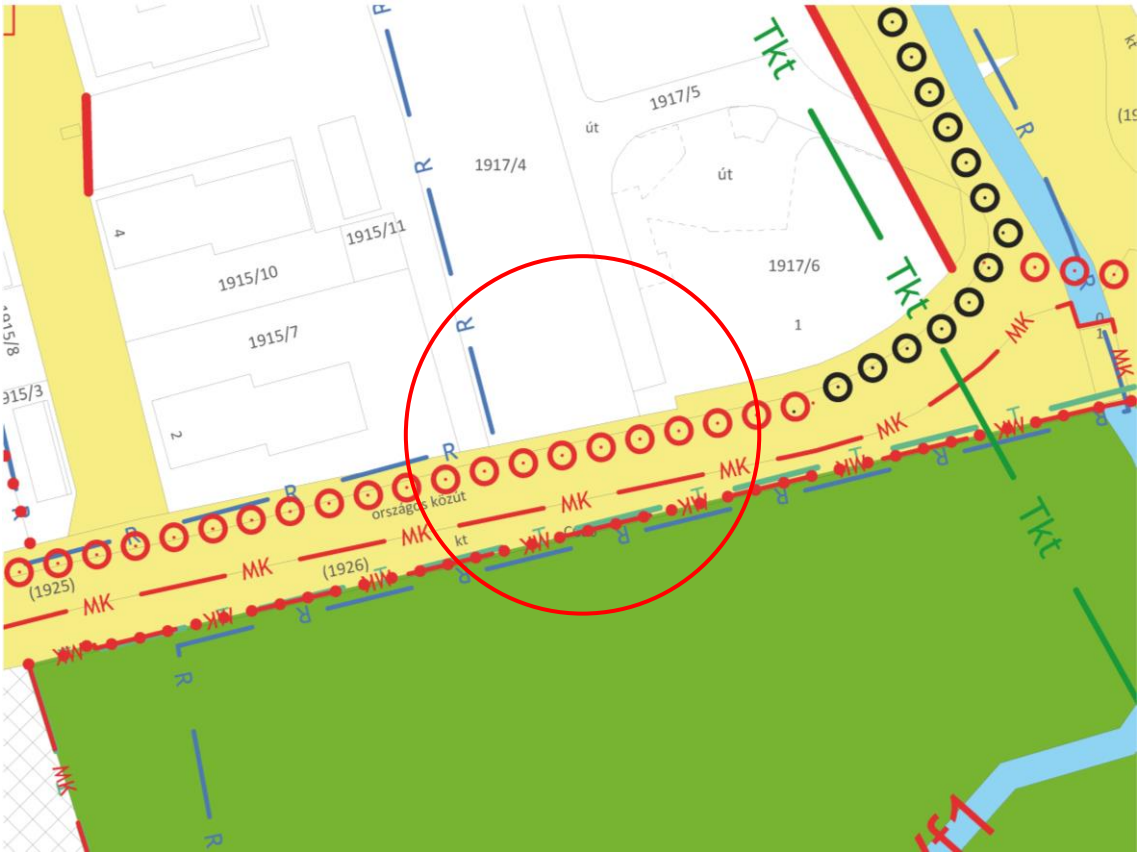
- Főút (I. és II. rendű)
- Országos mellékút
- Helyi gyűjtőút
- Főbb kiszolgáló út
- Körforgalmi csomópont
- Fontosabb szintbeni közúti csomópont
- Kerékpárút
- Vasút
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- VA — Vasútállomás

## EGYÉB TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEM

### Egyéb

- 50 m — Védőtávolság
- Javasolt megszüntető jel
- Geodéziailag nem bemért, meglévő épület
- Alaptérképen szereplő, lebontott épület
- Fejlesztési terület
- Távlati fejlesztési terület
- Elöntés veszély területe

01._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás előtt:




01._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás után:



HÉSZ jelmagyarázat:

# JELMAGYARÁZAT

## KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

### VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Belterület határ
- Szabályozási vonal
- Építési övezet/ Övezet határa

### TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Szabályozás területi hatálya. A szürkével jelölt területrész nem tartozik a tervlap területi hatálya alá, csak tájékoztató jellegű. Az érintett területre voantkozó szabályozási elemeket az SZT-2 tervlap tartalmazza.
- KÖu — Közúti közlekedési terület
- KÖk — Kötöttpályás közlekedési terület
- Zöldterület
- Vízgazdálkodási terület
- Telek be nem építhető része
- Keresztpajta létesítésére kijelölt területsáv
- Közhasználat elől el nem zárható földszinti épületrész

### EGYÉB

- Kötelező megszüntető jel
- 11 — Méretezés

## ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK/ ÖVEZETEK

| építési övezet | beépítési mód | beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) |
|---|---|---|
| | építménymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | közlekedési telek megengedett legkisebb területe (m2) |

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

| | |
|---|---|
| Lk | Kisvárosias lakóterület |
| Lke | Kertvárosias lakóterület |
| Lf | Falusias lakóterület |
| Vt | Településközpont terület |
| Vi | Intézmény terület |
| Gksz | Kereskedelmi, szolgáltató terület |
| Gip-e | Egyéb ipari terület |
| K-Sp | Különleges terület - nagy kiterjedésű sportoláso célú terület |
| K-Mü | Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület |
| K-I | Különleges terület - idegenforgalmi terület |
| K-L | Különleges terület - lovassport terület |
| K-Szk | Különleges terület - szabadidőközpont |
| K-G | Különleges terület - garázsok |

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

| | |
|---|---|
| KÖu | Közúti közlekedési terület |
| KÖk | Kötöttpályás közlekedési terület |
| KÖuh | Közúti közlekedési terület - honvédelmi út |
| Zkp | Zöldterület - közpark |
| Zkk | Zöldterület - közkert |
| Ev | Védelmi erdőterület |
| Evh | Honvédelmi erdőterület |
| Eg | Gazdasági rendeltetésű erdőterület |
| Ek | Közjóléti rendeltetésű erdőterület |
| Mk | Kertes mezőgazdasági terület |
| Má | Általános mezőgazdasági terület |
| Má-ko | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület |
| Vf | Vízgazdálkodási terület - vízfelszín |
| Vb | Vízgazdálkodási terület - vízbeszerzési terület |
| Kb-T | Különleges beépítésre nem szánt terület - temető |
| Kb-L | Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület |
| Kb-Szt | Különleges beépítésre nem szánt terület - szennyvíztisztító területe |
| Kb-Golf | Különleges beépítésre nem szánt terület - golfterület |
| Kb-I | Különleges beépítésre nem szánt terület - idegenforgalmi terület |
| Kb-K | Különleges beépítésre nem szánt terület - kert |

## MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Közigazgatási határ
- 50 m — Védőtávolság

### MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Műemlék épület és telke
- M — Műemlék építmény
- M — Nyilvántartott műemléki érték
- Műemléki környezet határa
- Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
- H — Helyi egyedi védelemmel érintett épület
- Helyi területi védelemmel érintett terület határa

### TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Natura 2000 terület határa
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Ökológiai hálózat magterület övezet határa és területe
- Ökológiai hálózat pufferterület övezet határa és területe
- Tájképvédelmi terület határa
- Ex lege védett természeti érték - barlang
- Ex lege védett természeti érték - forrás
- Ex lege védett természeti érték - kunhalom
- Ex lege védett természeti érték - víznyelő

### EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

- HVA — Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezet határa
- HVB — Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet határa
- HVb — Vízbázis hidrogeológiai belső védőövezet határa
- HVk — Vízbázis hidrogeológiai külső védőövezet határa
- Potenciális felszínmozgás-veszélyes terület határa és területe
- Vízminőség-védelmi terület határa és területe
- Barlang felszíni védőövezete
- Ásványi nyersanyag előfordulási terület határa
- Magas talajvízállású terület határa és területe
- Elöntés veszélyes terület határa és területe
- Együtt tervezendő terület határa, távlati fejlesztési terület

## TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

### KÖZLEKEDÉS

- Kerékpárút
- Vasút
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- VA — Vasútállomás

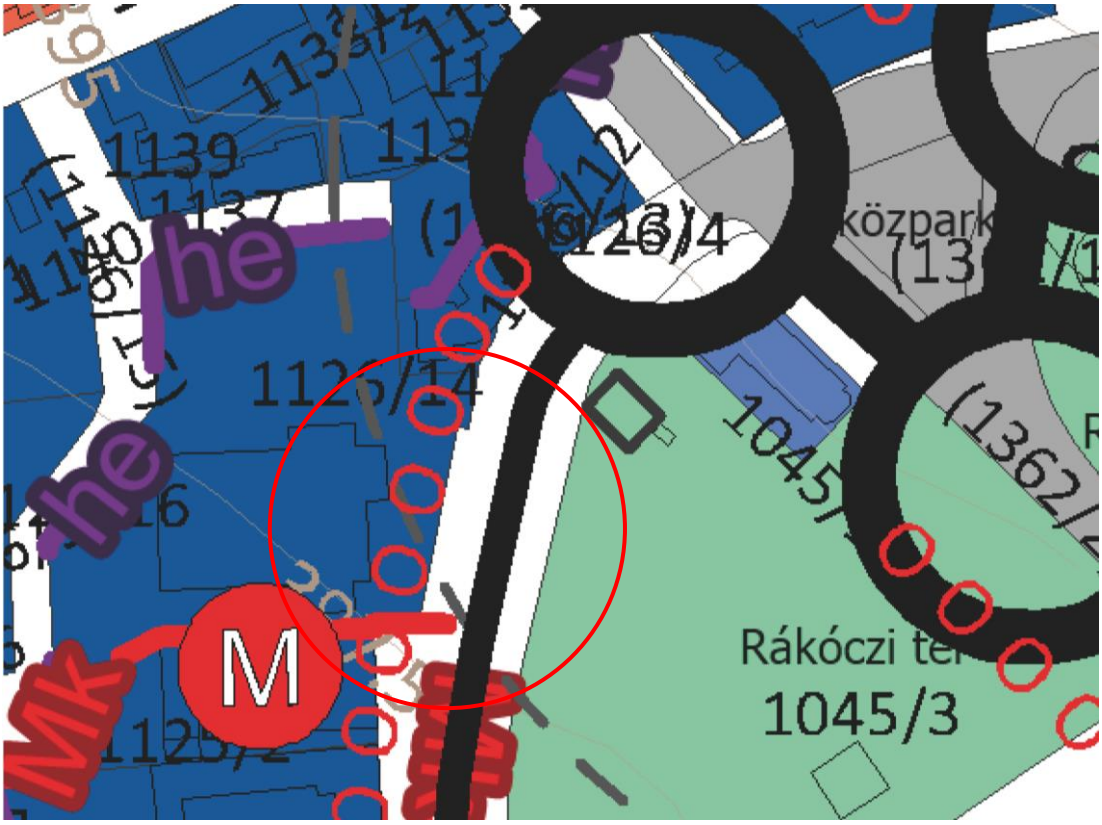
### KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS

- V — Vízmű
- Víztorony
- M — Víztározó medence
- Vízműkút
- Ivóvíz-gerincvezeték
- SZT — Szennyvíztisztítómű
- SZÁ — Szennyvízátemelő
- Bizonytalan nyomvonalú nagy-középnyomású földgáz szállítóvezeték
- Nagy-középnyomású földgáz szállítóvezeték 5-5 m-es védőtávolsággal
- Gáznyomáscsökkentő
- Adó-, vevőtorony, átjátszó állomás
- 400 kV-os nagyfeszültségű villamos főelosztó hálózat
- 35 kV-os villamosenergia légvezeték 7-7 m-es védőtávolsággal

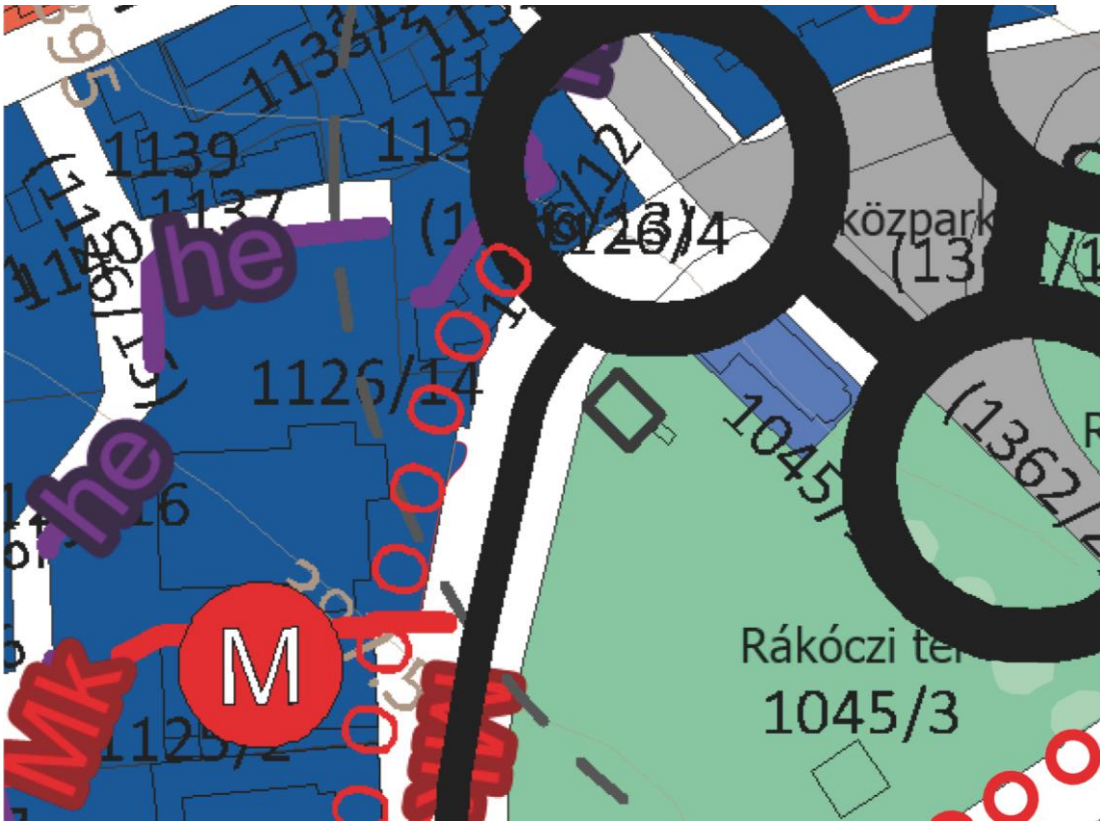
### Egyéb

- Belterületbe vonható terület határa
- Geodéziailag nem bemért, meglévő épület
- Alaptérképen szereplő, lebontott épület
- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntető jel

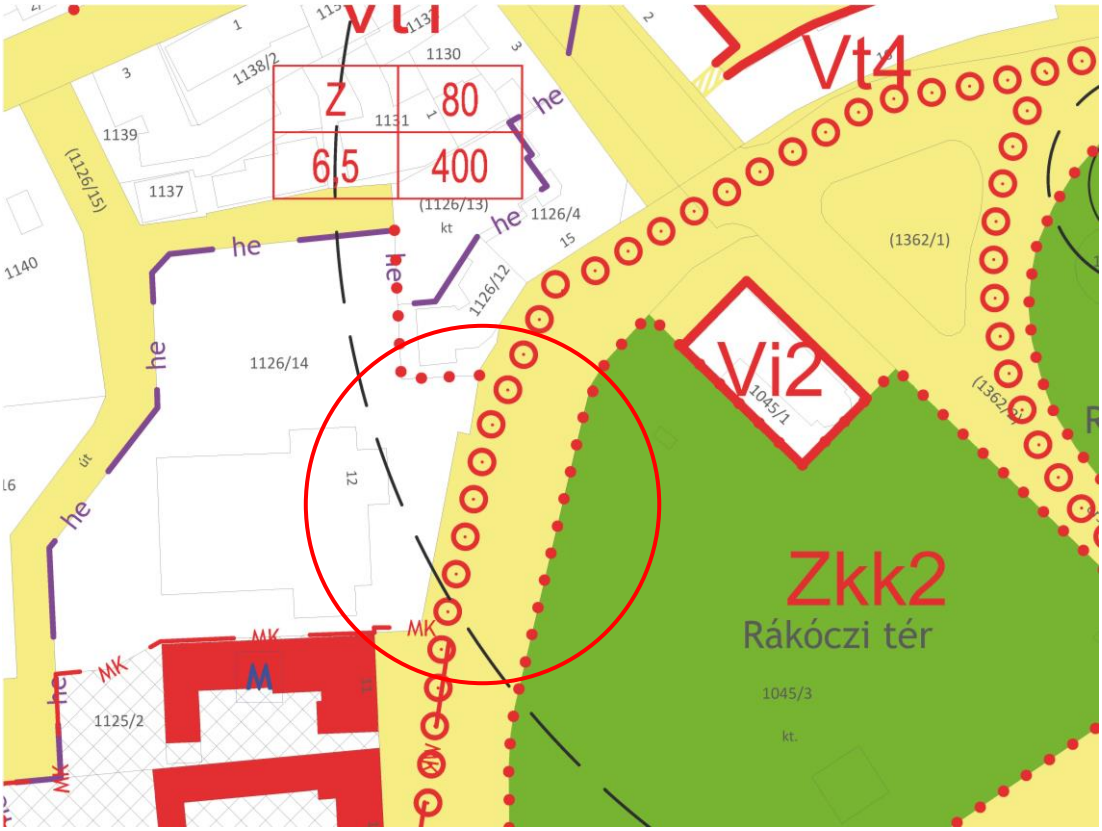
02._módosítás - TSZT kivágat módosítás előtt:



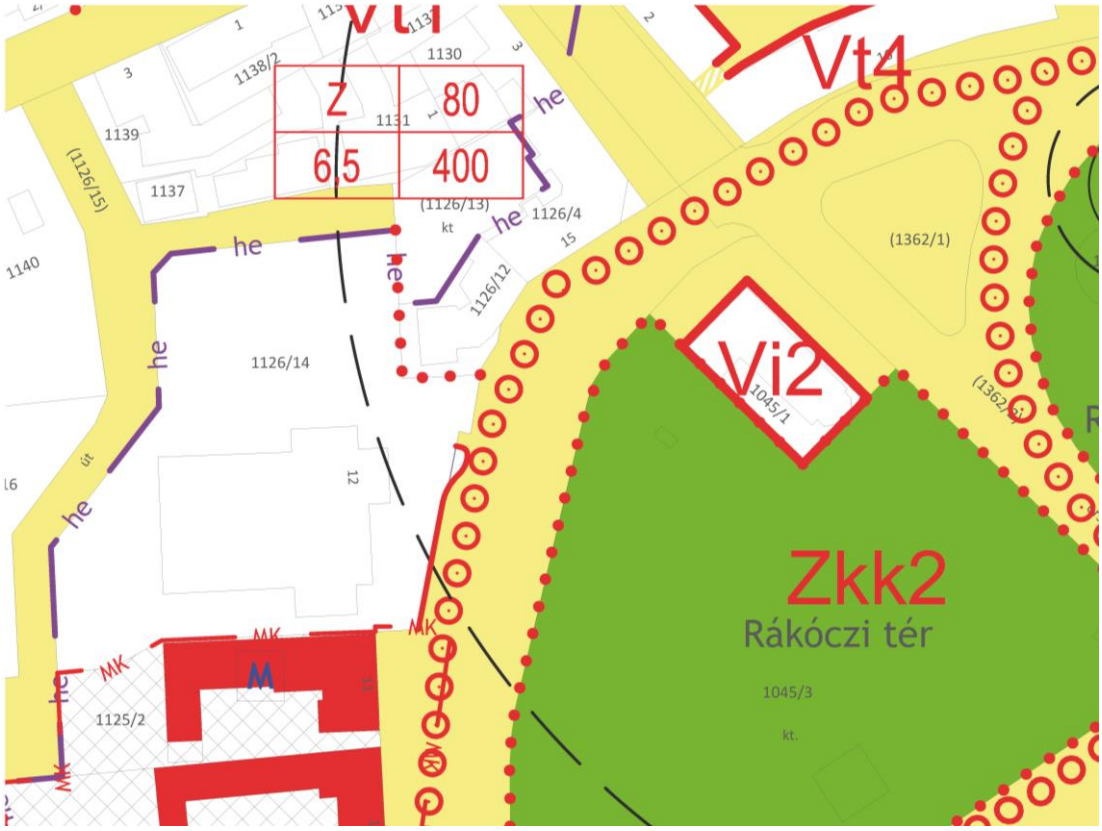

02._módosítás - TSZT kivágat módosítás után:



02._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás előtt:




02._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás után:



A 03. részterület, az érintett belterületi 422/2 helyrajzi számú ingatlan a település délkeleti részén, a belterület és külterület határához közel található, jelenleg kihasználatlanul álló füves terület. Ez a városrész Zirc ún. Déli ipari területe, tüzéptelep, egyéb ipari- és raktártelepek, valamint az Izraelita temető található. Észak felől a Hóvirág utca mentén már családiházas övezet kapott helyet.

Zirc folyamatos fejlesztések helyszíne, mely az ide látogató turisták, valamint a helyi lakosok érdekeit egyaránt kívánja szolgálni. Ennek része a tervezett kerékpárút fejlesztés, mely a Hóvirág utca folytatásában tervezett átvágni a területet a Kossuth Lajos utcával párhuzamosan. Jelenleg a kerékpárosoknak a közúti forgalommal együtt az autóúton kell haladni, illetve azt keresztezni, mely komoly veszélyforrást jelent. Mind országos szinten, mind az érintett régióban megfigyelhető tendencia, illetve fontos fejlesztési irány a kerékpárutak fejlesztése, biztonságosabbá tétele, illetve újak kialakítása belterületen és a települések között külterületen egyaránt.

A szerkezeti terven az érintett ingatlan kereskedelmi szolgáltató terület felhasználású, melynek módosítása tervezett közúti közlekedési terület felhasználásra. A módosításra szánt ingatlan fennmaradó részeinek besorolása változatlanul megmarad.

A szerkezeti terven továbbá feltüntetésre kerül a tervezett kerékpárút nyomvonal jelölés.

Az érintett ingatlan a szabályozási terv szerint jelenleg kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz1) besorolású, melynek jelentése:

Gksz – kereskedelmi, szolgáltató terület
SZ – beépítési mód: szabadonálló
50 – beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)
7,5 – épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2000 – kialakítható telek megengedett legkisebb területe ($m^2$)

A telek jelenleg kihasználatlanul áll, kivett beépítetlen terület művelési ágú 10762$m^2$ területű magántulajdonú ingatlan. A szabályozási terven ennek megfelelően szabályozási vonalak és kerékpárút nyomvonal feltüntetése, valamint beépítésre nem szánt közúti közlekedési területbe történő átsorolása tervezett és az ingatlanrész beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt terület kerül átsorolásra.

Az új kerékpárút két oldalán megmaradó ingatlanrészek övezeti besorolása változatlanul megmarad.

A vizsgált ingatlan szomszédságában szintén kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz), különleges beépítésre nem szánt terület – temető (Kb-t), településközpont terület (Vt), valamint északi, északnyugati irányból a Malom-árok vízgazdálkodási területe - vízfelszín (Vf1) besorolású területek övezik.

A közlekedési célú közterület tervezett keresztmetszetében egy 3,5 méter széles kerékpárút mellett 1-1 méteres padka, rézsű kerül kialakításra. A meglevő nyílt, burkolat nélküli csapadékvíz elvezető árok változatlanul megmarad.

A szabályozási terv alapján a tervezett módosítás sem helyi, sem országos védelem alatt álló építészeti értéket, továbbá régészeti területet nem érint, azonban a vízbázis hidrogeológiai „A” és „B” védőövezet határán belül esik.

A szabályozási terv módosítása egyebekben nem tervezett.

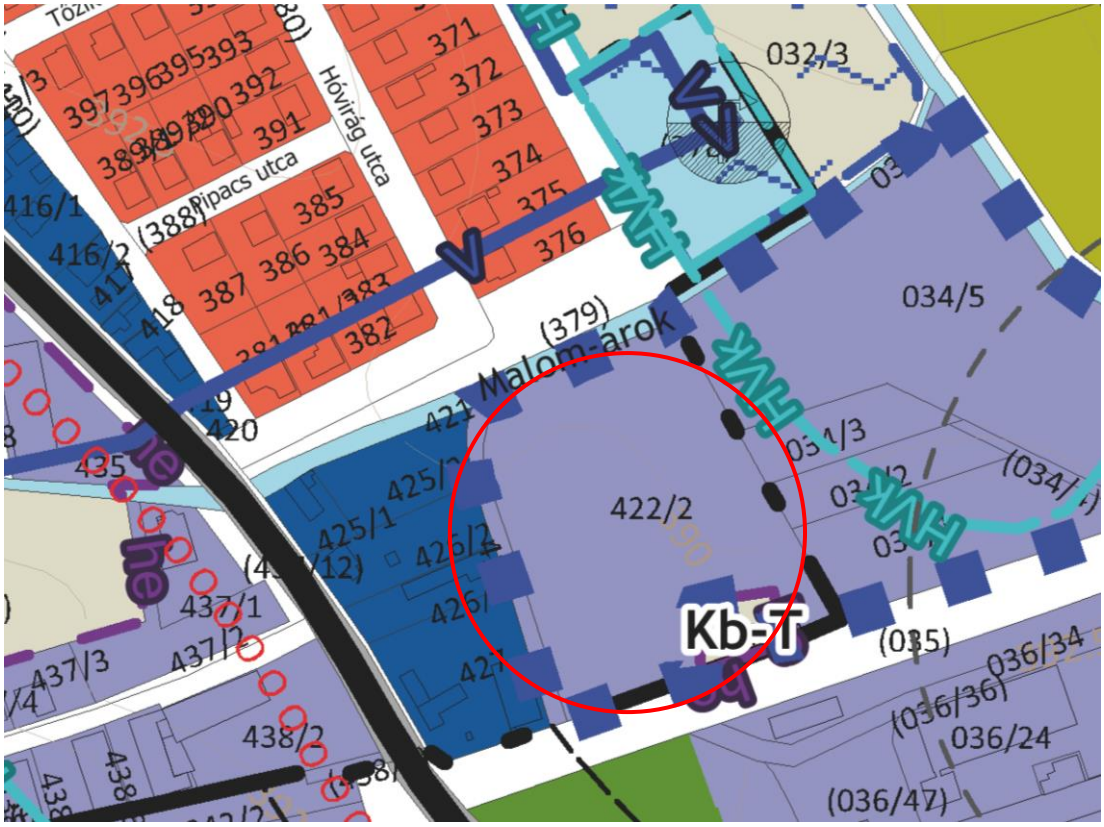
03._módosítás - TSZT kivágat módosítás előtt:




03._módosítás - TSZT kivágat módosítás után:



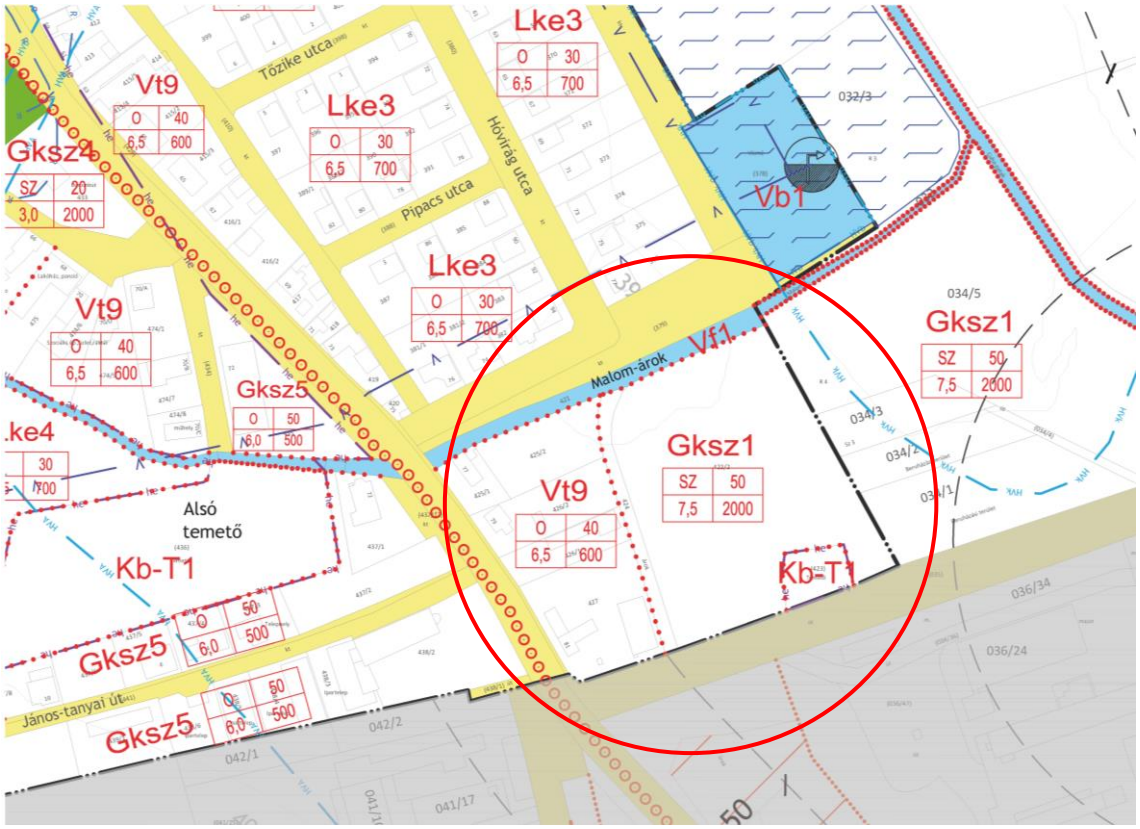
03._módosítás - TSZT kivágat módosítás előtt:



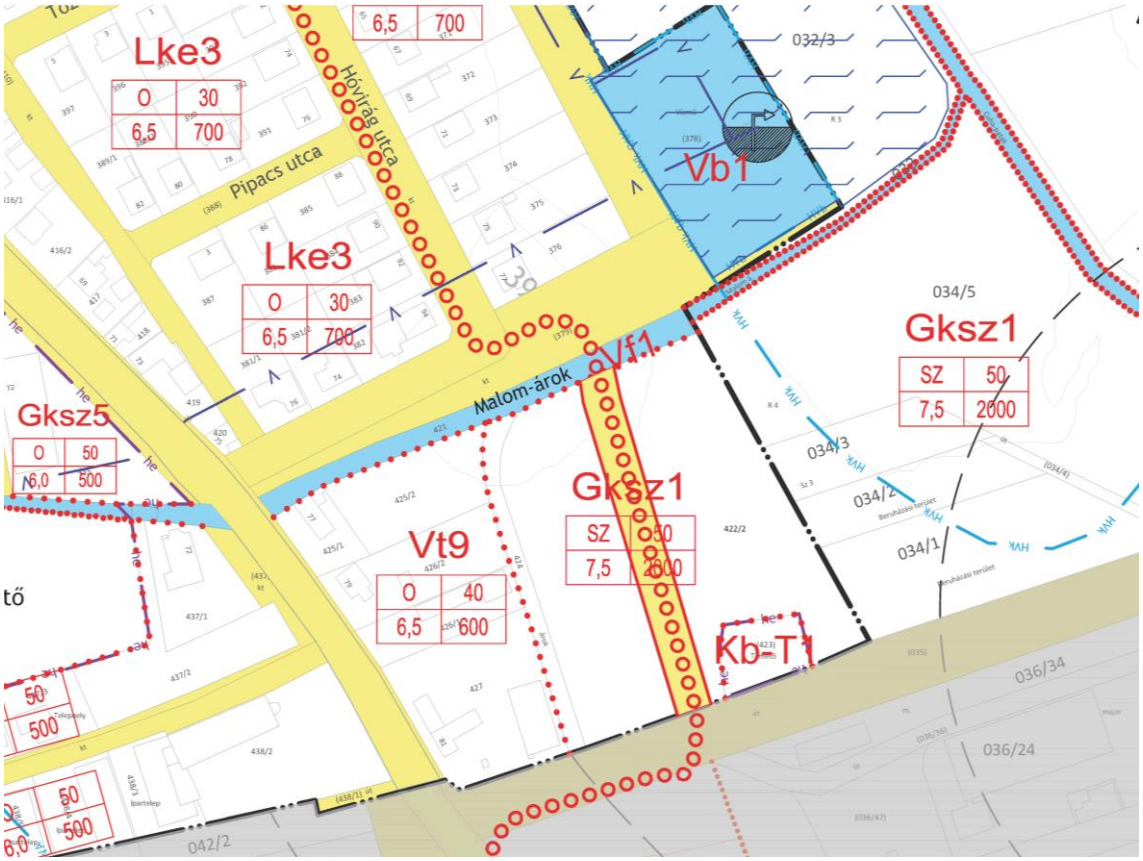

03._módosítás - TSZT kivágat módosítás után:



03._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás előtt:




03._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás után:



A 04. részterület külterületen található, a Zircet Eplénnyel (Veszprémmel) összekötő 82. számú főút menti területeket érinti egészen a 11-es számú Győr–Veszprém-vasúti nyomvonalig. Ezek jellemzően beépítetlen fás, füves területek.
A szerkezeti terv alapján a módosításra szánt 036/46 helyrajzi számú jelenleg védelmi erdőterület besorolású, a 036/39 helyrajzi számú jelenleg is közúti közlekedési terület, valamint a 036/41 helyrajzi számú kereskedelmi szolgáltató terület besorolású. A kerékpárút kialakítása, a fejlesztés megvalósíthatósága érdekében ezek beépítésre nem szánt közúti közlekedési terület besorolást kapnak illeszkedve a főúthoz.
A felsorolt, módosítással érintett ingatlanrészek a szabályozási terv szerint szintén (beépítésre nem szánt) védelmi erdőterület (Ev1), valamint kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz1) besorolású, melyek 82. számú főút menti része közúti közlekedési terület besorolásba (Köu1) kerülnek átsorolásra.

A 05. módosítás a 11. számú vasúti pályanyomvonaltól a Fekete-érig (vízgazdálkodási terület) tartó szakasz, mely napjainkban cserjés, füves terület.
A szabályozási terven az érintett 028/12, 028/13 és 028/14 helyrajzi számú ingatlanok korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület (Má-ko2) besorolásúak, melyek szintén közúti közlekedési terület besorolásba (Köu1) kerülnek átsorolásra.
A kisajátításra szánt területek mentén a tervezett szabályozási vonal jelölés került feltüntetésre, a kerékpárút jelölés az érintett területen jellemzően már korábban feltüntetésre került.

A 06. részterület továbbá a Fekete értől a Zirc és Olaszfalu között húzódó közigazgatási határvonalig került meghatározásra. Ennek során a 021/1, 021/2, 021/3, 022 és a 023 helyrajzi számú külterületi ingatlan érintett.
A telkek szerkezeti terv szerinti besorolása korlátozott hasznosítású, valamint általános mezőgazdasági terület, amely közúti közlekedési területbe kerül átsorolásra.
Az ingatlanok szabályozási terv szerinti övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má1), melyek szintén a főúthoz csatolásra kerülnek közúti közlekedési terület besorolással (Köu1).
Itt húzódik a tájképvédelmi terület határa, melyre különös tekintettel szükséges lenni.
A kerékpárút jelölés az érintett területen jellemzően már korábban feltüntetésre került, ennek nyomvonala néhány szakaszon áthelyezésre kerül.
A kisajátításra szánt területek mentén a tervezett szabályozási vonal jelölés mellett további vonalas, illetve egyéb szabályozási elem nem került feltüntetésre, módosításra.

Változások összesítése:

Közúti közlekedési terület: +14370,8 $m^2$
Településközpont terület: -75 $m^2$
Kereskedelmi szolgáltató terület: -3069,5 $m^2$
Védelmi erdőterület: -2588,4 $m^2$
Általános mezőgazdasági terület: -5692,3 $m^2$
Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület: -2945,6 $m^2$

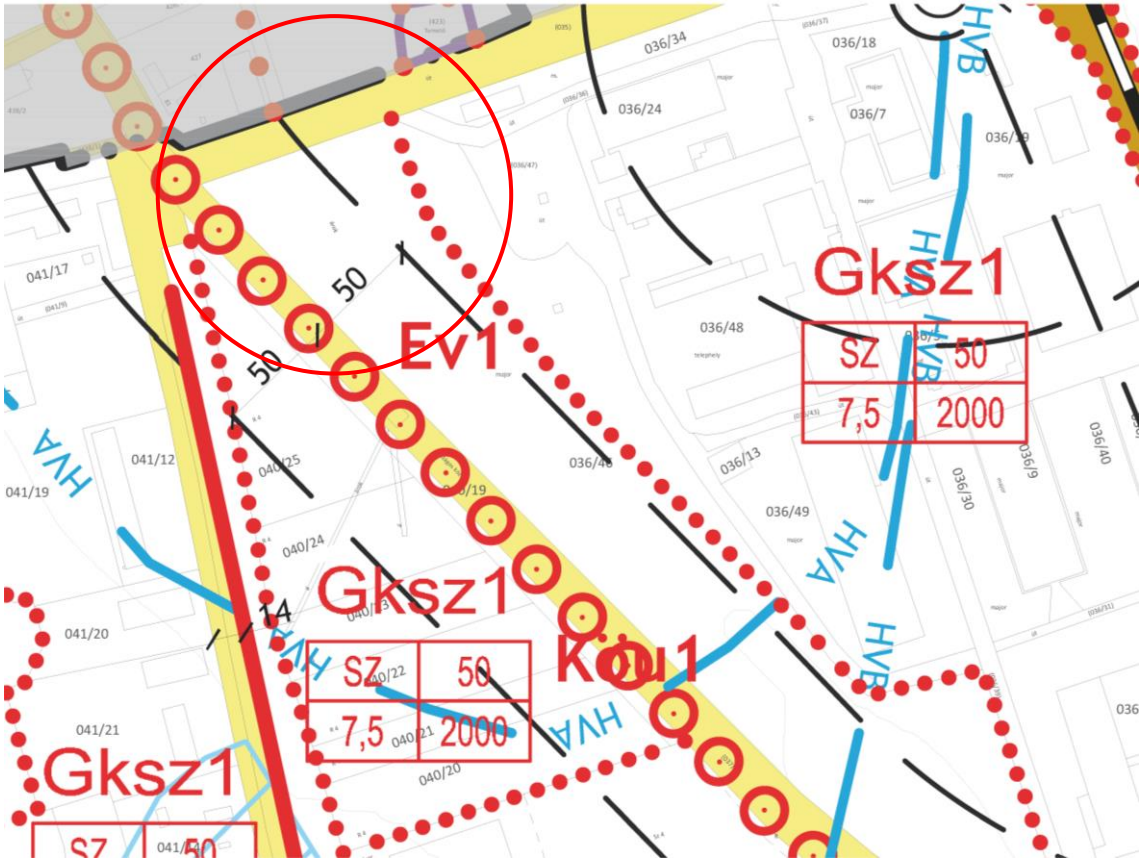
04._módosítás - TSZT kivágat módosítás előtt:



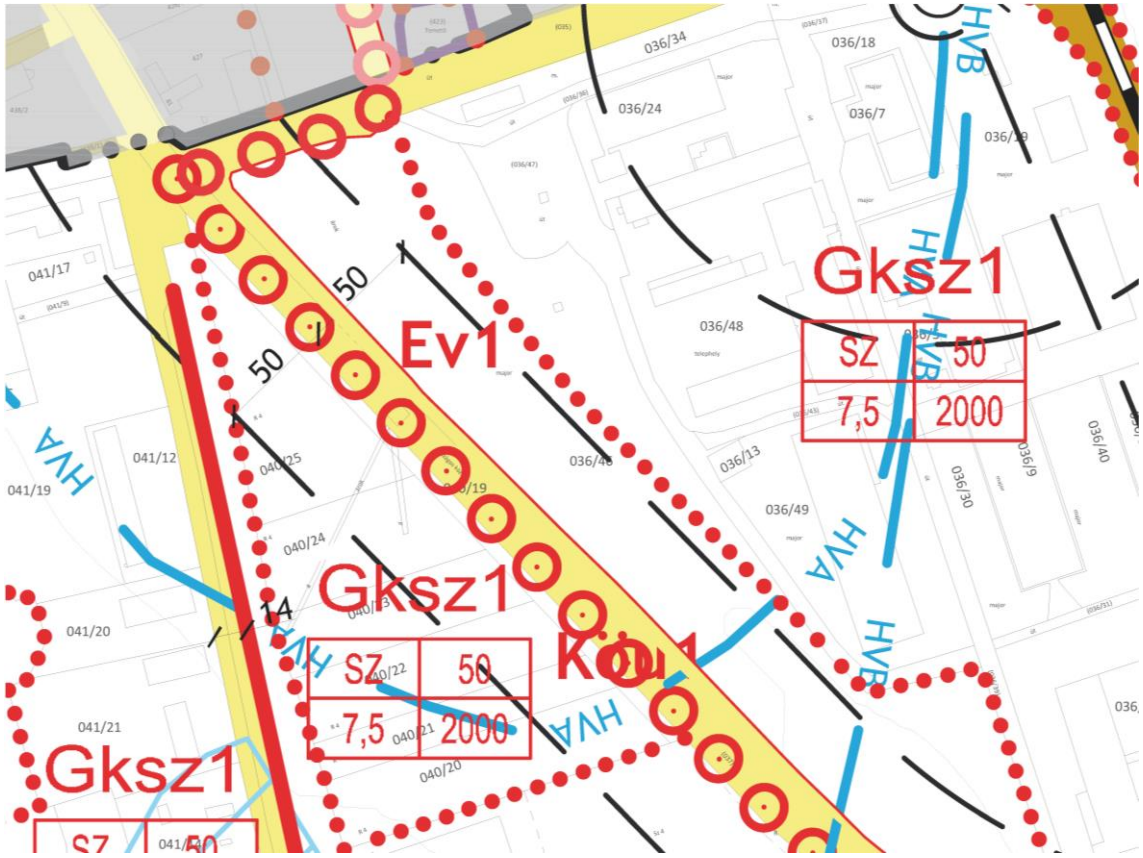

04._módosítás - TSZT kivágat módosítás után:



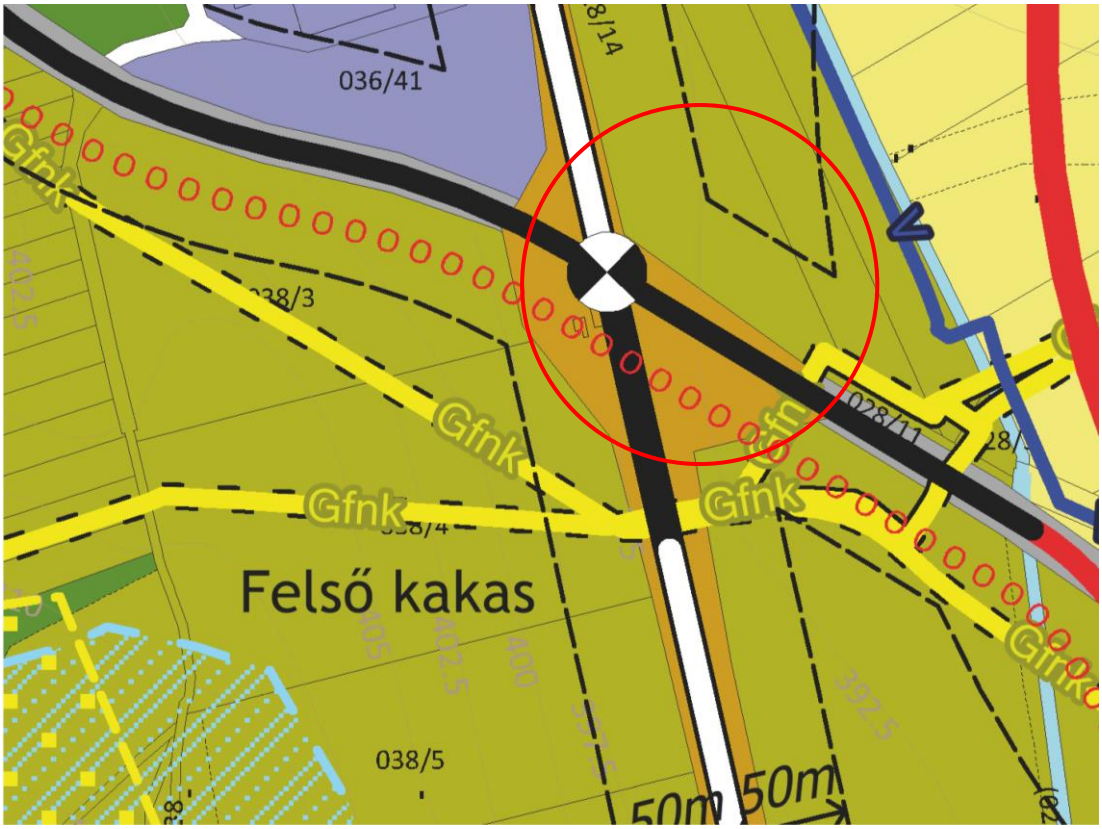
04._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás előtt:



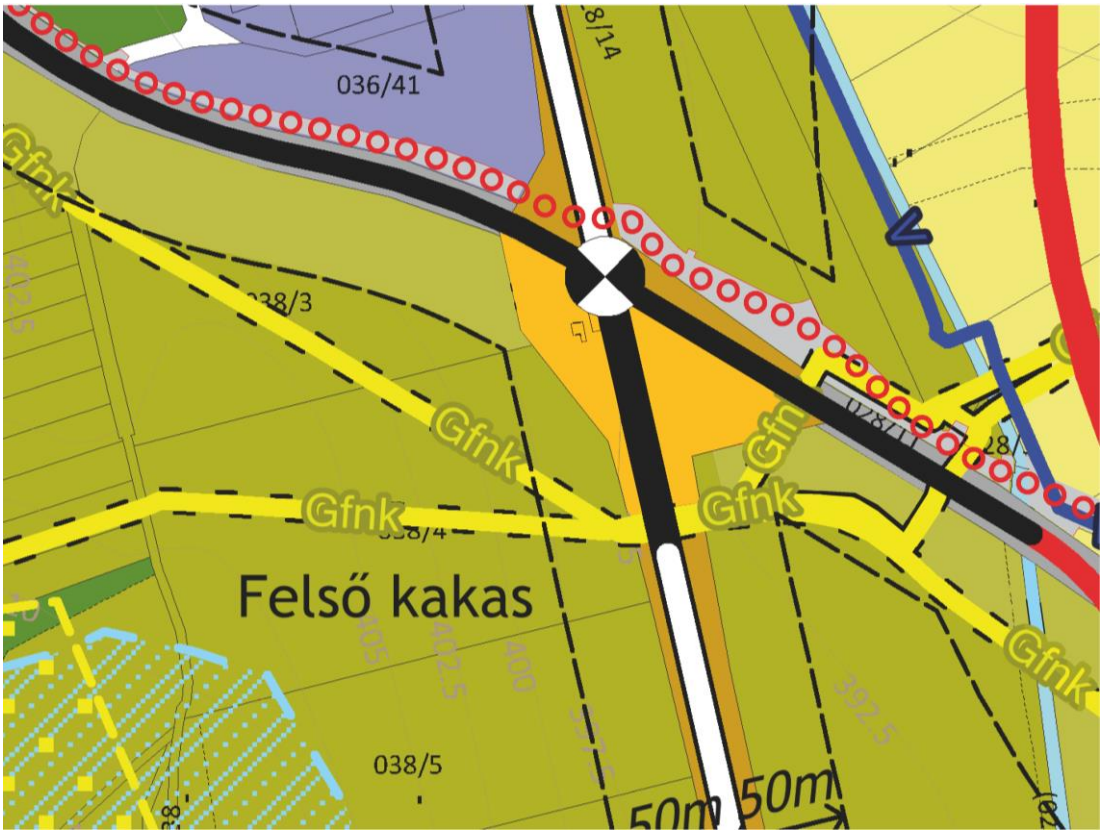

04._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás után:



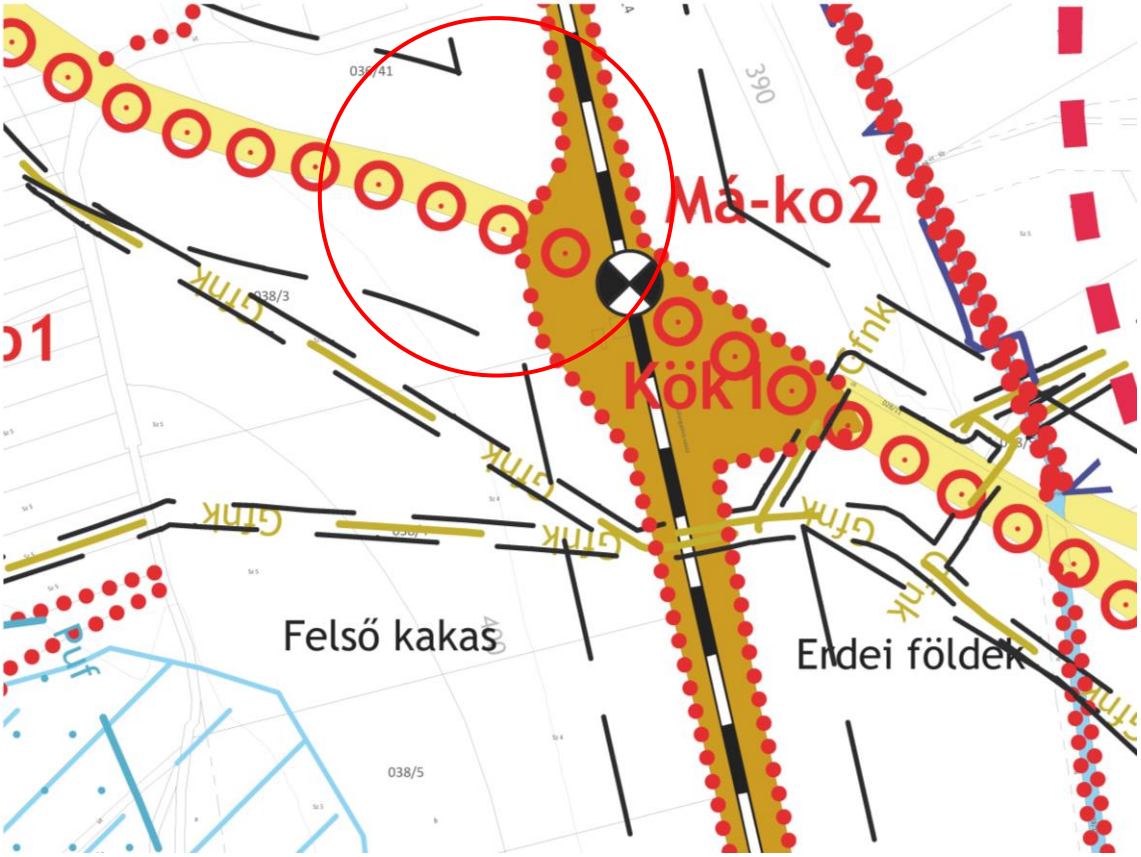
05._módosítás - TSZT kivágat módosítás előtt:



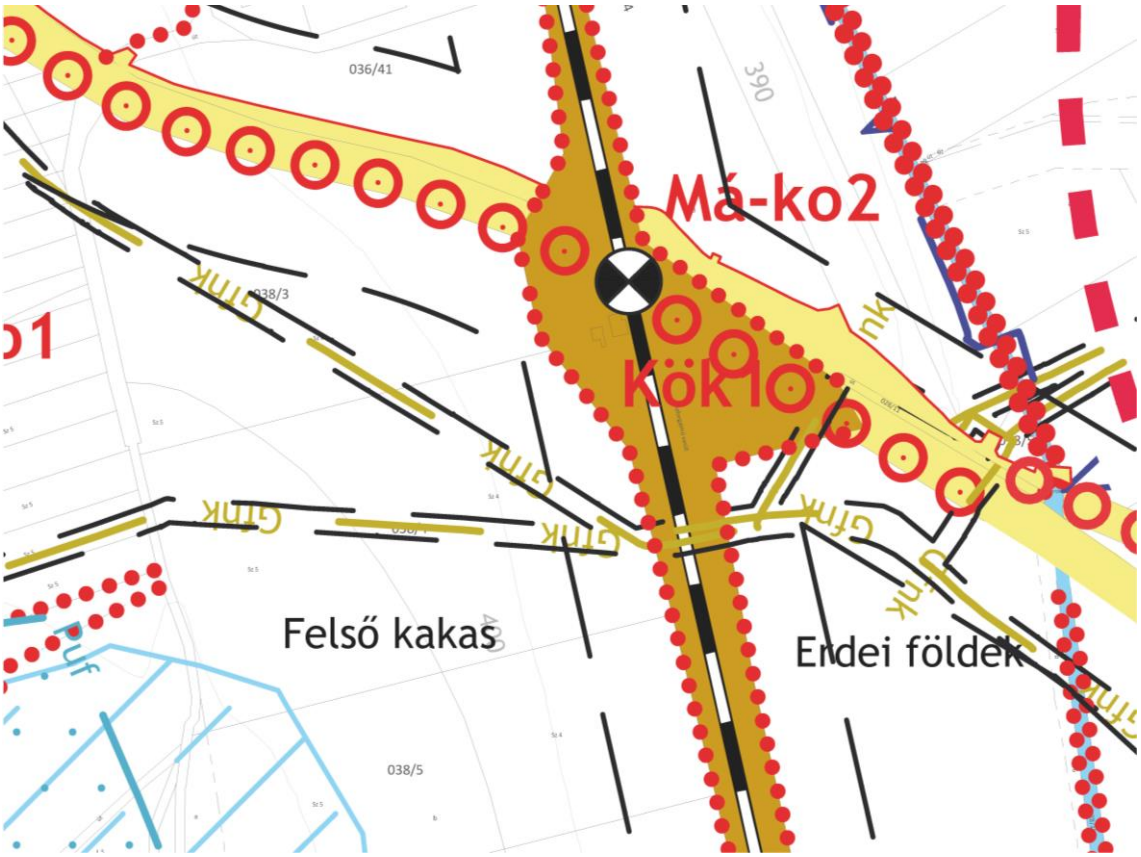

05._módosítás - TSZT kivágat módosítás után:



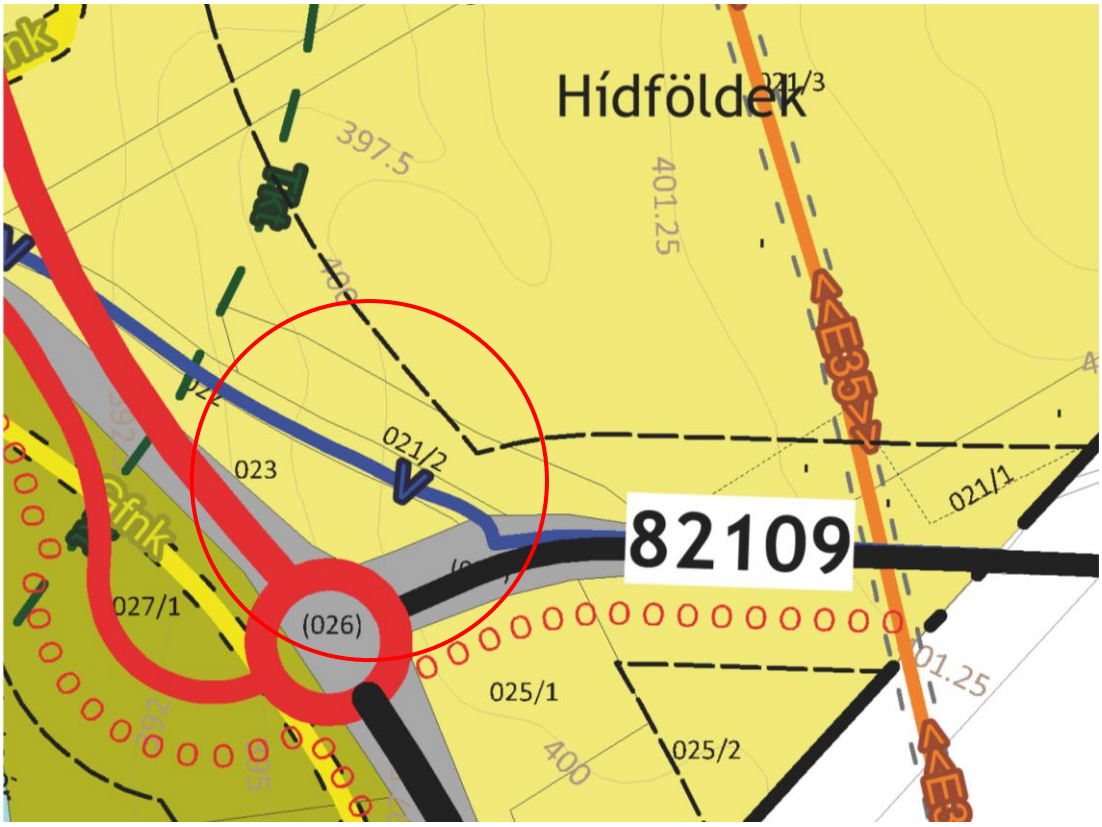
05._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás előtt:



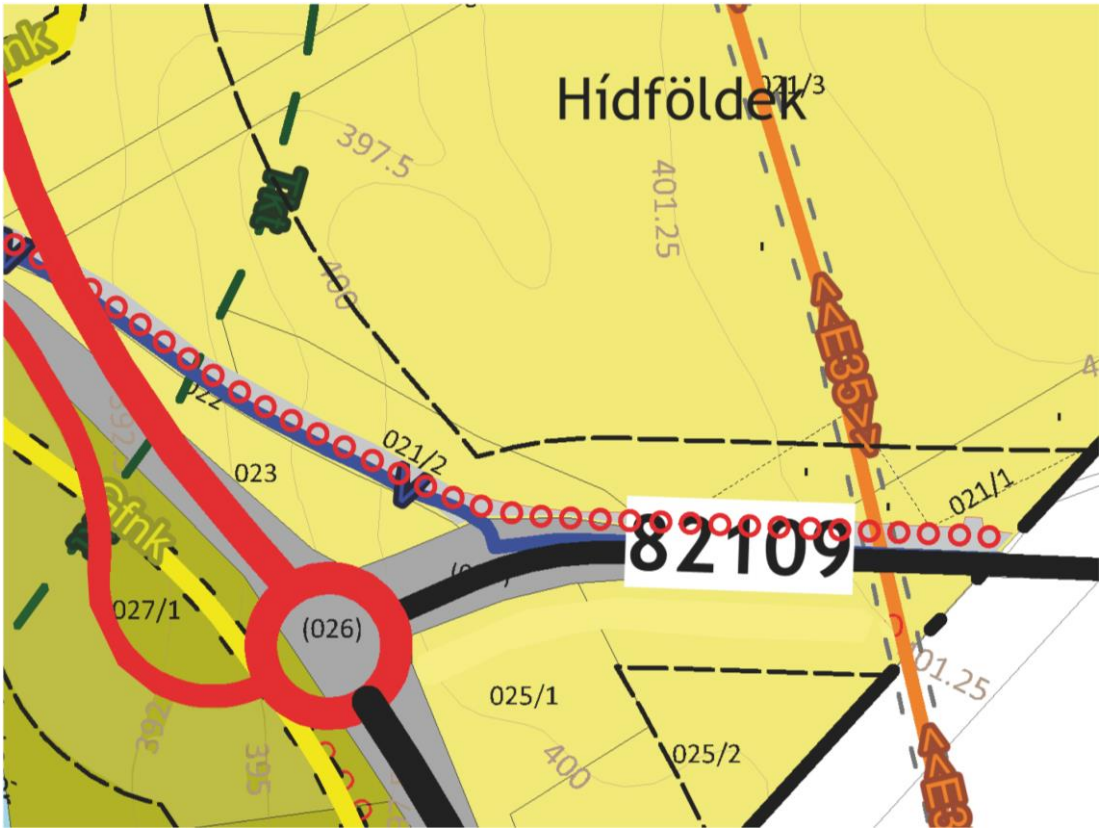

05._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás után:



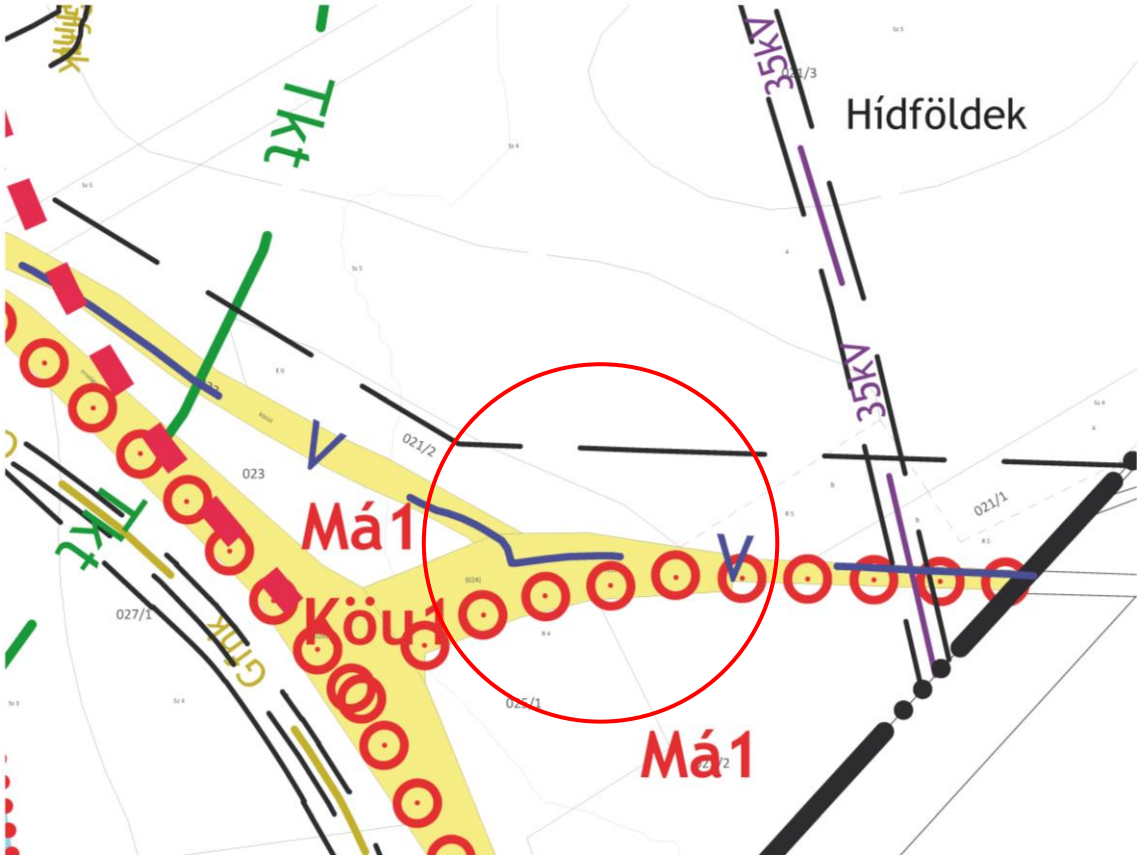
06._módosítás - TSZT kivágat módosítás előtt:




06._módosítás - TSZT kivágat módosítás után:



06._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás előtt:




06._módosítás - HÉSZ kivágat módosítás után:



Tervezett módosítás bemutatása, célja:

Zirc belterületén, valamint külterületén Olaszfalu településig a 82. számú főúttal párhuzamosan kerékpárút-fejlesztés tervezett. A megvalósítás előrehaladott állapotban van, az úttervek elkészültek a burkolt felületekkel, vízelvezető árkokkal, becsatlakozásokkal, melyek alapján a szükséges helyeken a településrendezési eszközök felülvizsgálata, módosítása vált szükségessé.
A módosítás során Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete **170/2021. (VII.8.) határozat**ával hagyta jóvá **Zirc Város Településszerkezeti terve,** valamint **12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet**ében elfogadott **Zirc Város helyi építési szabályzat**a felülvizsgálata tervezett.
Tekintettel arra, hogy miután nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásról van szó, a **419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet** szerinti egyszerűsített eljárás szerint kell a település-rendezési eszköz módosítását véleményeztetni.
A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, illetve kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása nem válik szükségessé.
A településen társadalmi egyeztetés kereteit biztosító Partnerségi egyeztetés szabályai a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályaira vonatkozó rendeletben kerül rögzítésre.
Az eljárás során a továbbiakban megkeresésre kerülnek a környezetvédelemben érintett szervek a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntéséhez megfogalmazhatják észrevételeiket, teljesíthetik adatszolgáltatási kötelezettségüket, illetve hogy szükségesnek tartják-e környezeti vizsgálat elkészítését.
A környezeti vizsgálat lefolytatására az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló **2/2005. (I.11.) Korm. rendelet** vonatkozik. A rendelet hatálya a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (4) és (5) bekezdése szerinti tervekre terjed ki.
Jelen dokumentáció a véleményezési tervanyag, amely az Eljr. 66. §-a, valamint az *országos településrendezési és építési követelményekről szóló* **253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet** (továbbiakban: OTÉK) tartalmi követelményének és jelmagyarázatának figyelembe vételével készült el.

Várható hatások:

A településrendezési eszközök aktuális módosításával új beépítésre szánt terület lényegében nem kerül kialakításra, a tervezett útszélesítések, szabályozási vonalak feltüntetése, illetve a kerékpárút nyomvonal kismértékű áthelyezése mellett egyéb előírás nem módosul, a környezethez való illeszkedés biztosított marad.
A tervezett módosítás belterületi és külterületi ingatlanokat egyaránt érint, azonban a környezetre káros hatású, intenzív zaj-, rezgés- vagy egyéb terhelés, ipari gazdasági tevékenység kialakítására a módosítást követően sem nyílik mód.
A változtatással biztonságosabb kerékpáros-, illetve gépjármű közlekedés alakulhat ki. A terület megújítása városképi szempontból támogatásra érdemes.

Az érintett területek szükséges mértékben közművekkel ellátottak, a szomszédos ingatlanok kiszolgálása továbbra is biztosítható. Az érintett Cuha patakkal kapcsolatos vízgazdálkodási és vízvédelmi feladatok ellátását a módosítás nem korlátozza.
A kerékpárutak fejlesztése, vonzóbbá tétele elősegítheti a turizmus növekedését, az ezt kiszolgáló gazdasági szegmens fejlődését, mely a vidék megítélését javíthatja és további fejlődéséhez vezethet.
A módosítás védett építészeti, valamint természeti értékeket nem veszélyeztet, azokra nincs káros hatással.
Összességében a módosítás a környezet rendezését, megítélésének javítását, esetlegesen a környék fellendülését, új gazdasági szereplők megtelepedését teszik lehetővé, a kapcsolódó beruházások pedig további munkahelyek és adóbevételek formájában segíthetik elő a község fejlődését és további fejlesztéseket indukálhatnak.

Szeged, 2023. július hó

Novák Péter sk.
vezető településtervező
okl. építészmérnök TT 06-0088

# III.
# MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

# III/1.
# HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

## 1.1. Területrendezési követelmények:

A területrendezés célja, hogy az ország egészére, valamint egyes kiemelt térségekre meghatározza a térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli rendjét, a terület- és gazdaságfejlesztés hatékony területi, területhasználati orientálása érdekében, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek és a hagyományos tájhasználat megőrzésére, illetve erőforrások védelmére. A hatékony és korszerű területrendezés ennek érdekében folyamatos, rendszeresen megújuló, összehangolt rendszert alkot az ország területi képét megalkotó fejlesztési stratégiákkal.
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** (továbbiakban: **Trtv.**) 2. melléklete: Az Ország Szerkezeti Terve - Ország Területrendezési Terv (továbbiakban: **OTrT**) területi hatálya kiterjed az ország teljes közigazgatási területére, mely az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.
Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák kijelölésének szabályait az Trvt. 10. § rögzíti.
A Trvt. 24. § (1) bekezdése szerint: A megyei önkormányzat a területrendezési tervéről szóló rendeletének részeként a megye területének természeti, épített környezeti és gazdasági adottságainak védelmére és fejlesztésére, a térszerkezet szervezésére, továbbá a területfejlesztési koncepciók és programok végrehajtására a 19. §-ban meghatározott térségi övezeteken túl egyedileg meghatározott övezeteket is megállapíthat.
Veszprém Vármegye településrendezési Terve Veszprém Megyei Önkormányzat közgyűlésének **5/2005. (V.27.) önkormányzati rendelet**tével (Továbbiakban: **MTrT.**) elfogadott.
A határozattervezet mellékleteiben szereplő elemzések (lásd. korábban) alapján megállapításra került, hogy a területrendezési tervek módosítása nem válik szükségessé, azok összhangja biztosított marad.

## 1.2. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése:

Zirc korábbi településrendezési eszközei 2005-ben léptek hatályba, mely idő óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (Étv), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendeletet (OTÉK), hatályba lépett a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési

eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (Eljr.) és ugyancsak hatályba lépett a 2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről.
A változások okán új, a hatályos jogszabályi környezetnek megfelelő településrendezési eszközök megállapítása vált szükségessé. Zirc Városi Önkormányzati képviselő-testülete 2021-ben döntött az új településfejlesztési koncepció (TFK) és a településrendezési eszközök (TRE) elfogadásáról.

Zirc Város Közgyűlése .../2023. (.....) számú rendeletében döntött a településrendezési eszközök aktuális módosításának szükségességéről.
A települések továbbá a megfelelő fejlődés érdekében (közép és hosszútávú) célokat határoznak meg. Az Eljr. alapján a településfejlesztés eszközei a (településfejlesztési) koncepció, mely a hosszútávú, és az integrált településfejlesztési stratégia, mely a középtávú célokat rögzíti. Olaszfalu közigazgatási területére a fentiek jelenleg még nem kerültek kidolgozásra.
Ezek mellett minden település rendelkezik településrendezési eszközökkel, mely a szerkezeti és szabályozási tervet foglalja magában ebben kerülnek rögzítésre az elérendő célokhoz szükséges szabályozási tervezetek, mely jelen esetben a bekötőút szabályozási szélességének növelése.
A koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz a település méretének, sajátosságainak és a településhálózatban betöltött szerepének figyelembevételével készül.

Szükséges továbbá figyelembe fenni a 33/2021. (IV. 21.) MOK határozattal módosított Veszprém Megye Területfejlesztési Koncepcióját, továbbá **a** 34/2021. (IV.21.) MOK határozattal elfogadott **Veszprém Megye Területfejlesztési Programját**, melyben az alábbiak kerültek rögzítésre.
A területfejlesztési koncepciójának feladata a megye fejlesztéspolitikájának megfogalmazása, Veszprém vármegye és térségei területi fejlődése fő irányainak, fejlesztési stratégiai céljainak és az ezek elérését segítő legfontosabb eszközöknek hosszabb időtávra szóló meghatározása, melyek többek között a „jól lét” feltételeinek biztosítása az itt élők és ide látogatók számára, a munkanélküliség mérséklése, a hátrányos térségek felzárkóztatásának és fejlődésének elősegítése és a környezeti feltételek javítása.
Ezek eléréséhez a célkitűzések között szerepel:
- A közösségi közlekedést segítő kelet-nyugati irányú közlekedési infrastruktúra (8-as főút és vasútvonalak) hálózati fejlesztése, a városok közötti kapcsolat javítása, Veszprém város lakóterületeinek az Északi iparterülettel történő összekapcsolásával és a közösségi közlekedés átszervezésével.
- A megye táji-, természeti- és műemléki értékeinek megőrzése, tematikus összekapcsolása, fenntartható hasznosítása, megismertetése.
- A városok térségszervező szerepköreinek élénkítése, kooperálás; az aprófalvas és perifériális térségek komplex fejlesztése a népességmegtartás érdekében.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a a tervezett kerékpárút fejlesztés nem ellentétes a vármegye közép- és hosszútávú fejlesztési terveivel, hozzájárul a biztonságosabb, korszerűbb közlekedéshez és az élhetőbb közlekedési hálózat kialakulásához, ezért támogatásra érdemes.

1.3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat:

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete **170/2021. (VII.8.) határozat**ával hagyta jóvá **Zirc Város Településszerkezeti tervé**t.
Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete **12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet**ében döntött **Zirc Város helyi építési szabályzat**ának elfogadásáról.
A tervezett kerékpárút, illetve annak feltüntetése belterületi, valamint külterületi ingatlanokat egyaránt érinti, melyek területfelhasználása, övezeti besorolása a korábbiakban részletezett módon kerül megváltoztatásra.

A TSZT 9. Környezetvédelem fejezet szerint a településszerkezeti terv készítése során elsődleges szempont Zirc tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

*A felszíni és felszín alatti víz-, talajvédelem*
- A település állandó vízfolyása a Kismalmi-forrás, időszakos vízfolyásai pedig a Cuha (Bakonyér), a Király-patak, a Szarvas-patak és a Gerence-patak.
- Zirc a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny település, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület található a területén.
- A településen fontos vízbázis védőidomok is találhatóak (hidrogeológiai belső, külső, A és B védőterület).
- A felszíni vízfolyások vízminőségét nagyban befolyásolják a víztestek mentén fekvő területhasználatok, a meglévő zöldsávok és természetközeli területek megőrzése így elsődleges feladat.
- A belterületi felszíni vizek védelme érdekében korszerű csapadékvíz elvezetés megvalósítása, az illegális szennyvízbevezetések megakadályozása is cél.
- A mezőgazdasági parcellákat tagoló erdősávok, fasorok, gyepterületek megőrzése cél.
- A talajok minőségi védelme érdekében a mezőgazdasági művelés során az ökológiai gazdálkodási módszerek előnyben részesítése szükséges.

A település meglevő kerékpárút hálózata:
- Cuha - patakkal párhuzamosan futó önálló kerékpárút 8216. j. út és az Árpád utcán található Reguly Antal Szakképző Iskola és Kollégium között.
- Az Alkotmány utcával párhuzamosan fut egy önálló kerékpárút az Üdülő utca és a Sportpálya között

Tervezett infrastruktúra:
- A Cuha – patakkal és a 82. sz. főúttal párhuzamosan egy önálló kerékpárút Veszprém – Győr között
- A 8216. j. út mentén (Köztáraság utca)
- 8301. j. út mentén (Bakonybéli utca)
- József Attila utca mentén (Tündérmajor bekötése)
- Béke utca mentén

1.4. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata:

A vizsgált részterületek a bel- és külterületet, beépített és művelés alatt nem álló területeket egyaránt érint. Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló **20/2017. (XII.27.) önkormányzati rendelet**e rögzíti az alapelveket a város közigazgatási területén végzett építési tevékenységekre, ha valaki reklámfeliratot, illetve hirdető-berendezést helyez el vagy tart fenn, meglévő építmény rendeltetését megváltoztatja, illetve annak külső megjelenésén változtatást végez.

Az egységes és esztétikus településkép kialakulása érdekében a városnak településkép-védelmi tájékoztatás, konzultáció, továbbá településképi bejelentési, véleményezési eljárás és ha a szükség úgy kívánja, településképi kötelezés áll rendelkezésére, ahol bírságot is kiszabhat szabálytalanságok esetén.

A rendelet 1. mellékletében került rögzítésre továbbá a helyi védelem alatt álló építészeti örökségek jegyzékét. A helyi védelem feladata az oltalmat igénylő építészeti örökség számbavétele és meghatározása, védetté nyilvánítása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése és ezek károsodásának megelőzése, elhárítása, vagy a bekövetkezett károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése. A helyi védett épületekre vonatkozó többletelvárások teljesíthetőségének elősegítésére az önkormányzat támogatási és ösztönző rendszert is kidolgozott.

A település történelmi emlékekben és műemlékekben gazdag, azonban a módosítással érintett területen sem helyi, sem műemléki védettség alatt álló objektum nem található, a szabályozási terven régészeti terület nem került feltüntetésre. A tervezett kerékpárút összhangban van az érintett településképpel, nem kell számítani a tájképet rontó hatásra, illetve a környezetre káros többlet zajra.

Zirc területére vonatkozó **arculati kézikönyv** is kidolgozásra került.

A kézikönyv a település bemutatásával, az épített környezet, értékek megismertetésével azt a célt szolgálja, hogy a továbbiakban a település képéhez illeszkedő, a közízlésnek megfelelő beruházások készüljenek, melyek a település lakóit büszkeséggel töltik el. Az ajánlások nem kötelező jellegűek, a céljuk nem a tervezési szabadság korlátozása, az uniformizálás, hanem a valós értékek megismertetése, a sokféle izgalmas lehetőség feltárása, a település karakteréhez illeszkedő választási lehetőségek bemutatása.

Zirc a Bakony középhegység szívében elhelyezkedő, erdőkkel körül ölelt kisváros, járásközpont. A korábbi idők mezőgazdasági tevékenysége alakította, hogy az erdők mellett mozaikosan legelőkkel és szántókkal tarkított a táj. Mára a legeltetés háttérbe szorulásával a legelőkön bokorerdős növényzet figyelhető meg. A változatos tájkarakter és domborzat szemet gyönyörködtető, túrázásra csábító. Zirc város része a központi településrészen kívül Akli major, Kardosrét, és Tündérmajor, a településrészek beépített területei nem érintkeznek egymással. A központi település utcaszerkezete a Rákóczi térről kiindulva, a történelmi utcák által kijelölten sugárirányban adja a településszerkezet vázát. A további beépítések ezen utcák közötti és körüli területeken vannak.

A mai Zirc kialakulása a szerzetesrend által alapított apátsághoz kapcsolódik. A ciszterek letelepedése vonzotta a terület benépesülését. A város központjában az apátsági épületegyüttes előtt van a főtér, ami jellemző módon a valamikori vásártér helyén alakult ki. A főteret körül ölelő épületek egy polgáriasodott kisváros képet mutatják. A térfal északi részének az államszocializmus

idején történt lebontásával, majd kortárs épületekkel történő beépítésével sem vesztette el ezt a jelleget. A főtértől déli irányba húzódik a város valamikori Fő utcája (mai Kossuth Lajos utca) jellegzetességeit a mai napig őrzi. A porták előtti széles zöldterülettel széles közterület van a kétoldali házsor között. A telkek beépítése a mai napig őrzik, hol jobban, hol kevésbé a történelmi beépítést, ami az itt lakó parasztság életmódja nyomán alakult, a hosszúházas tornácos lakóház mögött a gazdasági épületek, majd a keresztpajta, a beépítéssel átellenes oldalon a nyári konyha. Sok házat átépítettek, megbővítettek az utcai traktusban egy szobával oldalirányba, azonban meg maradtak őrzői a hagyományos beépítésnek. Az utca építészeti karakterét meghatározza a fehérre meszelt házak, meszelt vagy natúr felületű zárt kő kerítések, zárt kapuzatok sora.
A főtértől északi irányba levő valamikori Hosszú utcában (mai nevén Deák Ferenc utca) és Kálvária utcában az iparosság élt. Beépítésében hasonlatosságot mutatott a Fő utcával, itt azonban a gazdasági épületek kisebbek voltak, mivel az itt lakók az iparos tevékenység mellett foglalkoztak állattartással, növénytermesztéssel. Ez a terület azonban jelentősen átépült.
A környék iparosodásával a település valamikori kiterjedése jelentősen megnőtt. Az északi településhatár kitágult, oda ikerházak, társasházak, sorházak sora épült, létrehozva egy komplett településrészt. Ezzel párhuzamosan a településen a hosszú telkeket felaprózták, új utcákat nyitottak, beékelődve megjelentek itt is a társasházak, valamint az ún. 10 x 10-es egyszintes alaplakás, valamint annak szuterénos változata. A következő nagy fejlődési szakasz Zirc nyugati irányba történő terjeszkedése, ami már a kialakult városi funkciókkal hozható összefüggésbe, az 1980-as évektől a napjainkig épülnek az aktuális építészeti hullámokhoz illeszkedő épületek.
Erdőkkel, mozaikos tajjal körülvett Zircen belül mind a közterületeken, mind a magántelkeken rendezett, gondozott zöldfelületek vannak, erősítve ezzel a Bakony szíve jelzőt. A város közepén levő arborétum igazi kuriózum, illeszkedik ehhez a ligetes városi főter.
Köztéri alkotásokban műtárgyakban bővelkedik a város. Az köztéri alkotások palettája széles, megtalálható az eredeti helyén álló középkori apátsági oszlopköteg rajta Szent Imre szoborral, valamint különböző neves vagy kevésbé ismert alkotók szobrai a város különböző pontjain, és számos fennmaradt útszéli kereszt, köztéri kutak.
Az iparosodott területek nagyon helyes módon a település déli és északi határán alakultak ki és fejlődtek. A déli oldalon inkább üzemi tevékenység folyik, míg az északi az ipari tevékenység végzésére is alkalmas terület. Zirc épületállománya általában gondozott, jól karbantartott. Mint minden településen, itt is találhatók olyan épületek, amik nem illeszkednek a településképbe, azonban a sok zöldfelület, többszintű növényzet jótékony keretet ad, elfedi ezeket az ellentmondásokat. Összességében élhető, kellemes, rendezett a települést.
A tervezett kerékpárút illeszthető a meglevő, kialakult környezetéhez, illetve a település szempontjából fontos, illetve országos védelem alatt álló objektumot, épített illetve természeti értéket nem érintett.

## 1.5. Környezetiállapot-jellemzők:

Levegőminőség:
A mérsékelt éghajlati övben elhelyezkedő hazánk levegőtisztaságának állapotában az utóbbi időben kettős tendencia érvényesül. A nehézipar hanyatlásával a korábban súlyosan szennyezett térségekben

javult a levegő minősége, míg a népesebb, forgalmasabb városokban a növekvő gépjárműforgalom miatt több káros anyag kerül a levegőbe. A nyolcvanas évek végétől folyamatosan csökkenő tendenciát mutat a kén-dioxid- és a nitrogén-dioxid-kibocsátása, stagnál a szén-monoxid-szint, emelkedik viszont a gépjárművek kipufogóiból származó nitrogén-oxid aránya. Megállapítható, hogy az ólommentes üzemanyag terjedésével, a járműpark korszerűsödésével csökkent az ólomszennyezettség.
További fontos szennyezőforrás a kommunális és a háztartásienergia-források, fűtési rendszerek. Utóbbi káros hatását növeli a nem környezetbarát energiahordozók használata, a szennyezőforrások kis magassága, korlátozott hígulása, lakókörnyezetre való káros hatása.
A levegőszennyezés egészségkárosító hatásait több felmérés bizonyítja. Elsősorban a levegőbe kerülő, rákkeltő hatású arzén, azbeszt, benzol, króm és nikkel veszélyes, de hasonló hatásúak egyes, a levegőből a vízből, táplálékainkból a szervezetbe kerülő kémiai anyagok (például szerves mikroszennyezők, ásványolaj-származékok, növényvédő szerek), amelyek más környezeti szennyezőkkel együtt megbetegedést okozhatnak.
A biológiai eredetű légszennyezők közé tartozó kórokozók közül számos vírus és baktérium terjed cseppfertőzéssel a levegőben, amelyek elsősorban a zárt terek légszennyezettségében játszanak szerepet. A biológiai kórokozók egy speciális csoportját jelentik a pollenek és a gombarészecskék, amelyek a lakosság mind nagyobb hányadánál okoznak allergiás tüneteket.
Zirc alacsony lélekszáma (állandó lakosainak száma kb. 6800 fő) és a nehézipar hiánya miatt nem számolhatunk jelentős veszélyforrásokkal, nem mérhetők határérték közeli károsanyag-koncentrációk, az uralkodó szél gyakran szállít friss levegőt a település utcáiba a környező erdős és mezőgazdasági területekről. Jelentősebb szennyezőanyag forrás a községet keresztül szelő 82. számú főút lehet.

Vizek állapota:
Földrajzi helyzetéből, medencejellegéből következően Magyarország világviszonylatban is páratlan vízkészletekkel rendelkezik. Az elmúlt 40 évben azonban csökkenő tendenciát mutat nagy folyóink vízhozama, a Tisza mintegy 15 százalékkal apad.
Mivel a hazai folyók kivétel nélkül a határokon túl erednek, vizük minősége nagyban függ a szomszéd országokban tett beavatkozásoktól, míg a vízhozamokat elsősorban a vízgyűjtő területek meteorológiai viszonyai határozzák meg. Sokéves tapasztalat alapján elmondható, hogy a Tiszán általában a késő téli, kora tavaszi időszakban (február, március) folyik le a legtöbb víz, ezekben a hónapokban fordulnak elő az átlag tízévenkénti nagyobb áradások.
Magyarországon jelenleg 109 vízfolyás és négy tó minőségét összesen 241 helyen ellenőrzik rendszeresen. A környezetvédelmi felügyelőségek és az ÁNTSZ-ek évente több ezer vízmintát vesznek. A laboratóriumi analizálások során csaknem negyven komponenst – a víz oxigénháztartásának (biokémiai és kémiai oxigénigény), tápanyag-háztartásának (ammónium, nitrit, nitrát), mikrobiológiai (colifonszám) és egyéb (vas, mangán) jellemzőit, valamint a mikroszennyezők és a toxicitás (alumínium, arzén, cink, higany, nikkel, ólom, réz, fenolok, kőolajtermékek, radioaktív anyagok) mértékét ellenőrzik. Ezeken kívül – igaz, ritkábban, általában havonta egy alkalommal) – vizsgálják a felszíni vizek ionháztartását, lebegőanyag-tartalmát, továbbá egy-egy fontosabb

szelvényben a bór-, a cianid-, a feoftin-, és az algaszám mértékét. Kontrollálják továbbá a fekális szennyezéseket, és néhány helyen a különféle növényvédő szerek mennyiségét is.
Az eredmények értékelésekor a szakemberek figyelembe veszik, hogy a nagy vízhozamú folyókban (Duna, Tisza, Dráva) könnyebben felhígulnak a fizikai és a kémiai komponensek, ezzel szemben a kisebb vízfolyásoknál viszonylag csekély szennyezés is károsan befolyásolhatja a víz minőségét.
Legjelentősebb felszíni vizeink közül a Dunán évtizedek óta végeznek méréseket. Az adatok drámaian romló állapotokat tükröznek, a folyó mára fürdésre alkalmatlanná vált. A kedvezőtlen helyzet mindenekelőtt a folyó parti települések szennyvíz csatornázatlanságából fakad, a legrosszabb adatokat a szennyvízproblémákkal küszködő nagyvárosok, az ott működő üzemek infrastrukturális elmaradottsága okán, illetve a szennyezett mellékfolyamok torkolata alatt mérik. A Tisza vízminősége az utóbbi években stagnál.
A Dunára és a Tiszára egyaránt érvényes, hogy a belépéshez képest szennyezettebb víz hagyja el az ország területét. A kedvezőtlen változásokért azonban nem csak a hazai negatív állapotok, hanem a szomszéd országokból érkező szennyezett vízfolyások is felelősek.
Az országban található számtalan kisebb állóvíz – bányatavak, holtágak, horgásztavak stb. – állapota nagy eltéréseket mutat. Ahol a vízkészlet képes megújulni, általában nem tapasztalni tartós károsodást. A csatornázatlanság, a rossz higiéniai viszonyok miatt gyorsan elszennyeződhetnek a csekély vízutánpótlással rendelkező tavak. Szennyezések elleni védelmük megoldása fontos feladat lenne.
A felszíni vizek állapotára kedvezőtlenül hat a szennyvízelvezetés elmaradása az ivóvízellátás szintjétől. Míg a közműves ivóvízellátásban részesülő lakosság aránya 95 százalék, csupán a népesség 55 százaléka él csatornázott területen, szakszerű közműpótlást a lakosság 15 százaléka alkalmaz. Sok helyen okoz problémát a települési és az ipari szennyvíztisztítók hiánya, valamint a mezőgazdaságban alkalmazott kemikáliák bemosódása.
Jelentős befolyást gyakorolnak folyóvizeinkre továbbá az éghajlati körülmények. A fellépő talajvízszint-csökkenés nemcsak a tartós szárazságnak, hanem a felszín alatti vizek túlzott kitermelésének is köszönhető, melyek a felszíni vízkészletekre is hatnak, hosszútávon pl. az alföldi szikes tavak fennmaradását veszélyezteti.
A felszíni vizekhez hasonlóan a Kárpát-medence a felszín alatti vízkészletek mennyiségét és minőségét tekintve a gazdag területek közé tartozik. A föld alatt a hideg vizek mellett jelentős mennyiségű hévíz (termálvíz) halmozódott fel. Ezek egy részét gyógyászati célokra hasznosítják, de egyes helyeken fűtésre is igénybe veszik.
A felszín alatti vizek jelentőségét növeli, hogy az ivóvizek csaknem 90 százalékát a föld mélyéből nyerjük. Ebből a szempontból különösen fontos a legtisztább ivóvízbázisok közé tartozó parti szűrésű vízkészletek megóvása. Komoly problémát jelent azonban, hogy az ivóvízellátásban döntő jelentőségű talaj-, a parti szűrésű és a karsztvízkészleteket könnyen és gyorsan elérhetik a felszíni szennyeződések. A felszín alatti vizek minőségéről – a közüzemi vízművek által használt bázisok kivételével – nem állnak megbízható adatok rendelkezésre. A hazai körülményeket ismerve vízminőségi problémákat elsősorban a parti szűrésű kutaknál a folyók medrének, vízhozamának, sebességének megváltozása (lásd a Duna problémái), a bányák felhagyását követően a nehézfém kioldódás, a bányatavak elszennyezése, illetve a szabálytalan hulladékkezelés talajvizeket fenyegető következményei okozhatnak.

A talajvízszint nagyban befolyásolja a növénytermelést, és kihat a belőle táplálkozó patakok, csermelyek vízhozamára is. Az utóbbi évtizedekben tapasztalt szárazság, az éves csapadékmennyiség csökkenése jelentősen befolyásolta a felszín alatti vizeket.
A szolgáltatott ivóvíz minősége is jónak tekinthető Magyarországon, melyet az egészségügyi hatóság, az ÁNTSZ ellenőriz.
Zirc területét tekintve az ivóvízellátás jellemzően megoldott, azonban a szennyvízcsatornázás, illetve az arra történő rácsatlakozás, valamint a szennyvíz-elvezetési és -tisztítási főművek felülvizsgálatára, helyenként fejlesztésére volna szükség a felszíni és felszín alatti vizek megóvása érdekében. A szélsőséges időjárási viszonyokból adódó felszíni csapadékvíz elvezetési problémák gyakran jelentkeznek.
Nagy lehetőségeket rejt a környékben fellelhető karsztvíz készlet, melynek jobban kihasználásra kerülhetnének.

Talajok állapota:
Magyarország legfontosabb természeti erőforrása a talaj, hiszen ez a mezőgazdaság és az erdőgazdálkodás termelőeszköze és egyben alapvető közege. Európai viszonylatban kiemelkedően magas a termőterületek aránya (86,1 százalék), amelynek 66,2 százaléka mezőgazdasági terület, 18,9 százaléka pedig erdő.
A termőföldről szóló törvény értelmében a „termőföld termékenységének és minőségének megóvása, fizikai, kémiai és biológiai romlásának megelőzése, illetőleg elhárítása. A talaj védelme az állam és a földhasználó, illetve a beruházó és az üzemeltető közös feladata.”
Az európai tendenciáknak megfelelően az elmúlt évtizedekben Magyarországon is módosult a földhasznosítás aránya. a mezőgazdasági művelés alá vont terület (szántó, kert, szőlő, gyümölcsös, rét, legelő, nádas, halastó) megközelítőleg 10 százalékkal, 700 ezer hektárral csökkent.
A városiasodás, az ipar térnyerése jelentős területeken károsította a talajok minőségét, sok helyen degradálódás, szennyezés következett be a mélyebb földtani közegekben is. Lakott helyeken a szennyezések elsősorban a szabálytalan, megfelelő védelem nélküli hulladéktárolás, ipari környezetben az üzemek működésével, illetve a hulladékok, alapanyagok helytelen kezeléséből jelentkeztek. A hazai, megközelítőleg 2700 hulladéktároló többségéből megfelelő alsó szigetelés hiányában bemosódhatnak a talajba különféle szennyezések. Jelentős káros hatásai lehetnek a bányászatnak (Magyarországon közel 6000 bányaterület és mintegy 3000 meddőhányó található), illetve a szénhidrogén-kutatásnak is.
A termőtalaj a földkéreg legfelső, szilárd rétege, amelynek legfontosabb tulajdonsága a termékenysége, azaz hogy adott időben vízzel és tápanyaggal látja el a növényeket és a mikroorganizmusokat. A nagyobb városokban a szennyvíztisztítás, a közlekedés, az ipar és az építési tevékenység okoz leggyakrabban talajdegradációt, illetve vált ki talajszennyezést, míg a kisebb településeken általában a csatornázatlanság, a szennyvizek elszikkasztása a legsúlyosabb probléma.
Zirc közigazgatási területének jelentős része mezőgazdasági művelés alatt álló terület, valamint erdő, így ellátottsága jónak tekinthető. A módosítás során a biztonságos közlekedés és az önálló kerékpárút kialakítása érdekében ezek kis mértékű csökkentése szükséges, illetve tervezett.

Hulladékgazdálkodás:
Általánosan elfogadott meghatározás szerint hulladéknak tekinthető minden olyan, az emberi életet, termelő- és fogyasztótevékenysége során keletkező anyagot (keveréket, vegyületet, anyagmaradványt, terméket, tárgyat,) amely közvetlenül a keletkezés folyamatában nem hasznosítható, azaz a keletkezés helyéről (hasznosítás vagy ártalmatlanítás végett) el kell távolítani.
Magyarországon évente közel 109 millió tonna hulladék képződik. Az összes mennyiségből kb. évi 20 millió tonnát tesz ki a kezelt folyékony települési hulladék, a fennmaradó kb. évi 90 millió tonna az ipari, mezőgazdasági vagy más gazdasági tevékenységből származó termelési hulladék és kb. 4 millió tonna/év a települési szilárd hulladék, amelyből összesen évi 3,5 millió tonna a veszélyes hulladék. Az ÁNTSZ intézetei környezet-egészségügyi szempontból nyilvántartják és ellenőrzik a települési hulladékok lerakótelepeit, leürítő helyeit, a hulladékégetőket, a veszélyes hulladék telepeket a dögkutakat és más szennyező-forrásokat.
Az elmúlt években Magyarországon évente kb. 4 millió tonna, személyenként évi 400 kg háztartási hulladék keletkezik. A települési hulladékba kerülő veszélyes komponensek (elhasznált szárazelemek, gyógyszerek, olaj, olajos hulladék) mennyisége kb. 0,3-0,4 százalék.
A szelektíven gyűjtött települési szilárd hulladék aránya igen alacsony, a teljes mennyiség 2-3 százalékát (főként vasat, színesfémeket, papírt, üveget, textiliát) válogatják és adják el a hulladékforgalmazó szervezeteknek. Az új termékdíjak (csomagolóeszközök, gumi, hűtőszekrény, hűtőközeg, akkumulátor) bevezetése óta indított hulladékhasznosítási program kezdete óta emelkedett a külön gyűjtött hulladékok aránya.
A begyűjtött települési szilárd hulladék 91 százaléka, az országban található csaknem 2700 lerakóba kerül. Súlyos probléma, hogy ezek mintegy 70 százaléka nem felel meg a környezetvédelmi előírásoknak, 20-30 százalékukat vízjárta területeken alakították ki, és csupán 10 százalékuk rendelkezik szakszerű művelést, megfelelő védelmet nyújtó műszaki háttérrel. Gyakori az illegális hulladéklerakás, és előfordul, hogy elmarad egyes betelt lerakók rekultivációja.
Az országban csupán egy égetőmű üzemel Budapesten, amelynek korszerűsítésére, egy új füstgáztisztító építésére idén februárban kötött a főváros és a környezetvédelmi tárca megállapodást. A telepek több mint a fele csaknem betelt, ezért egy országos program indult, amely korszerű, regionális depóniák építését célozza.
Zirc közigazgatási területén a rendszeres hulladékelszállítás és kezelés jellemzően megoldott.

Zajterhelés, zajvédelem
A felmérések egyértelműen azt bizonyítják, hogy a zaj jelentős mértékben befolyásolja, elsősorban a városi lakosság életminőségét, közérzetét. A WHO 1994-ben egy tanulmányában a 65 decibel feletti környezeti zajt egészségkárosító, mindenekelőtt alvászavaró hatásként értékelte. Más vizsgálatok azt mutatják, hogy az éjszakai nyugalmat már egészen kicsi, akár 30 decibel erősségű zajszint is károsan befolyásolhatja. A zavarási küszöb az egyéni érzékenység mellett a háttérzajtól és a hangfrekvenciától is nagyban függ.
A hazai települések nagy részén a légszennyezéshez hasonlóan az ipart és a szabadidős tevékenységeket megelőzve elsősorban a közlekedés felelős a zajterhelésért. Kirívóan rossz a helyzet a forgalmasabb főútvonalak menti egyutcás településeken. Robajszerű, hirtelen fellépő hatása miatt a gépjárműforgalomnál is zavaróbban hat a vasút és a légi közlekedés okozta zaj. Pályaudvarok közelében a hangosbemondók is sok panaszra adnak okot.

A közúti közlekedés zajhatásának csökkentésére többféle módszerrel lehetséges. Sok helyen a főutak mellett zajelnyelő falakkal, zajvédő dombok kialakításával, sín-, illetve vágánycserékkel, macskakő helyett aszfalt leterítésével illetve önkormányzati támogatással ablakcserékkel, a házak zajszigetelésének a javításával próbálják a jelentős zajhatásnak kitett lakosság életét elviselhetőbbé tenni.
Zirc esetén közepes forgalmú vasúti zajjal számolhatunk a települést észak-déli irányban keresztül szelő 11-es számú Győr–Veszprém-vasútvonalnak köszönhetően, valamint áthalad rajta a komoly közúti forgalmat bonyolító 82. számú főútvonal. A tervezett kerékpárút szakaszok kialakítása a környezetre jelentős többletterhelés nem jelentenek, azonban a biztonságosabb kerékpáros közlekedést nagyban szolgálják majd.

## 1.6. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat:

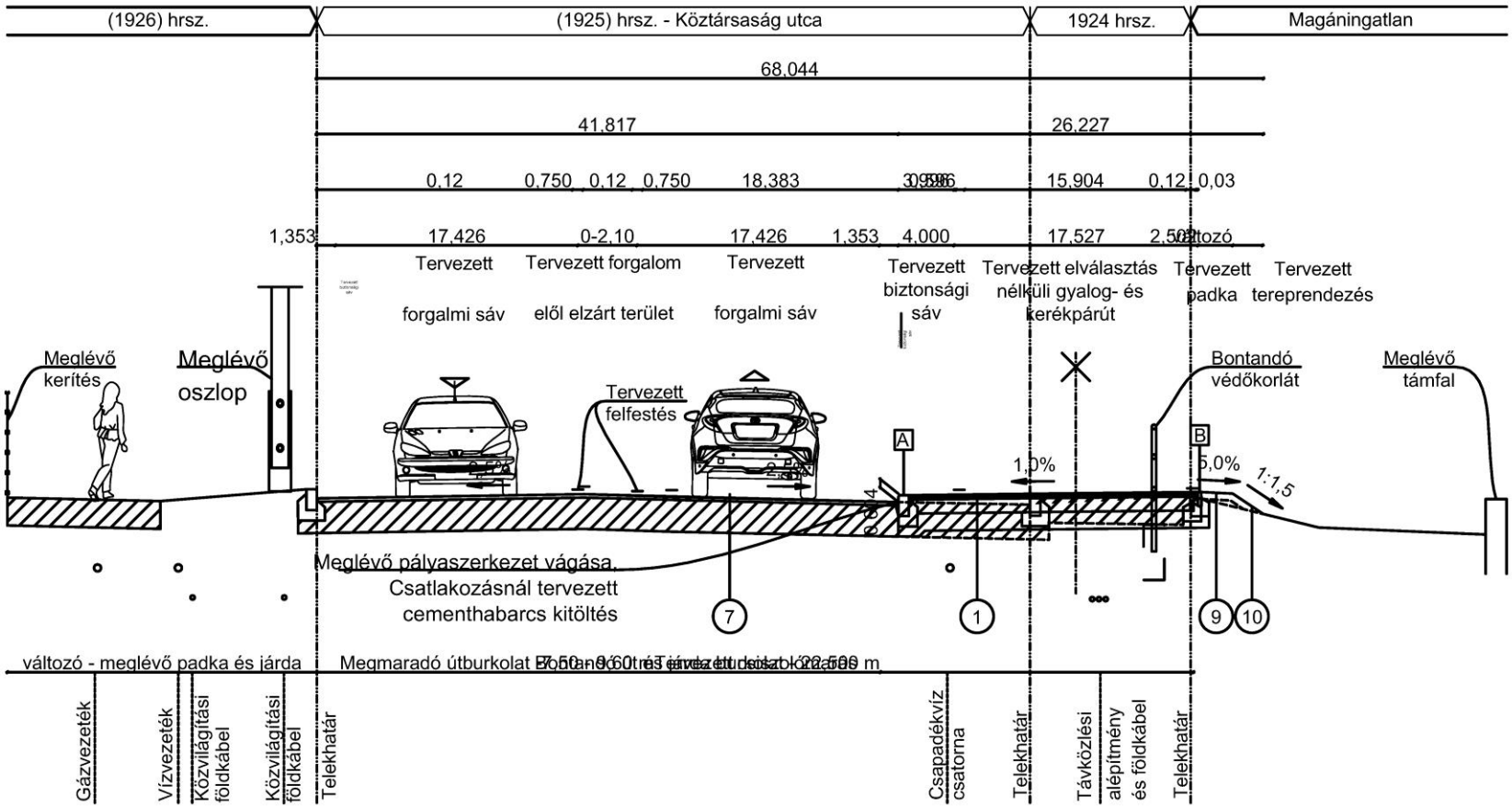
Zirc földrajzi helyzetét tekintve Magyarország észak-nyugati részén, Dunántúlon, Veszprém megyében, a Magas-Bakonyban, a Zirci-medencében, a Cuha-patak partján fekszik. A Veszprémtől 25 km-re északra fekvő település hazánk legmagasabban fekvő (400 mBf) városa, rendkívül szép természeti környezetben, a Bakony szívében található, számos túraútvonallal, tanösvénnyel.
A város létrejötte, fejlődése a zirci ciszterci apátsághoz köthető. Ők alakították ki a város közepén található, nemzetközileg is elismert természetvédelmi területet, az arborétumot. A 20 hektáros területen 110, a Föld öt kontinenséről gyűjtött fa- és cserjefaj él. A liget egy 600 éve kialakított halastó körül került telepítésre. A zirci arborétum jellegzetes angolkert, amelyben az erdőfoltok szabálytalan tisztásokkal váltakoznak.
A módosítással érintett területek változatos képet mutatnak, egyaránt megjelennek bel- és külterületi ingatlanok, valamint beépített és parlagon hagyott cserjés területek is. A kerékpárút nyomvonal kijelölése minden esetben a helyszín adottságaira, sajátosságaira, a természeti környezetre, értékes növényállományra tekintettel kerültek kidolgozásra, károsan nem befolyásolja azt.

## 1.7. Közlekedés

Zirc a térségközponti szerephez kapcsolódóan jó közlekedési hálózattal, közlekedési kapcsolatokkal bír, könnyen megközelíthető. A 82. számú főútvonalon gépkocsival, valamint tömegközlekedéssel egyaránt jól elérhető, valamint településre vasútvonal is vezet, a pályaudvarról könnyen elérhetőek a település különböző pontjai. A fentieknek köszönhetően a szomszédos kisebb településekről is jól elérhetőek az oktatási intézmények (óvoda, általános és középiskola), művészeti szakképzés, valamint az egészségügyi ellátóhelyek.
A település aszfaltozott közutakkal jól feltárt, melyek mentén a közművek kiépültek, illetve jellemzően nyílt csapadékvíz árkok kerültek kialakításra.

A településfejlesztési stratégiából kiolvasható azonban, hogy jelentős a munka miatti ingázók száma, helyben foglalkoztatása aránya alacsony, így a településnek alvó város jellege van. Hiányos továbbá a település kerékpáros hálózata, melynek javítását szolgálhatja a tervezett fejlesztés.
A továbbiakban a közúttervező által kidolgozott és rendelkezésre bocsájtott tervekben szereplő útkeresztmetszet minták láthatók az egyes szakaszokhoz (01-06. részterület):

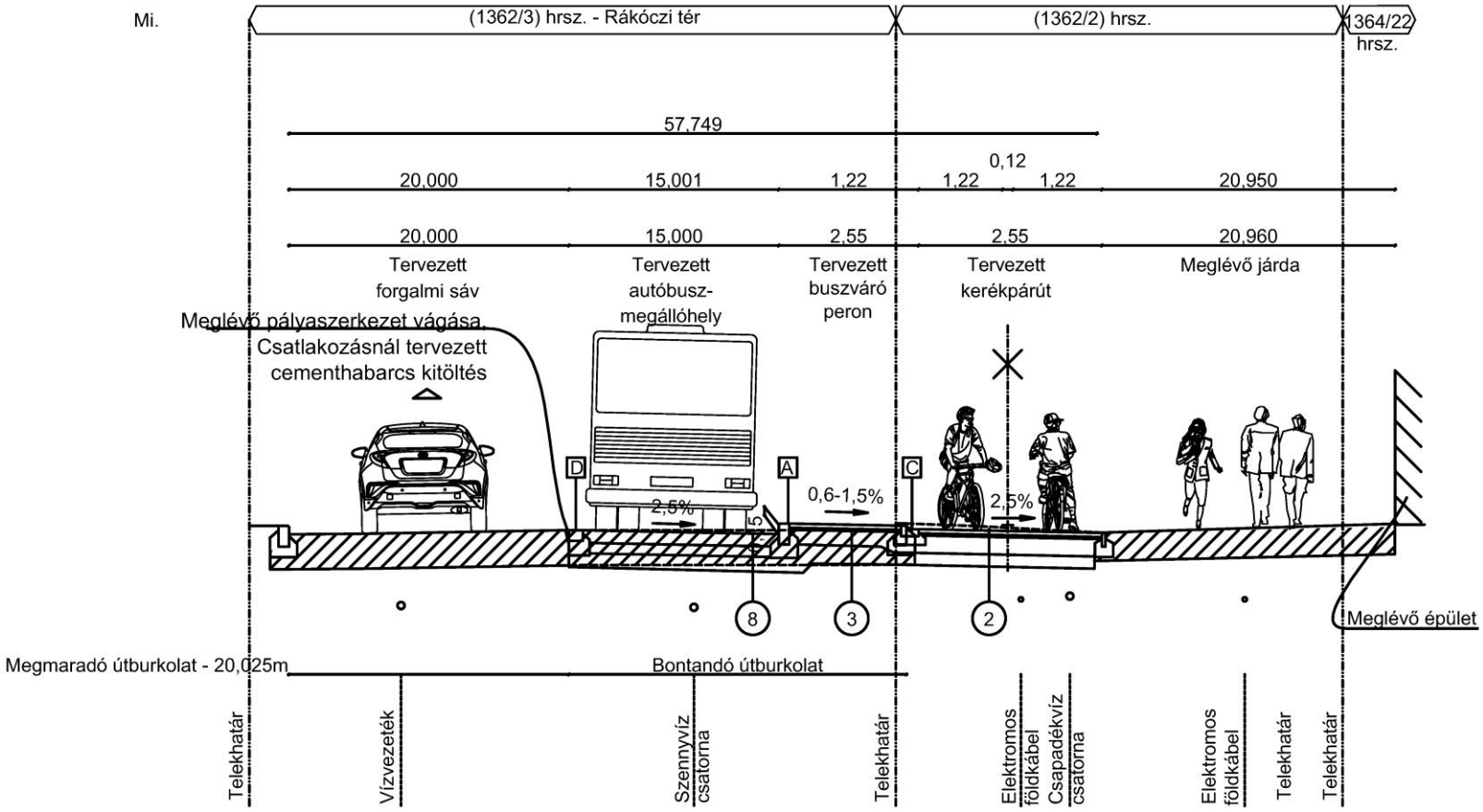
Tervezett elválasztás nélküli gyalog- és kerékpárút építése
Köztársaság utca
Érvényességi szakasz: 0+000 - 0+036



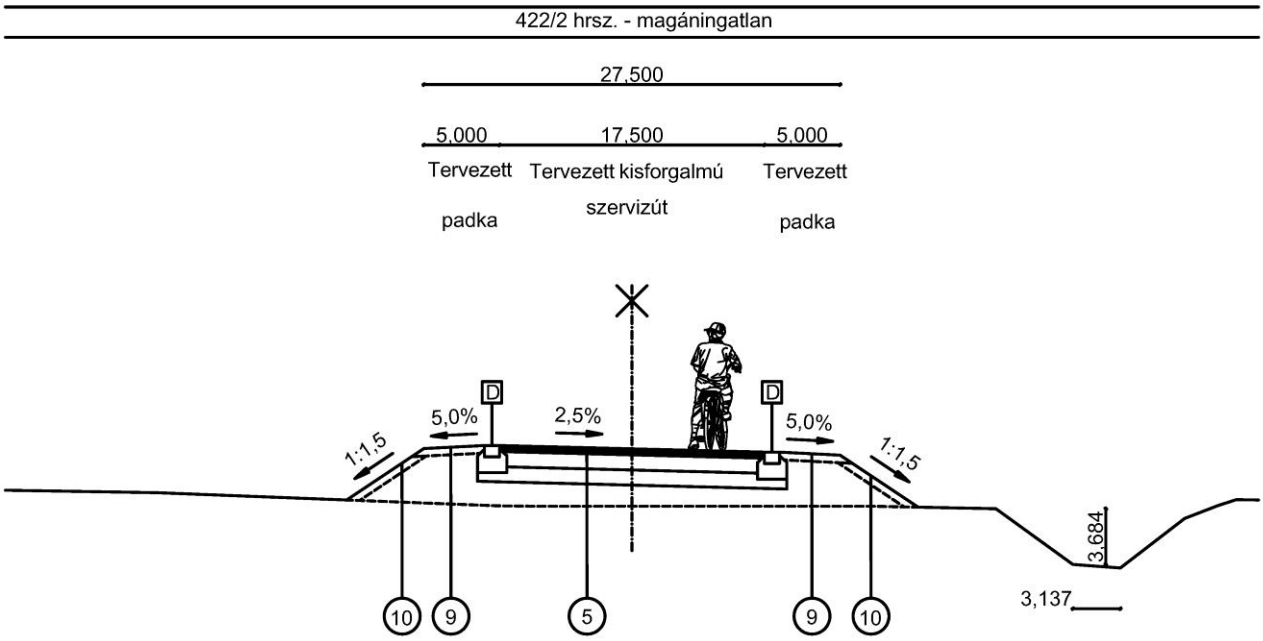
Tervezett kerékpárút építése és meglévő közúti keresztmetszet újraosztása

Rákóczi tér

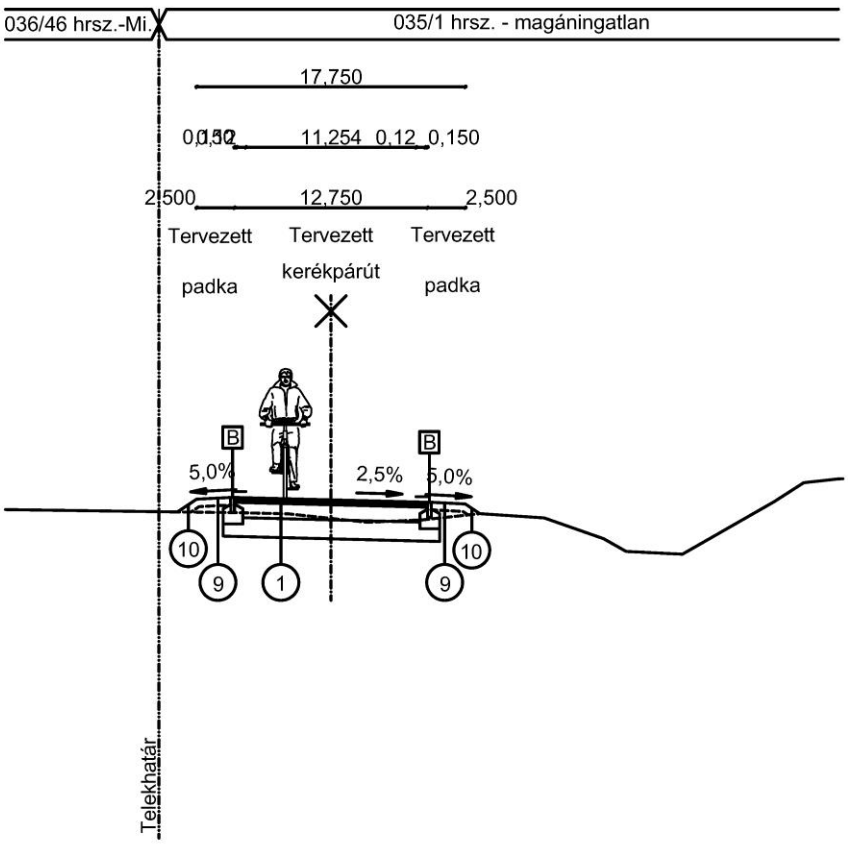
Érvényességi szakasz: 0+385 - 0+440



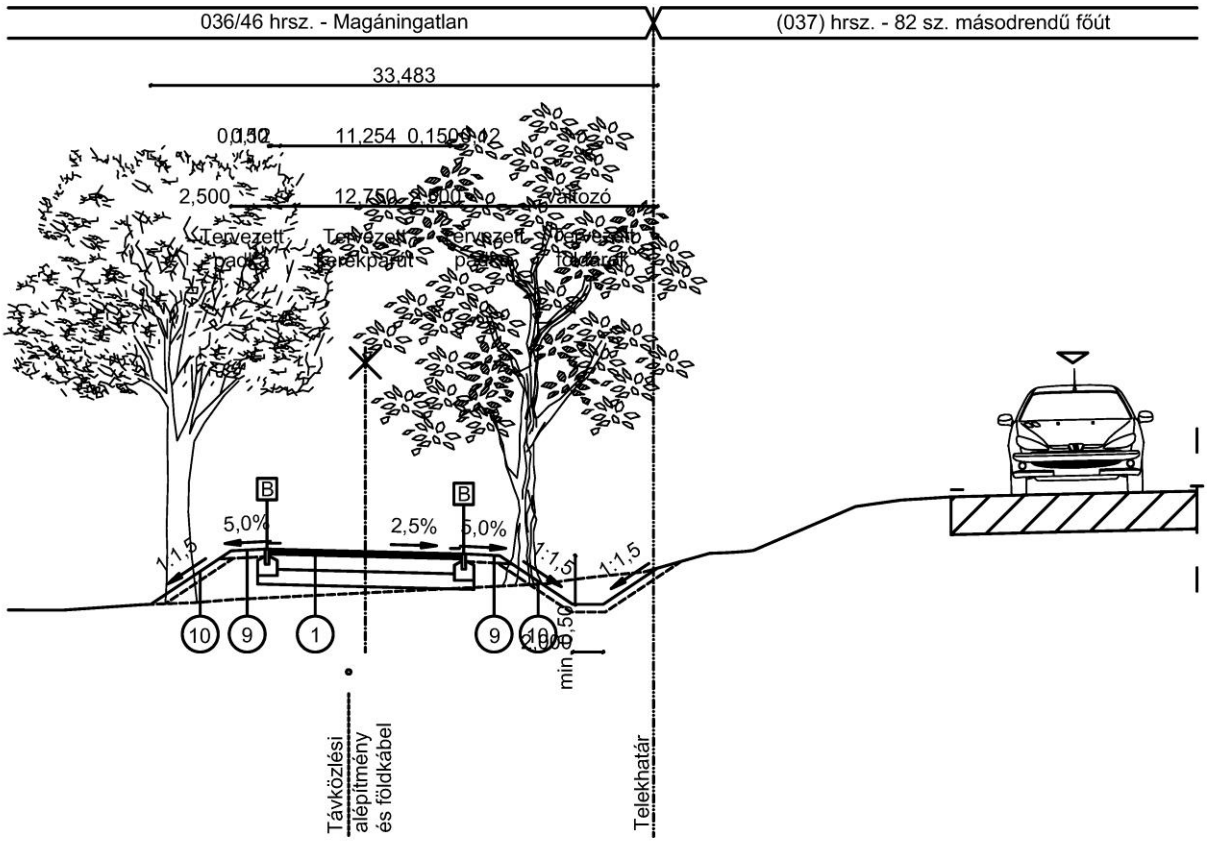
Tervezett kisforgalmú szervizút építése
Érvényességi szakasz: 2+150 - 2+267



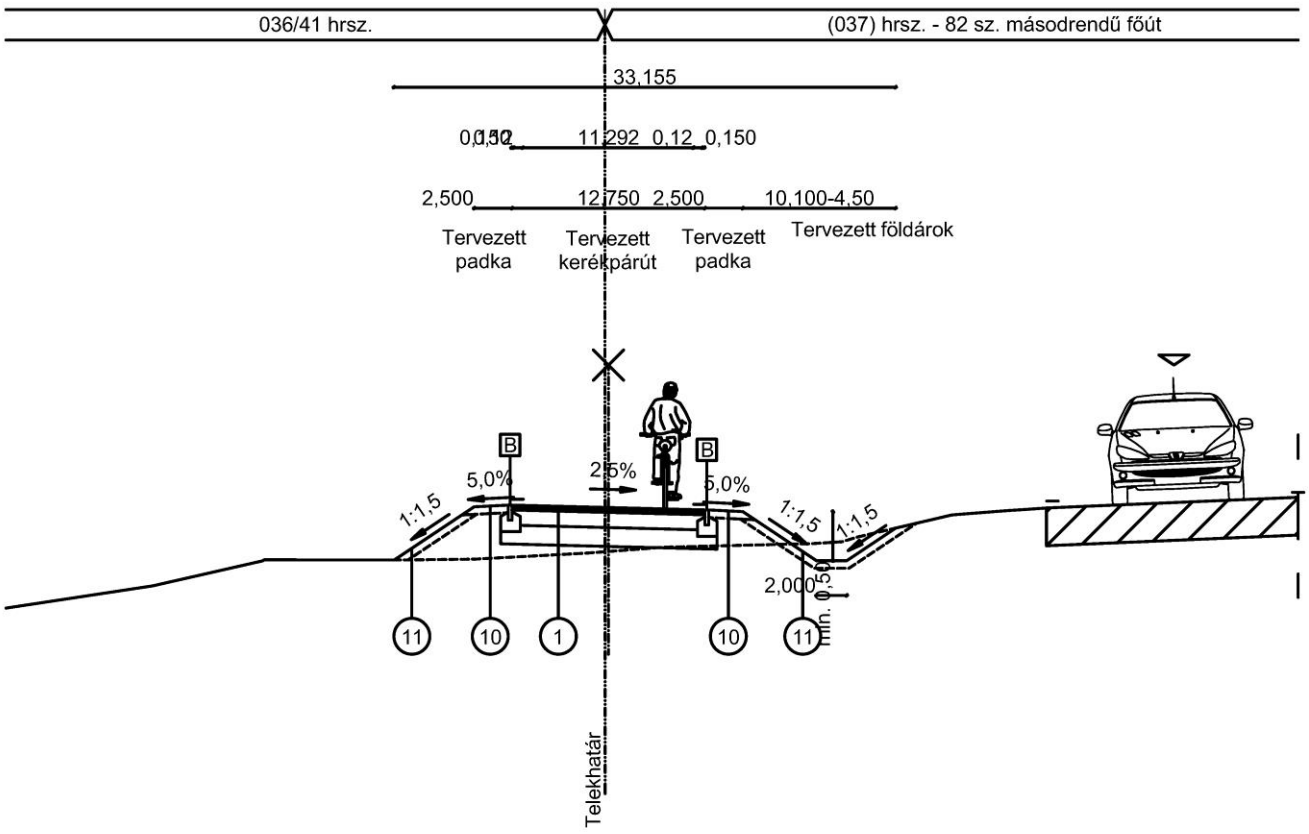

Tervezett kerékpárút építése
Érvényességi szakasz: 2+267 - 2+340



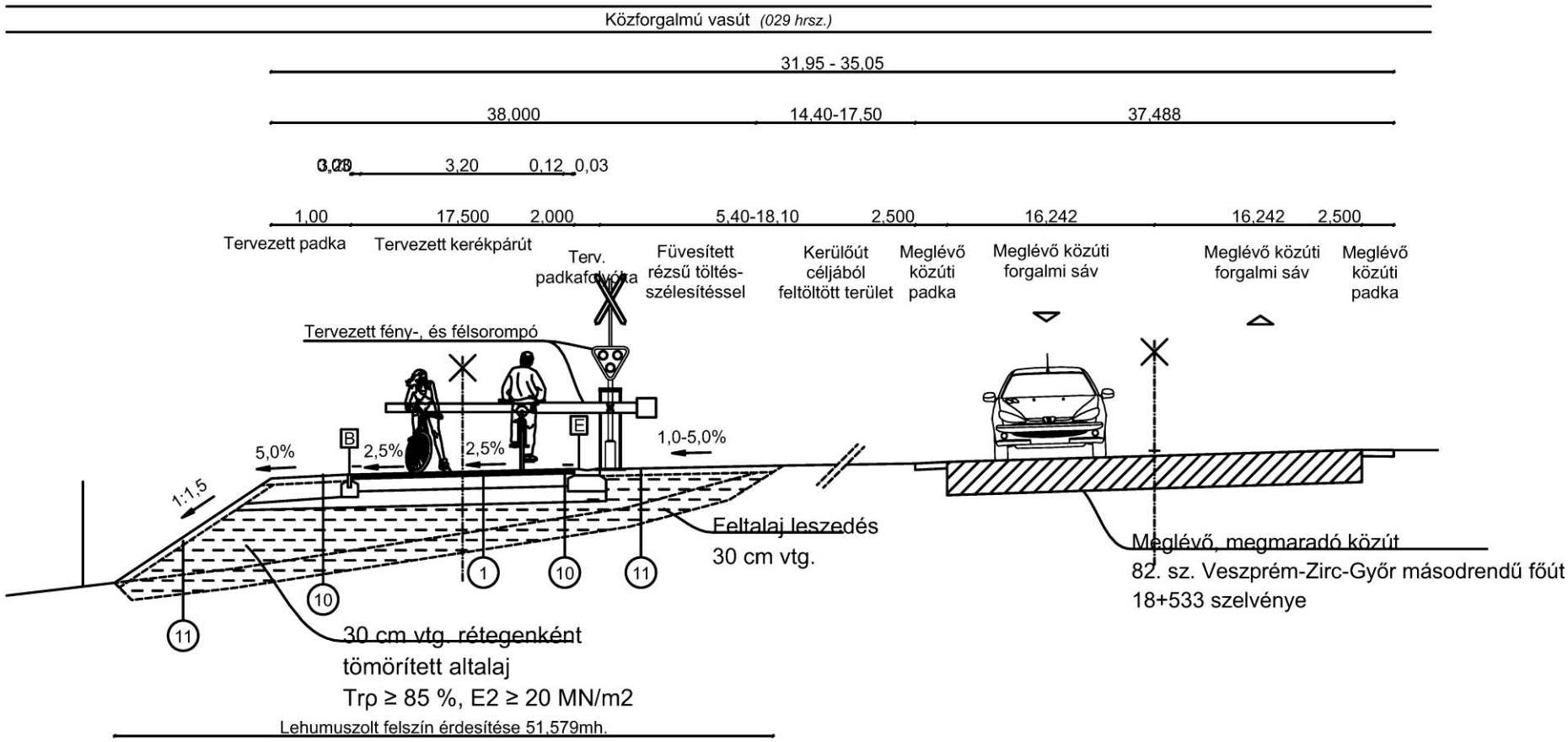
Tervezett kerékpárút építése
82 sz. másodrendű főút
Érvényességi szakasz: 2+340 - 2+525



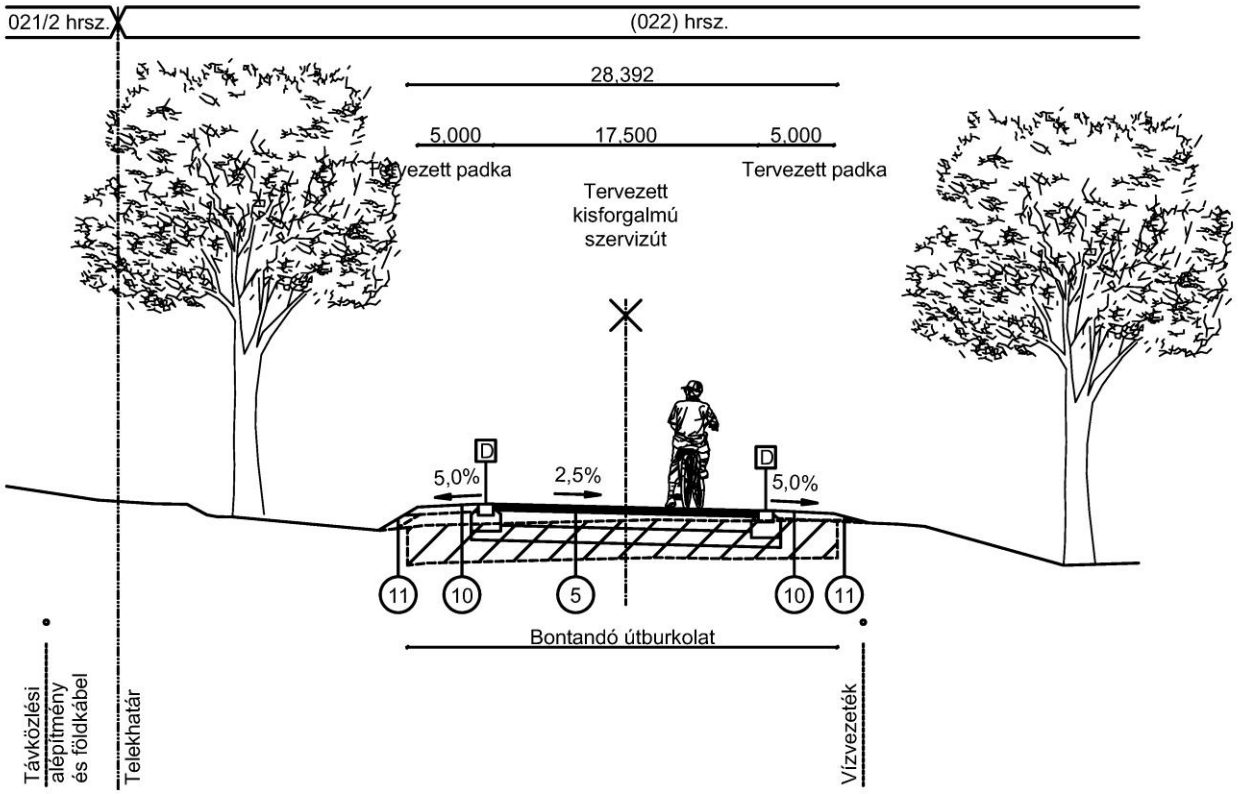

Tervezett kerékpárút építése
82 sz. másodrendű főút
Érvényességi szakasz: 2+791 - 2+997



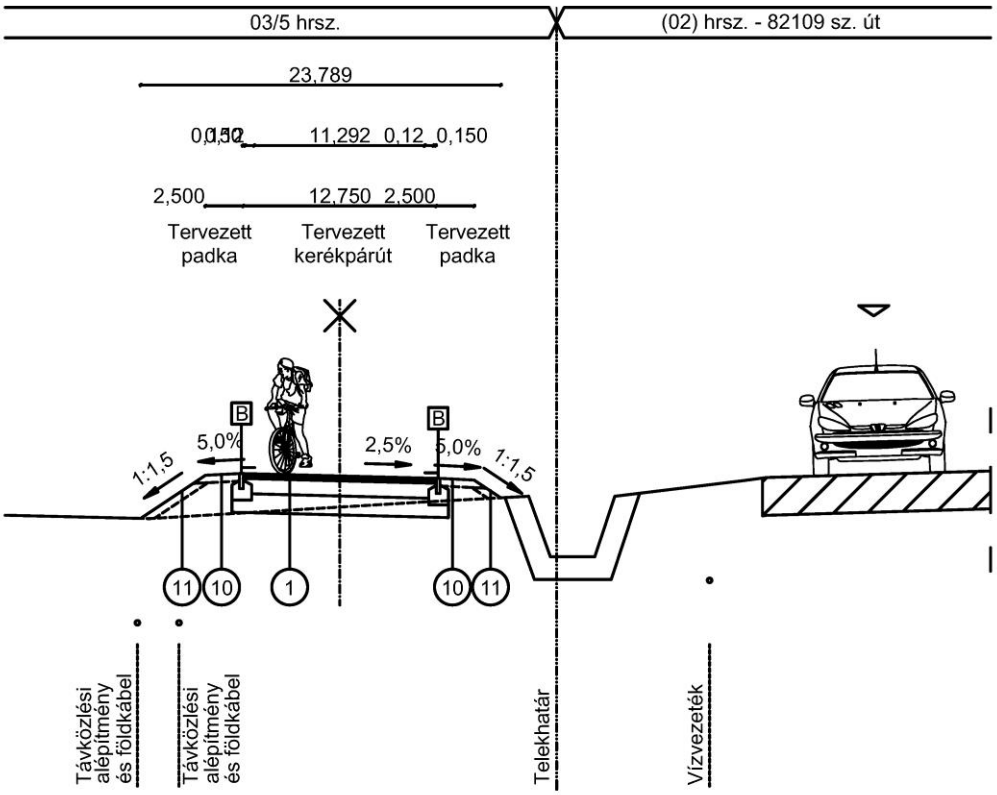
Tervezett kerékpárút építése
82 sz. másodrendű főút
Érvényességi szakasz: vasúti átjáró 3+015 - 3+025



Tervezett kisforgalmú szervizút építése
82 sz. másodrendű főút
Érvényességi szakasz: 3+115 - 3+435




Tervezett kerékpárút építése
82109 sz. út
Érvényességi szakasz: 3+750 - 3+913



A közlekedési javaslat célja, hogy a közlekedési létesítményekre vonatkozó tervezett műszaki paraméterek (pl. a közutak, vasutak elhelyezésére biztosítandó építési terület szélessége) beépítésre kerüljenek a szerkezeti tervbe, a szabályozási tervbe és a helyi építési szabályzatba.

A rendezési tervben a közúthálózati elemeket, azok tervezési osztályba sorolását úgy kell meghatározni, hogy azok megfeleljenek az útügyi igazgatásról szóló 26/2021. (VI.28.) ITM rendeletben és a "Közutak tervezése" e-UT 03.01.11 számú Útügyi Műszaki Előírásban foglaltaknak, valamint összhangban legyenek a kiszolgálandó területi igényekkel, a védett vagy védelemre javasolt területekre vonatkozó szabályozásokkal, a térségre vonatkoztatott környezetvédelmi igényekkel és az akadálymentességi követelményekkel.

A tervezés során az utak és csomópontok helyigényét a távlati forgalmi igények alapján kell meghatározni. Figyelembe kell venni a szükséges keresztmetszeti elemeket (forgalmi sávok, parkolósávok, járdák, gyalogút, padkák, rézsűk, kerékpársávok, kerékpárút, elválasztó sáv, zöldsáv, forgalom elől elzárt terület stb.), a közművek elhelyezését, valamint a vízelvezetés és az esetlegesen szükséges környezetvédelmi berendezések helyigényét is.

A keresztmetszeti méretezést azon meglevő utak esetében is el kell végezni, melyeket magasabb kategóriába sorolnak, vagy új funkciókat terveznek az úton (új kerekpárút vagy kerékpársávok, várakozósáv, párhuzamos szervízút kialakítása, zöldsávok vagy fasorok telepítése stb.).

## 1.8. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás:

Tekintettel a tervezett beruházás nyomvonal jellegére, illetve hogy közművekre való rácsatlakozás, illetve a terület közművekkel való ellátása, világítótestek elhelyezése nem tervezett, a munkarész részletes kidolgozása nem vált szükségessé.
Az érintett ingatlanok az E-közmű lakossági rendszere alapján közművekkel ellátott, illetve a szükséges mértékig ellátható, részlegesen feltárt területek. Az úttervező által elkészített tervek a vonatkozó előírásokra tekintettel készültek, figyelembe véve a helyszín adottságait.

Vízellátás:
Zirc település közüzemi vízellátása biztosított, a vízminőség megfelelő.

Földgázellátás:
Zirc városa vezetékes gázzal ellátott, a hálózati kapacitás, a gázfogadó állomás távlatban is megfelelő, a fejlesztés során bővítési igény nem merül fel.

Villamosenergia-ellátás:
A település elektromos energiaellátása biztosított. A tervezett fejlesztések energiaigényének biztosítására többletberuházást, transzformátor-állomás átépítését, új állomás építését nem teszi szükségessé. A területen húzódó középfeszültségű villamos vezeték áthelyezése nem válik szükségessé.
A közcélú fogyasztói 0.4 kV-os hálózat többségében légvezetékes hálózatból áll. A keresztmetszet növeléseknél, és az új építéseknél földkábeles hálózatot kell építeni.

Szennyvízkezelés:
A városban közüzemi csatornahálózat üzemel. A helyenként megmaradt szikkasztásos szennyvíz-

elhelyezés, kezelés, mely befolyással van a talajvíz (karsztvizek) szintjére és minőségére, annak védelme érdekében a hiányzó csatornák kiépítése és a rácsatlakozások elkészítése mihamarabb szükséges.

Csapadékvíz elvezetés:
Az utcák, utak mentén jellemzően nyílt, burkolt illetve burkolat nélküli szikkasztó árkok szolgálnak a csapadékvizek fogadására, elvezetésére. A tervezett kerékpárúthoz kapcsolódóan, ahol még nincs szikkasztó árok, az út burkolat kiépítésével egyidejűleg az is elkészítésre kerül.

Távközlés:

Zirc távbeszélő ellátását digitális telefonközpont biztosítja, bővítése nem válik szükségessé. A hálózat egy része földkábeles, egy része pedig légkábeles építésű. A települések közötti távbeszélő kapcsolat a optikai kábelen történik. Ez az optikai összeköttetés a telefon és informatikai kapcsolat távlati igényeit is kiszolgálja. A település területén továbbá rádiótelefon adótorony, valamint kábeltelevíziós rendszer is üzemel.

## 1.9. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők:

A vizsgált területeken beépítés nem tervezett, jelenleg jellemzően beépítetlen, kihasználatlanul álló területek. A területhasználatot befolyásoló- vagy korlátozó természeti veszélyforrásokról (süllyedés-, földrengés stb. veszély) a módosítással érintett területeken, ill. közvetlen környezetükben nincs tudomásunk. Morfológiailag jellemzően sík területről beszélhetünk, csúszás veszély nem áll fönn.
A területek közelében földgáz kitermelés, alábányászás nem folyik, mely így nem jelent veszélyforrást, továbbá barlangok, pincék előtűnésével nem kell számolni. Intenzív fóliás gazdálkodásból adódó fokozott vegyszer használattal nem számoltunk.
A 82. számú autóút keresztülhalad a településen, az intenzív közlekedésből, nagy átmenőforgalomból származó zaj- rezgés-, és légszennyezőanyag terhelés figyelembe veendő. Csökkentését a zöldfelületek fejlesztésével, elsősorban az útmenti sávok karbantartásával lehet elérni, míg a tervezett tehermentesítő elkerülő út ki nem épül.
A Cuha-patak méretéből adódóan árvízveszéllyel nem kell számolnunk, azonban szélsőséges időjárási viszonyokban, erős esőzések és magas talajvízszint esetén a csapadékvíz elvezető árkokban belvíz jelentkezhet.
Egyéb korlátozásról nincs tudomásunk.

Fotók a helyszínről:

A köztársaság u. szélesítéssel érintett szakasza



Rákóczi tér telekhatár rendezéssel érintett szakasza:



Déli bekötőút a Kossuth Lajos utca felé



Módosítással érintett terület a déli bekötőút felől:



Módosítással érintett terület a Hóvirág utca felől:



Hóvirág utcai lakóházak:



Kossuth Lajos utca külterületi szakasza



A 82 sz. közút és a vasút keresztezése külterületen



Használaton kívül helyezett bekötőút, tervezett kerékpárút nyomvonala




Tervezett kerékpárút nyomvonala



Olaszfalu bekötőút



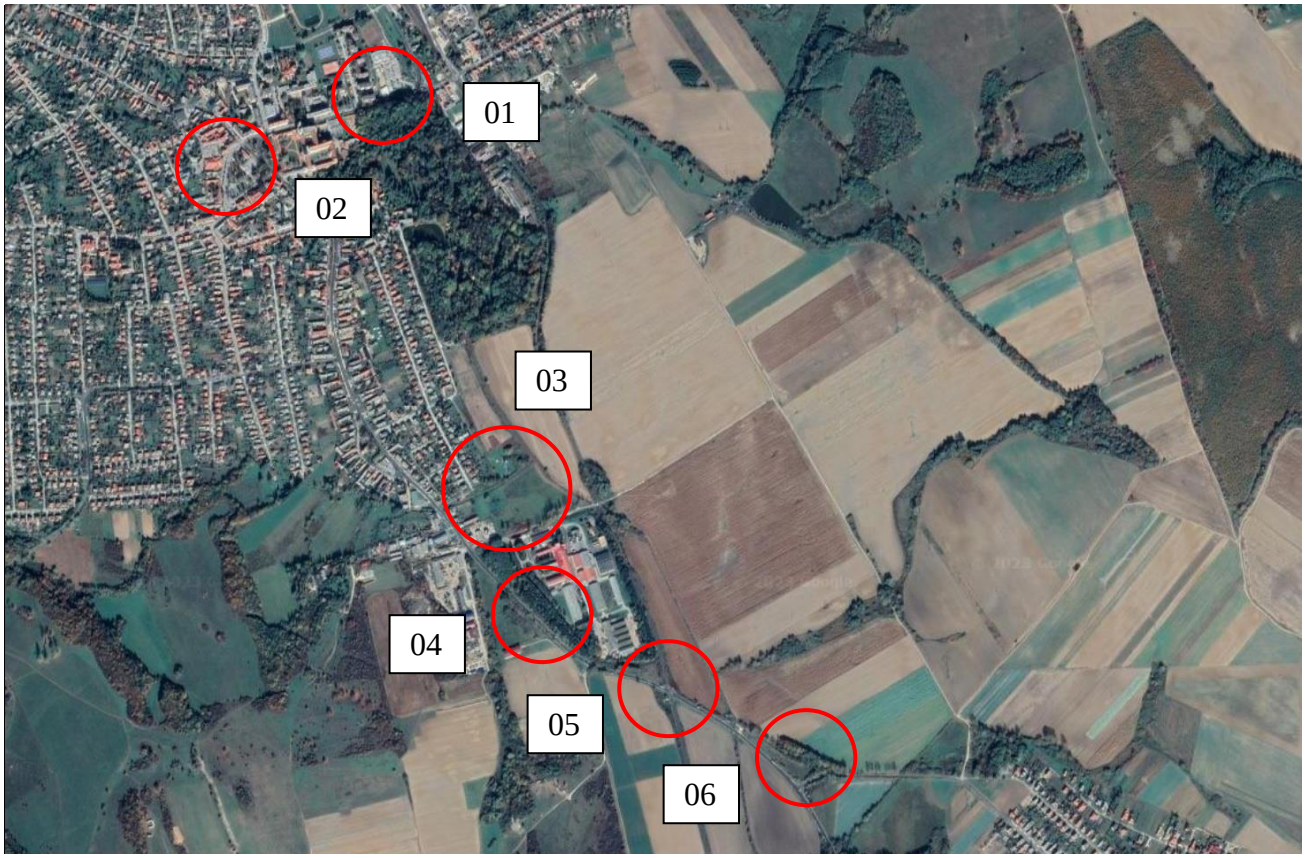

Zirc és Olaszfalu közigazgatási határa



## III/2.
## HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1 A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése:

Jelen módosítás Zirc belterületén, valamint külterületén Olaszfalu településig a 82. számú főúttal párhuzamosan tervezett kerékpárút kialakítása érdekében összesen hat részterületet érint. A településrendezési eszközök felülvizsgálata, módosítás a kidolgozott úttervekkel összhangban készült.




Google térkép

A 01. részterület Zirc belterületén, beépített városi környezetben, a Köztársaság utca mentén található, ahol a közúti közlekedési terület kismértékű szélesítésre van szükség. A módosítással érintett 1917/4 helyrajzi számú ingatlan jelenleg füves, részben burkolt felület.
A megvalósítás során a domborzati viszonyoknak köszönhetően földfeltöltés, valamint új rézsű kialakítása, támfal építése válhat szükségessé.
Az érintett terület a szerkezeti, valamint a szabályozási terven is közúti közlekedési terület besorolást kap.

A 02. részterület szintén belterületen, beépített városi környezetben, a Rákóczi térnél található. A kerékpárúthoz szükséges terület kisajátítása érdekében a 1126/14, valamint 1045/4 helyrajzi számú

ingatlanok 12,2 m2 nagyságú részei cserélnek gazdát, telekhatár áthelyezés történik, az telkek területe változatlan marad.
A településszerkezeti terven az érintett terület településközpont terület besorolású, melyből közúti közlekedési terület besorolású lesz, illetve a közúti közlekedési terület besorolású ingatlanrész településközpont terület besorolásúra változik, újonnan beépítésre szánt (többlet)terület nem kerül kijelölésre. Az érintett részterület a szabályozási terven hasonló képpen közúti közlekedési terület (Köu) besorolást kap, a csereterület pedig Vt2 (Z/65/6,5/900) besorolást a fentiek alapján.
A módosítás során védett természeti érték, országos valamint helyi védelem alatt álló épület, építmény, régészeti terület nem érintett. A településrendezési eszközök módosítása egyebekben nem tervezett.

A 03. részterület a település délkeleti, ipartelepi részén a belterületi határ szomszédságában található, jelenleg kihasználatlanul álló füves terület. A kerékpárosoknak a város ezen részén a közúti forgalommal együtt a 82. számú autóúton kell haladni, mely komoly veszélyforrást jelent.
Ezért vált indokolttá itt a kerékpárút fejlesztése, a Hóvirág utca folytatásában a 422/2 helyrajzi számú ingatlan átvágása a Kossuth Lajos utcával párhuzamosan.
A szerkezeti terven az érintett ingatlan kereskedelmi szolgáltató terület felhasználású, melynek módosítása tervezett közúti közlekedési terület felhasználásra. A módosításra szánt ingatlan fennmaradó részeinek besorolása változatlanul megmarad. A szabályozási terven szintén a jelenleg kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz1) besorolású ingatlan beépítésre nem szánt közúti közlekedési területbe kerül átsorolásra.

A 04. részterület külterületen található, a Zircet Eplénnyel (Veszprémmel) összekötő 82. számú főút menti területeket érinti egészen a 11-es számú Győr–Veszprém-vasúti nyomvonalig. Ezek jellemzően beépítetlen fás, füves területek.
A szerkezeti terv alapján a módosításra szánt 036/46 helyrajzi számú jelenleg védelmi erdőterület besorolású, a 036/39 helyrajzi számú jelenleg is közúti közlekedési terület, valamint a 036/41 helyrajzi számú kereskedelmi szolgáltató terület besorolású. A kerékpárút kialakítása, a fejlesztés megvalósíthatósága érdekében ezek beépítésre nem szánt közúti közlekedési terület besorolást kapnak illeszkedve a főúthoz.
A felsorolt, módosítással érintett ingatlanrészek a szabályozási terv szerint szintén (beépítésre nem szánt) védelmi erdőterület (Ev1), valamint kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz1) besorolásúak, melyek közúti közlekedési terület besorolásba (Köu1) kerülnek átsorolásra.

A 05. módosítás a 11. számú vasúti pályavonaltól a Fekete-érig tartó terület a 82. számú főút mentén, mely cserjés, füves terület. Az érintett 028/12, 028/13 és 028/14 helyrajzi számú ingatlanok a szabályozási terv alapján korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület (Má-ko2) besorolásúak, melyek szintén közúti közlekedési terület besorolásba (Köu1) kerülnek átsorolásra.

A 06. részterület a Fekete értől Olaszfalu település közigazgatási határvonalig tartó terület, mely során a 021/1, 021/2, 021/3, 022 és a 023 helyrajzi számú külterületi ingatlan érintett.
A telkek szerkezeti terv szerinti besorolása korlátozott hasznosítású, valamint általános mezőgazdasági terület, amely közúti közlekedési területbe kerül átsorolásra. Az ingatlanok szabályozási terv szerinti övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má1), melyek szintén a főúthoz csatolásra kerülnek közúti közlekedési terület besorolással (Köu1).

A kerékpárút jelölés az érintett területeken jellemzően már korábban feltüntetésre került, mely nyomvonala néhány szakaszon áthelyezésre kerül.

A helyzetfeltáró munkarészben részletezett módon megállapításra került, hogy a módosítás Zirc közép- és hosszútávú fejlesztési terveivel összhangban van, az abban foglaltaknak megfelel. A kerékpárutak fejlesztése, biztonságosabbá tétele tekintettel a nagyszámú ingázó munkavállalóra, kirándulóra a település elsődleges fejlesztési céljai között szerepel. A tervezet kapcsolódik a település meglevő belső kerékpárút hálózatához, annak fejlesztéséhez, Zirc és Olaszfalu kapcsolatát nagyban javítja, országhatáron átnyúló hatása nem várható, lokális viszonyok javítása érdekében történik.
A vizsgálat során a módosítást akadályozó tényező nem merült fel. A kerékpárút kiépítése városképi szempontból támogatható, az érintett területek rendezése, zöldfelületek megújításának köszönhetően a település esztétikusabbá válik. A módosítás jellemzően a jelenleg kihasználatlanul álló füves, cserjék területet érint, a környezetre jelentős, illetve káros hatást nem gyakorol.

# III/3.
# HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

## 3.1 A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis:

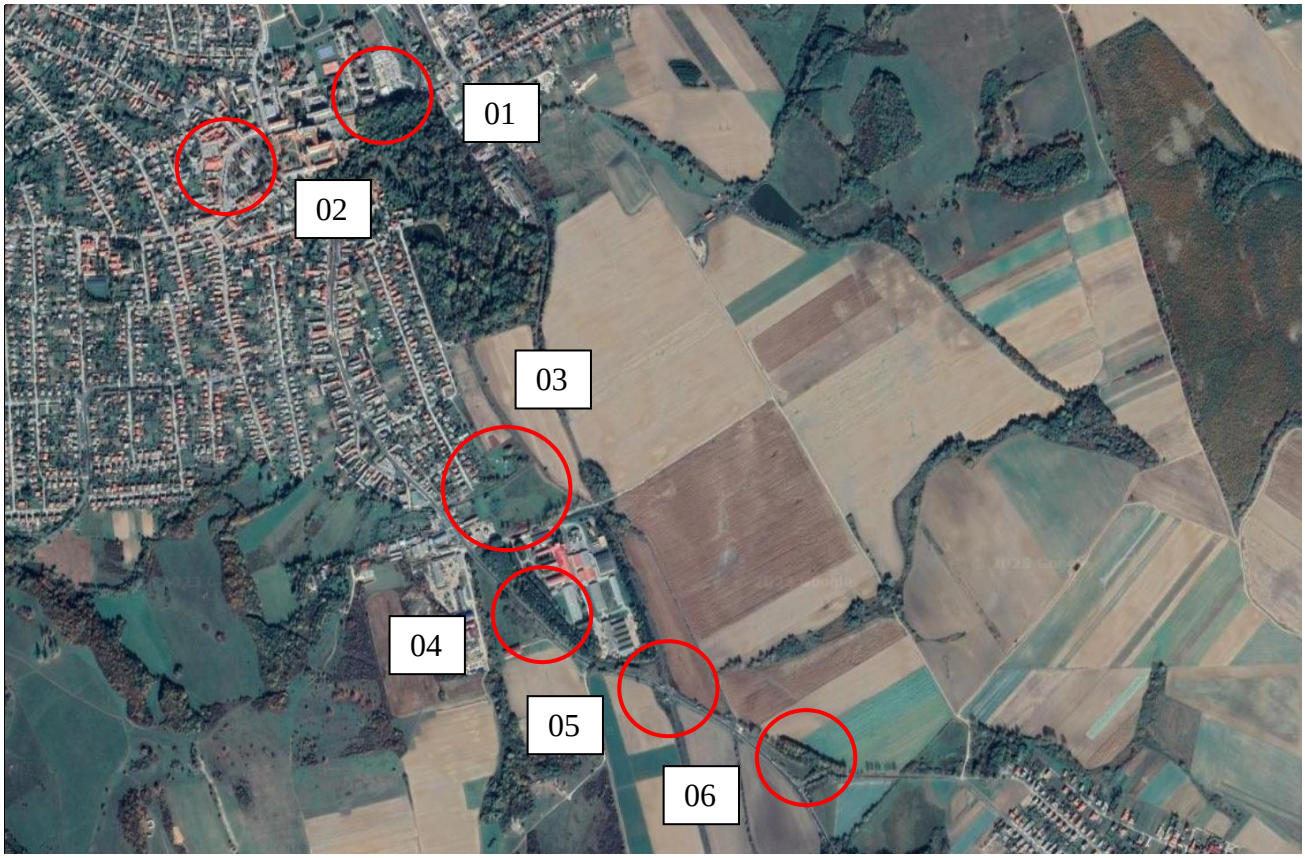
Az átfogó vizsgálatok és elemzések alapján megállapítható, hogy a jelenleg kialakult településrendezési eszközök, az azokban rögzített keretek, kötelezések nem teszik lehetővé a fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságát, ezért vált szükségessé azok módosítása.
A módosítani kívánt településrészek bel- és külterületen találhatók, melyekbe beilleszthető a kétirányú kerékpárút, nagyban javítva ezzel a kerékpáros közlekedés biztonságát, mely jelenleg a a közúti forgalommal együtt a nagy forgalmú 82. számú autóúton halad, illetve helyenként keresztezi azt.
Zirc város helyzete, domborzata, kedvező terepviszonyai és kontinentális éghajlata a magas napsütéses órák számával együtt kiválóan alkalmas a kerékpáros közlekedésre, kirándulásokra, túrákhoz (mountain bike paradicsom). A tömegközlekedési hálózat mellett a gépjárművel nem rendelkezők számára ideális alternatíva, sokan választják ezt a közlekedési módot a településen élők közül egyaránt.
Ennek megfelelően a település vezetőségének egyik elsődleges célja évek óta a biztonságos kerékpáros közlekedés lehetőségének megteremtése, a megfelelő kerékpárutak kialakítása, folyamatos fejlesztése, korszerűsítése. Ezek lehetnek kerékpársávok, önálló kerékpárutak, illetve elválasztás nélküli, valamint elválasztott gyalog- és kerékpárutak.
Az útterv elkészült a burkolt felülettel, vízelvezető árkokkal, becsatlakozásokkal, így elkövetkezett a szükséges helyeken a szabályozási terven való feltüntetés, a településrendezési eszközök felülvizsgálata, módosítása.
Összességében megállapítható, hogy a javasolt fejlesztések számos pozitív társadalmi hatással járnak, amelyek javítják a helyiek életminőségét, erősítik a társadalmi kohéziót és a környezeti gondolkodást. Az egységes településkép, élhetőbb, rendezett környezet kialakulása egyaránt növelheti a betelepülő, beruházói kedvet, ezzel a település fejlődését további adóbevételek és munkalehetőségek formájában segítheti elő. A tervezett módosítás összességében a fenntartható fejlődés szempontjából is előremutató.
Az előirányzott módosítás tehát nincs káros hatással a környezetre, nem befolyásolja jelentős mértékben a kialakult állapotokat, a környezet képének egységességére javító hatással van, továbbá összhangban van a város elképzeléseivel, az épített, illetve a természeti környezettel. A megvalósítást befolyásoló- vagy korlátozó egyéb veszélyforrásról, akadályozó tényezőről nincs tudomásunk.

## III/4.

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

4.1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása):

A településrendezési eszközök módosításának lényege, hogy a tervezett nyomvonalon a bicikliút kialakításához szükséges út kijelölés, szélesítés, valamint a kerékpárút nyomvonal feltüntetésre kerüljön a beruházás előkészítéséhez, a kisajátítások elvégzéséhez. A módosításból adódóan, újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
Összességében a módosítás a környezet rendezését, egységes és esztétikus településkép kialakulását, a környék megítélésének javítását, valamint biztonságos közlekedés kialakulását segíti.




Google térkép

A módosítás Zirc bel- és külterületén, összesen hat részterületen jellemzően a meglevő közúti közlekedési terület kismértékű szélesítését, esetenként újak kijelölését jelenti, mely jellemzően beépítetlen, füves cserjés területet érint.
A kerékpárút megvalósítása következtében a burkolt felület nő, azonban az érintett területek növényállományának fejlesztésével, többszintűvé tételével és gondozásával ez a zöldfelület veszteség csökkenthető.

## 4.2. Településrendezési javaslat:

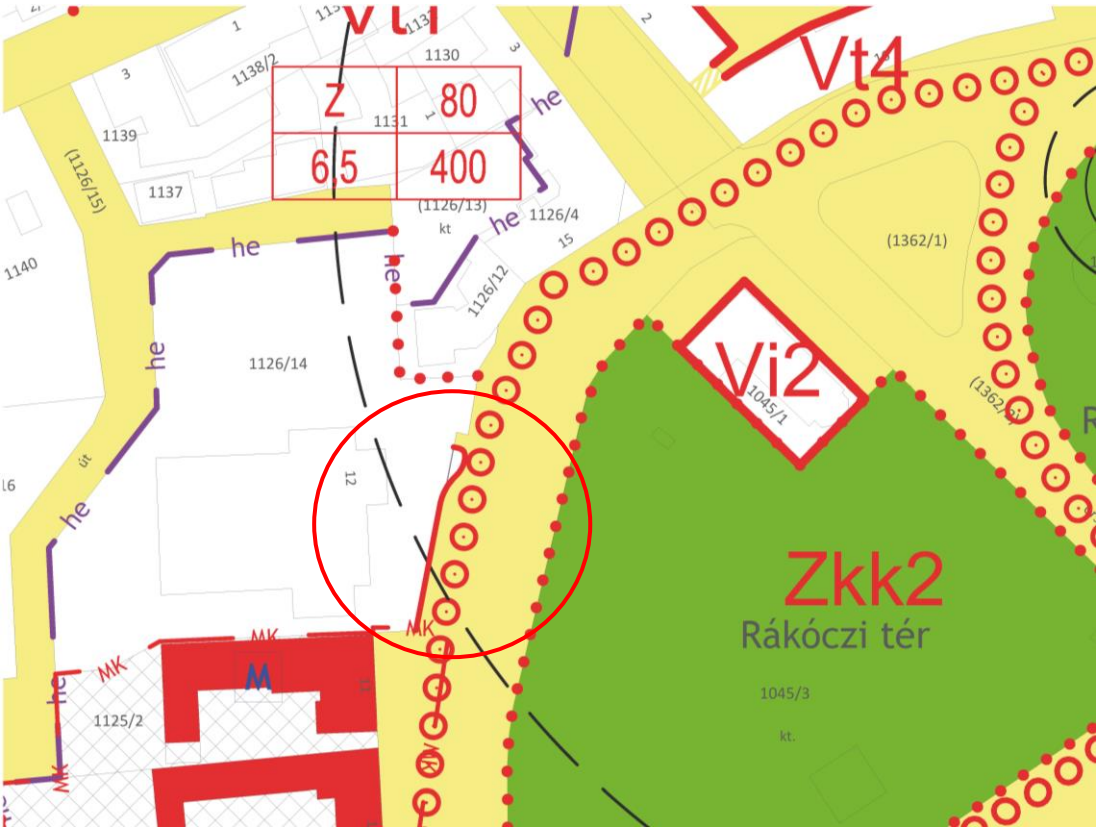
A településrendezési eszközök módosítása a szerkezeti terve, valamint a szabályozási tervet egyaránt érinti mind a hat részterületen, azonban újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása nem vált szükségessé, a településrendezési tervek összhangja továbbra is biztosított marad.

A 01. részterület Zirc belterületén, beépített városi környezetben, a Köztársaság utca mentén található, ahol a közúti közlekedési terület kismértékű szélesítésre van szükség. A módosítással érintett 1917/4 helyrajzi számú ingatlan jelenleg füves, részben burkolt felület.
A megvalósítás során a domborzati viszonyoknak köszönhetően földfeltöltés, valamint új rézsű kialakítása, támfal építése válhat szükségessé. Az érintett terület a szerkezeti, valamint a szabályozási terven is közúti közlekedési terület besorolást kap.




A 02. részterület szintén belterületen, beépített városi környezetben, a Rákóczi térnél található. A kerékpárúthoz szükséges terület kisajátítása érdekében a 1126/14, valamint 1045/4 helyrajzi számú ingatlanok 12,2 m2 nagyságú részei cserélnek gazdát, telekhatár áthelyezés történik, az telkek területe változatlan marad.
A településszerkezeti terven az érintett terület településközpont terület besorolású, melyből közúti közlekedési terület besorolású lesz, illetve a közúti közlekedési terület besorolású ingatlanrész településközpont terület besorolásúra változik, újonnan beépítésre szánt (többlet)terület nem kerül kijelölésre. Az érintett részterület a szabályozási terven hasonló képpen közúti közlekedési terület (Köu) besorolást kap, a csereterület pedig Vt2 (Z/65/6,5/900) besorolást a fentiek alapján.

A módosítás során védett természeti érték, országos valamint helyi védelem alatt álló épület, építmény, régészeti terület nem érintett. A településrendezési eszközök módosítása egyebekben nem tervezett.



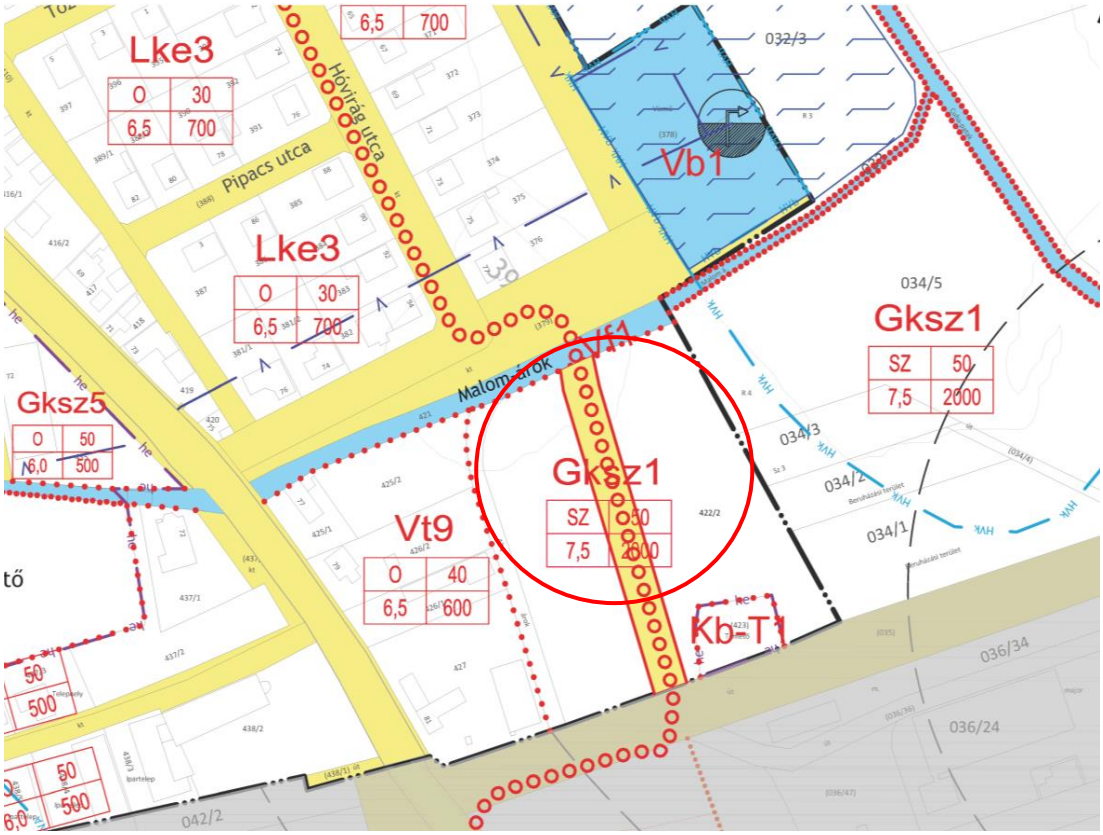

A 03. részterület a település délkeleti, ipartelepi részén a belterületi határ szomszédságában található, jelenleg kihasználatlanul álló füves terület. A kerékpárosoknak a város ezen részén a közúti forgalommal együtt a 82. számú autóúton kell haladni, mely komoly veszélyforrást jelent. Ezért vált indokolttá itt a kerékpárút fejlesztése, a Hóvirág utca folytatásában a 422/2 helyrajzi számú ingatlan átvágásával a Kossuth Lajos utcával párhuzamosan.

A szerkezeti terven az érintett ingatlan kereskedelmi szolgáltató terület felhasználású, melynek módosítása tervezett közúti közlekedési terület felhasználásra. A módosításra szánt ingatlan fennmaradó részeinek besorolása változatlanul megmarad.

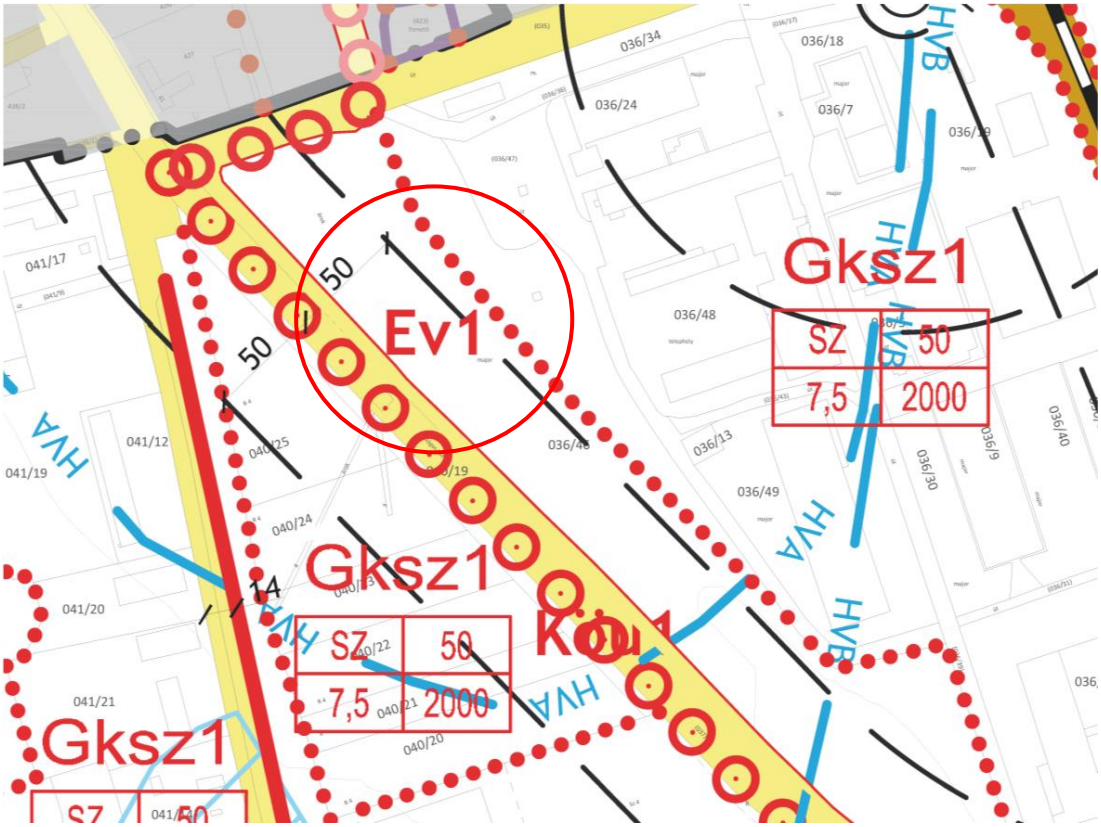
A szabályozási terven a jelenleg kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz1) besorolású ingatlan beépítésre nem szánt közúti közlekedési területbe kerül átsorolásra. Szomszédságában szintén kereskedelmi,, szolgáltató terület (Gksz), különleges beépítésre nem szánt terület – temető (Kb-t), településközpont terület (Vt), valamint északi, északnyugati irányból a Malom-árok vízgazdálkodási területe - vízfelszín (Vf1) besorolású területek övezik.

A szabályozási terven ennek megfelelően szabályozási vonalak, valamint a tervezett kerékpárút nyomvonala jelölés kerül feltüntetésre.

A szabályozási szélességen belül egy 3,5 méter széles, kétirányú aszfaltozott kerékpárút mellett 1-1 méteres padka és rézsű kerül kialakításra. A meglevő nyílt, burkolat nélküli csapadékvíz elvezető árok változatlanul megmarad, illetve tovább vezetésre kerül a kerékpárúttal párhuzamosan teljes hosszon.

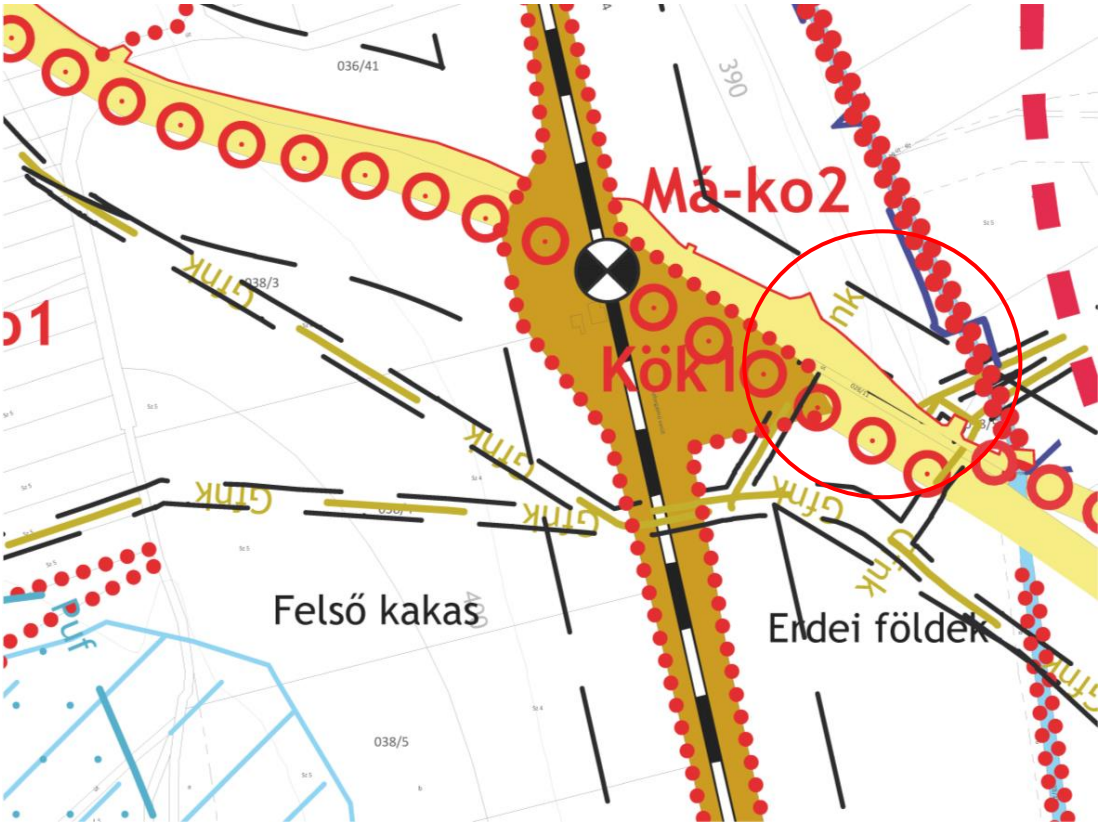



A <u>04. részterület</u> külterületen található, a Zircet Eplénnyel (Veszprémmel) összekötő 82. számú főút menti területeket érinti egészen a 11-es számú Győr–Veszprém-vasúti nyomvonalig. Ezek jellemzően beépítetlen fás, füves területek.



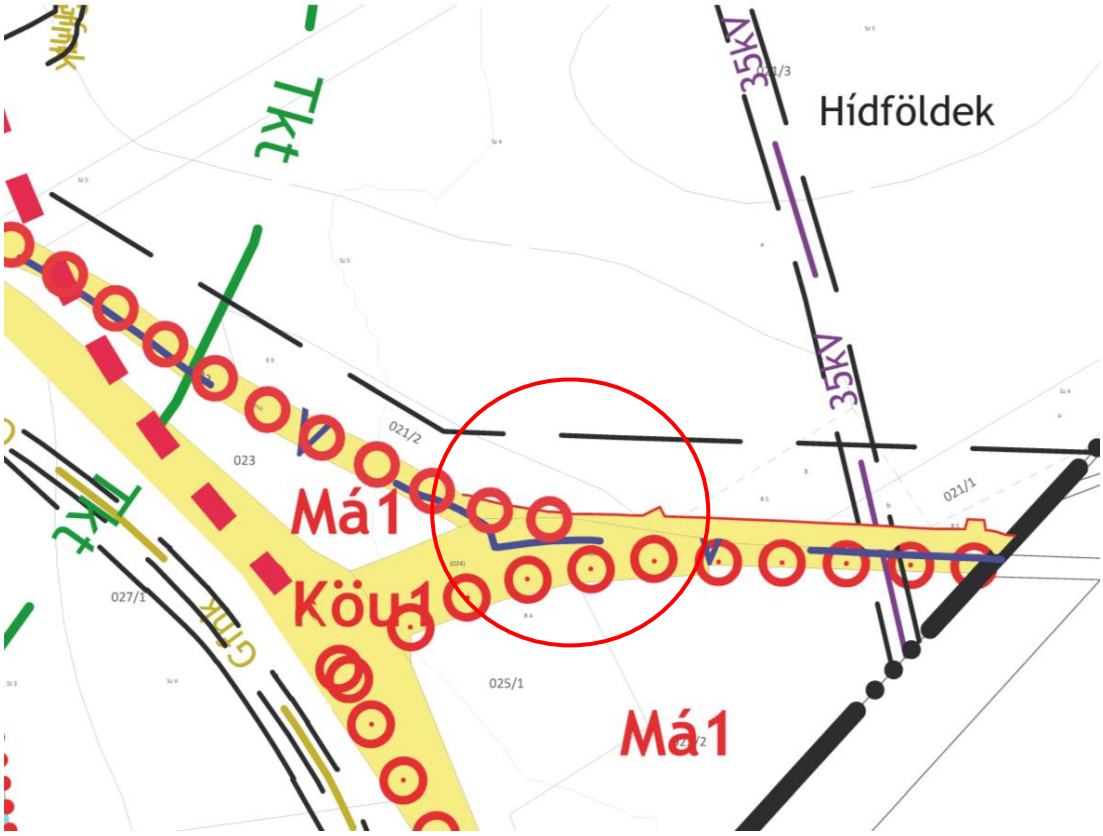
A szerkezeti terv alapján a módosításra szánt 036/46 helyrajzi számú jelenleg védelmi erdőterület besorolású, a 036/39 helyrajzi számú jelenleg is közúti közlekedési terület, valamint a 036/41 helyrajzi számú kereskedelmi szolgáltató terület besorolású. A kerékpárút kialakítása, a fejlesztés megvalósíthatósága érdekében ezek beépítésre nem szánt közúti közlekedési terület besorolást kapnak illeszkedve a főúthoz.
A felsorolt, módosítással érintett ingatlanrészek a szabályozási terv szerint szintén (beépítésre nem szánt) védelmi erdőterület (Ev1), valamint kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz1) besorolásúak, melyek közúti közlekedési terület besorolásba (Köu1) kerülnek átsorolásra.

A 05. módosítás a 11. számú vasúti pályavonaltól a Fekete-érig tartó terület a 82. számú főút mentén, mely cserjés, füves terület. Az érintett 028/12, 028/13 és 028/14 helyrajzi számú ingatlanok a szabályozási terv alapján korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület (Má-ko2) besorolásúak, melyek szintén közúti közlekedési terület besorolásba (Köu1) kerülnek átsorolásra.




A 06. részterület a Fekete értől Olaszfalu település közigazgatási határvonalig tartó terület, mely során a 021/1, 021/2, 021/3, 022 és a 023 helyrajzi számú külterületi ingatlan érintett. A terület egy része a használaton kívüli egykori bekötőút, mely elhelyezkedésével, kialakításával (akár egy kopóréteg cserével) ideális a tervezett funkciónak.
A telkek szerkezeti terv szerinti besorolása korlátozott hasznosítású, valamint általános mezőgazdasági terület, amely közúti közlekedési területbe kerül átsorolásra. Az ingatlanok szabályozási terv szerinti övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má1), melyek szintén a főúthoz csatolásra kerülnek közúti közlekedési terület besorolással (Köu1). A kerékpárút jelölés az érintett területeken jellemzően már korábban feltüntetésre került, mely nyomvonala néhány szakaszon áthelyezésre kerül.

A tervezett kerékpáros létesítmény nyomvonalában értékes növényállomány (cserjesor, fák) nem található, ezért kivágásukról, későbbi pótlásukról nem kell gondoskodni.




## 4.3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére:

Az érintett ingatlanrészek jellemzően beépítetlen környezetben, beépítettlen területek, a módosítás során épület, építmény nem érintett, elbontása nem válik szükségessé. A területre útterv került kidolgozásra a szükséges felfestésekkel, útcsatlakozásokkal, megfelelő ívekkel, csapadékvízgyűjtő árkokkal, mely egyaránt szolgálhatja majd a helyi lakosok munkába járását, a turisták kerékpáros kikapcsolódását, biztonságos közlekedését, valamint a környező utak tehermentesítést.
A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, illetve a nyomvonal fejlesztéshez kapcsolódóan újonnan beépítés, épületek elhelyezése nem tervezett.
A szabályozási terv alapján a tervezett módosítás továbbá sem helyi-, sem országos védelem alatt álló építészeti, illetve természeti értéket, sem régészeti területet nem érint, azonban a vízbázis hidrogeológiai „A” és „B” védőövezet határán belül esik.

## 4.4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás:

A település nem véletlenül kapta a „Bakony szíve” jelzőt. Az erdőkkel, mozaikos tajjal körülvett Zircen belül is sok a zöldfelület, többszintű növényzet. Mind a közterületeken, mind a magántelkeken rendezett, gondozott zöldfelületek találhatók. A város közepén található a 20 hektáros arborétum, valamint a ligetes városi főter.

A kialakításra kerülő, jellemzően kétirányú kerékpárút szakaszok aszfalt burkolatot kapnak, így a különböző időjárási viszonyokban is jól járhatók lesznek. A jelenleg füves, bokros területek leburkolásával ugyan a zöldfelület csökken, azonban a terület fejlesztésével, elérhetőségének javításával, vonzóbbá tételével a későbbi beruházásokhoz kapcsolódóan jelentős növénytelepítés várható, a zöldfelületi rendszer javulhat, intenzívebbé válhat. Ezt segítheti elő az érintett területek közvetlen környezetének rendezése, többszintessé tétele előnevelt, tájspecifikus fák ültetésével.
A lehulló csapadékvíz gyűjtése, elszikkasztása jelenleg is jellemzően megoldott, azonban a kerékpárút teljes szakasza mentén kiépítésre kerül.
A területen található csapadékvíz elvezető csatorna rendszernek, illetve a Malom-ároknak köszönhetően az elvezetés megfelelően megoldott, fejlesztést nem igényel.

A biológiai aktivitásérték szinten tartása:
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. A biológiai aktivitásérték fenntartása pont 18. § (1) bekezdése alapján, mivel nem tervezett 1 hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölése, aktivitás érték számítás nem válik szükségessé.

## 4.5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat:

Közlekedési javaslatok
A vizsgált területen tervezett fejlesztés legfőbb célja a közlekedés fejlesztése, elősegítve a közlekedésben résztvevő kerékpáros, autós, teher- és mezőgazdasági járművel haladók biztonságosabb és zavartalanabb eljutását a kitűzött célig.

Közművesítési javaslatok
A 01 és 02. részterület belterületen található, közművekkel, közvilágítással ellátott terület. A 03. részterületen érintett 422/2 helyrajzi számú belterületi ingatlan közművesítése részben megtörtént, illetve ellátása biztosítható a városi közműhálózatokról a korábbiakban részletezett módon. A további külterületi ingatlanok esetén (04-06. részterület) a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés kiépítésre, egyéb közművekkel a terület ellátásra nem került.
A fejlesztések kapcsán közműhálózat bővítés, közvilágítás kiépítésének igénye nem merült fel, nem tervezett.

## 4.6. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei):

Zirc földrajzilag nézve Magyarország észak-nyugati részén, a Dunántúlon, a Magas-Bakonyban, a Zirci-medencében, a Cuha-patak partján fekszik, hazánk legmagasabban fekvő (400 mBf) városa. Különlegessége és vonzó ereje az egyedülálló földrajzi fekvésben (Bakony szíve), a szép természeti környezetben, tájképi adottságaiban rejlik, melyek kiválóan alkalmasak kerékpáros túrákhoz is a kedvező terepviszonyok okán.
A város létrejötte, fejlődése a zirci ciszterci apátsághoz köthető. Ők alakították ki a város közepén található, nemzetközileg is elismert természetvédelmi területet, arborétumot. A 20 hektáros területen 110, a Föld öt kontinenséről gyűjtött fa- és cserjefaj él. A liget egy 600 éve kialakított halastó körül

került telepítésre. A zirci arborétum jellegzetes angolkert, amelyben az erdőfoltok szabálytalan tisztásokkal váltakoznak.
A város továbbá köztéri alkotásokban, műtárgyakban bővelkedik. Megtalálható itt az eredeti helyén álló középkori apátsági oszlopköteg rajta Szent Imre szoborral, valamint különböző neves vagy kevésbé ismert alkotók szobrai a város különböző pontjain, számos fennmaradt útszéli kereszt, köztéri kút. Nagy lehetőségeket rejt a környékben fellelhető karsztvíz készlet, melynek jobb kiaknázására volna lehetőség.
A feltáró munkarészben a módosítást akadályozó tényező nem merült fel. A kerékpárút kiépítése városképi szempontból támogatható, a településkép egységesebbé, esztétikusabbá válik, illetve a természeti a környezetre jelentős, illetve káros hatást nem gyakorol.

## 4.7. A módosítással érintett területek bemutatása:

A 01. részterület Zirc belterületén, beépített városi környezetben, a Köztársaság utca mentén található, ahol a közúti közlekedési terület kismértékű szélesítésre van szükség. A módosítással érintett 1917/4 helyrajzi számú ingatlan jelenleg füves, részben burkolt felület.
A megvalósítás során a domborzati viszonyoknak köszönhetően földfeltöltés, valamint új rézsű kialakítása, támfal építése válhat szükségessé.

A 02. részterület szintén belterületen, beépített városi környezetben, a Rákóczi térnél található. A kerékpárúthoz szükséges terület kisajátítása érdekében a 1126/14, valamint 1045/4 helyrajzi számú ingatlanok 12,2 m2 nagyságú részei cserélnek gazdát, telekhatár áthelyezés történik, az telkek területe változatlan marad.
A módosítás során védett természeti érték, országos valamint helyi védelem alatt álló épület, építmény, régészeti terület nem érintett.

A 03. részterület illetve a módosítással érintett belterületi 422/2 helyrajzi számú ingatlan a település délkeleti részén, a belterület és külterület határához közel található, jelenleg kihasználatlanul álló füves terület. Ez a városrész Zirc ún. Déli ipari területe, tüzéptelep, egyéb ipari- és raktártelepek, valamint az Izraelita temető található itt. Észak felől a Hóvirág utca mentén már családiházas övezet kapott helyet.
A településre vonatkozó Integrált Településfejlesztési Stratégia alapján a területre a gazdaságfejlesztéssel és munkahelyteremtéssel kapcsolatos tematikus célok elérése indokolt. Ehhez szükséges a hiányzó közművek kiépítése, hiszen a betelepülni szándékozó vállalkozások számára fontos szempont a rendelkezésre álló ingatlan megfelelő elérhetősége és infrastruktúrája.
A kerékpárosoknak a város ezen részén a közúti forgalommal együtt a 82. számú autóúton kell haladni, mely komoly veszélyforrást jelent. Ezért vált indokolttá a kerékpárút fejlesztése érdekében a Hóvirág utca folytatásában a 422/2 helyrajzi számú ingatlan átvágása a Kossuth Lajos utcával párhuzamosan. A tervezett kerékpárút kialakításához kapcsolódóan a csapadékvíz elvezető csatornahálózat kismértékű fejlesztése is szükségessé válik.

A 04. részterület külterületen található, a Zircet Eplénnyel (Veszprémmel) összekötő 82. számú főút menti területeket érinti egészen a 11-es számú Győr–Veszprém-vasúti nyomvonalig. Ezek jellemzően beépítetlen fás, füves területek.

A módosításra szánt 036/46 helyrajzi számú jelenleg védelmi erdőterület besorolású, a 036/39 helyrajzi számú jelenleg is közúti közlekedési terület, a 036/41 helyrajzi számú ingatlan pedig kereskedelmi szolgáltató terület besorolású. A kerékpárút kialakítása, megvalósíthatósága érdekében ezek beépítésre nem szánt közúti közlekedési terület besorolást kapnak illeszkedve a főúthoz.

A 05. módosítás a 11. számú vasúti pályavonaltól a Fekete-érig tartó terület a 82. számú főút mentén, mely cserjés, füves terület. Az érintett 028/12, 028/13 és 028/14 helyrajzi számú ingatlanok a szabályozási terv alapján mezőgazdasági terület besorolásúak, melyek közúti közlekedési terület besorolásba (Köu1) kerülnek átsorolásra.

A 06. részterület a Fekete értől Olaszfalu település közigazgatási határvonalig tartó terület, mely során a 021/1, 021/2, 021/3, 022 és a 023 helyrajzi számú külterületi ingatlan érintett. A telkek besorolása mezőgazdasági terület, jelenleg azonban füves, cserjés, művelés alatt nem álló földterületek. A módosítást követően közúti közlekedési területbe kerülnek átsorolásra.

Az előirányzott módosítások nincsenek káros hatással a környezetükre, nem befolyásolják jelentős mértékben a kialakult állapotokat, a környezet képének egységességére javító hatással vannak, továbbá összhangban vannak a város elképzeléseivel, az épített, illetve a természeti környezettel. A megvalósítást befolyásoló- vagy korlátozó egyéb veszélyforrásról, akadályozó tényezőről nincs tudomásunk.

### 4.8. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása:

A korábbiakban bemutatottak szerint a tervezett módosítással területfelhasználás változás nem történik, településrendezési tervek közötti összhang továbbra is biztosított marad.

# V. MELLÉKLETEK

## A MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁS SORÁN KIKÜLDÉSRE KERÜLT, VALAMINT BEÉRKEZETT ÜGYIRATOK, SZAKVÉLEMÉNYEK

# ZIRCI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

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

**Ügyintéző:** Vachtler Erik
**Elérhetősége:** +36/88/414-141
vachtler.erik@zirc.hu


**Tárgy: Zirc Város településrendezési eszközeinek módosítása**

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

**a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi részletezettségéről**

A településfejlesztési a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 7. § (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat szükséges tartalmát az önkormányzati főépítész meghatározhatja:

„7. § …
(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést –
a) a település önkormányzati főépítésze vagy
b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)
határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben."

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

Zirc Város Településrendezési Eszközeinek módosítása kapcsán az Anti Tabak Bt. és a BAKONY-AGRO Kft. módosítási kérelme tekintetében:

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
1. BAKONY-AGRO Kft. telephelyén, a Zirc 041/9, 25 hrsz.-ú ingatlanokon siló létesítése miatt HÉSZ módosítása
1.1. a módosítással érintett terület bemutatása
1.2. szabályozási koncepció
2. a Zirc 1917/4 hrsz.-ú ingatlan esetében a minimális zöldfelület csökkentése
2.1. a módosítással érintett terület bemutatása
2.2. szabályozási koncepció
3. a változással érintett területek összefoglalója és összefüggései
3.1. a településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
5. Közlekedésfejlesztési javaslat
6. Közművesítési javaslat
7. Környezeti hatások és feltételek

Zirc Város Településrendezési Eszközeinek Zirc – Olaszfalu Kerékpárút Létesítéséhez Kapcsolódó Módosítása tekintetében:

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. Helyzetfeltáró munkarész
1.1. Területrendezési követelmények
1.2. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
1.3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
1.4. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
1.5. Környezetiállapot-jellemzők
1.6. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
1.7. Közlekedés
1.8. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
1.9. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

Zirc, 2023. szeptember 14.

ZIRCI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL * ZIRC *

Vachtler Erik
főépítész