

ARC

Völgyzugoly Műhely Kft.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA

Véleményezési szakasz

2024. június

ZIRC

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

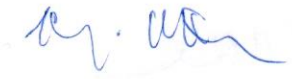
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

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

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

2024. június
VZM 1816/23
Zirc_TRE mod_2_240527.docx

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés	**Ferik Tünde** vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	Kéthelyi Márton okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	Varga-Végh Anna okl. településmérnök	
Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem	**Kéthelyi Márton** okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
Főépítész	Vachtler Erik	

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ 4

A terv célja, a megbízás ismertetése 4

A tervezési folyamat 6

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 8

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 11

1. A 1917/4 HRSZ-Ú INGATLANON MINIMÁLISAN KIALAKÍTANDÓ ZÖLDFELÜLET CSÖKKENTÉSE 11

1.1. A módosítással érintett terület bemutatása 11
1.2. Fejlesztési cél 14
1.3. Szabályozási koncepció 15
1.4. szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek 16

2. A BAKONY-AGRO KFT. TELEPHELYÉN, A 041/19 ÉS 041/25 HRSZ-Ú INGATLANOKON SZEMES TERMÉNYTÁROLÓ SILÓ LÉTESÍTÉSE MIATT HÉSZ MÓDOSÍTÁSA 19

2.1. A módosítással érintett terület bemutatása 19
2.2. Fejlesztési cél 22
2.3. Szabályozási koncepció 23
2.4. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek 23

3. MUNKÁSSZÁLLÁS RENDELTETÉS MÓDOSÍTÁSA EGYES TELEPÜLÉSKÖZPONTI ÉS INTÉZMÉNYI TERÜLETEKEN 25

3.1. A módosítással érintett terület bemutatása 25
3.2. Szabályozási koncepció 29
3.3. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer 30

4. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI 31

4.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása 31

5. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS 36

6. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT 37

6.1. Tájszerkezet, tájhasználat 37
6.2. Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek 37
6.3. Biológiai aktivitásérték változása 39

7. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE 39

8. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT 39

9. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT 39

10. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK 39

11. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS 42

I. BEVEZETŐ

A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

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

- Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 170/2021. (VII.8.) határozata Zirc Város Településszerkezeti Tervének jóváhagyásáról
- Zirc Városi Önkormányzat képviselő- testületének 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

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

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

A kérelmek alapján a módosítás az alábbi 3 területet érinti:

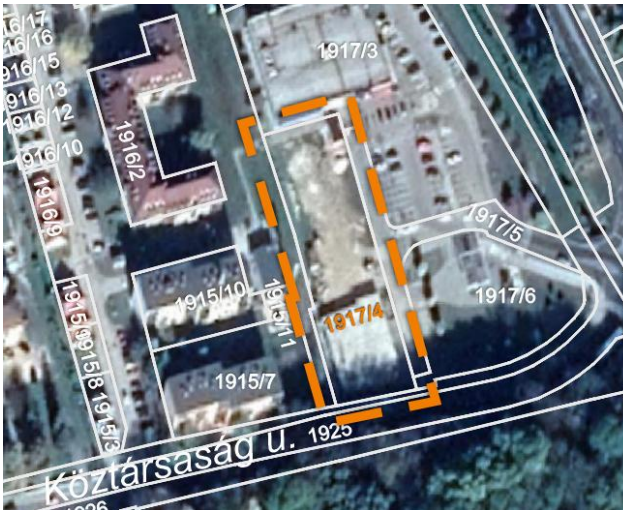
1. A 1917/4 hrsz-ú ingatlanon minimálisan kialakítandó zöldfelület csökkentése
2. A BAKONY-AGRO Kft. telephelyén, a 041/19 és 041/25 hrsz-ú ingatlanokon szemes terménytároló siló létesítése miatt HÉSZ módosítása
3. Munkásszállás rendeltetés módosítása egyes településközponti és intézményi területeken



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

1. A 1917/4 HRSZ-Ú INGATLANON MINIMÁLISAN KIALAKÍTANDÓ ZÖLDFELÜLET CSÖKKENTÉSE

A módosítás az 1917/4 hrsz-ú telket érinti. A módosítás célja a területre tervezett kereskedelmi egységek kialakítása és a hozzá tartozó feltáró utak és parkolók elhelyezhetőségének biztosítása. Mindehhez a területre vonatkozó kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékének csökkentése szükséges.



2. A BAKONY-AGRO KFT. TELEPHELYÉN, A 041/19 ÉS 041/25 HRSZ-Ú INGATLANOKON SZEMES TERMÉNYTÁROLÓ SILÓ LÉTESÍTÉSE MIATT HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

A módosítás célja Zirc külterületén létesült növénytermesztéssel, vetőmagelőállítással foglalkozó gazdasági telephely fejlesztésének biztosítása és az ehhez szükséges magasabb vetőmagszárító elhelyezésének biztosítása.



A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

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

Módosítással érintett terület	Település-szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
1. A 1917/4 hrsz-ú ingatlanon minimálisan kialakítandó zöldfelület csökkentése	-	-	X	X
2. A BAKONY-AGRO Kft. telephelyén, a 041/19 és 041/25 hrsz-ú ingatlanokon szemes terménytároló siló létesítése miatt HÉSZ módosítása	-	-	X	X
3. Munkásszállás rendeltetés módosítása egyes településközponti és intézményi területeken			X	

A TERVEZÉSI FOLYAMAT

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

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

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

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

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

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

Az Önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően döntött a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól a 16/2022. (XI. 8.) rendeletében. Az Eljr. 29/A.§ (6) bekezdése alapján a munkaközi tájékoztatás **lakossági fórum megtartásával és az elkészült tervezetnek az önkormányzat honlapján, közterületi hirdetőfelületen és a helyi lapban való közzétételével** történik.

A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amely elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása

esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

A véleményezési szakaszt a záró szakasz követi. Egyszerűsített eljárás esetén a *záró szakaszban* kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja véleményezésre jogosult szerveket. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást – vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését – követő 5 napon belül adja ki. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

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

Jelen dokumentáció Zirc város településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakaszra előkészített dokumentációja.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

ZIRC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
…/2024. (……) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
12/2021. (VII.9.) RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezésre jogosult Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 9.§ (2) bekezdés helyébe a következő pont lép:

(2) A 3. mellékletben rögzített közutakhoz, közterületekhez kapcsolódó telkeken, illetve 3. mellékletben rögzített telkekhez létesített építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához az országos építésügyi követelmények szerint meghatározott mennyiségű és fajtájú járművek 50%-ának megfelelő számú várakozóhelyet kell biztosítani. Ha az így kiszámított gépjárműszám nem egész érték, a felfelé kerekítés eredményeképpen kapott értéket kell alkalmazni.

(2) A Rendelet 9. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(4) A 3. mellékletben rögzített közutakhoz, közterületekhez nem kapcsolódó telkeken, illetve 3. mellékletben rögzített telkekhez lakó rendeltetési egység létesítése esetén, a létesítendő gépjármű-várakozóhely számát az alábbiak szerint kell meghatározni:

2. §

A Rendelet 17.§ (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő pont lép:

„a) különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület (K-mü), ipari terület (Gip) és Gksz1 építési övezeteiben toronysiló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezése esetén,”*

3.§

A Rendelet 26. §- a következő (16) és (17) bekezdésekkel egészül ki:

„(16) Vt13 építési övezetek telkein
a) az előkert mérete 0,0 m a b) pont kivételével,
b) az előkert mérete az első használati szint felett a Köztársaság utca mentán 5,0 m,
c) az oldalkert mérete a tervezett épületmagasság fele, de legalább 2,5 m a telepítési távolság megtartásával.
(17) Vt1, Vt2, Vt4, Vt5, Vt6 és Vt9 építési övezet telkein munkásszállás rendeltetés nem létesíthető.”

4. §

A Rendelet 27. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Vi1 és Vi2 építési övezet telkein munkásszállás rendeltetés nem létesíthető.”

5. §

A Rendelet 28.§- a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Gksz1 építési övezet telkén technológiai létesítmény, siló a 17. § (4) bekezdés előírásaitól eltérően elhelyezhető az alábbi feltételekkel:*
a) a telekhatártól 4,5 m-re is elhelyezhető;
b) terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 15,0 m-t.”

6. §

(1) A Rendelet 1. mellékletét képező SZT-1A az 1. melléklet szerint módosul.
(2) A Rendelet 1. mellékletét képező SZT-2 a 2. melléklet szerint módosul.
(3) A Rendelet 2. mellékletében szereplő táblázat a 3. melléklet szerint módosul.
(4) A Rendelet 3. melléklete a 4. melléklet szerint módosul

7. §

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

Ottó Péter
polgármester

Viziné Dr. Horváth Judit
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2024.

Viziné Dr. Horváth Judit
jegyző

1. melléklet a …/2024.(….) önkormányzati rendelethez

2. melléklet a …/2024.(….) önkormányzati rendelethez

3. melléklet a …/2024.(….) önkormányzati rendelethez

A Rendelet 2. mellékletében szereplő táblázat a következő sorral egészül ki:

1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség meg-engedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
24a	Vt13	SZ	3000	-	50	10,0	20

A Rendelet 2. mellékletében szereplő táblázat 27 sora helyébe a következő sor lép:

1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség meg-engedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
27	Gksz1 Gksz1*	SZ	2000	20	50	7,5	20

4. melléklet a …/2024.(….) önkormányzati rendelethez

A létesítendő gépjármű várakozók száma tekintetében az országos építési követelmények előírásaitól eltérően szabályozott területek

a) a Rákóczi tér,
b) a Deák Ferenc utca a kenyérgyári patakig,
c) az Ady Endre utca a Bajcsy- Zsilinszky utcáig,
d) a Bajcsy- Zsilinszky utca az Ady Endre utca és József Attila utca. között,
e) a József Attila utca a Béke utcáig,
f) az Alkotmány utca mindkét oldala a 7. számig,
g) a Széchenyi utca,
h) a Petőfi utca,
i) a Reguly utca a Pápay József utca és a József Attila utca között,
j) a Pápay József utca páratlan oldala,
k) a Március 15. tér,
l) a Kossuth utca a Damjanich utcáig,
m) a Damjanich utca,
n) a Köztársaság út a Fáy András utcáig,
o) a Fáy András utca,
p) 1917/4 hrsz.-ú telek

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A 1917/4 HRSZ-Ú INGATLANON MINIMÁLISAN KIALAKÍTANDÓ ZÖLDFELÜLET CSÖKKENTÉSE

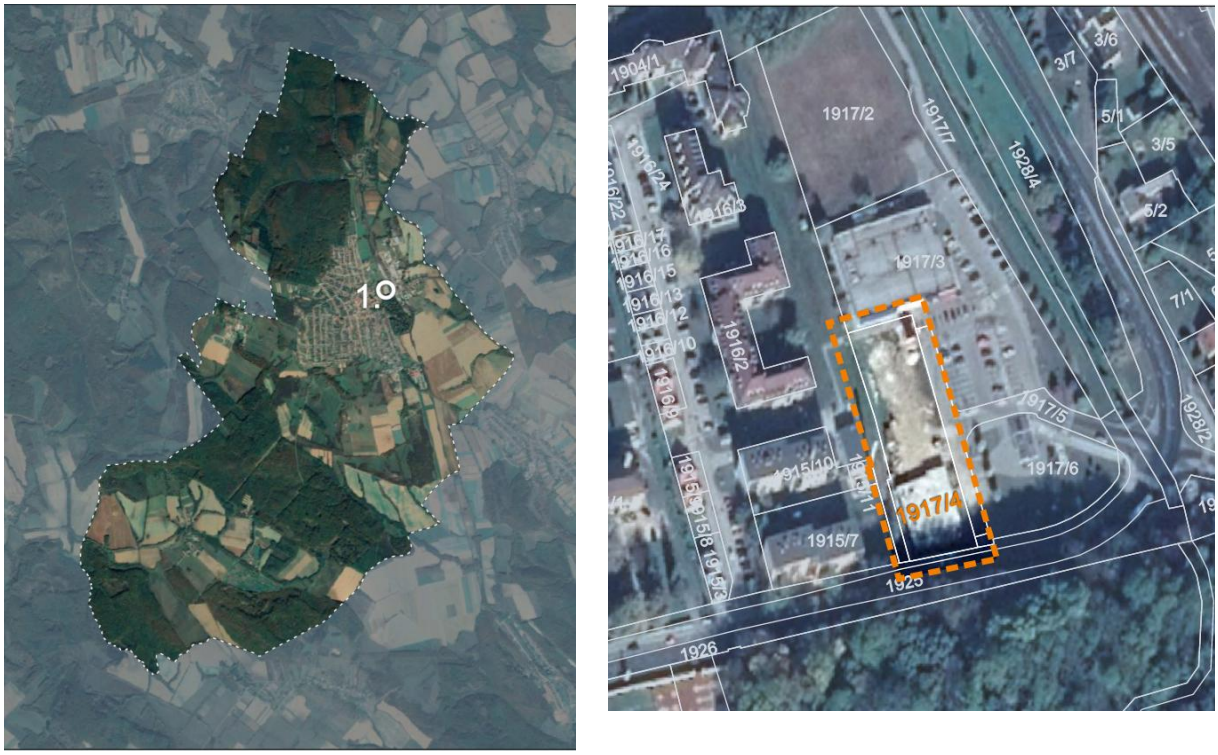
A módosítással érintett terület a szabályozási terv SZT-1A szelvényét érinti.

1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A módosítással érintett 1917/4 hrsz-ú terület Zirc belterületének keleti részén, a 82. sz. főút (Köztársaság utca) északi oldalán, a vasútállomáshoz közel helyezkedik el. A területet nyugati oldalról társasházas beépítésű lakóterület, északi és keleti oldalról kereskedelmi egységek (Tesco) és hozzájuk tartozó felszíni parkolók, üzemanyagtöltő állomás, illetve azon túl beépítetlen területek és az Állomás u. határolja. Az ingatlantól keletre a Cuha-patak folyik. A módosítással érintett telek környezetében kereskedelmi egységek, oktatási intézmény illetve attól délre a zirci arborétum található.

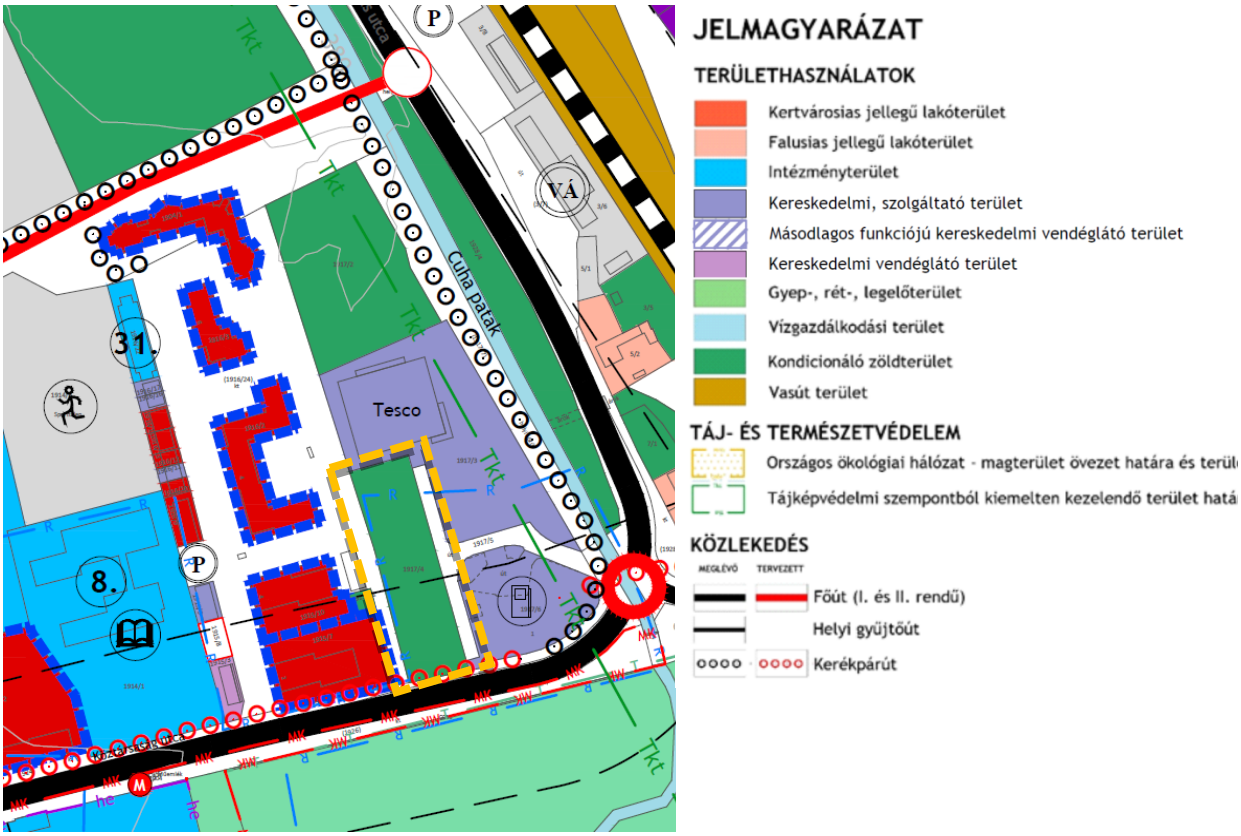
A módosítással érintett területen jelenleg kézi autómosó üzemel, a területen további kereskedelmi egységek és felszíni parkolók építése tervezett.



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



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

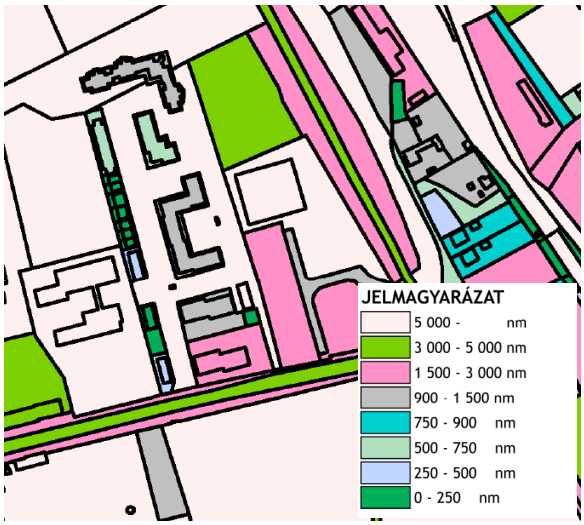


A módosítással érintett terület területhasználat vizsgálata
(készült a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V3a Területhasználat vizsgálat - központi belterület elnevezésű tervlap (2019) felhasználásával)

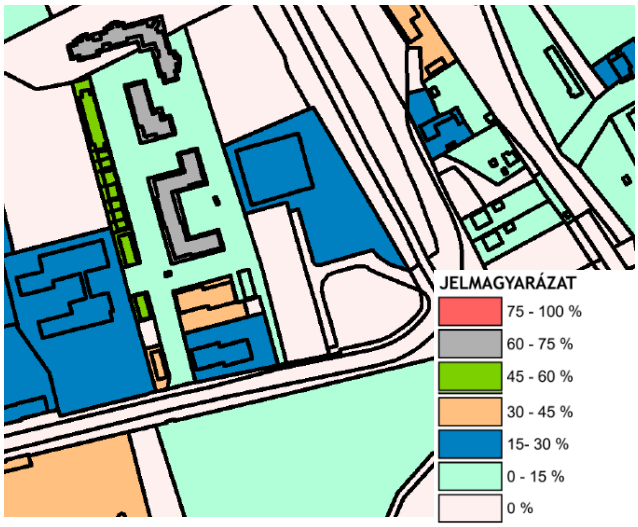
A 1917/4 hrsz-ú ingatlan a 2019-ben készült megalapozó vizsgálat során kondicionáló zöldterület területhasználatba került besorolásra. Az évek alatt a fejlesztési céloknak megfelelően beépült, a területhasználat a szomszédos telkekhez igazodva kereskedelmi, szolgáltató területté alakult.

Az érintett telektömböt vizsgálva északon beépítetlen terület helyezkedik el, melyen a gyepes felület meghatározó, néhány facsoporttal vegyítve. Keleten a Tesco és hozzá tartozó parkoló található, mely mellett burkolt kerékpárút gazdagítja a közlekedési infrastruktúrát a településen. A nyugati részen 4 emeletes lakóépületek helyezkednek el zöldsávokkal határolva a 82. sz. úttól. A telektömb belsejét jelentős kiterjedésű kondicionáló zöldterületek teszik ki.

A módosítással érintett 1917/4 hrsz.-ú telek nagysága közel 2605 m^2, ahol egy új épületegyüttes található. A területtel északról, keletről és délről szomszédos területek jellemzően nagyméretűek, 3000 és 5000 m^2 felettiek, jellemzően kis mértékben beépítettek. Kivételt képeznek a módosítással érintett telektől nyugatra lévő társasházak telkei, melyek mind telekméretükben mind beépítettségükben eltérnek.



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



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

1.1.2. Hatályos településrendezési eszközök

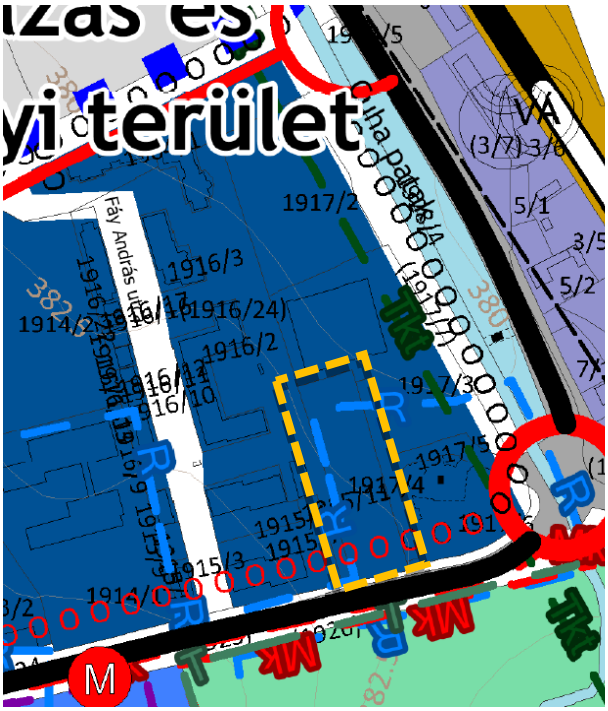
A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett 1917/4 hrsz.-ú ingatlant településközpont terület, Vt11 jelű építési övezetbe sorolja. A településközpont terület építési övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 26. § (1)-(2) bekezdése tartalmazza.

A HÉSZ 26.§ (15) bekezdése korlátozza az építési övezetben kialakítandó előkert méretét. Az előírás alapján az építési övezet telkein az előkert mérete az első használati szinten a Köztársaság utca és a Fáy András utca mentén 0 m, az első használati szint felett a Köztársaság utca mentén 5 m, illetve az első használati szint felett a Fáy András utca mentén 3 m.

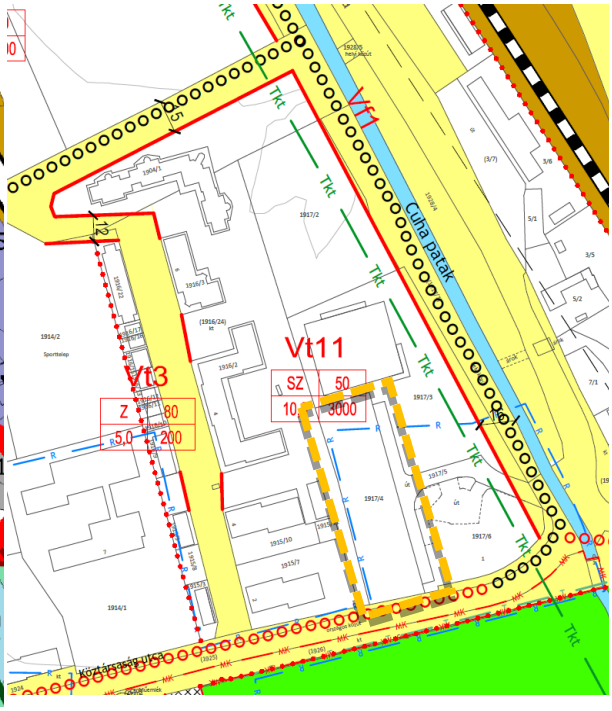
A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területtől keletre tájképvédelmi terület övezetét jelölik.

A teljes tömb Vt11 építési övezetbe tartozik, mely közutakkal határolt. A területtől északra különleges szabadidőközpont terület, keletre kereskedelmi és szolgáltató terület, délre zöldterület-közpark terület övezetét jelölik. A településrendezési eszközök a módosítással érintett terület déli határán, a Köztársaság utca mellett tervezett kerékpárutat jelölnek. A telektömb keleti oldalán a tájképvédelmi terület övezetének határa húzódik.

A módosítással érintett telek csaknem egészét a 9874 azonosítójú, Apátság elnevezésű kiemelten védett régészeti lelőhely érinti.



1. módosítással érintett terület hatályos településszerkezeti terv kivágata



1. módosítással érintett terület hatályos szabályozási tervlap kivágata

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

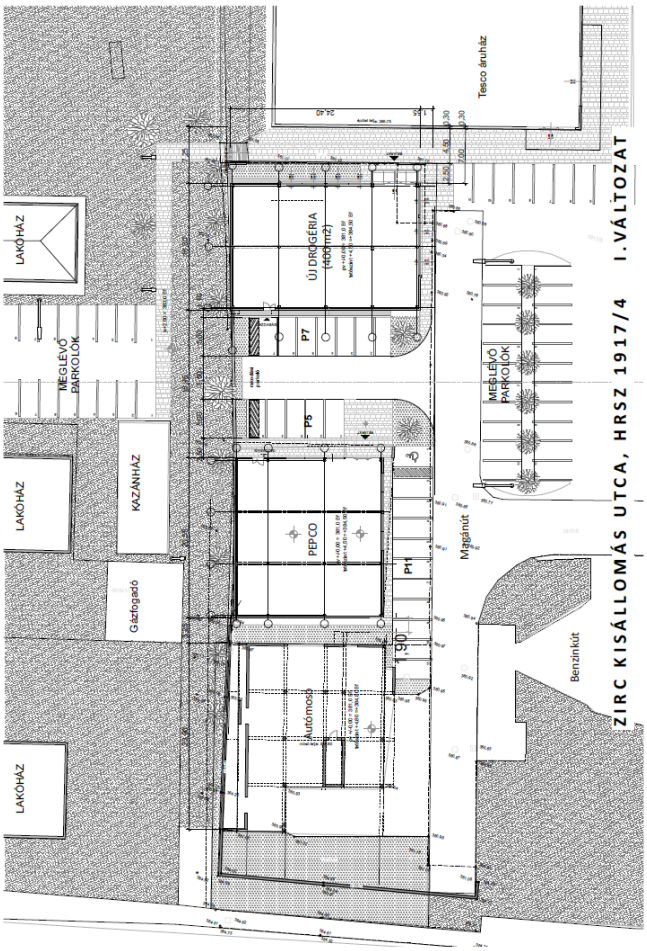
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
23	Vt11	SZ	3000	-	50	10,0	35

1.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A módosítással érintett területen egy többütemű beruházás tervezett. Az ingatlan beépítése megkezdődött, melynek első ütemeként egy kézi autó mosó épült meg, a második ütemben egy Pepco kereskedelmi egység a hozzá tartozó 22 darab parkolóhellyel. A terület további fejlesztése, további kereskedelmi és szolgáltató helyek kialakítását foglalja magába, amely által generált gépjármű forgalom magasabb százalékú burkolt felület kialakításával jár (parkolók, gazdasági feltöltő utak). A fejlesztés befejezésével végső, rendezett állapot elérése a cél. A helyi építési szabályzatban előírt kötelezően biztosítandó 35 %-os zöldterület kialakítása a területen így megoldhatatlanná vált. A fejlesztési cél a módosítással érintett területen a kötelezően kialakítandó zöldterület mértékének csökkentése és így a tervezett beruházás megvalósítása.

A terület tulajdonosa kérelmezte továbbá a parkolószám csökkentését lehetővé tevő szabályozás kiterjesztését a telekre, vagy a tömbre, vagy hogy a gépkocsik elhelyezése magántelken is lehetséges legyen. A kérelem indoklásában leírásra kerül, hogy „a telken megépítésre került már 22 darab parkoló, illetve a Tesco parkoló is közforgalom számára megnyitott. Az egyidejűséget figyelembe véve a parkolás nagy forgalom esetén is biztosított.”

A módosítással érintett terület fejlesztés nagyságát az alábbi ábrák mutatják be. A fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges továbbá az építési hely HÉSZ-ben meghatározott szabályozásának a pontosítása.



Tervezett fejlesztés átnézeti helyszínrajza



Tervezett fejlesztés átnézeti helyszínrajza

1.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ[1]

- **Beépítési paraméterek módosítása**

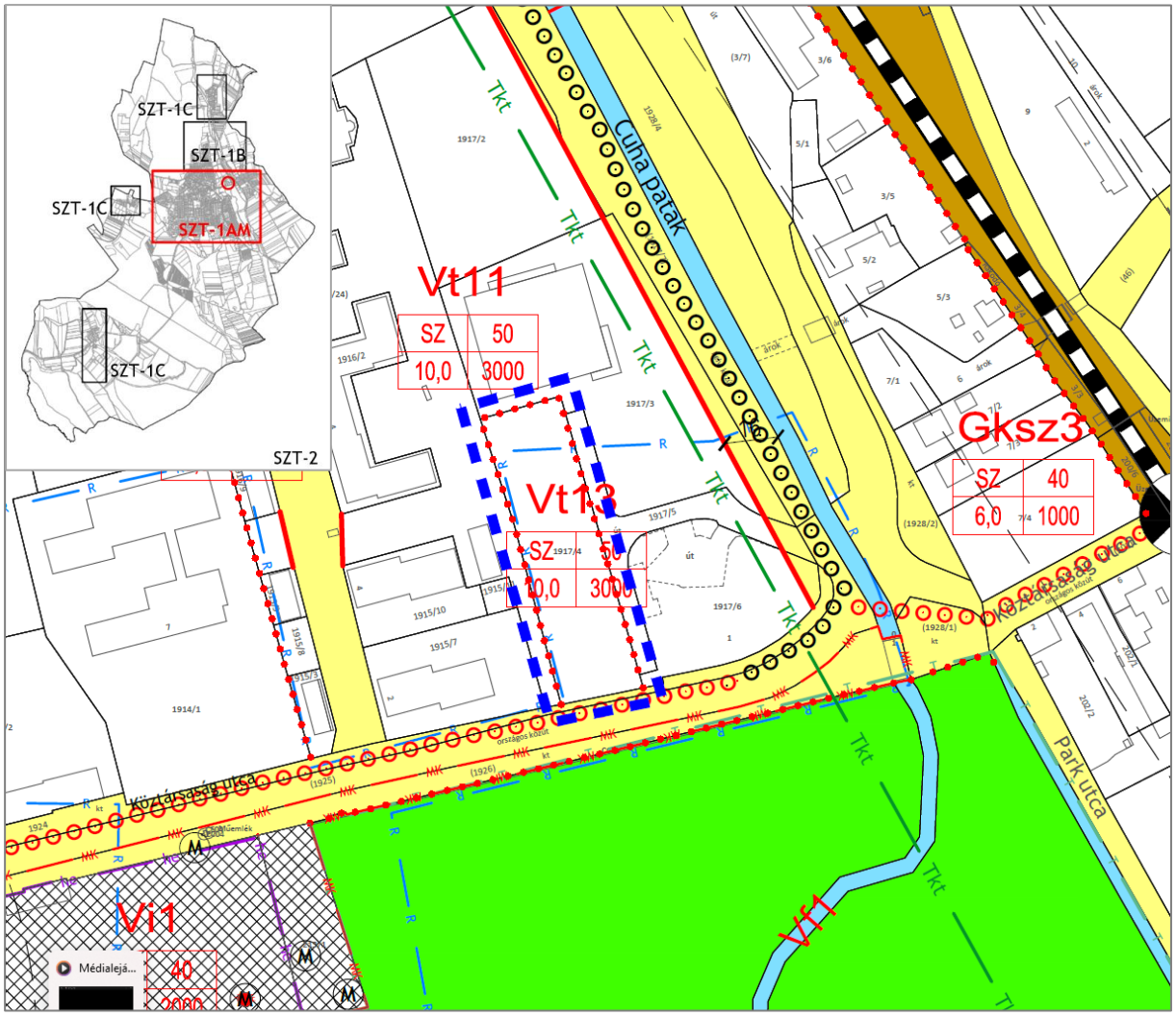
A módosítás során a módosítással érintett területen új építési övezet kerül kialakításra. Az új, Vt 13 építési övezet 20 %-os zöldfelület kialakítását írja elő. Az új Vt13 építési övezet egyéb beépítési paraméterei a Vt11 építési övezettel megegyeznek.

1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség meg-engedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
24a	Vt13	SZ	3000	-	50	10,0	20 ~~35~~

[1] Az alábbi fejezet a HÉSZ módosítását a szükségessé vált változásokkal egybeszerkesztve tartalmazza. Az alátámasztó munkarész biztosítja, hogy a véleményezők és a partnerek számára a változások jól követhetőek legyenek. Ennek érdekében az alátámasztó munkarészben kerülnek bemutatásra a törlésre javasolt és az újonnan kidolgozott elemek az eredeti normaszöveg szerkezetébe illesztve.

Az alábbi fejezetben használt jelölések magyarázata:

aaaaa	Korábbi módosítással hatályosult szövegrész
aaaaa	módosult szövegrész (alatta kihúzva, jelezve a hatályos rendelkezés)
~~aaaaa~~	törlésre javasolt szövegrész



Szabályozási terv módosítási javaslata (SZT-1AM-részlet)

A módosítás során a településszerkezeti terv módosítására nincs szükség. A tervezett módosítás új beépítésre szánt területek kijelölésével nem jár. A területen a területfelhasználás nem módosul.

- **Építési hely módosítása**

A módosítással érintett területen az építési hely előírásai kismértékben módosulnak A Vt11 építési övezet által tartalmazott HÉSZ előírások árkádos kialakítást tesznek lehetővé, azonban a telek kitettsége nem indokolja ezt a beépítési lehetőséget. Az építési hely vonatkozásában a HÉSZ 20. §-a rendelkezik általános előírásokkal.

20. §
„(5) Új épület elhelyezése esetén az épület közterület felőli homlokvonala
a) igazodjon a kialakult állapothoz,
b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák épületeinek vonatkozó homlokvonalához.
(6) Amennyiben az (5) bekezdés szerinti, az épület közterület felőli homlokvonala nem határozható meg, az előkert mérete 5,0 m.
…
(8) Szabadon álló és ikres beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
(9) Az építési telek hátsókertje a hátsókertre néző homlokzatmagasság értéke, de legalább 6,0 m.
…”
26. §
„(15) Vt11 építési övezetek telkein az előkert mérete:
a) az első használati szinten a Köztársaság utca és a Fáy András utca mentén 0 m,
b) az első használati szint felett a Köztársaság utca mentén 5 m,
c) az első használati szint felett a Fáy András utca mentén 3 m.”

Vt13 építési övezetre az alábbi építési helyre vonatkozó előírásokat javasolja a tervezet, ami lehetőséget teremt a Tesco irányában kisebb telepítési távolsággal elhelyezni az épületet, mint a hatályos HÉSZ. Az oldalkert mérete 2,5 m-ben, illetve a tervezett épületmagasság értékének a felében kerül továbbiakban szabályozásra. Az építési övezet előírásai az épületmagasság vonatkozásában legfeljebb 10,0 m-t engedélyez, a módosítással érintett terület mellett közvetlenül álló Tesco (1917/3 hrsz.) magassága kb. 5,0 m, a tervezett északi épület kb. 4,0 m-es épületmagassággal bírnak, így az épületek közötti tűztávolság (7,0 m) is biztosítható.

26. §
„(16) Vt13 építési övezetek telkein
a) az előkert mérete 0,0 m a b) pont kivételével,
b) az előkert mérete az első használati szint felett a Köztársaság utca mentán 5,0 m,
c) az oldalkert mérete a tervezett épületmagasság fele, de legalább 2,5 m a telepítési távolság megtartásával.”

- **Parkolási engedmény**

A hatályos HÉSZ 9. §-a tartalmaz előírást a parkolók tekintetében.

A fentieknek megfelelően a HÉSZ 3. és 4. melléklete rögzíti, hogy mely területeken lehet eltérés az OTÉK-ban meghatározottakhoz képest.

A tervezett beruházás által igényelt parkolóhelyek száma - a megépített 22 db parkolóhelyen túlmenően - a szomszédos, közterület számára megnyitott parkolóban biztosítható, így elfogadható a HÉSZ azon rendelkezésének alkalmazása, amely az OTÉK által előírt parkolószám biztosítását 50%-kal csökkenti. Ugyanakkor a terület mellett közvetlenül fekvő Tesco parkoló is hozzájárulhat az egyidejűséget figyelembe véve a szükséges parkoló igények kielégítésére. A módosítás érinti a HÉSZ egyes rendelkezéseit, a kialakítandó parkolók tekintetében: egyrészt a HÉSZ normaszövege kiegészül azzal, hogy nem csak a közutakhoz és közterületekhez kapcsolódó telkeken, hanem a mellékletben nevesített és jelen HÉSZ módosítással kiegészülő – módosítással érintett (1917/4 hrsz.) – telek esetében is kaphat felmentést. (Az Önkormányzat a fejlesztési szándékkal egyidejűleg csak a módosítással érintett telekre kívánt engedményt biztosítani, mivel a terület környezetében található kereskedelmi és szolgáltató területeknek egyrészt kialakult parkolóhelyei vannak, másrészt azok nagyobb forgalomvonzással is bírnak.)

„9. § (1) Új épület vagy új rendeltetési egység létesítése vagy bővítése esetén
a) a jelen rendelet és az országos építésügyi követelmények előírásai szerint szükséges gépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben kell kialakítani,
b) a kivitelezés megkezdéséig meg kell tervezni az ingatlan közúti csatlakozását, és a közútkezelő hozzájárulását be kell szerezni.
(2) A 3. mellékletben rögzített közutakhoz, közterületekhez kapcsolódó telkeken, illetve 3. mellékletben rögzített telkekhez létesített építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához az országos építésügyi követelmények szerint meghatározott mennyiségű és fajtájú járművek 50%-ának megfelelő számú várakozóhelyet kell biztosítani. Ha az így kiszámított gépjárműszám nem egész érték, a felfelé kerekítés eredményeképpen kapott értéket kell alkalmazni.
(3) A (2) bekezdésben megfogalmazott előírás nem érvényesíthető lakásra és üdülő rendeltetési egységre.
(4) A 3. mellékletben rögzített közutakhoz, közterületekhez nem kapcsolódó telkeken, illetve 3. mellékletben rögzített telkekhez lakó rendeltetési egység létesítése esetén, a létesítendő gépjármű-várakozóhely számát az alábbiak szerint kell meghatározni:
a) legfeljebb 80 m2 bruttó alapterületű lakás esetén 1,
b) 80 m2 bruttó alapterületet meghaladó lakás esetén 1,5, mely érték tört szám esetén felfelé kerekítendő.
(5) A 4. mellékletben rögzített közutakhoz, közterületekhez kapcsolódó telkeken létesített építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához szükséges várakozóhelyek a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli közterületen is kialakíthatók.
(6) A 4. mellékletben rögzített közutakhoz, közterületekhez nem kapcsolódó telkeken létesített építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához szükséges várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.”

A HÉSZ 3. melléklete kiegészül a módosítással érintett ingatlannal:

A létesítendő gépjármű várakozók száma tekintetében az országos építési követelmények előírásaitól eltérően szabályozott területek

a) a Rákóczi tér,
b) a Deák Ferenc utca a kenyérgyári patakig,
c) az Ady Endre utca a Bajcsy- Zsilinszky utcáig,
d) a Bajcsy- Zsilinszky utca az Ady Endre utca és József Attila utca. között,
e) a József Attila utca a Béke utcáig,
f) az Alkotmány utca mindkét oldala a 7. számig,
g) a Széchenyi utca,
h) a Petőfi utca,
i) a Reguly utca a Pápay József utca és a József Attila utca között,
j) a Pápay József utca páratlan oldala,
k) a Március 15. tér,
l) a Kossuth utca a Damjanich utcáig,
m) a Damjanich utca,
n) a Köztársaság út a Fáy András utcáig,
o) a Fáy András utca,
p) 1917/4 hrsz.-ú telek

1.4. SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEK

1.4.1. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

A módosítással érintett területet délről a Köztársaság utca határolja, keletről pedig közvetetten érintett egy kerékpárúttal, az Állomás utcával és a 11. sz. Győr-Veszprém vasút vonalával.

1.4.2. Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások

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

1.4.3. Táj és természetvédelmi elemek, területek

Keletről a módosítással érintett terület a tájképvédelmi terület övezetével határos.

1.4.4. Kulturális, örökségvédelmi elemek

A módosítással érintett telek csaknem egészét a 9874 azonosítójú, Apátság elnevezésű kiemelten védett régészeti lelőhely érinti. (*Lásd: 4. Kulturális örökségvédelmi hatáselemzés című fejezetet*)

2. A BAKONY-AGRO KFT. TELEPHELYÉN, A 041/19 ÉS 041/25 HRSZ-Ú INGATLANOKON SZEMES TERMÉNYTÁROLÓ SILÓ LÉTESÍTÉSE MIATT HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

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

2.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A 2. módosítással érintett terület Zirc belterületének déli határában, a település külterületén, a Kossuth Lajos utca mentén helyezkedik el. A módosítás a 041/19 és 041/25 helyrajziszámú ingatlanokat érinti, melyeket a Kossuth Lajos utcáról nyíló gazdasági telephelyeket feltáró 041/13 hrsz-ú útról lehet megközelíteni. A 041/25 hrsz-ú telek beépített, rajta két földszintes épület található. A 041/19 hrsz-ú telek beépítetlen.

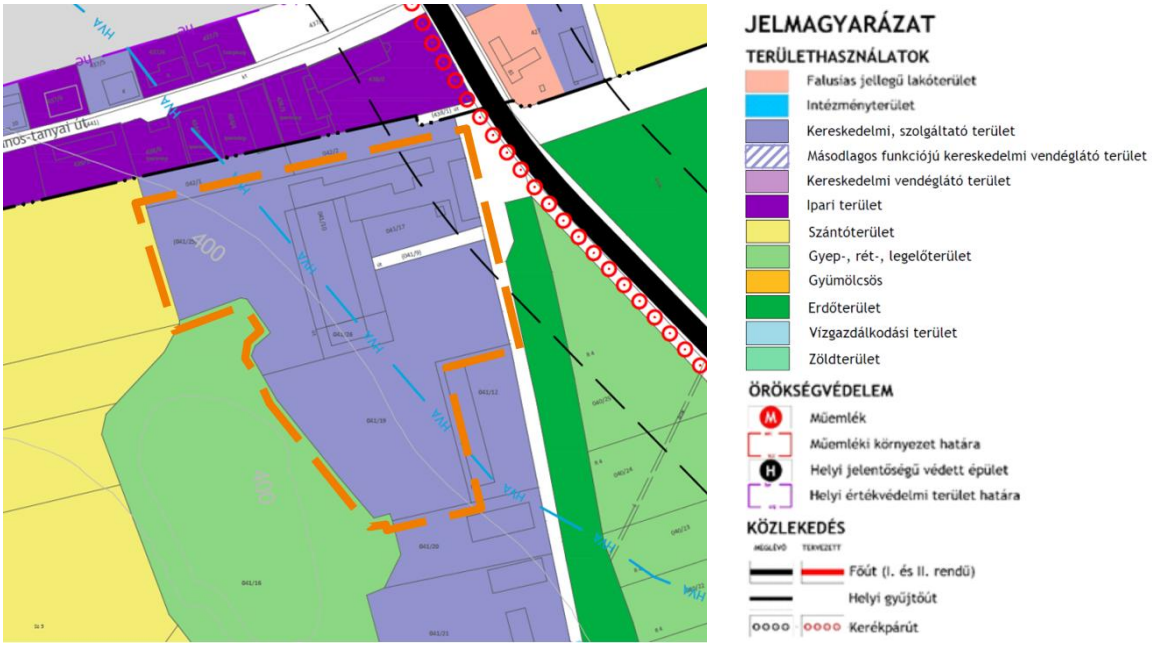
A terület környezetében a módosítással érintett telkekhez hasonló beépítésű gazdasági telephelyek találhatók.



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



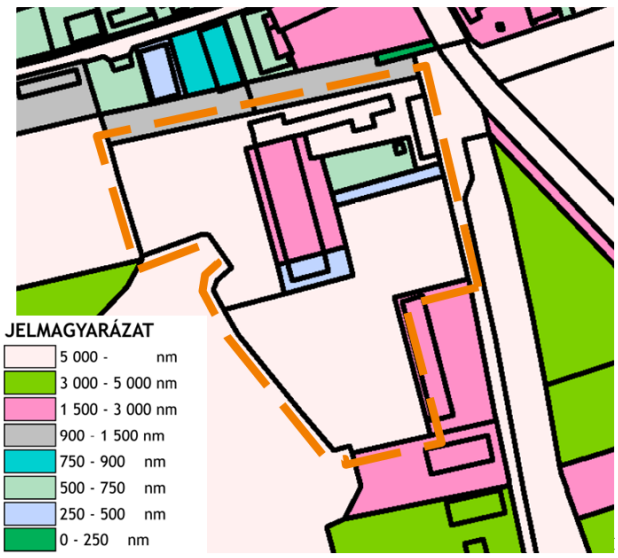
A 2. módosítással érintett terület (forrás: maps.google.hu)



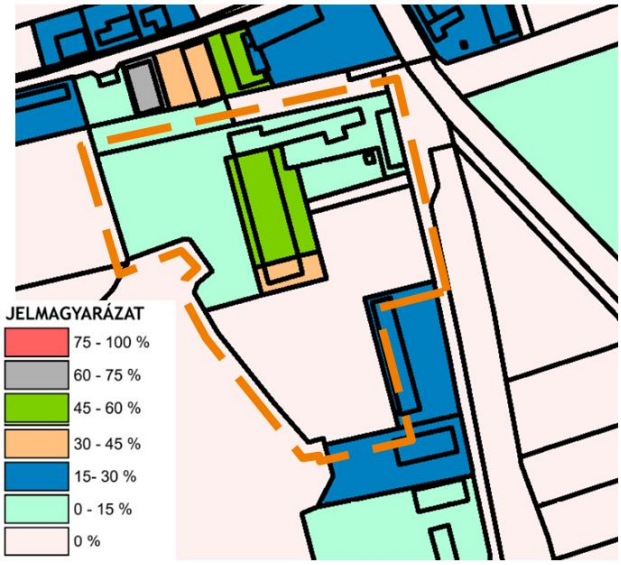
A módosítással érintett terület területhasználat vizsgálata
(készült a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V3a Területhasználat vizsgálat – központi belterület elnevezésű tervlap felhasználásával (2019)

A 2019-ben készült megalapozó vizsgálat területhasználat vizsgálata a módosítással érintett telkek területhasználatát a mai állapothoz igazodóan kereskedelmi, szolgáltató területként jelöli.

A telekméret vizsgálat alapján A 041/19 hrsz-ú telek 7711 m^2, a 041/25 hrsz-ú ingatlan 6607 m^2 nagyságú. A telkek közül a 041/25 hrsz-ú telek beépített, 13%-ban, a 041/19 hrsz-ú telek beépítetlen. A telkek környezetében váltakozó méretű és beépítettségű telkek figyelhetők meg, északra a belterületre jellemző kisebb telekméret, délre a külterületre jellemző nagyobb telkek találhatók. A beépítettség a területhasználathoz igazodik, a telkektől északra és délre a gazdasági területeken 15-30% között alakult, a telkektől nyugatra található mezőgazdasági területek beépítetlenek.



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



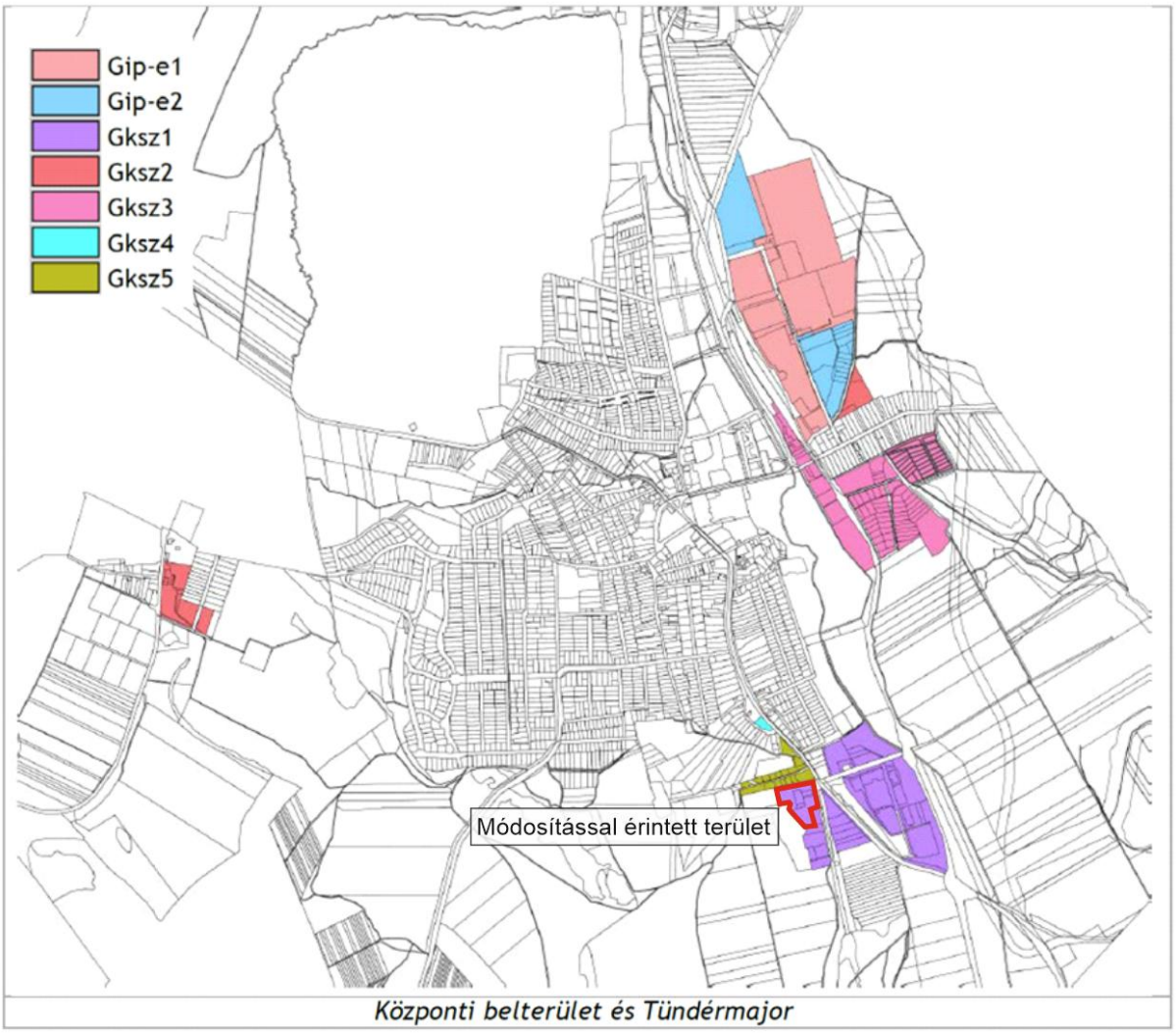
Beépítettség vizsgálat (forrás: a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V5b Beépítettség vizsgálat, belterület elnevezésű tervlapból (2019)

2.1.2. Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett 041/19 és 041/25 hrsz-ú ingatlanokat kereskedelmi, szolgáltató terület, Gksz1 építési övezetbe sorolja. A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 28. § (1)-(7) bekezdése tartalmazza.

Az előírások alapján az építési övezet telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység alakítható ki, mely csak a 28.§ (2) bekezdés a)-e) pont szerinti rendeltetések megléte esetén vagy azzal egyidejűleg létesíthető. Az (5) bekezdés alapján az építési övezet telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m.

Gksz1 építési övezetet a szabályozási terv a város déli kapujában a lakóterületektől jól elkülönülő elterülő gazdasági területen jelöl.

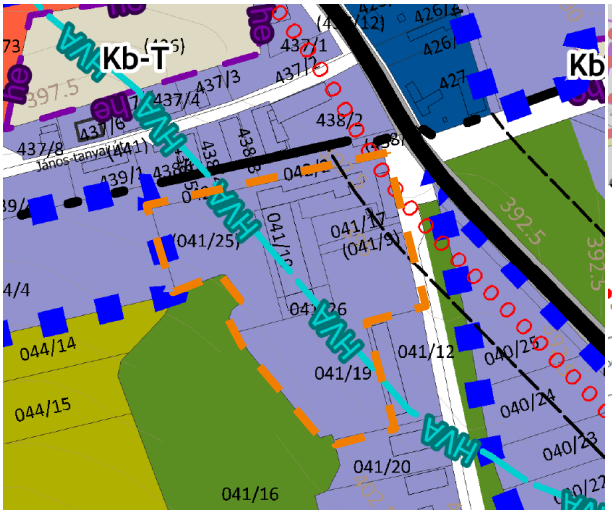


Gazdasági területek elhelyezkedése Zircen
(forrás: a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített alátámasztó munkarész (2021)

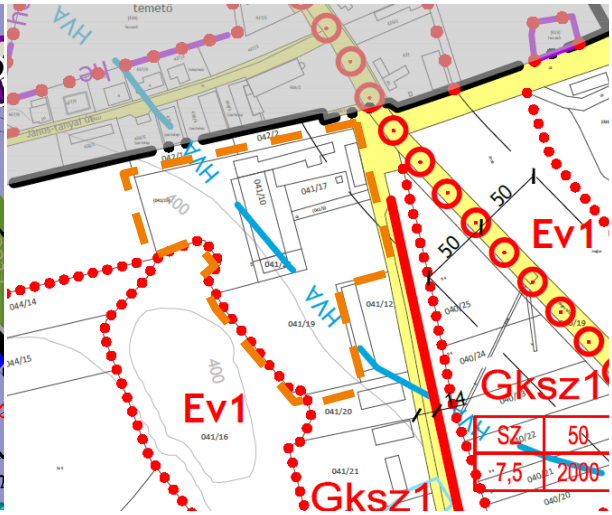
A területen található építési övezetben az épületek kialakítására, illetve a telekalakításra vonatkozó szabályok az alábbiak:

1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség meg-engedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
27	Gksz1	SZ	2000	20	50	7,5	20

Az építés általános feltételeit ismertető 17.§ (3) bekezdése előírja, hogy az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét. Az előírás alól a különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület (K-mü) és az ipari terület (Gip) építési övezeteiben elhelyezett toronysiló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények kivételt képeznek.



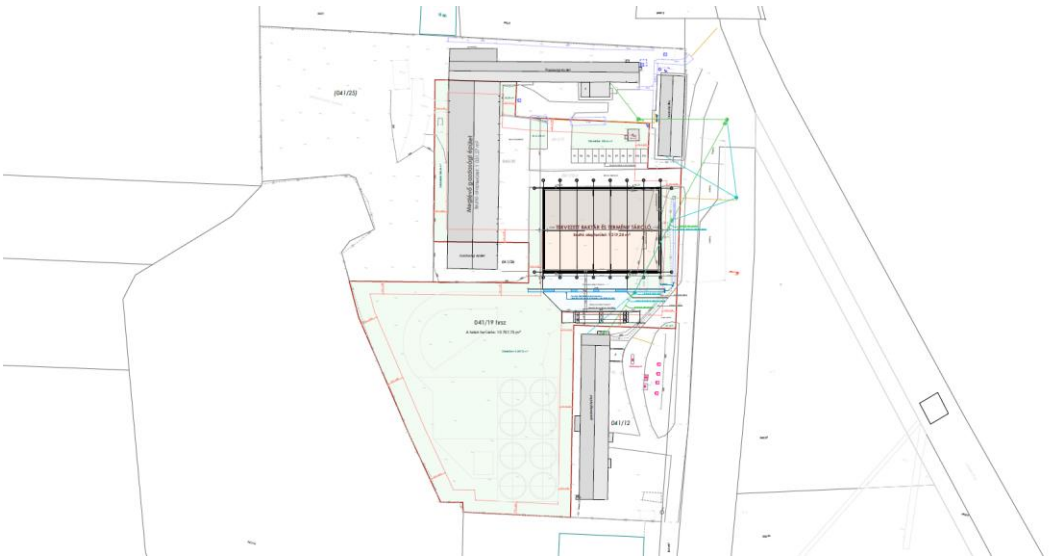
2. módosítással érintett terület hatályos településszerkezeti terv kivágata



2. módosítással érintett terület hatályos szabályozási tervlap kivágata

2.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A Bakony-Agro Kft. Zirc településen növénytermesztési, vetőmagelőállítási, állattartási és integrációs feladatokat végez. A Zirc külterületén található 041/19 és 041/25 helyrajziszámú telkeken a környezetvédelmi szempontoknak maximálisan megfelelő szárító telep kialakítása a cél, ami megfelel egy többfunkciós mezőgazdasági raktározási és terménytároló tevékenységnek.



Tervezett fejlesztés átnézeti helyszínrajza (Forrás: Többfunkciós mezőgazdasági raktár és terménytároló épület építési engedélyezési terve; Készítette: Agrár Terv Kft., 2023. november)

A telephely jelenlegi technológiai megoldása elavult, teljesítménye már nem megfelelő, a gazdasági telephely korszerűsítéséhez további fejlesztések szükségesek, ennek részeként egy raktár- és terménytároló kerül elhelyezésre a a 041/19 hrsz.-ú ingatlan északi részén, míg a siló az ingatlan déli részén kapna helyet. A területre szánt szemes termény tároló silók magassága (Bintec 3010-es siló teljes magassága 14,92 m) meghaladja a hatályos helyi építési szabályzatban megengedett mértéket. A módosítás célja az övezeti előírások módosítása és a magasabb terménytárolók elhelyezhetőségének biztosítása.

2.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás során a módosítással érintett területen Gksz1* építési övezet kerül kialakításra. A Gksz1* építési övezet beépítési és telekalakítási paraméterei a Gksz1 építési övezetével megegyeznek. A helyi építési szabályzat tervezete alapján a Rendelet szövege egy előírással egészül ki, mely a módosítással érintett területen biztosítja siló, takarmánytároló magasságát meghatározza.

Továbbá az építés általános feltételeit ismertető 17.§ (3) bekezdés kiegészül, mely, így a Gksz1* építési övezetben is lehetőséget ad, hogy az elhelyezett toronysiló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények magassága meghaladja az építési övezetben előírt mértéket.

17. §

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

a) különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület (K-mü), ipari terület (Gip) és Gksz1 építési övezeteiben toronysiló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezése esetén,*

b) elektronikus hírközlési antenna-tartószerkezetek estén,

c) a (4) bekezdésben foglaltak esetén.

(4) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű telepítésének feltétele, hogy

a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,

b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen,

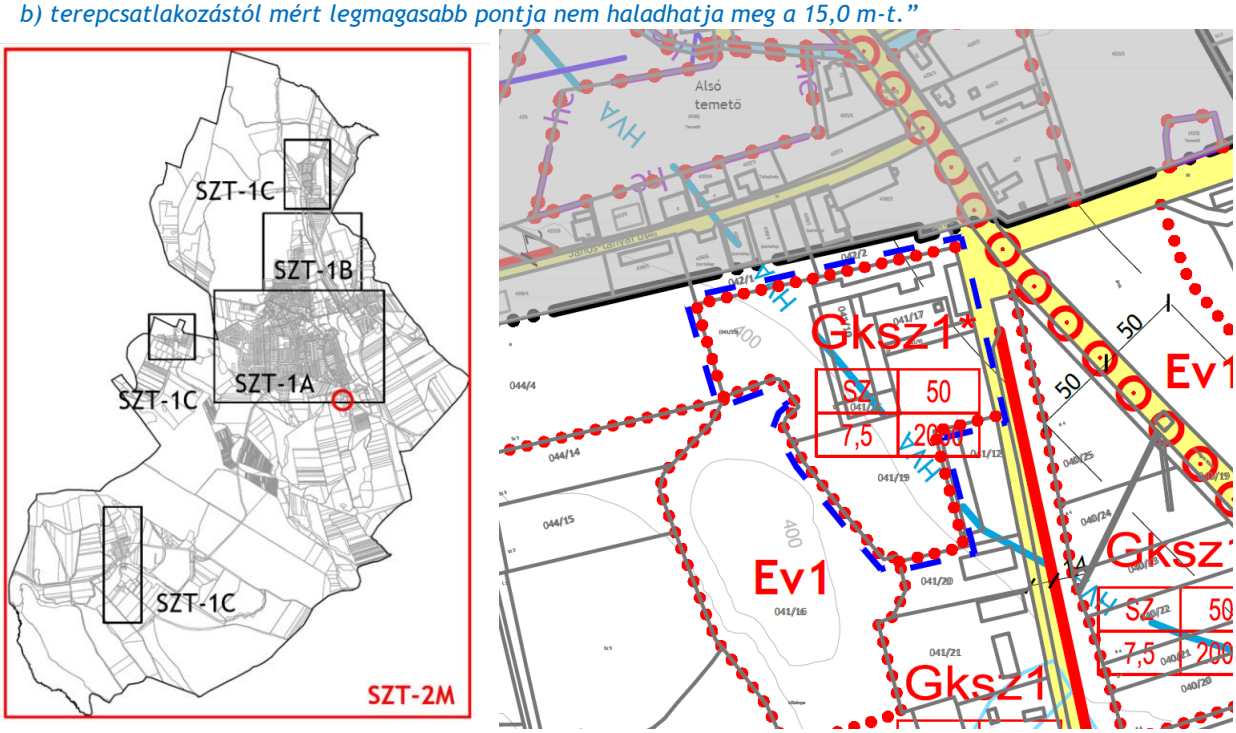
c) az országos ökológiai hálózat magterületén belül kizárólag épületen helyezhető el.

28. §

„(9) Gksz1 építési övezet telkén technológiai létesítmény, siló a 17. § (4) bekezdés előírásaitól eltérően elhelyezhető az alábbi feltételekkel:*

a) a telekhatártól 4,5 m-re is elhelyezhető;

b) terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 15,0 m-t.”



Szabályozási terv módosítási javaslat kivágat (SZT-2M-részlet)

A módosítás során a településszerkezeti terv módosítására nincs szükség. A tervezett módosítás új beépítésre szánt területek kijelölésével nem jár. A területen a területfelhasználás nem módosul.

2.4. SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEK

2.4.1. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

A módosítással érintett területtől keletre a 82. sz. főút és annak 50 méteres védőtávolsága érinti.

2.4.2. Táj és természetvédelmi elemek, területek

A módosítással érintett telkek északkeleti részét a hidrogeológiai védőövezet „A” védőzónája, a többi területrészt a hidrogeológiai védőövezet „B” védőzónája érinti.

3. MUNKÁSSZÁLLÁS RENDELTETÉS MÓDOSÍTÁSA EGYES TELEPÜLÉSKÖZPONTI ÉS INTÉZMÉNYI TERÜLETEKEN

3.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

3.1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése

A 3. módosítással érintett terület Zirc belterületének központi részét érinti, azon belül is a 82. sz. főút és a Borzavári út környékén elhelyezkedő településközponti és intézményi területeket. Környezetükben kertvárosias lakóterületek jellemzőek, azonban kisebb közkertek is tagolják a belső szerkezetet. Nyugatról a jelentős kiterjedésű arborétum területe, délről pedig kereskedelmi, szolgáltató terület határolja.



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

3.1.2. Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett ingatlanok egy részét **településközpont területbe**, Vt1, Vt2, Vt4, Vt5, Vt6 és Vt9 építési övezetbe sorolja. A településközpont terület építési övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 26. § (1)-(15) bekezdése tartalmazza.

A településközpont terület építési övezet több önálló rendeltetési egységet foglal magába, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Zircen 12 különböző településközpont építési övezet került megállapításra. Az építési övezetben több épület is létesíthető, területein továbbá garázs önálló épületként, valamint állattartó épület nem helyezhető el.

A **Vt2** és **Vt5-Vt9** építési övezet nagyrészt helyi értékvédelmi terület, így a HÉSZ szigorúbb előírásokat fogalmaz meg a létesíthető épületek szintszáma, kerítések kialakítása, rendeltetések száma és a telekalakítási lehetőségek tekintetében.

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

1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség meg-engedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
13	Vt1	Z	400	-	80	6,5	10

1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség meg-engedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
14	Vt2	Z	900	-	65	6,5	10
16	Vt4	Z	1500	-	60	12,0	15
17	Vt5	Z	2000	-	50	9,0	25
18	Vt6	Z	600	-	40	6,5	35
21	Vt9	O	600	-	40	6,5	35

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett ingatlanok másik részét **intézmény területbe**, Vi1 és Vi2 építési övezetbe sorolja. Az intézmény terület építési övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 27. § (1)-(8) bekezdése tartalmazza.

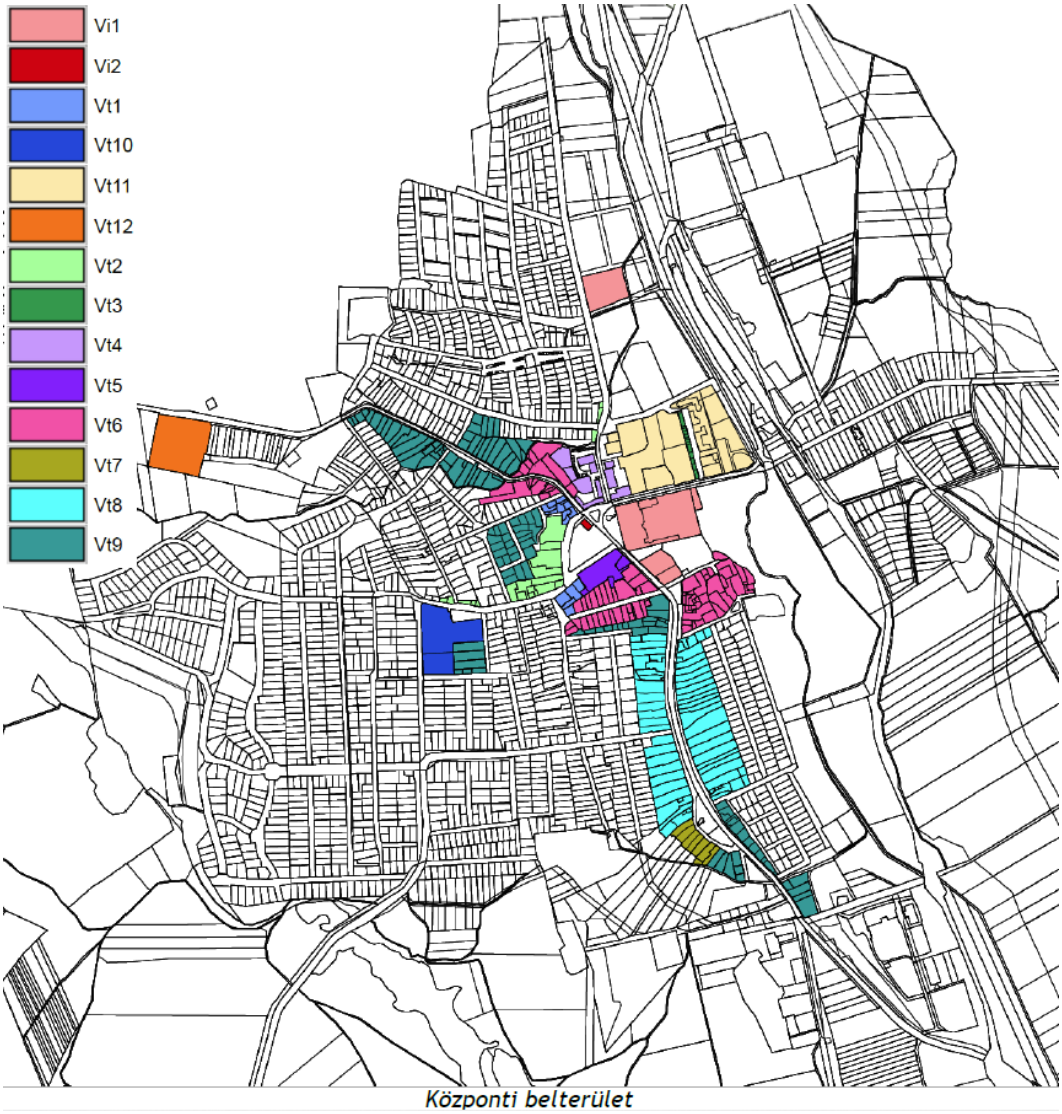
Az intézmény terület építési övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetését szolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Zirc területén két ilyen övezet található.

Vi1 építési övezetbe a Zirci Ciszterci Apátság, a Polgármesteri Hivatal és az Alkotmány utca menti intézményi területek tartoznak, ahol lakó rendeltetési egység a fő rendeltetésű épületen belül, a beépített szintterület legfeljebb 20%-án létesíthető.

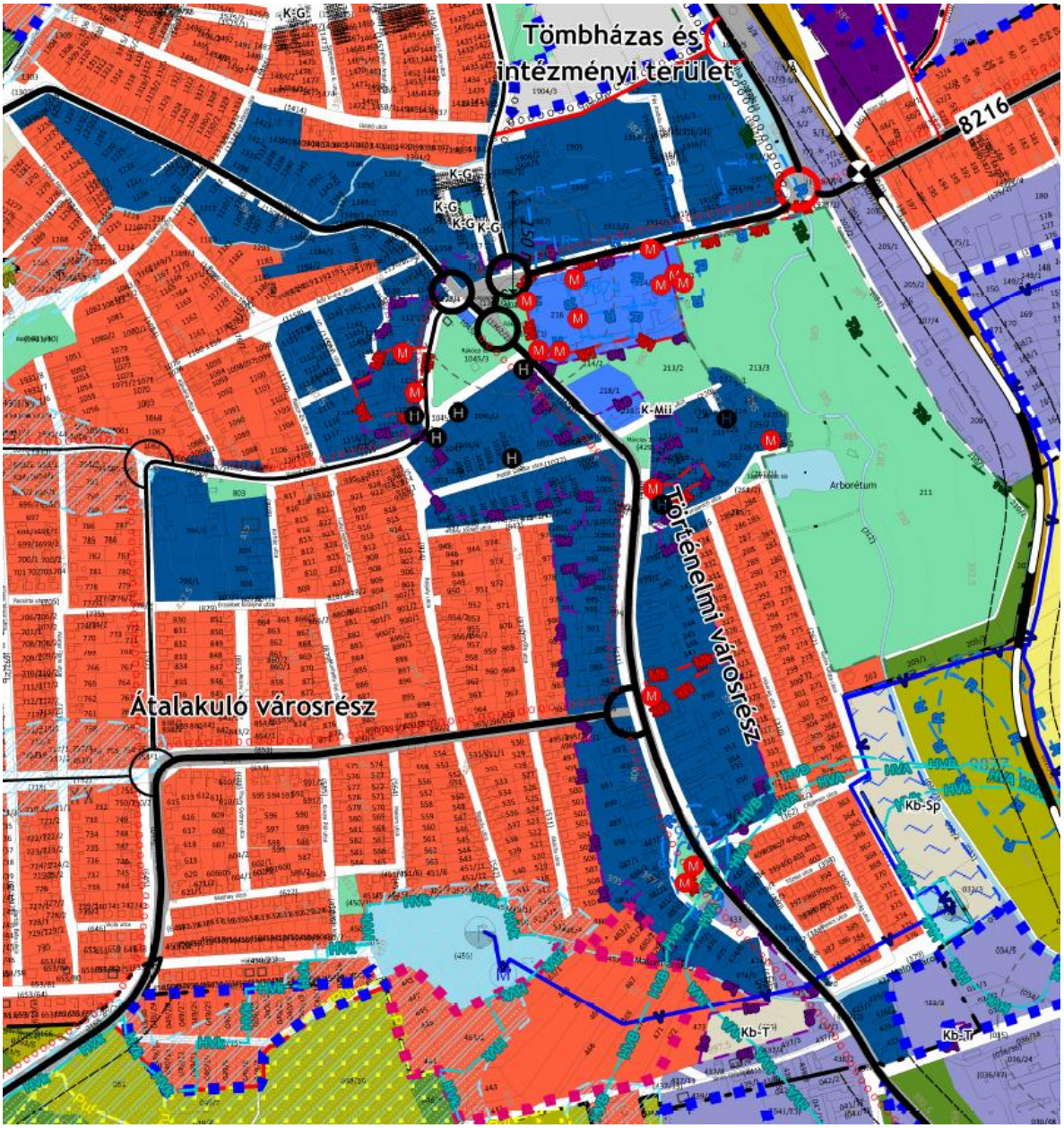
A **Vi2** építési övezetbe került a Rákóczi téren álló épület és környéke. Vi2 építési övezetben lakó rendeltetés nem létesíthető.

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

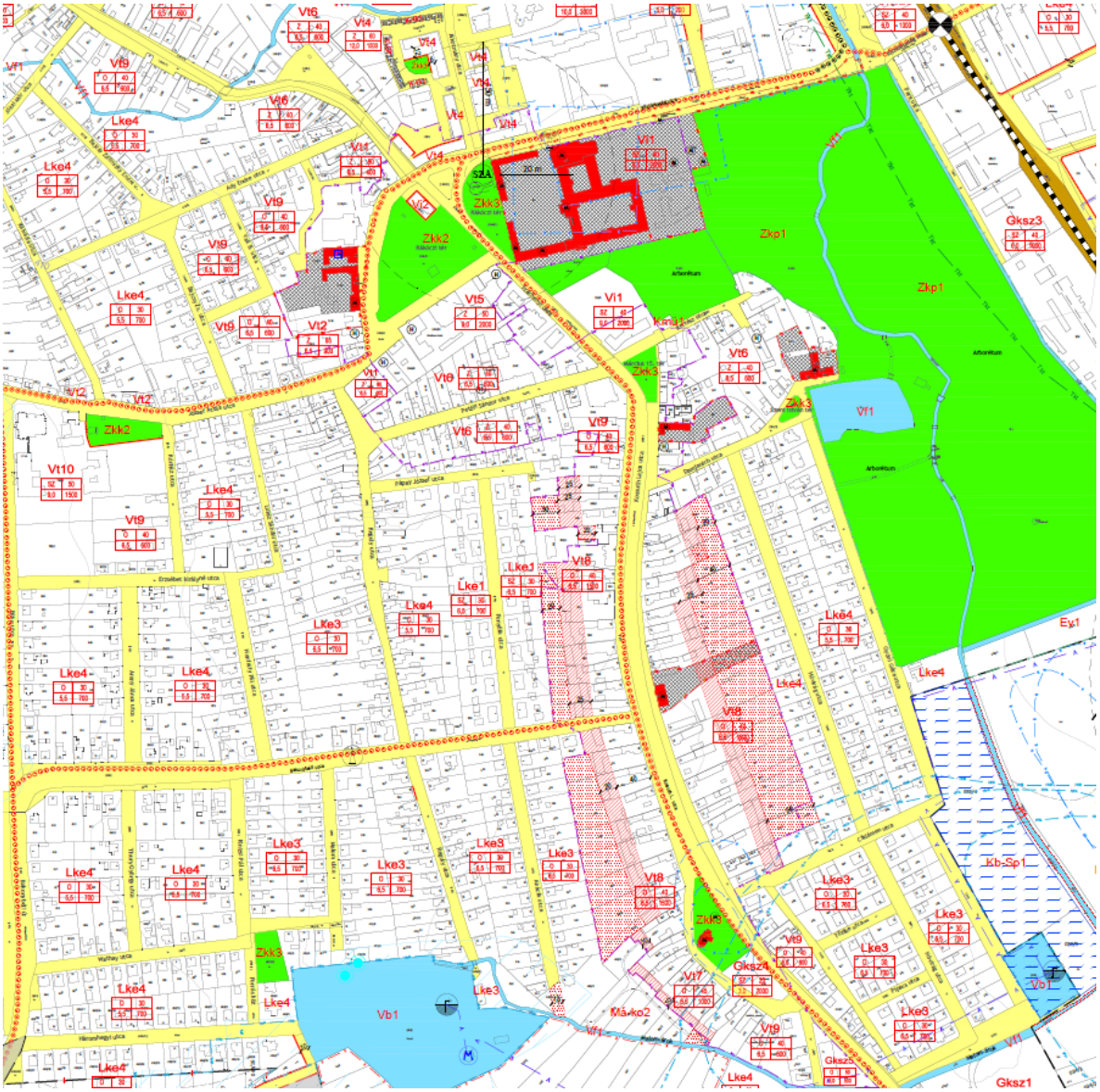
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség meg-engedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
25	Vi1	SZ	2000	20	40	9,0	30
26	Vi2	SZ	600	-	60	5,0	20



Településközponti területek elhelyezkedése Zircen
(forrás: a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített alátámasztó munkarész (2021)



3. módosítással érintett terület hatályos településszerkezeti terv kivágata



3. módosítással érintett terület hatályos szabályozási tervlap kivágata

3.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének javaslata a város központi területének térhasználatának megóvására irányul, mivel a munkászálló funkció megjelenése károsan érintené azt. A munkásszállók jellemzően magas lakósűrűséggel és ahhoz kapcsolódó megnövekedett gépjárműforgalommal és parkolóigénnyel járnak. A várható többlet parkolóigényt a településközpontban meglévő várakozóhelyek nem tudják biztosítani, valamint a nagyszámú parkolóhely kialakítása a belvárosi terület utcaszerkezetének és telekstruktúrájának megbontásával járna.

A hatályos helyi építési szabályzat az érintett építési övezetekben nem nevesíti a munkásszálló épületeket, azonban az OTÉK-ra való hivatkozás alapján munkásszálló funkciójú épületek felépítése vagy átalakítása lehetőséget ad erre. A belváros jelenlegi állapotának megőrzése érdekében, szakmailag javasoljuk az alábbi építési övezetek kiegészítését a munkásszállás tiltásával:

- Településközpont esetében a HÉSZ 26.§ a következő (16) bekezdéssel egészül ki:

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

- Intézmény terület esetében a HÉSZ 27.§ a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Vi1 és Vi2 építési övezet telkein munkásszállás rendeltetés nem létesíthető.”

3.3. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

A módosítás nem eredményez településszerkezeti, területfelhasználási változást, így az nem is kerül a továbbiakban bemutatásra.

4. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

4.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

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

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

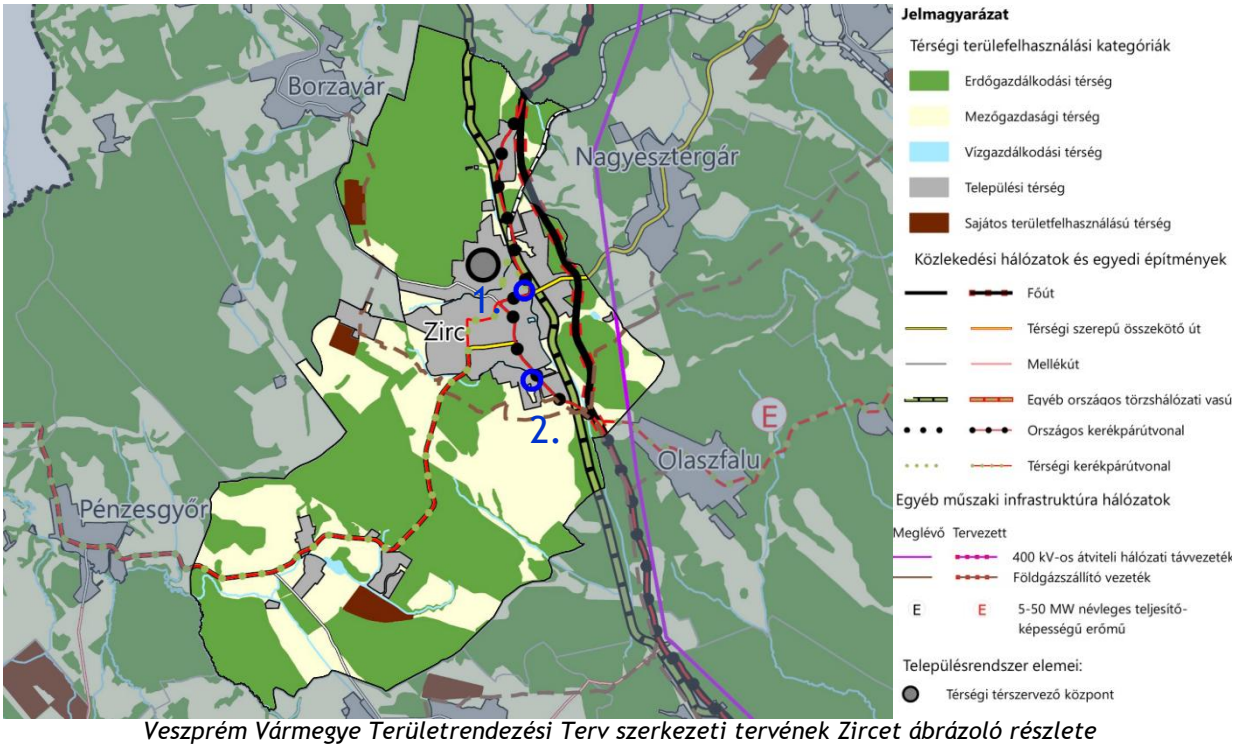
4.1.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A térségi területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölésének szabályairól a MATrT 11.§ rendelkezik.

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

MATrT 11.§ d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

A fenti előírásnak a módosítás megfelel.



Veszprém Vármegye Területrendezési Terv szerkezeti tervének Zircet ábrázoló részlete

4.1.2. Országos övezetek ismertetése

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

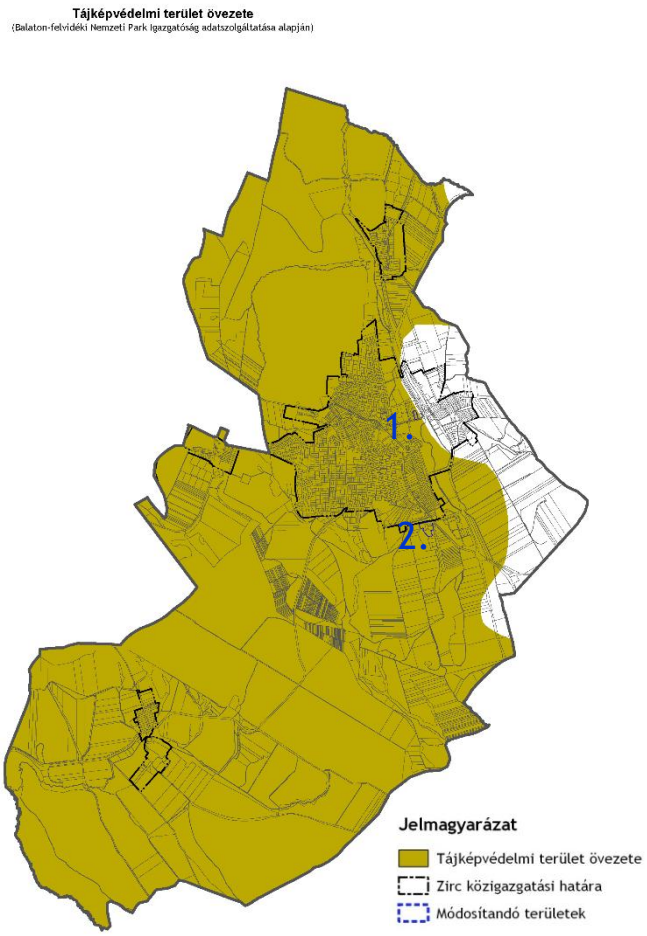
Országos övezet	Előírás	1.mód. ter.	2.mód. ter.
		Módosítási területek érintettsége (igen/nem)	
Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	-	-
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	-	-
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	MATrT	-	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete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

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

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

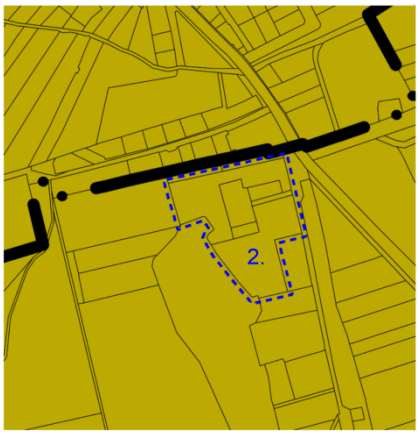
Az övezet Zirc közigazgatási területének nagy részét érinti. Mind a két módosítással érintett terület tájképvédelmi övezetben található.

A tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében a településrendezési eszközök a tényleges területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egység kijelölésére törekedett. Jelen módosítás nem jár a területfelhasználási rendszer megváltoztatásával. A településképi követelményeket Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2023. (III.2.) önkormányzati rendelete határozza meg, melyben megfogalmazott településképi követelményeknek (14. §) a módosítással érintett területeken meg kell felelni. A módosítások a településképi követelményeknek megfelelnek.





1. számú módosítással érintett terület



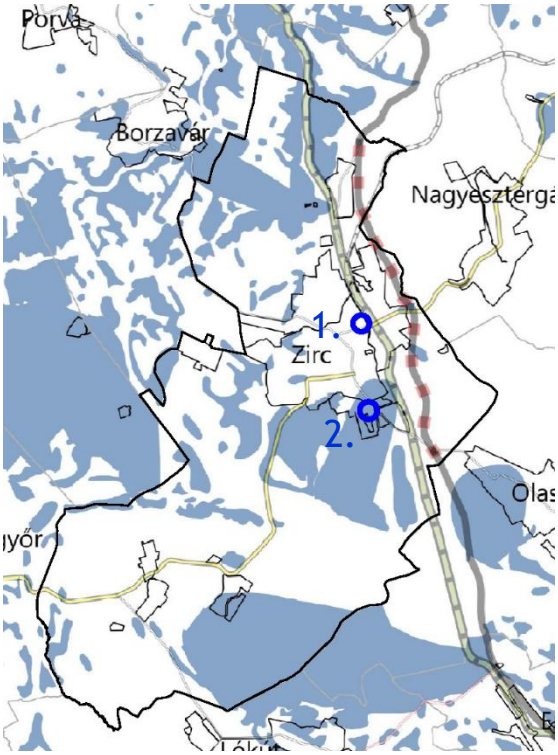
2. számú módosítással érintett terület

VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

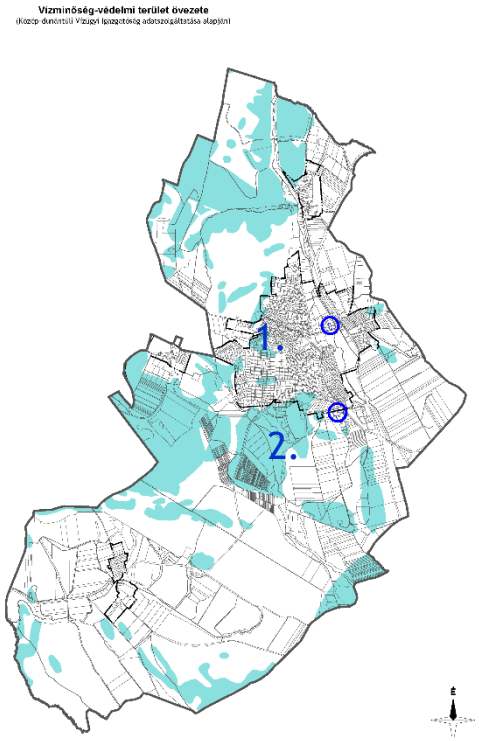
A vízminőségvédelmi terület övezetéről az MvM rendelet 5.§ rendelkezik.

A Közép-dunántúli Vizügyi Igazgatóság 2018. évi adatszolgáltatása alapján a módosítással érintett területetek az övezet területét nem érintik. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a szerkezeti tervlapon és a szabályozási terven lehatárolásra kerültek a vízminőség-védelmi területek. A helyi építési szabályzat a vízminőség védelme érdekében szigorúan szabályozza a szennyvízelvezetést, tiltja a szennyvizek közvetlen talajba szikkasztását.

Mindazonáltal Zircen a talajok, valamint a felszíni és a felszín alatti vizek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani. A tervezett módosítások során ügyelni kell arra, hogy az új épületek környezetében a HÉSZ előírásoknak megfelelően kerüljön kialakításra a csapadék- és szennyvízelvezetést. A keletkező szennyvizet zárt rendszerben a központi hálózatra csatlakozva kell elvezetni a területről, ezáltal nem veszélyezteti a felszíni és felszín alatti vizek vízminőségét.



Vízminőségvédelmi terület övezete az E-TÉR adatszolgáltatás alapján

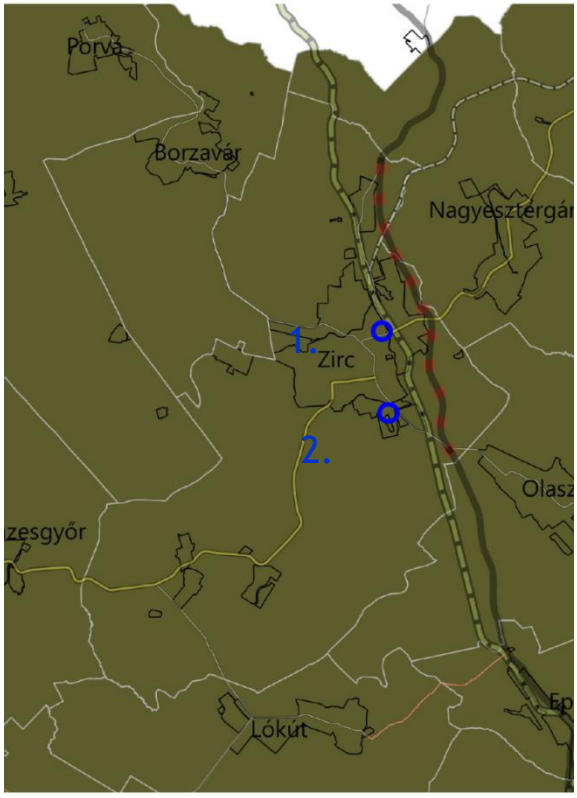


Vízminőségvédelmi terület pontosított övezete a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján (2018)

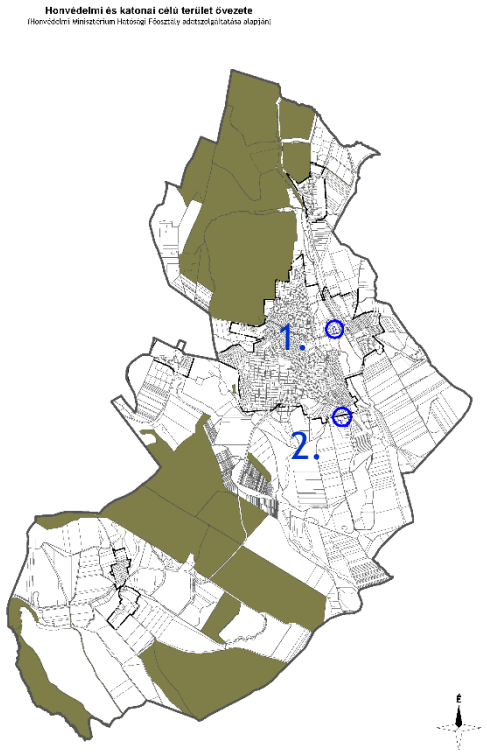
HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE

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

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



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



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

4.1.3. Vármegyei övezetek ismertetése

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

4.1.4. Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek

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

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

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

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

5. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

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

Az 1. számú módosítással érintett területet a 9874 jelű, Apátság elnevezésű **kiemelten védett régészeti lelőhely** érinti. A régészeti lelőhely érintettsége miatt a jövőbeni, földmunkával járó beruházások esetében fokozott figyelemmel kell lenni a régészeti örökségek előkerülésének lehetőségére. Az ingatlant nem sorolja fel az 1/2009. (I. 23.) OKM rendelet, mint kiemelten védett régészeti lelőhely.

Lelőhely azonosító	Egyéb azonosító	Helyszín, elnevezés	Jellege	Kora	HRSZ nyilvántartott adatok	Megjegyzések
9874	MRT. 4. 330. o.; Zirc ciszterci apátság régészeti védettsége; Ásatási dokumentáció 2005, 2006, 2007.	Apátság	▪ Kőemlék ▪ Kolostor ▪ Szórvány	▪ Középkor ▪ Középkor ▪ Késő Árpád-kor	1915/3, 213/3, 1913/2, 1915/8, 1916/24, 1910, 1915/9, 215, 216, 1916/9, 1928/3, 1914, 1917/3, 1917/4, 1917/5, 1917/6, 1917/7, 214/1, 1924, 1927, 1929, 213/1, 1925, 1926, 212, 1906/1, 1909/1, 1909/2	1/2009. (I. 23.) OKM miniszteri rendelet Kiemelten védett régészeti lelőhelyként védett hrszk.: 203/3, 1913/2, 1910, 215, 216, 1914, 1917/6, 214/1, 1924, 213/1, 1925, 1926

A régészeti lelőhelyek a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. erejénél fogva védelem alatt állnak, illetve miniszteri rendelettel, vagy hatósági eljárás során lettek kiemelten védetté nyilvánítva. Kiemelten védett az a régészeti lelőhely, mely kivételes tudományos jelentőséggel, nemzetközi vagy országos szempontból kiemelkedő fontossággal bír. Fokozottan védett az a régészeti lelőhely, melynek tudományos jelentősége megállapítható, és nagyobb tájegységre nézve kiemelkedő fontossággal bír.

A Kötv. 13. § (1) bekezdése értelmében a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely annak akár részleges állapotromlását eredményezheti.

Az 1. számú módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a területen kijelölt építési övezet beépíthetőségének mértéke a területen nem változik. A tervezett beruházás várhatóan nem haladja meg az 500 millió forintot.

6. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

6.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

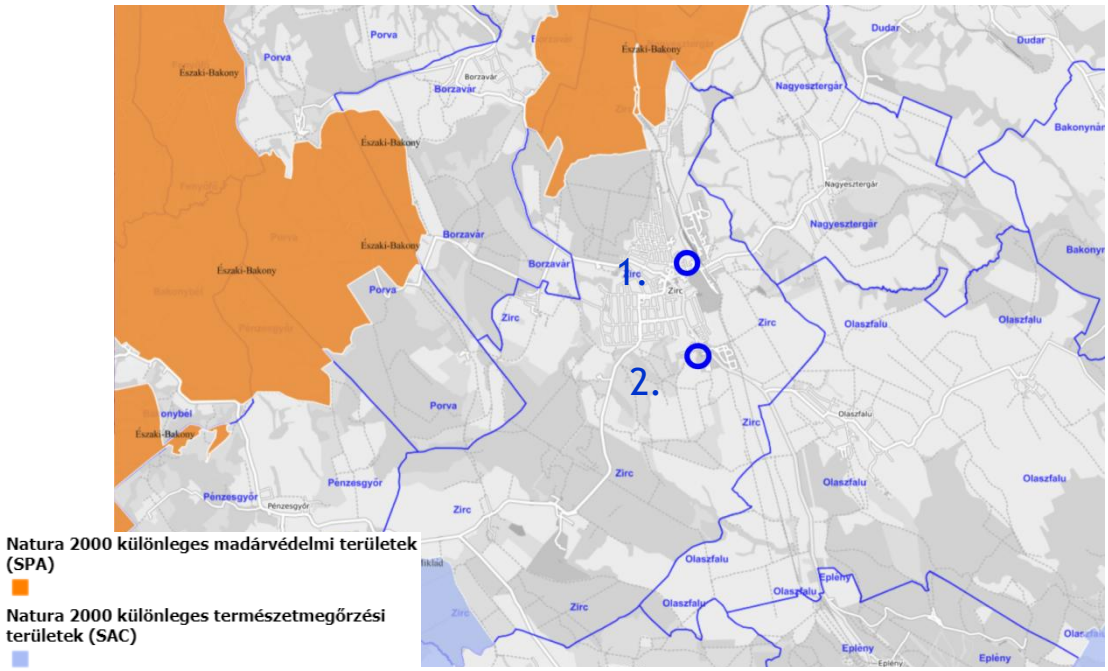
A településrendezési eszközök módosítását követően megvalósuló fejlesztések nem eredményeznek jelentős változást a zirci tájban, a módosítások már beépített területeken, illetve azok közvetlen közelében mennek végbe, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A település területfelhasználási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

6.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

NATURA 2000 HÁLÓZAT

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

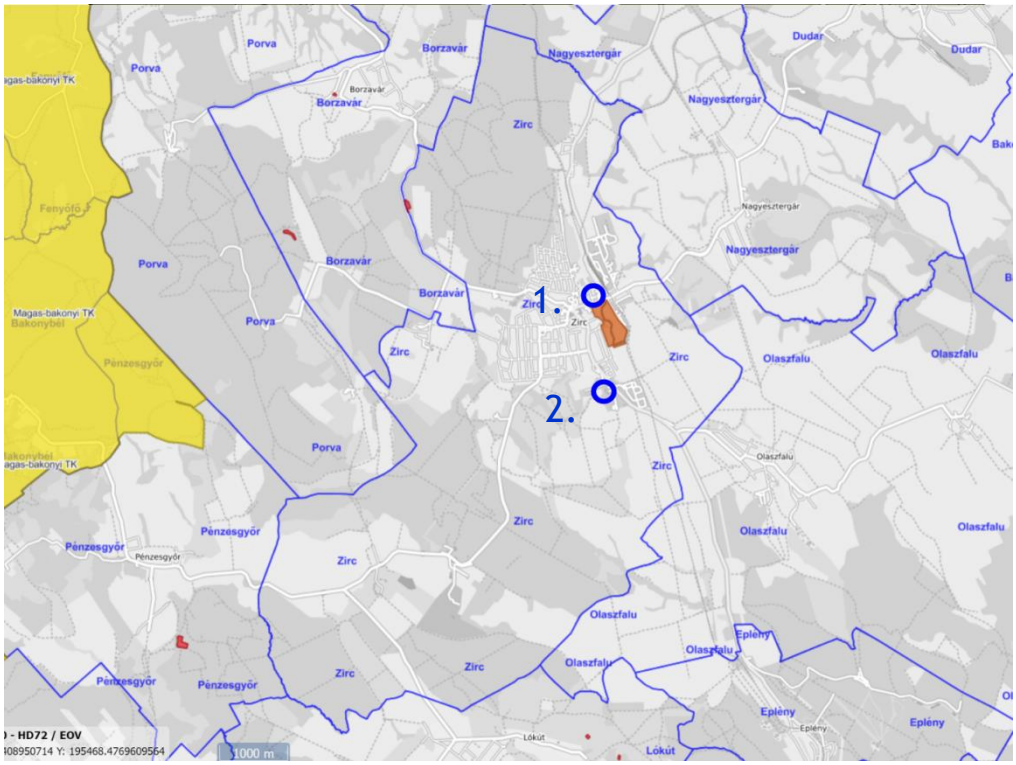
Maguk, a módosítással érintett területek nem érintettek Natura 2000 védelemmel.



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

ORSZÁGOSAN VÉDETT TERMÉSZETI ÉS TÁJI ÉRTÉKEK

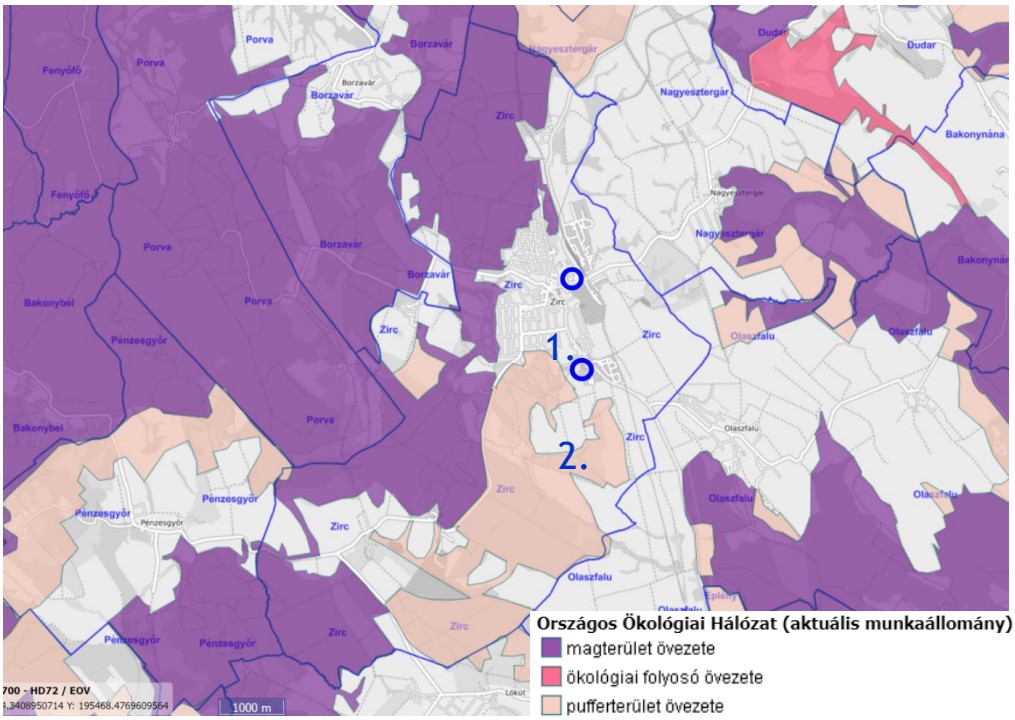
Zirc közigazgatási határán belül két országosan védett terület található, illetve több pontszerű, ex lege védett érték van számba véve. A település keleti részén helyezkedik el a Borzavári úti kőfejtő földtani alapszelvény TE, nyugati részén pedig a Zirci arborétum TT.



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

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE

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



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

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

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

A Tájképvédelmi terület övezet előírásainak érvényesülését
lásd: 3.1.2. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése című fejezetben

6.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

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

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

7. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

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

8. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

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

9. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

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

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

10. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

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

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

TALAJVÉDELEM

Zircen előforduló talajok közepes minőségűek, a termőföldeken jellemzően szántóföldi művelést, valamint gyepgazdálkodást folytatnak. A módosítások következtében lehetővé váló új hasznosításoknak megfelelő új épület és burkolt felületek kialakítása bolygatott, beépítésre szánt területeken valósul meg. A módosítások során ügyelni kell arra, hogy a kitermelt termőréteg megfelelő módon deponálásra kerüljön, illetve, hogy a későbbi hasznosítására is sor kerülhessen.

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

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

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

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

FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

Zircen a felszíni és felszín alatti vizek védelmére egyaránt kiemelt figyelmet kell fordítani. A település állandó vízfolyása a Kismalmi-forrás, időszakos vízfolyásai pedig a Cuha (Bakony-ér), Király-patak, Szarvas-patak és a Gerence-patak. A településen fontos vízbázis védőidomok is találhatóak, így a felszín alatti vizek minősége is kiemelten fontos. A 2. sz. módosítással érintett telkek északkeleti részét a hidrogeológiai védőövezet „A" védőzónája, a nyugati részét a hidrogeológiai védőövezet „B" védőzónája érinti. A védőzónákon belül a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően lehet tevékenységet folytatni.

Zircet a 27/2004. (XII.25.) KVvM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából „fokozottan érzékeny" területre sorolja be. A település kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen található. A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II.7.) Korm. rendelet melléklete a települést nitrátérzékeny területek közé sorolja. Mindezek alapján tehát a talajok, valamint a felszíni és a felszín alatti vizek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

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

LÉGSZENNYEZÉS

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

A munkagépek munkavégzése, valamint az építőanyagok szállítása átmeneti levegőterhelést fog okozni az építési munkálatok alatt. A kedvezőtlen hatások elsősorban az építési területek és a megközelítési útvonalak közvetlen környezetében fognak fellépni. A levegőminőségre a következő, közlekedési eredetű légszennyező anyagok fognak átmeneti kedvezőtlen hatást gyakorolni: NO_2, NOx, CO és PM10. Az építési munkákban részt vevő munkagépek mennyiségét és típusát a projekt jelenlegi fázisában nem lehet pontosan megbecsülni.

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

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

Az üzemelés fázisában a megfelelően megválasztott technológia segítségével a kibocsátás csökkenthető. A felhagyás során hasonló terhelésekkel lehet számolni, mint az építés szakaszában.

HULLADÉKKEZELÉS

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

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

Amennyiben

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

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

ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

Mindkét módosítással érintett terület a 82. sz. főút mentén helyezkedik el. Az 1. számú módosítással érintett terület a Köztársaság u. mentén, a 2. módosítással érintett területek a Kossuth Lajos utca mentén található. A főút jelentős tranzitforgalmat bonyolító út, azonban a módosítással érintett területeket ez területhasználatukból adódóan nem zavarja.

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

Az építés során a következő zajforrásokkal lehet számolni:

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

Az építés körülményeiről, technológiájáról, stb. a jelenlegi fázisban csak tájékoztató jellegű információk állnak rendelkezésre. Az építkezésre a kiviteli terv szintjén, az organizációs terv ismeretében kell környezetvédelmi tervet készíteni, a kedvezőtlen hatások minimális értéken tartása, illetve a határértékek betartása érdekében.

Az immissziós értékek betartása függ a helyszíni viszonyoktól, az építési eljáráshoz szükséges gépek és berendezések zajteljesítmény szintjétől, gépek, berendezések működési területétől, idejétől, technológiai sorrendtől stb.

Az építési zaj csökkentésére az alábbi lehetőségek vannak:

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

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

Üzemelés időszakában várható a 2. számú módosítással érintett terület esetében a silóhoz kapcsolódóan a meglévő zajterhelésnél nagyobb emisszió, azonban az üzemi berendezést úgy kell megválasztani és üzemeltetni, hogy az a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet előírásainak megfelelő, gazdasági területekre vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

11. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Zirc Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

IV. MELLÉKLETEK

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