E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2025. április 30-i ülésére

Tárgy: Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet módosítása

Előadó: Kacsala István polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat, rendelet-tervezet

Szavazás módja: egyszerű többség, minősített többség

Az előterjesztés elkészítésében részt vett: Vachtler Erik főépítész

Az előterjesztés előkészítésében közreműködnek: Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

Láttam:

Viziné dr. Horváth Judit
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 332/2023. (IX.20.) határozatában (1. melléklet) a Veszprém Vármegyei Önkormányzat (8200 Veszprém, Megyeház tér 1.), az Anti Tabak Bt. (8420 Zirc, Luksz S. u. 15.) és a BAKONY-AGRO Kft. (8420 Zirc, Petőfi S. u. 4.) módosítási kérelmei szerinti témakörökben a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendeletének módosításáról döntött, mely később külön önkormányzati döntés nyomán a tervvel kapcsolatban időközben felmerült jogalkalmazói tapasztalatok és igények beépítésével bővült.

A tárgyi módosítás egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárásban történt.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a 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 Városi Önkormányzat a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte ki a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

A fentieknek megfelelően a megkeresett szervek az előírt határidőn belül megküldték nyilatkozatukat.

Az Önkormányzat által a megkeresésben 1., 2., 3. számmal jelölt, továbbá 4. számmal és annak a), b), c), d), e), és f) alpontokkal jelölt (a továbbiakban együtt: 4.) jelölt módosítási elemek kapcsán a nyilatkozatot adó szervek hozzájáruló tartalmú nyilatkozatot adtak, azok kapcsán kifogást – egy kivétellel - nem emeltek, és az előzetes környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartották szükségesnek.

A nyilatkozó szervek közül a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodája (8200 Veszprém, Megyeház tér 1., a továbbiakban: Állami Főépítész) VE/05/801-2/2024. ügyiratszámon kiadott nyilatkozatában (2. melléklet) az Önkormányzat által a megkeresésben 1. és 2. számmal jelölt módosítási elemek kapcsán észrevételekkel élt.
Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 185/2024. (VI.12.) határozatában (3. melléklet) az Állami Főépítész a VE/05/801-2/2024. ügyiratszámon kiadott nyilatkozatában 1. számmal jelölt módosítással kapcsolatban tett észrevételeit az önkormányzati főépítész véleménye alapján nem fogadja el, a véleményezési dokumentációt a levelünkben foglaltak szerint készíttette el.
A 2. számmal jelölt módosítással kapcsolatban tett észrevételeit az önkormányzati főépítész véleménye alapján elfogadta, a véleményezési dokumentációt azok figyelembevételével készíttette el.

A Képviselő-testület 184/2024.(VI.12.) határozatában (4. melléklet) megállapította, hogy előzetes környezeti hatásvizsgálat lefolytatására nincs szükség, és felhatalmazta a

polgármestert, hogy a helyi építési szabályzat módosítása kapcsán az 1., 2., 3., 4. számmal jelölt módosítási elemek tekintetében a véleményezési eljárást folytassa le.

Az Önkormányzat a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 10/2018. (II.26.) önkormányzati rendeletében foglaltak alapján a partnerségi véleményezés lehetőségét biztosította.
A lakossági fórum a Zirc Városháza (8420 Zirc, Március 15. tér 1.) a nagytermében került megtartásra, 2024. július 11., csütörtök 17 órai kezdettel.
Kérdés, észrevétel sem a fórumon, sem a lakossági fórumtól számított 5 napon belül nem merült fel, nem érkezett a módosítás kapcsán.
Az Önkormányzat a rendezési terv módosítás véleményezési szakaszát az 1., 2., 3., 4. számmal jelölt módosítási elemek tekintetében a Eljr.419. 66. § (1) bekezdésben foglaltak szerint az E-TÉR felületre a véleményezés lefolytatása céljából feltöltötte.
A Eljr.419. 65. § (3) bekezdése értelmében a partner véleményének tartalmaznia kell legalább a tervezettel kapcsolatos konkrét tényre, elemre vonatkozó álláspontját, a javasolt módosítást és annak indokolását.
A Eljr.419. 65. § (4) bekezdése alapján azt a partnert, aki az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre, vagy feltölti, de a vélemény nem felel meg a (2) és (3) bekezdésben foglalt követelményeknek, az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.
A véleményadásra rendelkezésre álló határidő 2024. augusztus 10. napján járt le.
A megállapított határnapig a tárgyi módosítás kapcsán vélemény, észrevétel nem érkezett be.
Az előzmények alapján a Képviselő-testület 241/2024. (IX.5.) határozatában a véleményezési szakaszt lezárta.

A tárgyi módosítási eljárás véleményezési szakaszának lezárását követően az Eljr.419. 67. § (1) bekezdése értelmében a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezet az E-TÉR felületen feltöltésre került.

Az Állami Főépítész az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés c) pontjában foglaltak szerint a tárgyi ügyben egyeztető tárgyalást hirdetett meg, melynek lebonyolítására 2024. szeptember 19-én, elektronikus úton, digitális konferencia-megbeszélés keretében került sor.

Az egyeztető tárgyalás nyomán a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztálya (a továbbiakban: Útügyi Osztály) hiánypótlást bocsátott ki, melyben kérte a bemutatott tervdokumentáció javítását, illetve kiegészítését.

A fenti észrevételek orvoslására az alábbi beavatkozások váltak szükségessé:

Az Útügyi Osztály felvetésére válaszként Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendeletének, a létesítendő gépjármű várakozók helye tekintetében az országos építési követelmények előírásaitól eltérően szabályozott területek felsorolását tartalmazó 4. mellékletében megjelölésre került az 1. számú módosítással érintett, Zirc „1917/4 hrsz.-ú telek, illetve telekalakítását követően létrejött új ingatlanok”.

Az Önkormányzat 2025. március 20-án benyújtotta a javított, kiegészített dokumentációt, melyben az Útügyi Osztály által az egyeztető tárgyaláson kért pontosításokat, javításokat az Önkormányzat a fentiek szerint elvégezte, a felmerült hiányokat pótolta.
Az Útügyi Osztály a beküldött pótlások figyelembevételével a módosítást elfogadásra javasolta.
A fenti levélben az Önkormányzat egyúttal OTÉK alóli felmentést is kért a tervezett parkolószám csökkentés érdekében.

A záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Eljr.419.-ben meghatározott dokumentumok megküldésre kerültek az E-TÉR felületen történt feltöltéssel.

Az Állami Főépítészi Iroda 2025. április 2. napján kelt VE/05/31-6/2025. számon záró szakmai véleményt (5. melléklet) bocsátott ki, melyben az alábbi megállapításokat tette:

„Országos főépítész záró véleménye:

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a Méptv. 76. § (1)-(5) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kell alkalmazni.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Zirc város településrendezési eszközeinek módosítására irányuló záró szakmai véleményem egyetértő, a módosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen nem emelek kifogást.”

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el.

Jelen előterjesztés mellékletét képező dokumentáció (6. melléklet) az állami főépítészi hatáskörében eljáró Vármegyei Kormányhivatal záró véleményének figyelembevételével készült.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására, valamint rendelet megalkotására.

Zirc, 2025. április 24.

Kacsala István
polgármester

Határozati javaslat

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…/2025. (…) határozata

a településszerkezeti terv módosításáról

1. Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 170/2021. (VII.8.) határozatával elfogadott Településrendezési eszközeit az alábbiak szerint módosítja:

   1.1. „Szerkezeti tervlap” megnevezésű 6. számú melléklete jelen határozat 1-7. melléklete szerint módosul.
   1.2. „Változások (beavatkozások és ütemezések)” megnevezésű 2. melléklete jelen határozat 8. melléklete szerint módosul.
   1.2. „Területi mérleg” megnevezésű 3. melléklete jelen határozat 9. melléklete szerint módosul.
   1.4. „Területrendezési tervvel való összhang igazolása” című 4. melléklet jelen határozat 10. melléklete szerint kiegészül.
   1.3 „Biológiai aktivitásérték számítás eredménye” megnevezésű 5. melléklete jelen határozat 11. melléklete szerint módosul.

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

Felelős: 1-2. pontok esetében: Kacsala István polgármester

Határidő: 1. pont esetében: azonnal
2. pont esetében: a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott határidőn belül

1. melléklet a Zirc Város Településszerkezeti Tervét módosító …/2025. (…) határozathoz

2. melléklet a Zirc Város Településszerkezeti Tervét módosító …/2025. (…) határozathoz

3. melléklet a Zirc Város Településszerkezeti Tervét módosító …/2025. (...) határozathoz

4. melléklet a Zirc Város Településszerkezeti Tervét módosító …/2025. (…) határozathoz

5. melléklet a Zirc Város Településszerkezeti Tervét módosító …/2025. (…) határozathoz

6. melléklet a Zirc Város Településszerkezeti Tervét módosító …/2025. (…) határozathoz

7. melléklet a Zirc Város Településszerkezeti Tervét módosító …/2025. (…) határozathoz

8. melléklet a Zirc Város Településszerkezeti Tervét módosító …/2025. (…) határozathoz

9. melléklet a Zirc Város Településszerkezeti Tervét módosító …/2025. (…) határozathoz

10. melléklet a Zirc Város Településszerkezeti Tervét módosító …/2025. (…) határozathoz

11. melléklet a Zirc Város Településszerkezeti Tervét módosító …/2025. (…) határozathoz

Rendelet-tervezet

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…/2025. (…) önkormányzati rendelete

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

[1] Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete annak érdekében, hogy Zirc városra vonatkozó építési szabályokat - szakmai és városüzemeltetési szempontok és a helyi közösség érdekei figyelembevételével – a város fejlődése érdekében felülvizsgálja, a következő önkormányzati rendelet alkotja.

[2] Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában 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, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi 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) bekezdése helyébe a következő rendelkezés 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:
(3) A Rendelet 9. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:
(5) A 4. mellékletben rögzített közutakhoz, közterületekhez kapcsolódó telkeken, illetve a 4. mellékletben rögzített telkekhez létesített építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához szükséges várakozóhelyek a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli közterületen, más telken parkolóban is kialakíthatók.”

2. §

A Rendelet 17.§ (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés 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.
(5) A Rendelet 4. melléklete az 5. melléklet szerint módosul.

7. §

Jelen rendeletet a hatályba lépése előtt benyújtott kérelmek ügyében a megkezdett eljárási cselekményekre is alkalmazni kell.

8. §

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

Kacsala István
polgármester

Viziné Dr. Horváth Judit
jegyző

1. melléklet a …/2025.(….) önkormányzati rendelethez

2. melléklet a …/2025.(….) önkormányzati rendelethez

3. melléklet a …/2025. (…) önkormányzati rendelethez

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

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 (%)
24 a	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 (m²)	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 …/2025.(….) 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, illetve telekalakítását követően létrejött új ingatlanok.

5. melléklet a …/2025.(….) önkormányzati rendelethez

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

a) a Rákóczi tér,
b) a Deák Ferenc utca a kenyérgyári árokig,
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) a Reguly utca a Pápay József utca és a József Attila utca között,
g) a Március 15. tér,
h) a Kossuth utca páratlan oldala a Damjanich utcáig,
i) a Fáy András utca,
j) 1917/4 hrsz.-ú telek, illetve telekalakítását követően létrejött új ingatlanok.

INDOKOLÁS

a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021.(VII.9.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló …../2025. (….) önkormányzati rendelet-tervezethez

Általános indokolás

A Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 332/2023. (IX.20.) határozatában (1. melléklet) a Veszprém Vármegyei Önkormányzat (8200 Veszprém, Megyeház tér 1.), az Anti Tabak Bt. (8420 Zirc, Luksz S. u. 15.) és a BAKONY-AGRO Kft. (8420 Zirc, Petőfi S. u. 4.) módosítási kérelmei szerinti témakörökben a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendeletének módosításáról döntött, mely később külön önkormányzati döntés nyomán a tervvel kapcsolatban időközben felmerült jogalkalmazói tapasztalatok és igények beépítésével bővült.

A tárgyi módosítás egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárásban történt.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a 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 Városi Önkormányzat a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte ki a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

A fentieknek megfelelően a megkeresett szervek az előírt határidőn belül megküldték nyilatkozatukat.

Az Önkormányzat által a megkeresésben 1., 2., 3. számmal jelölt, továbbá 4. számmal és annak a), b), c), d), e), és f) alpontokkal jelölt (a továbbiakban együtt: 4.) jelölt módosítási elemek kapcsán a nyilatkozatot adó szervek hozzájáruló tartalmú nyilatkozatot adtak, azok kapcsán kifogást – egy kivétellel - nem emeltek, és az előzetes környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartották szükségesnek.

A nyilatkozó szervek közül a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodája (8200 Veszprém, Megyeház tér 1., a továbbiakban: Állami Főépítész) VE/05/801-2/2024. ügyiratszámon kiadott nyilatkozatában (2. melléklet) az Önkormányzat által a megkeresésben 1. és 2. számmal jelölt módosítási elemek kapcsán észrevételekkel élt.
Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 185/2024. (VI.12.) határozatában (3. melléklet) az Állami Főépítész a VE/05/801-2/2024. ügyiratszámon kiadott nyilatkozatában 1. számmal jelölt módosítással kapcsolatban tett észrevételeit az önkormányzati főépítész véleménye alapján nem fogadja el, a véleményezési dokumentációt a levelünkben foglaltak szerint készíttette el.

A 2. számmal jelölt módosítással kapcsolatban tett észrevételeit az önkormányzati főépítész véleménye alapján elfogadta, a véleményezési dokumentációt azok figyelembevételével készíttette el.

A Képviselő-testület 184/2024.(VI.12.) határozatában (4. melléklet) megállapította, hogy előzetes környezeti hatásvizsgálat lefolytatására nincs szükség, és felhatalmazta a polgármestert, hogy a helyi építési szabályzat módosítása kapcsán az 1., 2., 3., 4. számmal jelölt módosítási elemek tekintetében a véleményezési eljárást folytassa le.

Az Önkormányzat a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 10/2018. (II.26.) önkormányzati rendeletében foglaltak alapján a partnerségi véleményezés lehetőségét biztosította.
A lakossági fórum a Zirc Városháza (8420 Zirc, Március 15. tér 1.) a nagytermében került megtartásra, 2024. július 11., csütörtök 17 órai kezdettel.
Kérdés, észrevétel sem a fórumon, sem a lakossági fórumtól számított 5 napon belül nem merült fel, nem érkezett a módosítás kapcsán.
Az Önkormányzat a rendezési terv módosítás véleményezési szakaszát az 1., 2., 3., 4. számmal jelölt módosítási elemek tekintetében a Eljr.419. 66. § (1) bekezdésben foglaltak szerint az E-TÉR felületre a véleményezés lefolytatása céljából feltöltötte.
A Eljr.419. 65. § (3) bekezdése értelmében a partner véleményének tartalmaznia kell legalább a tervezettel kapcsolatos konkrét tényre, elemre vonatkozó álláspontját, a javasolt módosítást és annak indokolását.
A Eljr.419. 65. § (4) bekezdése alapján azt a partnert, aki az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre, vagy feltölti, de a vélemény nem felel meg a (2) és (3) bekezdésben foglalt követelményeknek, az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.
A véleményadásra rendelkezésre álló határidő 2024. augusztus 10. napján járt le.
A megállapított határnapig a tárgyi módosítás kapcsán vélemény, észrevétel nem érkezett be.
Az előzmények alapján a Képviselő-testület 241/2024. (IX.5.) határozatában a véleményezési szakaszt lezárta.

A tárgyi módosítási eljárás véleményezési szakaszának lezárását követően az Eljr.419. 67. § (1) bekezdése értelmében a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezet az E-TÉR felületen feltöltésre került.

Az Állami Főépítész az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés c) pontjában foglaltak szerint a tárgyi ügyben egyeztető tárgyalást hirdetett meg, melynek lebonyolítására 2024. szeptember 19-én, elektronikus úton, digitális konferencia-megbeszélés keretében került sor.

Az egyeztető tárgyalás nyomán a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztálya (a továbbiakban: Útügyi Osztály) hiánypótlást bocsátott ki, melyben kérte a bemutatott tervdokumentáció javítását, illetve kiegészítését.

A fenti észrevételek orvoslására az alábbi beavatkozások váltak szükségessé:

Az Útügyi Osztály felvetésére válaszként Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendeletének, a létesítendő

gépjármű várakozók helye tekintetében az országos építési követelmények előírásaitól eltérően szabályozott területek felsorolását tartalmazó 4. mellékletében megjelölésre került az 1. számú módosítással érintett, Zirc „1917/4 hrsz.-ú telek, illetve telekalakítását követően létrejött új ingatlanok".

Az Önkormányzat 2025. március 20-án benyújtotta a javított, kiegészített dokumentációt, melyben az Útügyi Osztály által az egyeztető tárgyaláson kért pontosításokat, javításokat az Önkormányzat a fentiek szerint elvégezte, a felmerült hiányokat pótolta.
Az Útügyi Osztály a beküldött pótlások figyelembevételével a módosítást elfogadásra javasolta.
A fenti levélben az Önkormányzat egyúttal OTÉK alóli felmentést is kért a tervezett parkolószám csökkentés érdekében.

A záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Eljr.419.-ben meghatározott dokumentumok megküldésre kerültek az E-TÉR felületen történt feltöltéssel.

Az Állami Főépítészi Iroda 2025. április 2. napján kelt VE/05/31-6/2025. számon záró szakmai véleményt (5. melléklet) bocsátott ki, melyben az alábbi megállapításokat tette:

„Országos főépítész záró véleménye:

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a Méptv. 76. § (1)-(5) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kell alkalmazni.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Zirc város településrendezési eszközeinek módosítására irányuló záró szakmai véleményem egyetértő, a módosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen nem emelek kifogást."

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el.

Jelen előterjesztés mellékletét képező dokumentáció (6. melléklet) az állami főépítészi hatáskörében eljáró Vármegyei Kormányhivatal záró véleményének figyelembevételével készült.

Részletes indokolás

1. §-6. §-okhoz: Módosító és kiegészítő rendelkezéseket tartalmaz.

7. §-hoz: Átmeneti rendelkezést tartalmaz.

8. §-hoz: Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

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

I.

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) **A jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.** Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

ab) környezeti és egészségi következményeit,

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

II.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021.(VII.9.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet-tervezetben (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása.

E körben a Jat. szerint „különösen” a következő kategóriákat kell vizsgálni.

a) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A Tervezet a meglévő társadalmi viszonyokra módosító hatást nem gyakorol. A Tervezet az Önkormányzat, gazdasági, költségvetési helyzetét nem befolyásolja.

b) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

A Tervezetnek környezeti és egészségügyi hatása nincs.

c) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A Tervezet hatásaként az adminisztratív terhek nem változnak

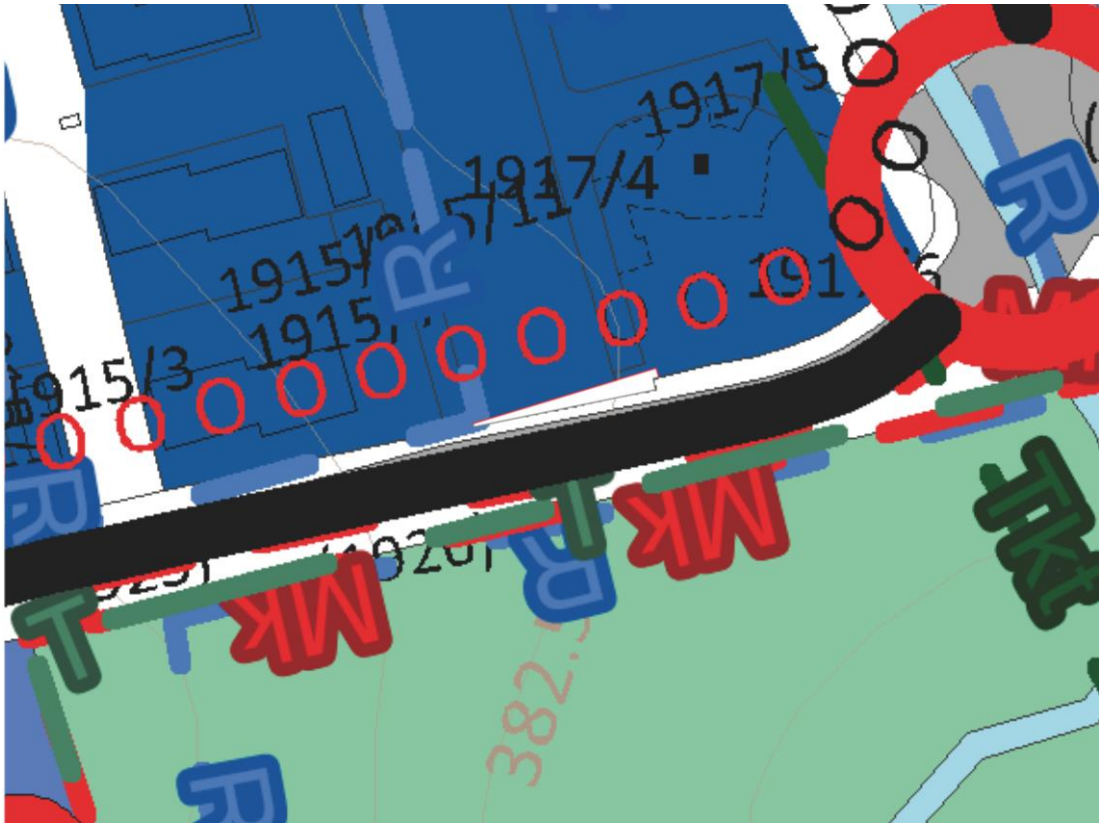
2. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A jogszabály megalkotása a Rendelet alkalmazhatóságát segíti elő.

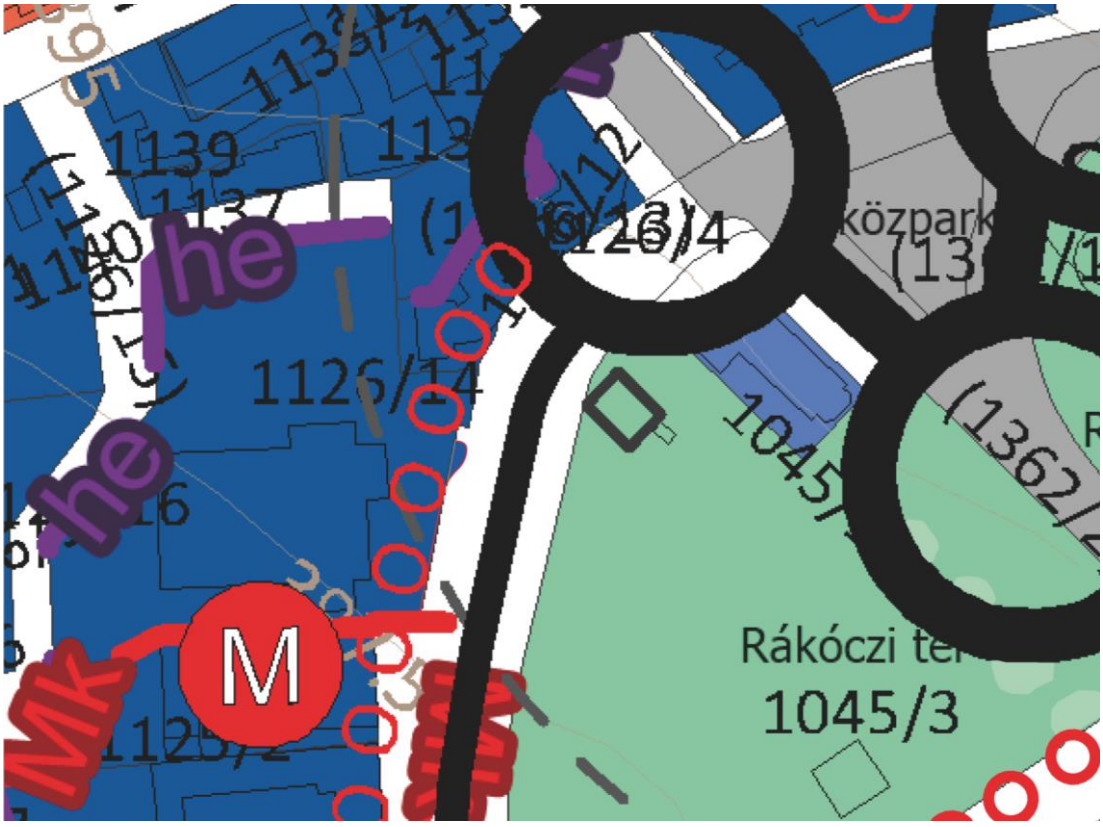
3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegi szabályozáshoz képest többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel.

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



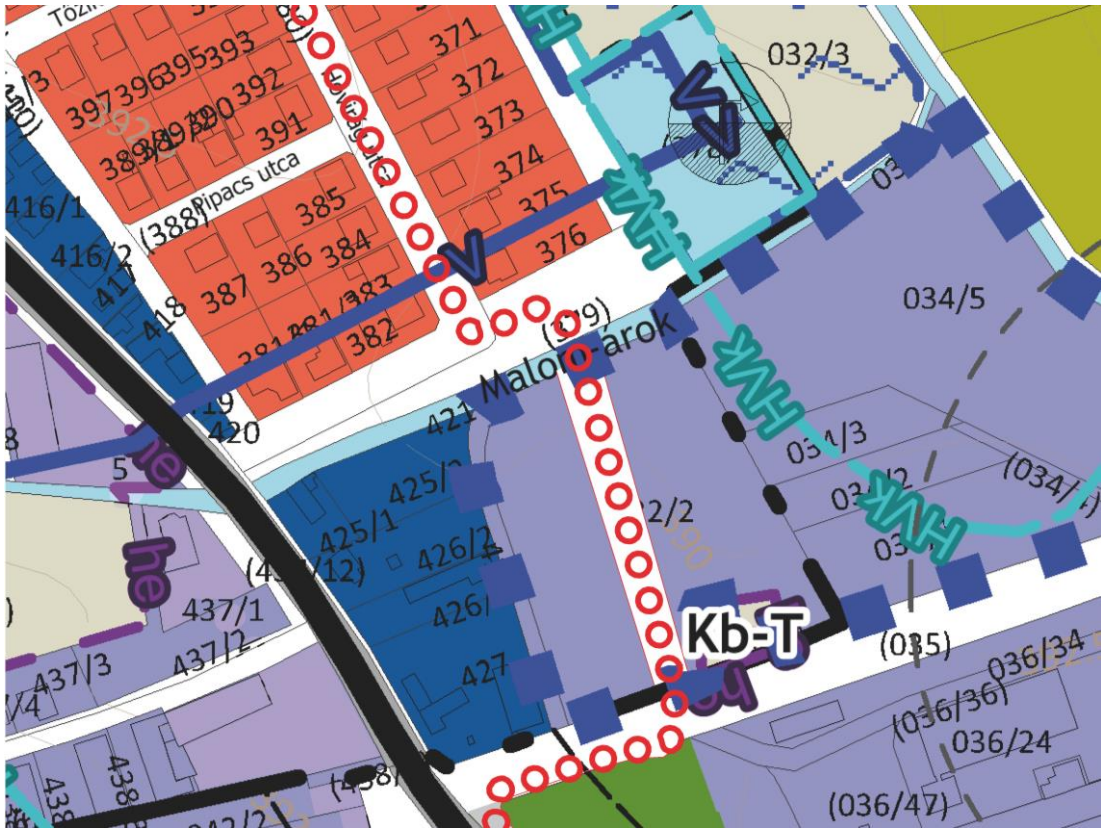
2. melléklet a …./2023. (… . … .) határozathoz



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



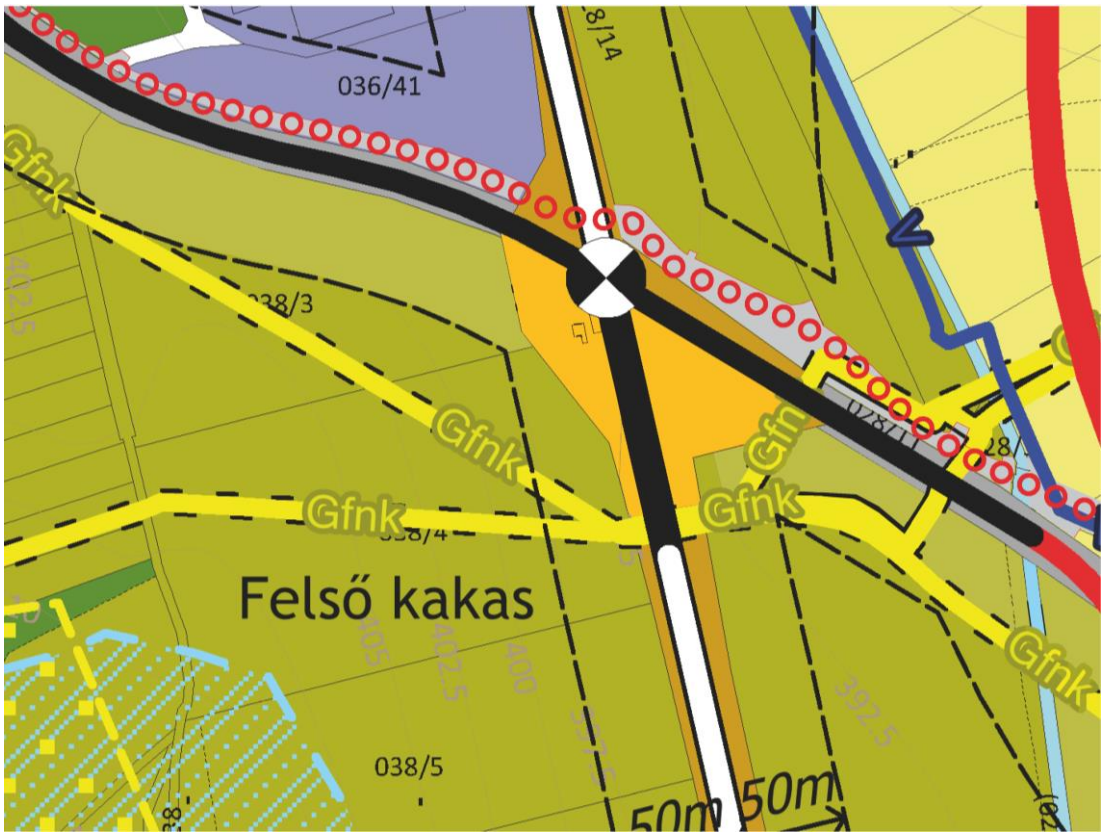
4. melléklet a …./2023. (… . … .) határozathoz



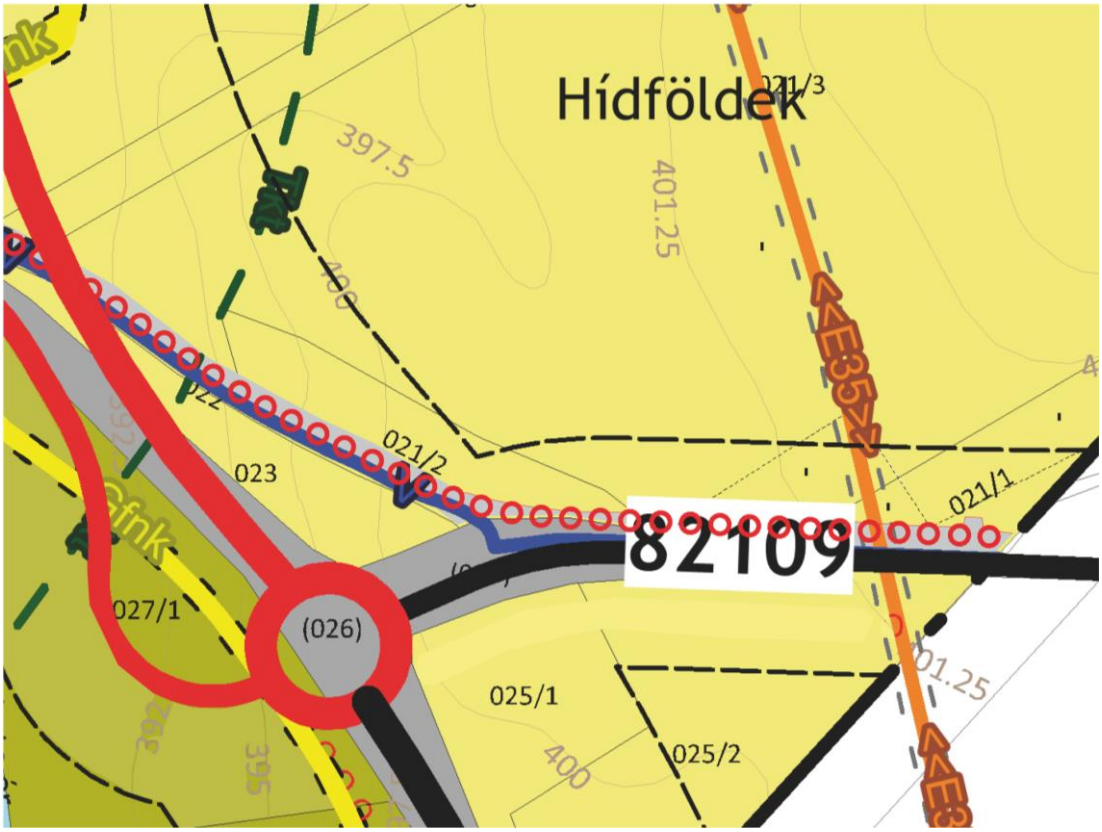
5. melléklet a …./2023. (… . … .) határozathoz



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



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



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

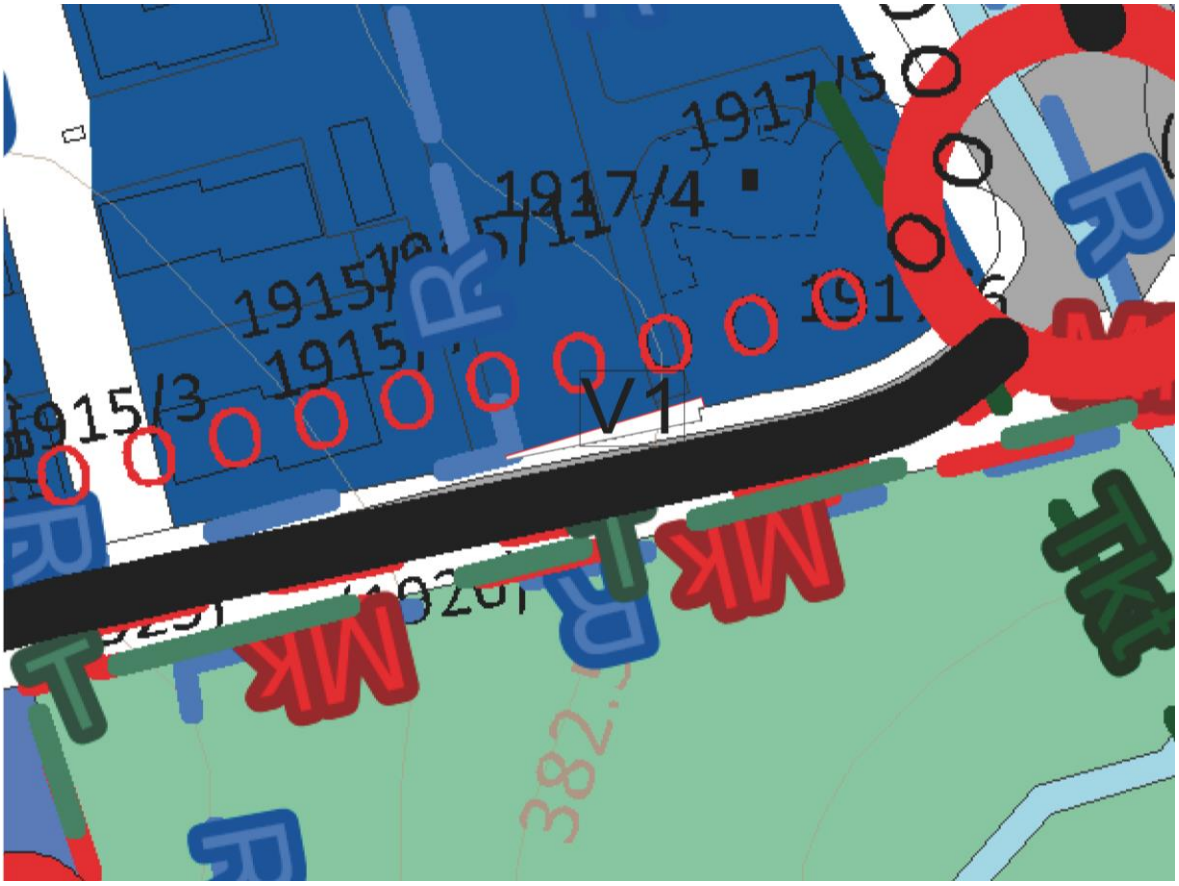
2. melléklet Zirc Város Településrendezési eszközeinek elfogadásáról szóló 170/2021. (VII.8.) határozatához

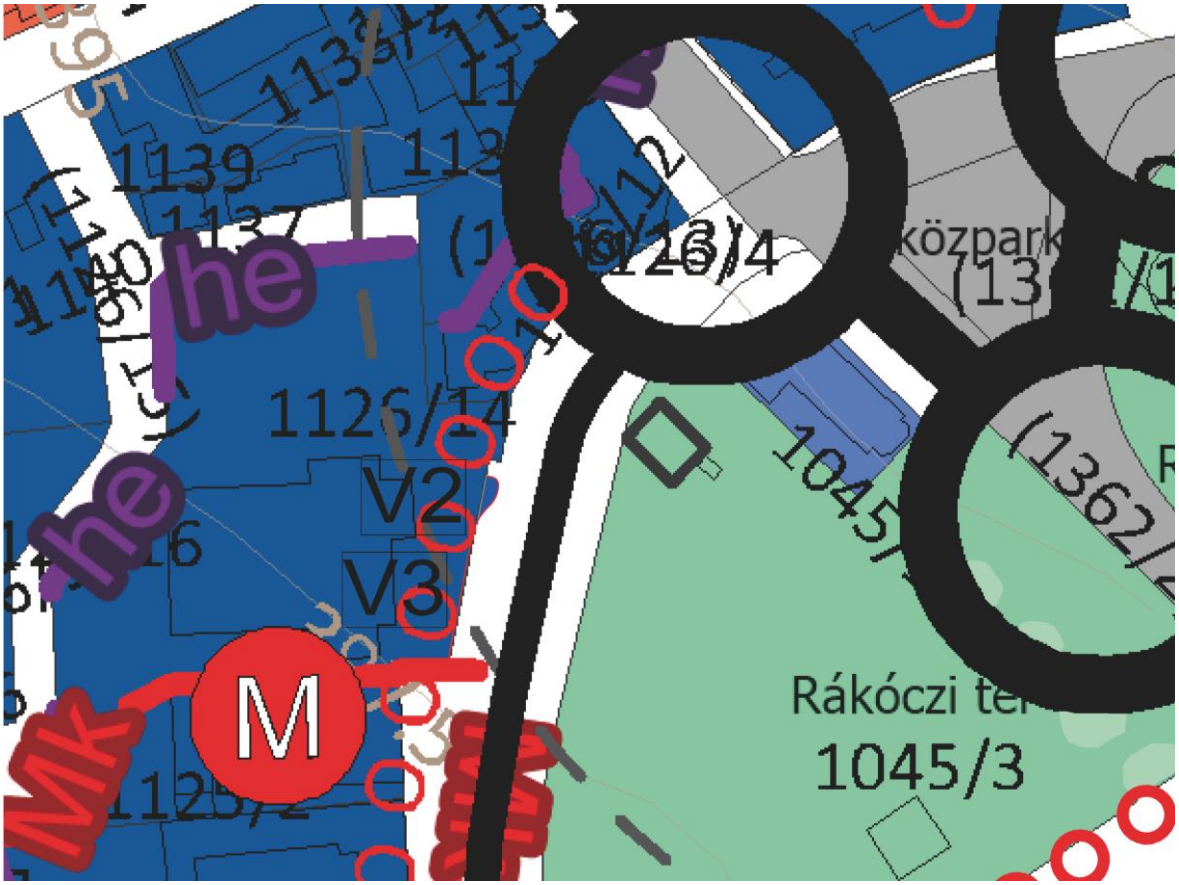
Zirc Város Településrendezési eszközeinek módosítása Zirc- Olaszfalu kerékpárút létesítéséhez kapcsolódóan – egyszerűsített eljárással

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

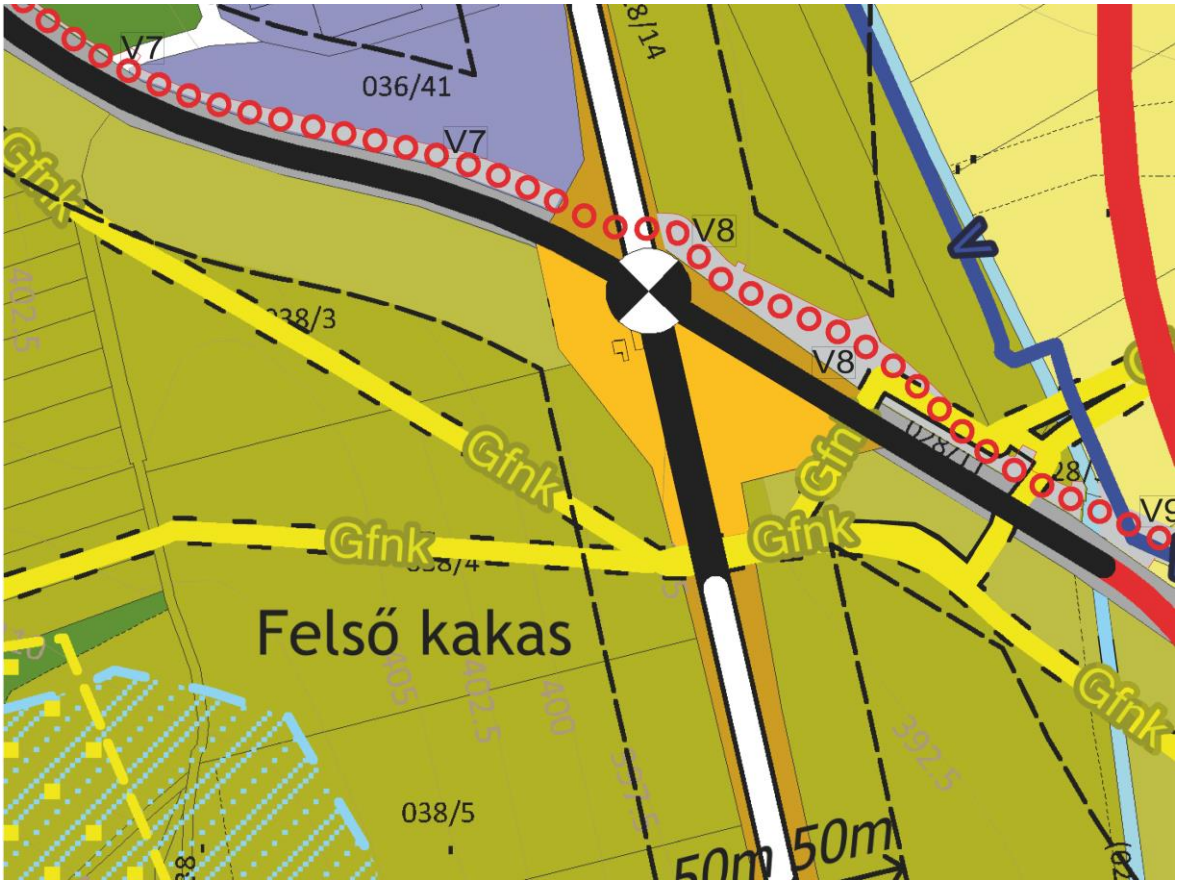
Változások rajzos bemutatása:

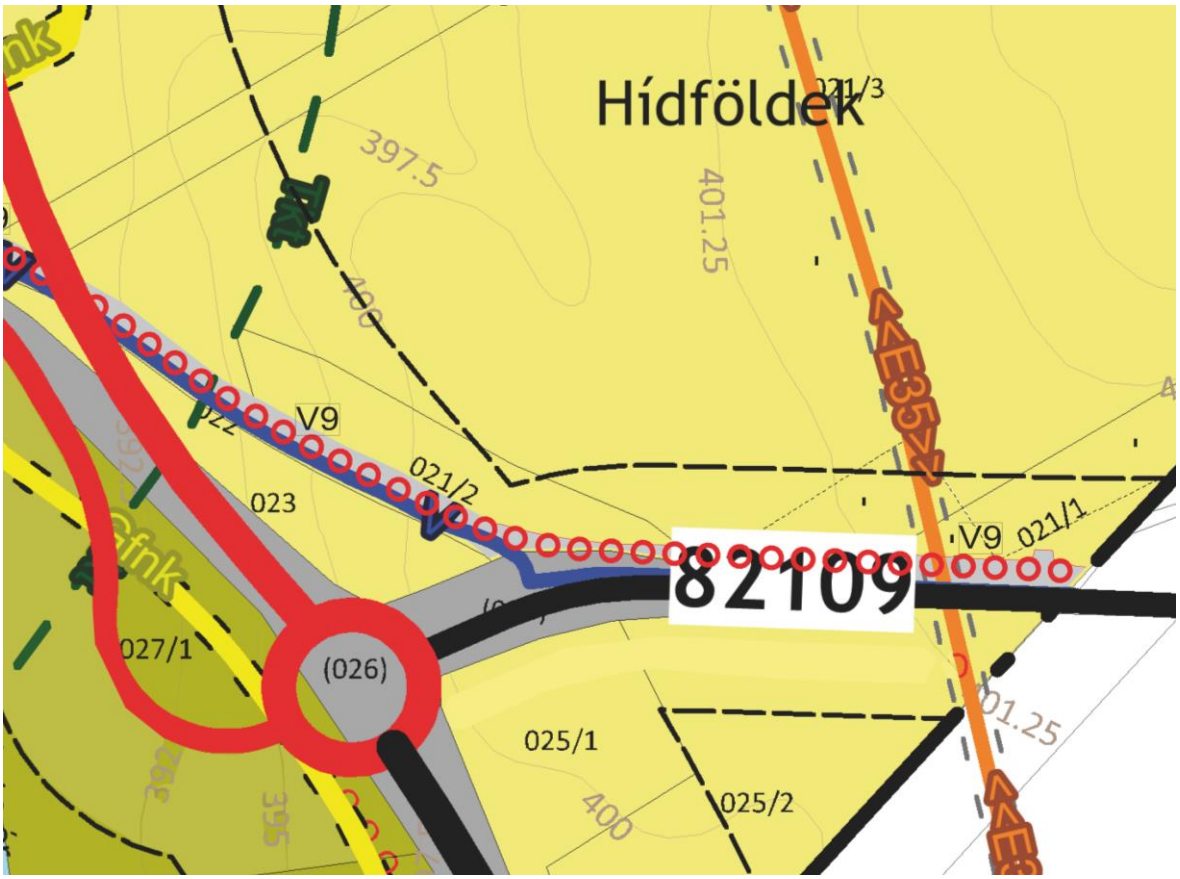





Pipacs utca
Malom-árok
Kb-T
V
V4
V5
HVA
HVB
032/3
034/5
035
036/24
036/34
036/36
036/47
437/1
437/3
425/1
426/1
427
420
421
382
385
386
387
388
391
392
393
395
396
397
371
372
373
374
375
376
416/1
416/2
417
418


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 -0,0075		1,27%
Vi	Intézmény terület	4,97		0,13%
Gksz	Kereskedelmi, szolláltató terület	45,84 -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 -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 -0,56923		18,28%

Má-Ko	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	681,58 -0,29456		18,23%
V	Vízgazdálkodási terület	19,47		0,52%
KÖu	Közúti közlekedési terület	32,74 +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:



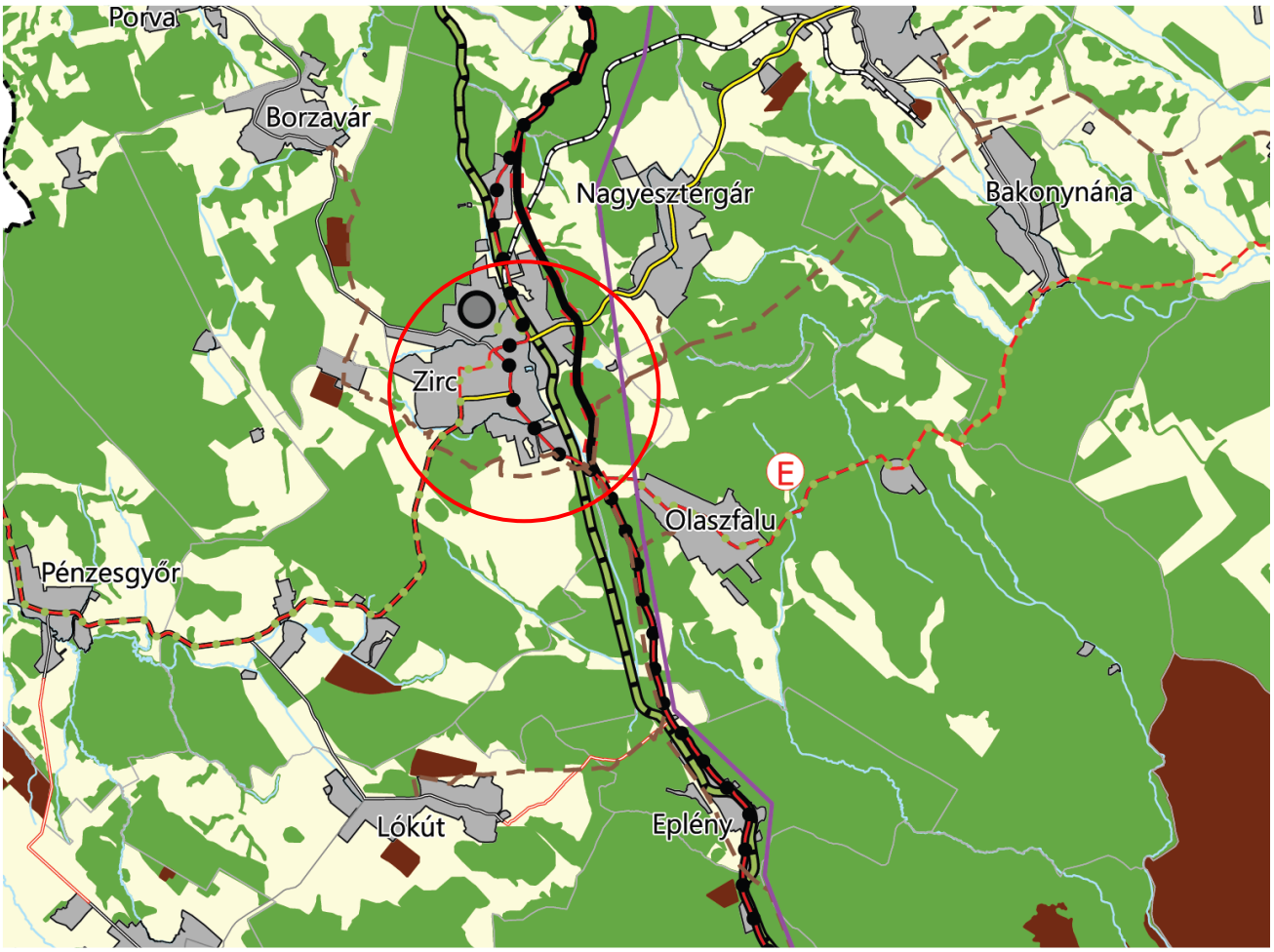
Az országos területfelhasználási kategóriákon belül a megyei területfelhasználási kategóriák kijelölésének szabályait az OTrT 10. § rögzíti.

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):



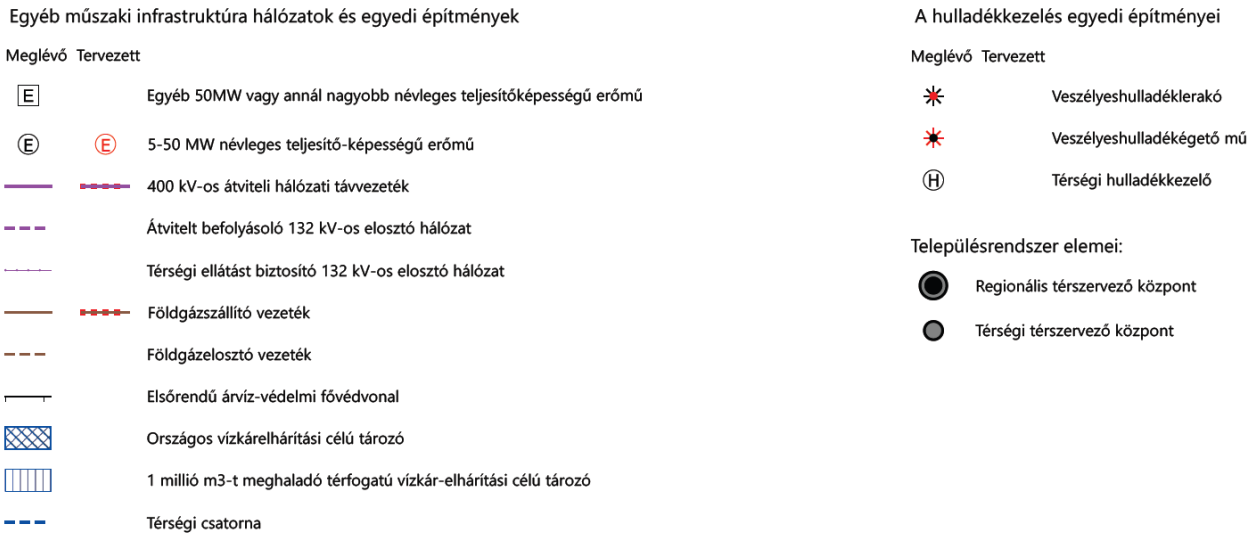
Térségi területfelhasználási kategóriák

- 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

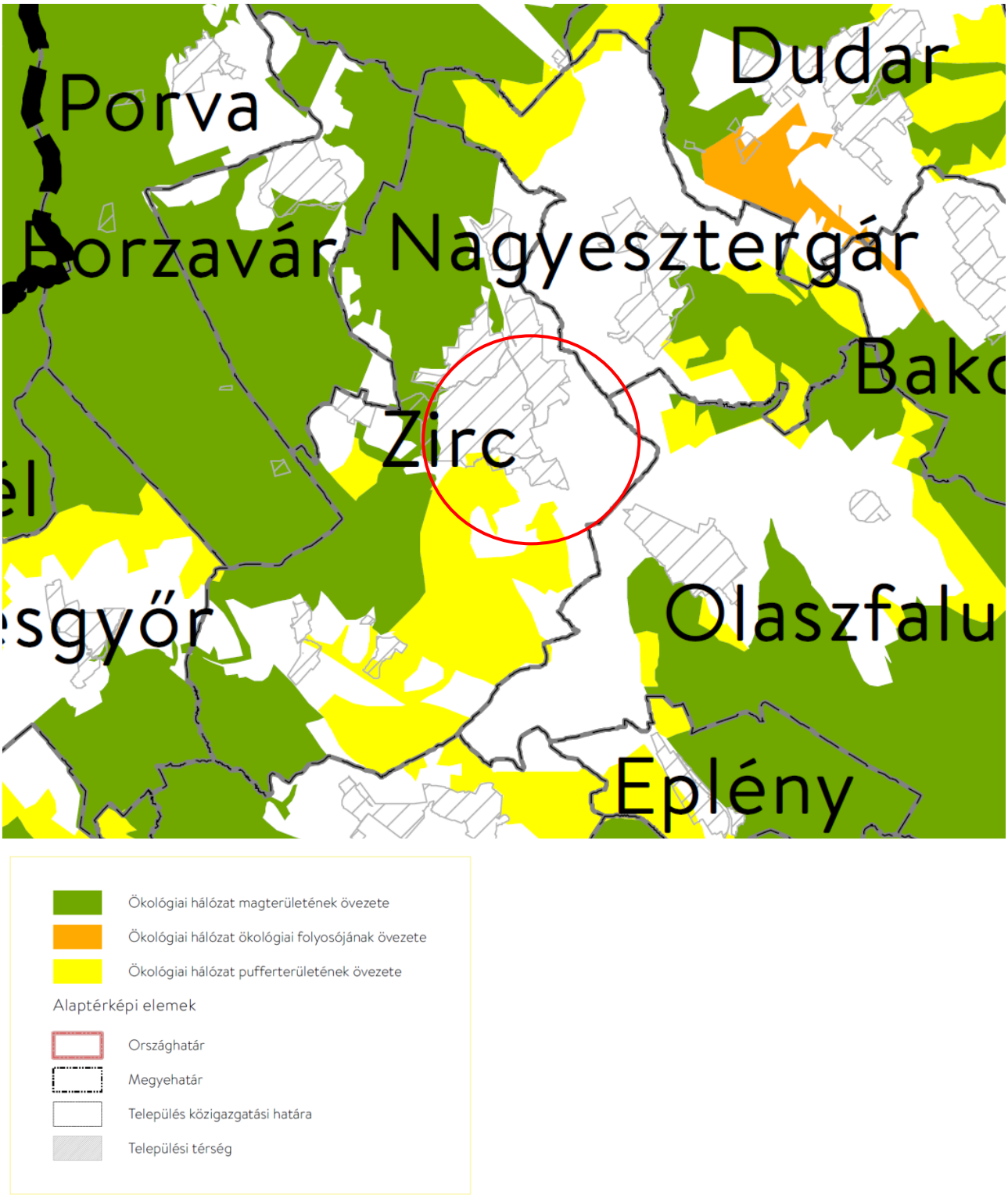


A területen (az 1/C melléklet a 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelethez alapján) keresztülfut a térségi kerékpárút hálózat tervezett eleme, a „Zirc - Olaszfalu - Bakonynána - Jásd - Szápár - (Bakonycsernye)” nyomvonalon, mely az érintett tervlapokon feltüntetésre került.

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

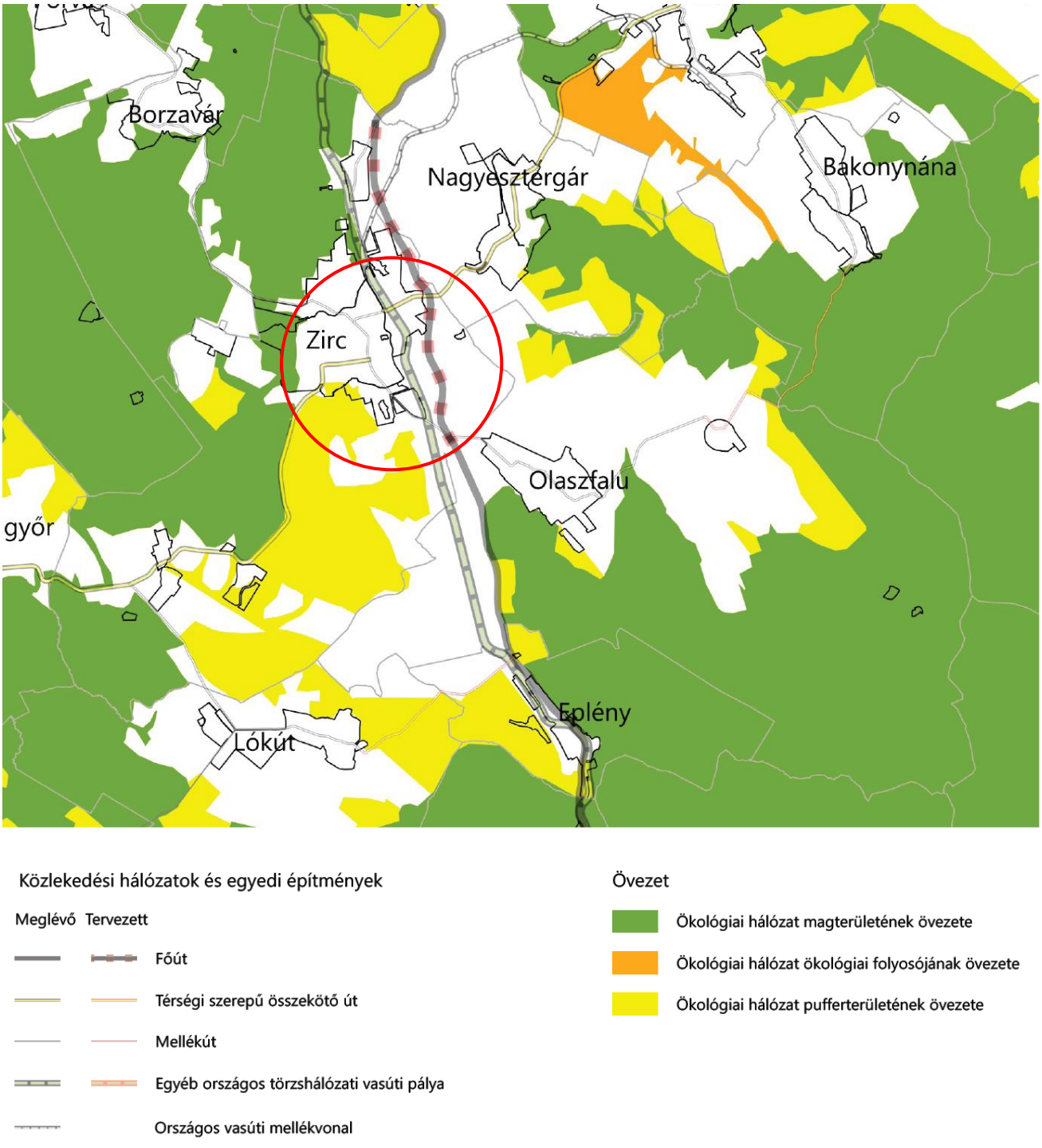
A tervezett módosítás sem országos-, sem térségi kerékpárút-hálózat elemeit nem módosítja..

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.

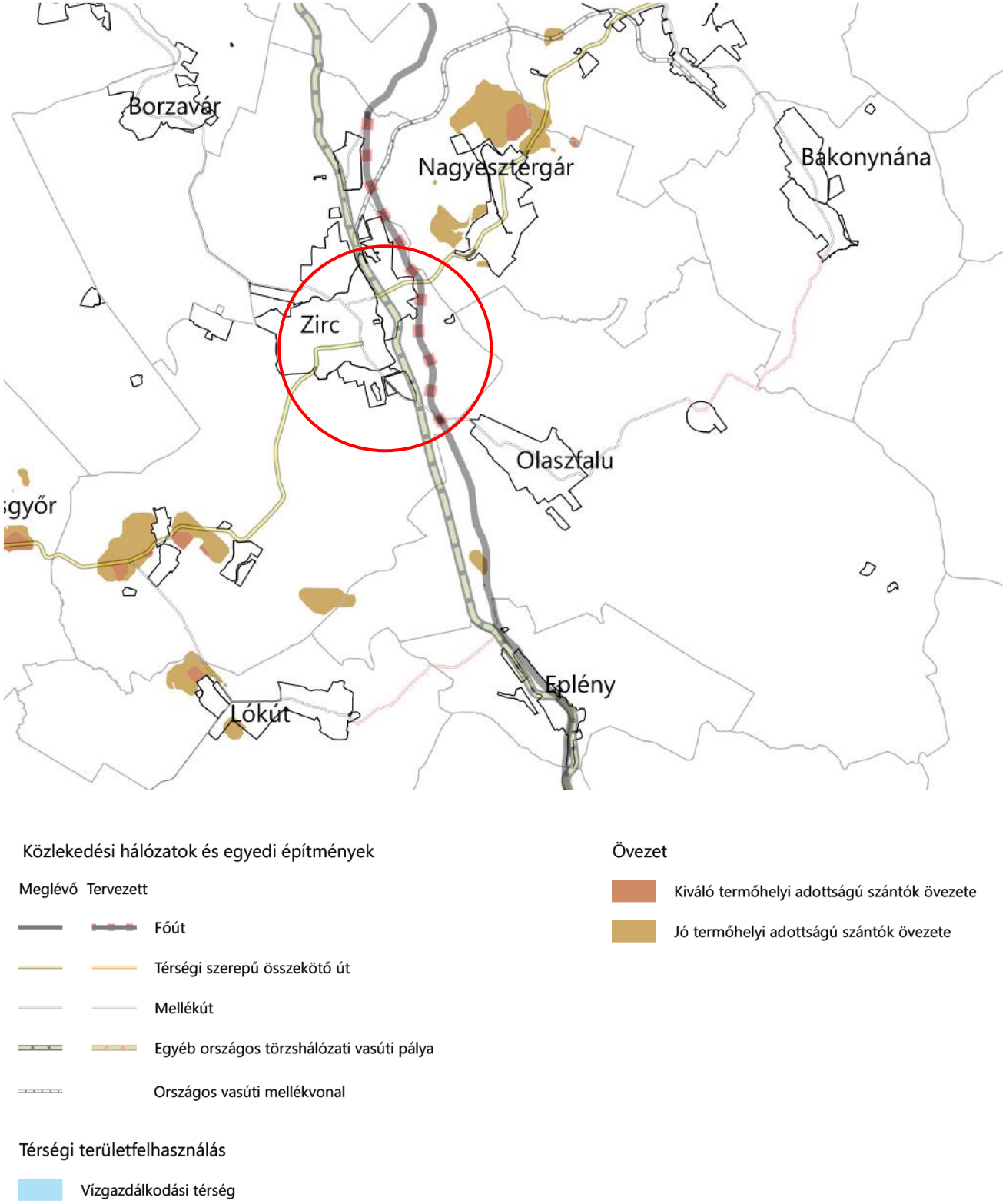
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 4., 28., valamint 85. § alapján:
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetébe a kiváló növénytermesztési feltételekkel rendelkező szántóterületek tartoznak.

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:

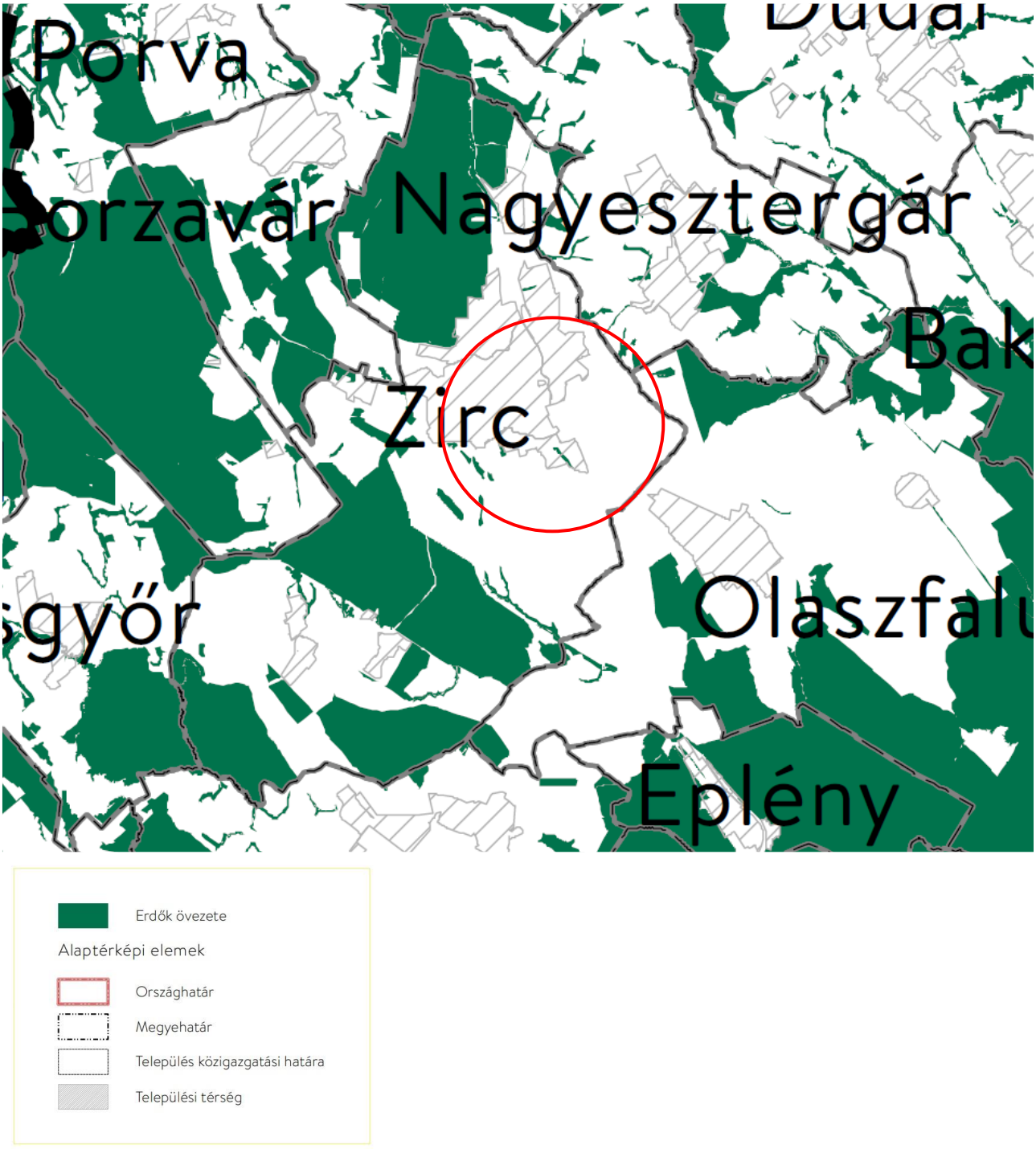
A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

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



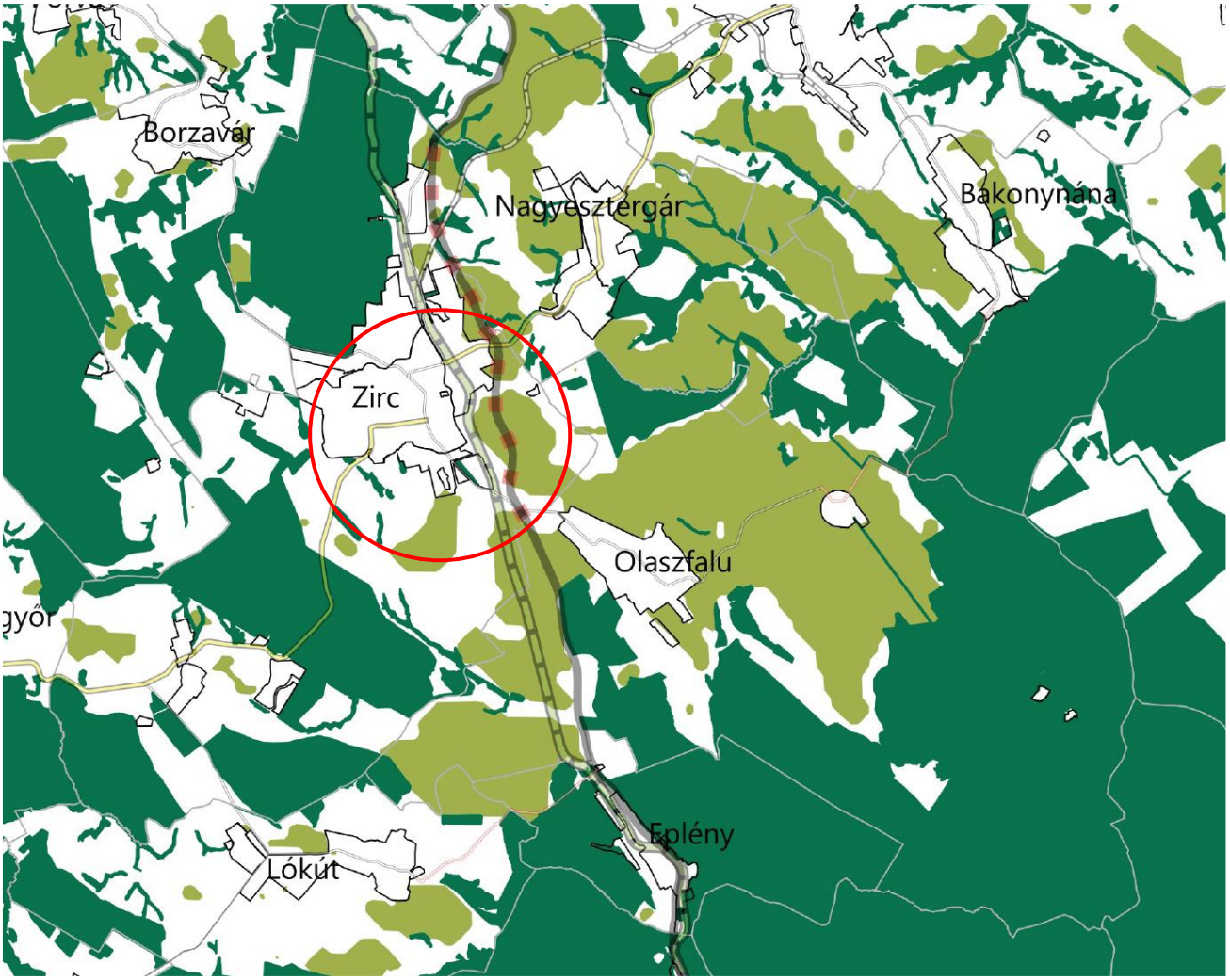
A módosítással érintett terület sem kiváló, sem jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét nem érinti, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

3/3. melléklet: Erdők övezete (OTrT)



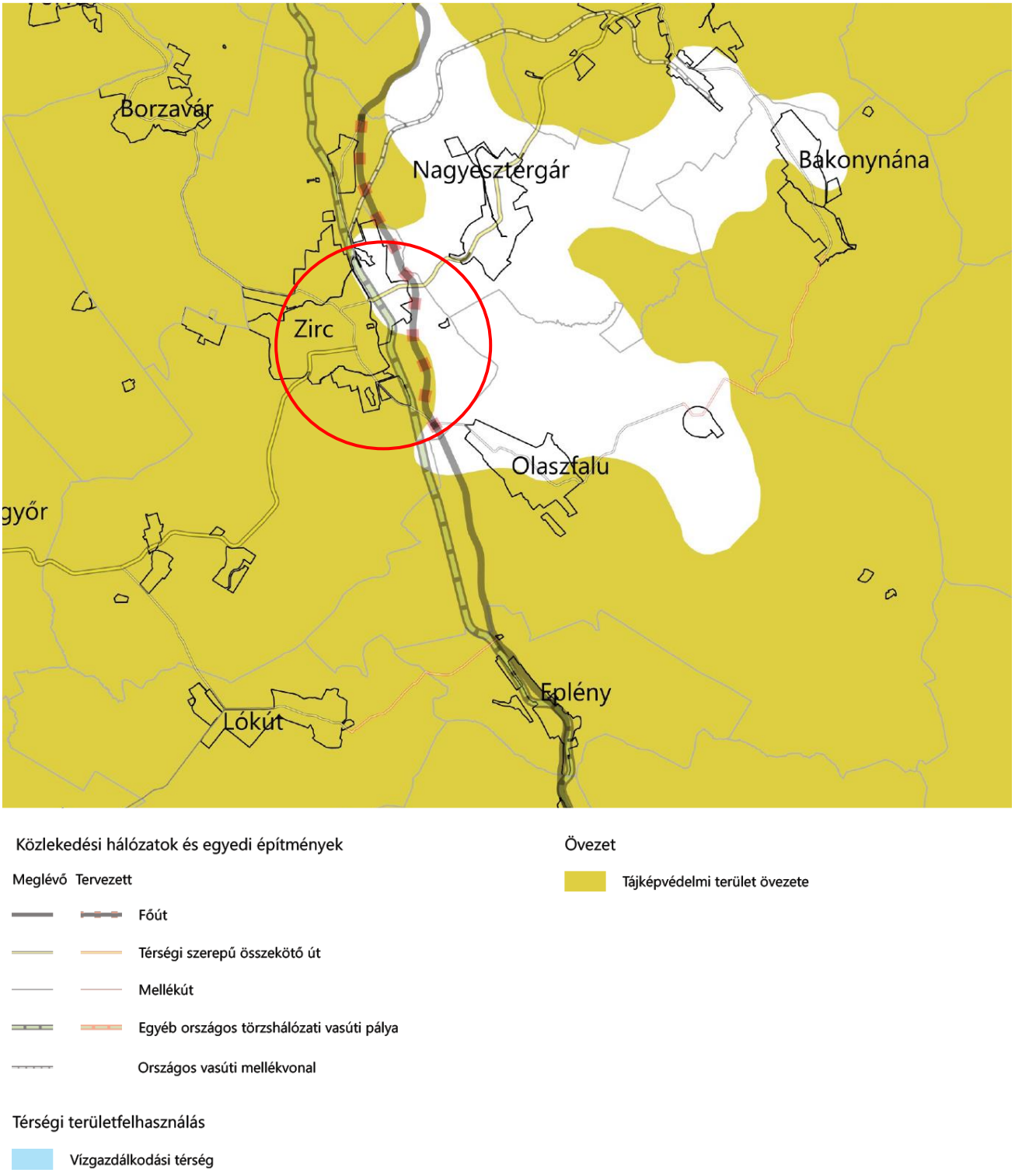
A 82. számú főút belterületi határhoz közel eső szakasza mentén a módosításra szánt terület erdők övezetével érintett, azonban a (beépítésre nem szánt) közúti közlekedési terület szélesítése tervezett itt, újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre sem gazdaságfejlesztési, sem innovációs-technológia 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):



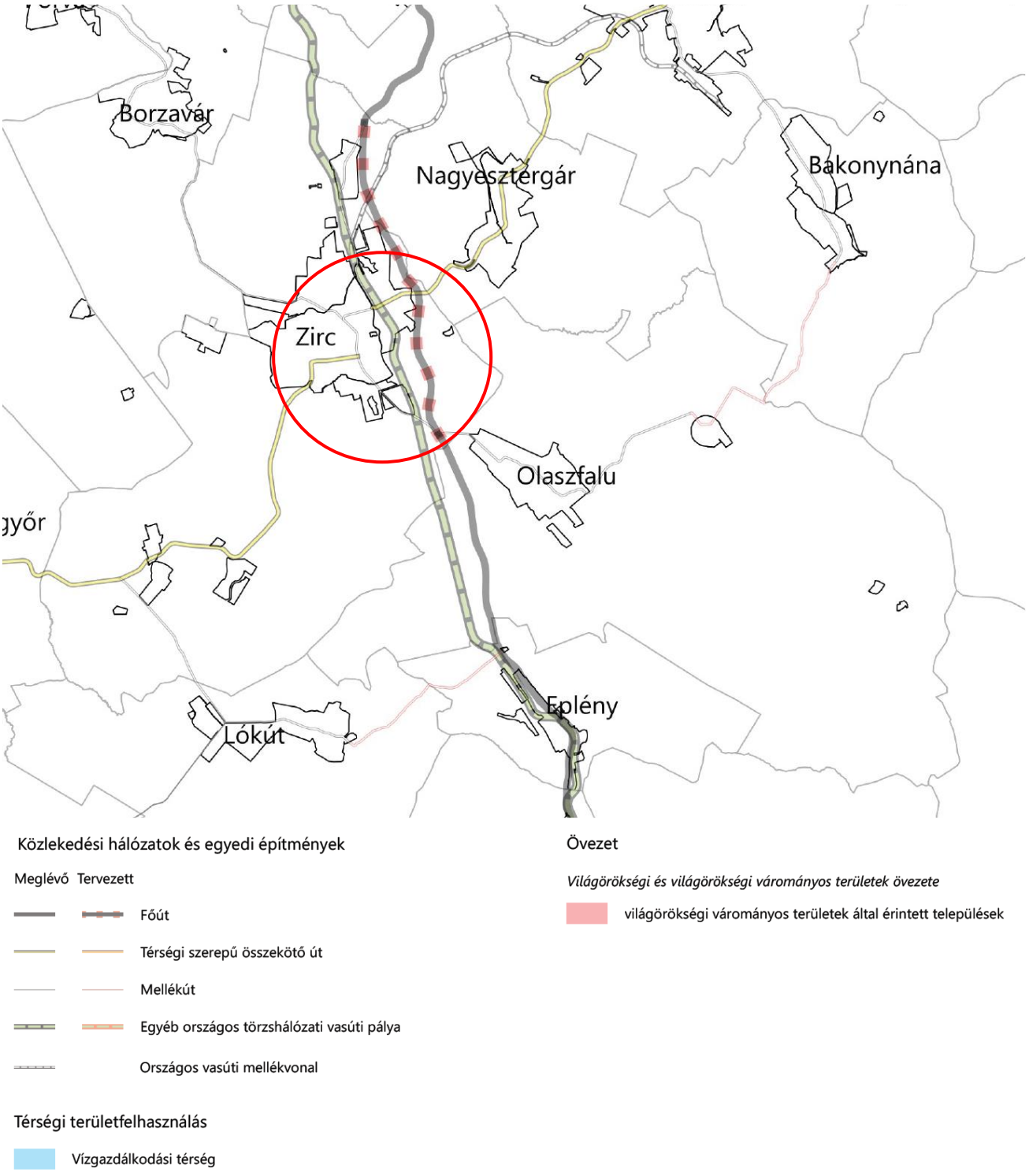
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. § - 4. Tájképvédelmi terület övezete - (3) és (4) bekezdése szerint:

(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):



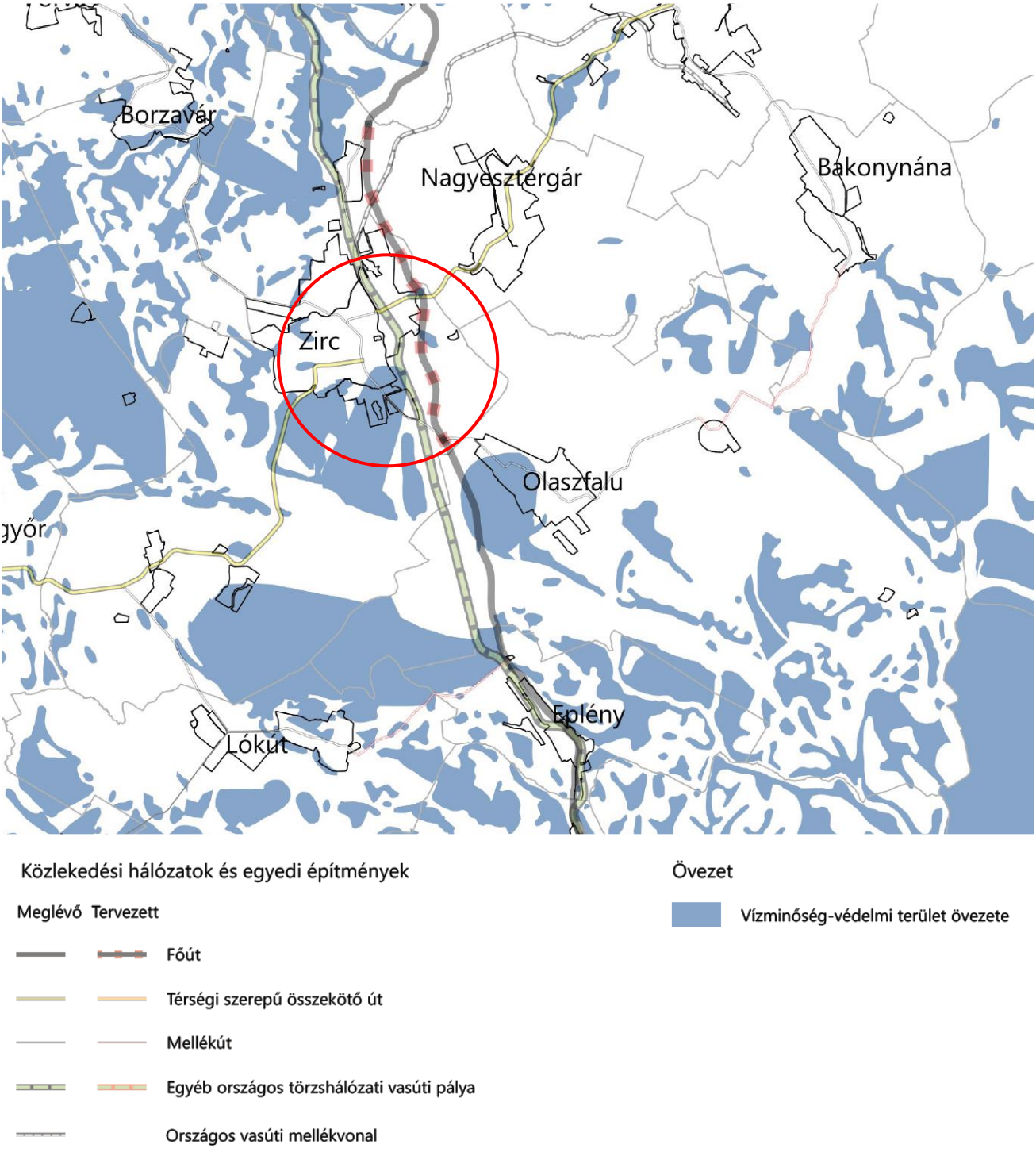
Az övezettel a módosításra szánt terület nem érintett, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

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:

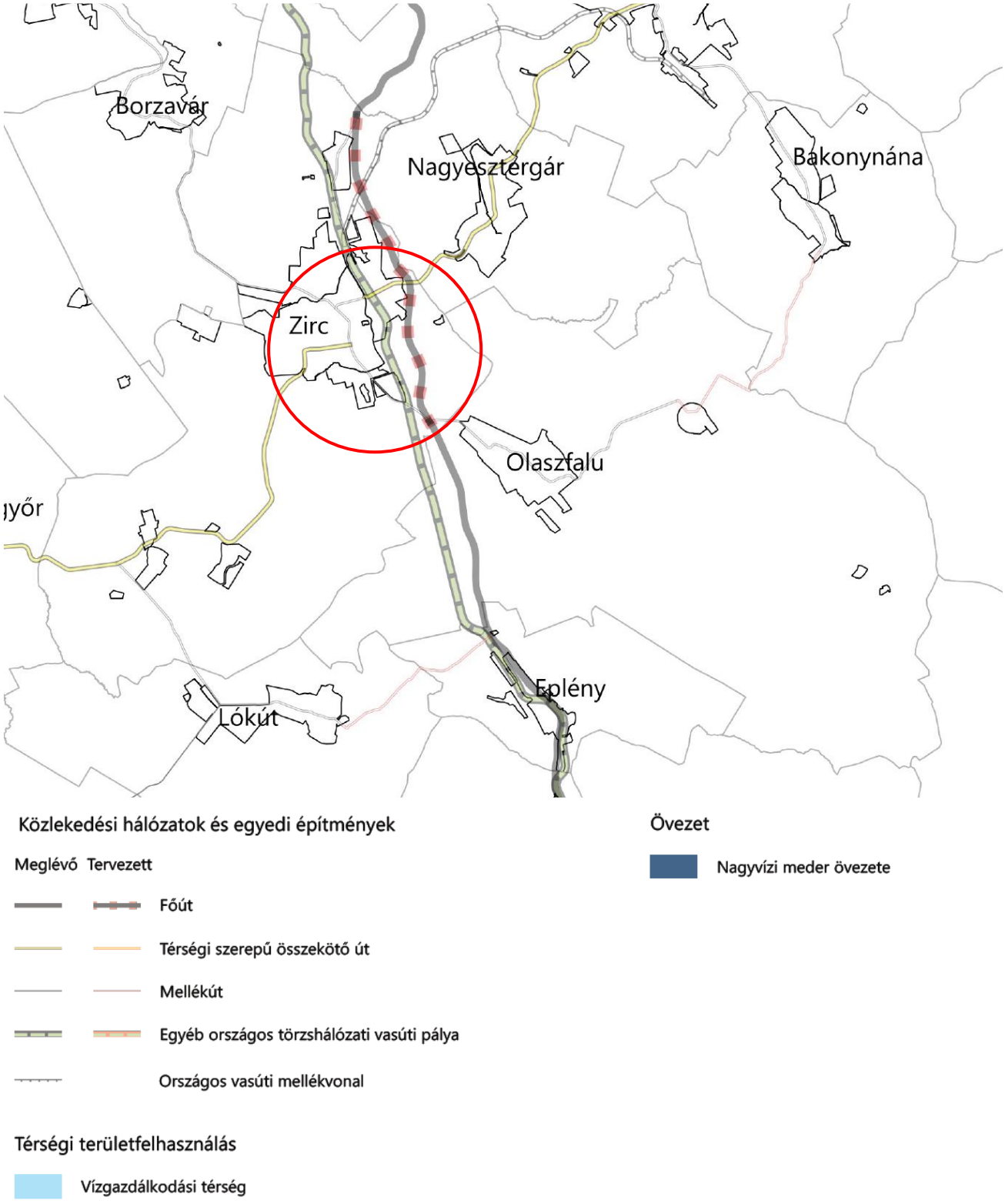
(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(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.

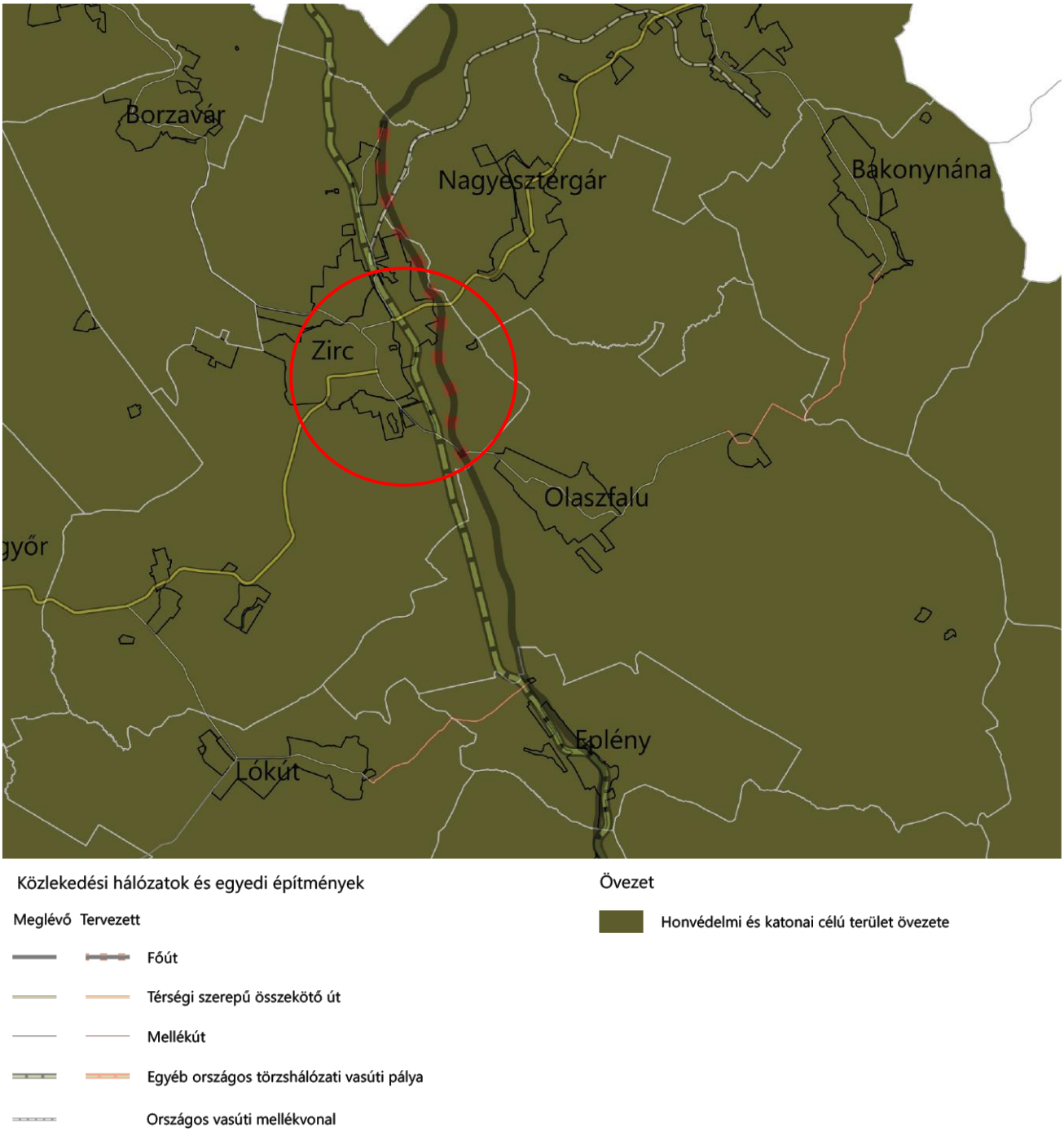
A fentiek alapján az övezettel a módosításra szánt terület tehát érintett, azonban a szükséges feltüntetések a településrendezési eszközökön feltüntetésre kerültek, így a vizsgált melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

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.

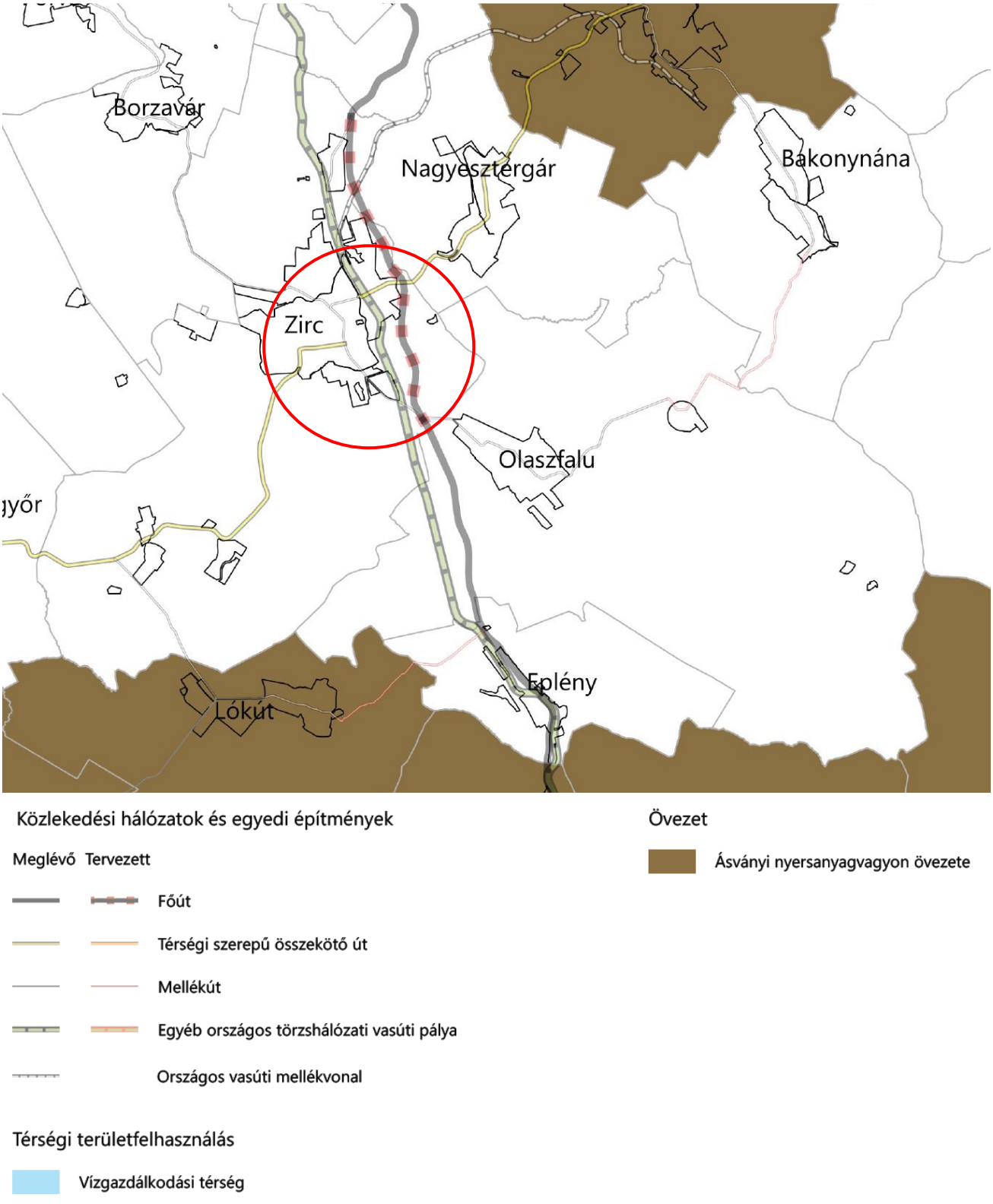
3.8 Honvédelmi és katonai célú terület övezete (VMTrT):



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.

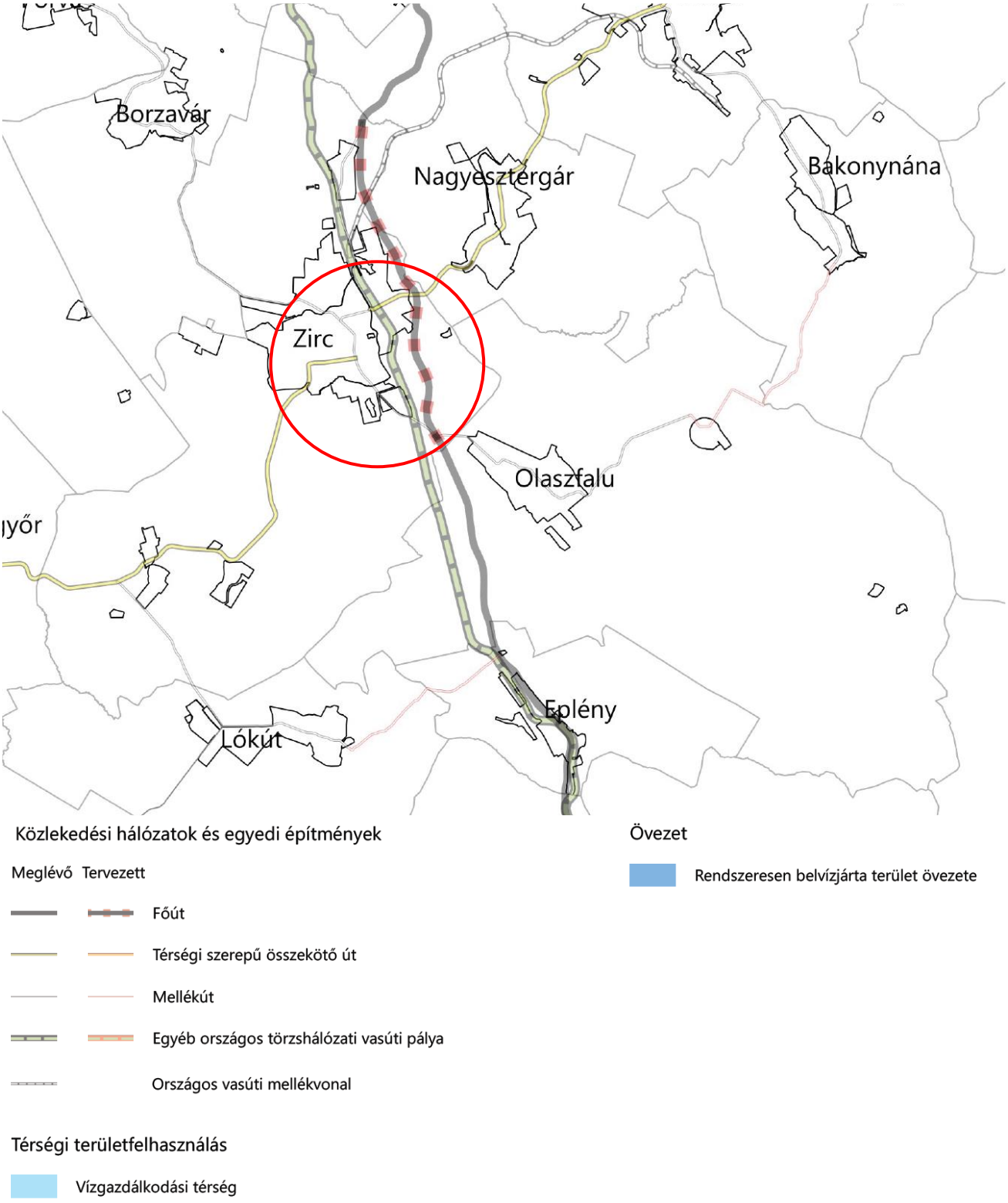
Az övezettel a módosításra szánt terület érintett, azonban a tervezett módosítás ténylegesen honvédelmi és katonai célú területként a településrendezési eszközökben lehatárolt ingatlant, vagy ingatlanrészt nem érint, annak ellátását nem akadályozza így a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a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

3.9 Ásványi nyersanyagvagyon övezete (VMTrT):



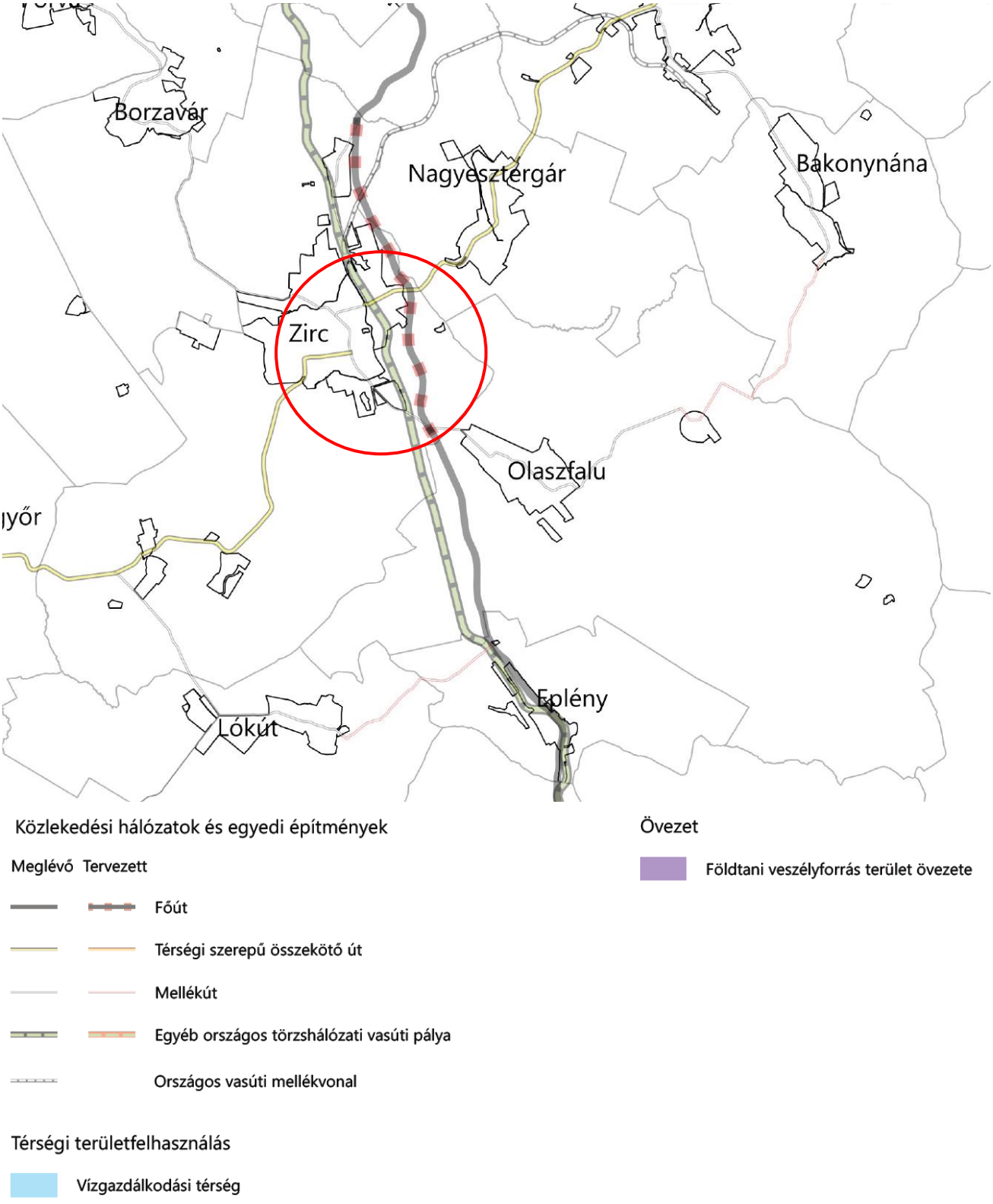
Az övezettel a módosításra szánt terület nem érintett, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

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.

...2025. (.....) Önkormányzati Rendelet 1. melléklete

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Szabályozási területi határja. A szürkével jelölt területekre nem tartozik a rendelet szabályozási elemeket tartalmazó részletes jelmagyarázat. Az érintett területre vonatkozó szabályozási elemeket az SZT-2 terlap tartalmazza.

- KÖu — Közúti közlekedési terület
- KÖt — Kötöttpályás közlekedési terület
- Zöldterület
- Vízgazdálkodási terület
- Telek be nem építhető része
- Keresztpajzta létesítésére kijelölt területsáv
- Közhasználat elől el nem zárható földszinti épületrész

EGYÉB

- 30 — Kötelező megszüntető jel
- 11 — Méretezés

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK/ ÖVEZETEK

építési övezet	beépítési mód	beépítési magasságra vonatkozó előírás
	kialakítható legkisebb telekterület (m²)	kialakítható legnagyobb beépítés mértéke (%)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Lk — Kisvárosias lakóterület
- Lke — Falusias lakóterület
- Lf — Falusias lakóterület
- Vt — Településközpont terület
- Vi — Intézményi terület
- Gksz — Kereskedelmi, szolgáltató terület
- Gip-e — Egyéb ipari terület
- K-Sp — Különleges terület - nagy kiterjedésű sportolási célú terület
- K-Fü — Különleges terület - fürdőhely gazdasági terület
- K-Te — Különleges terület - idegenforgalmi terület
- K-Ü — Különleges terület - üzemanyagtöltő terület
- K-SzA — Különleges terület - szabadtéri kiállítótér
- K-G — Különleges terület - gyógyszálló

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Kö — Közúti közlekedési terület
- Köv — Közforgalmú közlekedési terület
- Köv/h — Közúti közlekedési terület - honvédelmi cél
- Zkp — Közkert - közpark
- Zkk — Közkert - közkert
- Zkt — Közkert - közterület
- E-H — Honvédelmi erőfitvarok
- Eg — Gazdasági rendeltetésű erdőterület
- Ek — Közjóléti rendeltetésű erdőterület
- Mk — Kertes mezőgazdasági terület
- Má — Általános mezőgazdasági terület
- Má-ks — Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület
- Vf — Vízgazdálkodási terület - folyóvíz
- Vt — Vízgazdálkodási terület - tározótér
- Kb-T — Különleges beépítésre nem szánt terület - temető
- Kb-L — Különleges beépítésre nem szánt terület - laneszport terület
- Kb-Sok — Különleges beépítésre nem szánt terület - szennyvíztisztító területe
- Kb-Gaef — Különleges beépítésre nem szánt terület - golfpálya
- 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 területet 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 - vízmyelő

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

- Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezet határa
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet határa
- Vízbázis hidrogeológiai belső védőövezet határa
- 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
- Vasútállomás
- Gyalogút

KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS

- Vízmű
- Víztorony
- Víztározó medence
- Vízműkút
- Ivóvíz-gerincvezeték
- Szennyvíztisztítómű
- Szennyvízátemelő
- Bizonytalan nyomvonalú nagy-középnyomású földgáz szállítóvezeték
- Nagy-középnyomású földgáz szállítóvezeték 5-5 m-es védőtávolsággal
- Gáznyomásszükkentő
- 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

Adatszolgáltatás sorszáma: 303. A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5. Tel.: t:439-04-91

Településtervezés	**Ferik Tünde**, vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259) **Kethelyi Marton**, okl. tájépítészmérnök, tájvédelmi szakértő (TK 01-5282) **Grimm-Sipos Noémi**, okl. településmérnök (TT 13-1714) **Varga-Végh Anna**, okl. településmérnök
Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem	**Kethelyi Márton**, okl. tájépítészmérnök, tájvédelmi szakértő (TK 01-5282) **Harján Melinda**, okl. tájépítészmérnök, okl. természetvédelmi mérnök **Halász Annamária**, okl. tájépítészmérnök
Közlekedés	**Macsinka Klára**, okl. közlekedésépítőmérnök (13-1017 KÉ-K, TkJ) (MOBIL CITY Bt.)
Térinformatika	**Sághy Bálint**, okl. környezetmérnök, térinformatikus

ZIRC TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA

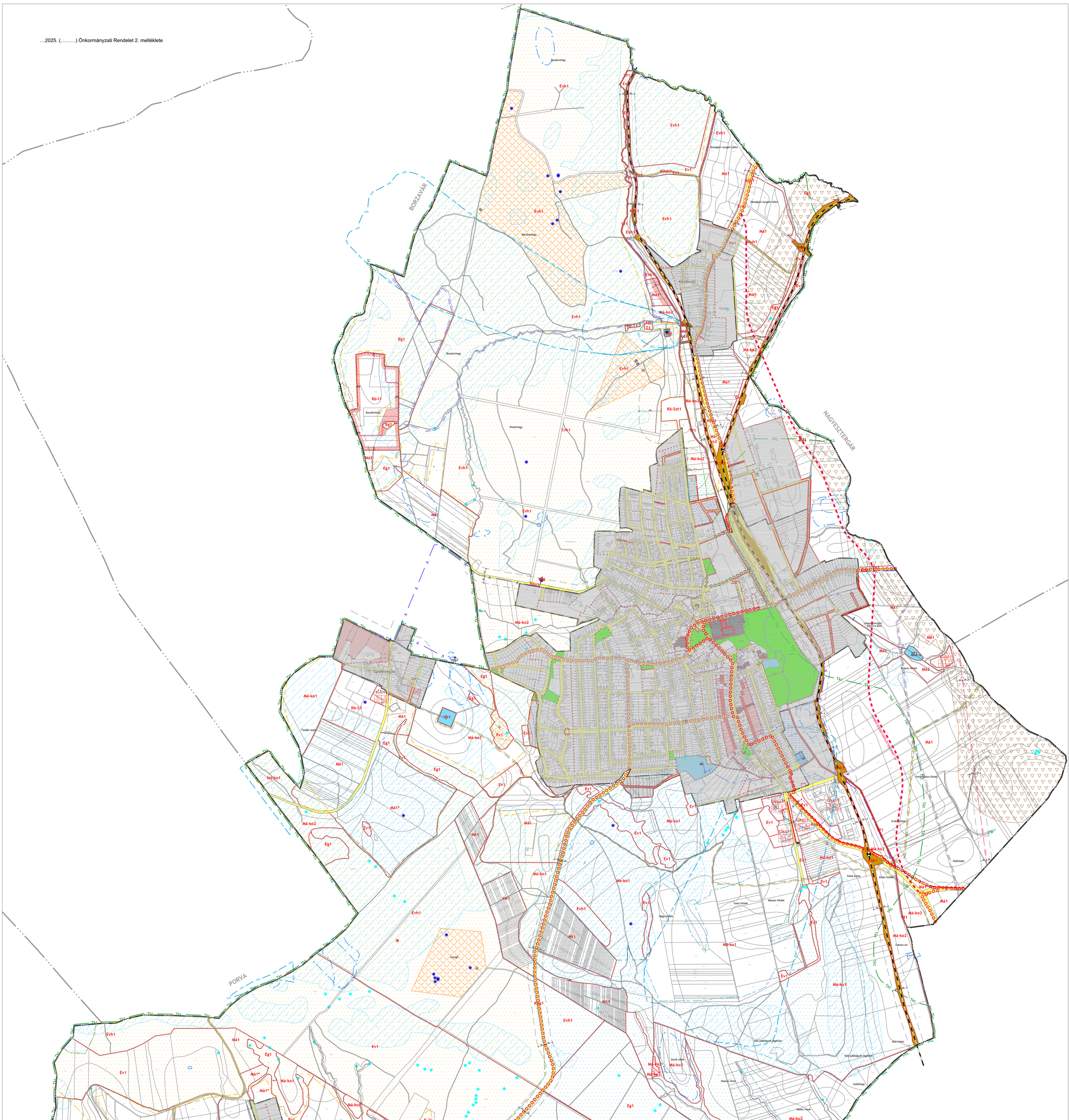
Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024.(...) önkormányzati rendelettel módosított
12/2021.(VII.9.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról
1. melléklet - SZT-1AM

ZÁRÓ SZAKASZ

M = 1 : 2 000

2025 április	VZM 1816/23	Zirc_mod2_250403.dwg

…2025. (……) Önkormányzati Rendelet 2. melléklete


BORZAVÁR
NAGYESZTERGÁR
PORVA
PÉNZESGYŐR
OLASZFALU
LÓKÚT
Bocskorhegy
Tündérmalom
Plesznérhegy
Bacskakhegy
Kárdosrét
Tündérmajor
Liegrop
Akli puszta
Kórs
Bajor
Szarvaskút forrás
Fűzfás-Golf Hotel
Országúti nyugati tábla
Nagyesztergári határmenti dűlők
Bosszú földek
Felső-Széles földek
Erdei földek
Hídföldek
Felső kakas
Alsó-kakas
Tarló földek
Mezsés földek
Nagy földek
Fekete éri
Volt jobbágyok legelője
Szőlőhegy
Szőlős rétek
Hosszú rétek
Szarvas rétek
Kocsányos tölgy
Kocsányos tölgy
Kocsányos tölgy

1. melléklet

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

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2023. szeptember 20-i ülésének jegyzőkönyvéből

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
332/2023.(IX.20.) 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, lehetőség szerint az önkormányzat tulajdonában álló, Zirc 424 hrsz.-ú, nem használt árok területének igénybevételével.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat 1./ pont 1.1. és 1.2. 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.

K.m.f

Ottó Péter sk.
polgármester

Viziné dr. Horváth Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:
Kanyár Brigitta
önkormányzati ügyintéző

2. melléklet

Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Németh Zsolt állami főépítész
2024.05.21. 14:39:13

ÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/801-2/2024.
Ügyintéző: Szlobodáné Bártfai Gabriella
Telefon: 06-88/579-344
Hiv.szám: VP01-F/3-13/2024.

Tárgy: Zirc város településrendezési eszközeinek módosítása 4 módosítási pontban

– környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése –

Ottó Péter
polgármester részére

Zirc város Önkormányzata
(Hivatali kapu)

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2024. április 18-án kelt, hivatkozott számú levelében tájékoztatott, hogy Zirc Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközeinek módosítását határozta el. Kérte, hogy mint – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerint – a környezet védelméért felelős szerv nyilatkozzak a környezeti vizsgálat szükségességéről.

Tervezési feladat:

1. Az 1917/4 hrsz.-ú ingatlanon minimálisan kialakítandó zöldfelület csökkentése, építési hely meghatározása, illetve a telken belül elhelyezhető parkolószám alóli felmentése tervezett.
2. A BAKONY-AGRO Kft. telephelyén a 041/19 és a 041/25 hrsz.-ú ingatlanokon szemes terménytároló siló létesítése miatt a HÉSZ módosítása tervezett.
3. A munkásszállás rendeltetés korlátozása tervezett a településközpontban található településközponti terület és intézményterület övezeteiben.
4. A Zirc-Olaszfalu kerékpárút megvalósíthatósága érdekében
   4.a) az 1925 hrsz.-ú közlekedési terület szélesítése, az övezeti határ módosítása,
   4.b) az 1045/4 és 1126/14 hrsz.-ú ingatlanok közötti övezeti határ módosítása,
   4.c) a 424 és a 422/2 hrsz.-ú ingatlanokon új közlekedési terület kijelölése,
   4.d) a 037 hrsz.-ú közlekedési terület szélesítése, az övezeti határ és a tervezett kerékpárút nyomvonalának módosítása,
   4.e) a 037, 029 és 026 hrsz.-ú közlekedési területek szélesítése, az övezeti határ módosítása,
   4.f) a 022 és 024 hrsz.-ú közlekedési területek szélesítése, az övezeti határ és a tervezett kerékpárút nyomvonalának módosítása.

A tervezési feladatok a felmerült változtatási szándékoknak megfelelően várhatóan a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszik szükségessé.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.
telefon: 88/579-313, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu
KRID azonosító: 566185331

Környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége:
A SKVr. 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [*a környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál.

A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítészi hatáskörében eljáró illetékes vármegyei kormányhivatal – a SKVr. 4. § (2) bekezdése, és 3. számú melléklete alapján, érintettség esetén – **az épített környezet védelmére kiterjedően** vesz részt.

A hivatkozott megkeresés szerint **az Önkormányzat előzetes vizsgálatai alapján nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.**

Az Önkormányzat környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos döntését **tudomásul veszem**. Ugyanakkor **kérem** a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan készülő megalapozó dokumentációban **az épített környezet vizsgálatát részletesen kidolgozni és a szükséges intézkedésekre vonatkozóan az alátámasztó javaslatban, illetve a helyi építési szabályzatban is számon kérhető garanciális eszközöket meghatározni.**

Az 1. módosítást kérem telektömb[1] szintjén vizsgálni. Kérem, hogy a szabályozási tervlapon **a telektömb szélén kerüljön rögzítésre többszintes növénytelepítésre** vonatkozó kötelezettség, amely a „településkapuban" településképi szempontból egy kedvező takarást biztosít. **Kérem** továbbá rögzíteni a helyi építési szabályzatban a tervezett **pakolók fásítására vonatkozó garanciális eszközöket** is.

A **2. módosítással** kapcsolatban elfogadom, hogy Zircen a mezőgazdasággal kapcsolatos tevékenységek dominálnak, ugyanakkor a kiemelkedő örökségi értéket képviselő Apátság és településközpont (Arborétum) turisztikai szempontból sem elhanyagolható, ezért a településkapuban takarás nélkül megjelenő mezőgazdasági, ipari stb. építmények nem kívánatosak. Az épített környezet védelmének vizsgálata során **kérem kitérni a településképi szempontokra és a megfelelő takaró növényzet biztosításának kérdésére** is. A siló és takarmánytároló magassági korlátozás nélküli elhelyezhetőségének biztosítását nem javasolom bevezetni. A beruházói szándékok és a településképi szempontok figyelembevételével, telepítési tanulmányterv (beépítési terv) alapján **kérem meghatározni az építmények megengedett legnagyobb magasságának mértékét és azt rögzíteni a helyi építési szabályzatban.** (pl.: Gksz1* övezetekben siló, takarmánytároló, épületnek nem minősülő építmények, technológiai építmények magassága nem haladhatja meg a 10 m-t.)

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 59. § (2) bekezdése szerint a településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének
a) a készítés vagy módosítás tényét,
b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
d) az Eljr.419. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását
együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

1 Étv. 2. § 26. *„Telektömb: a telkek olyan csoportja legalább hat telekkel, amelyet minden oldalról közterület, magánút vagy más beépítésre nem szánt terület határol."*

Megállapítottam, hogy a megküldött dokumentáció az Önkormányzat fentiek szerinti döntését **nem tartalmazza. Kérem pótolni.**

Tájékoztatásként felhívom a figyelmet az alábbiakra:
Zirc város településrendezési eszközei a 2021. június 30-at megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján kerültek elfogadásra. Előbbiek okán **a településrendezési eszközöknek** *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 60. § (9) bekezdése szerinti **2027. június 30-ig történő módosítása**

- az Eljr.419. 78. § (1) b) pontja alapján, 2022. július 1-ét követően **az Eljr.419. VIII-IX. Fejezet eljárási rendelkezései szerint**, továbbá
- *az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése alapján **az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és a településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével történhet.**

A SKVr. 5. § (1)-(3) bekezdései szerint, ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér a környezet védelméért felelős szervek véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel. Ezt követően a kidolgozó hivatalos értesítőjében vagy más, a nyilvánosság tájékoztatására alkalmas egyéb módon, továbbá ha van honlapja, azon is **nyilvánosságra hozza döntését és annak indokait, továbbá, ha a környezet védelméért felelős szervek véleményétől eltérően úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat nem szükséges, az eltérés tényét is.**

Döntéséről és indokairól a kidolgozó értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.

A **SKVr. a terv és a program kidolgozójának felelősségi körébe utalja a szabályszerű környezeti vizsgálat lefolytatását**, ami azt jelenti, hogy egy későbbi ellenőrzés során is a kidolgozó tartozik felelősséggel az eljárás esetleges hiányos lefolytatásáért. Ezért amennyiben a partnerségi egyeztetések során a tervezett módosítással kapcsolatosan egy későbbi társadalmi szerv megkeresése, lakossági bejelentéssel kapcsolatosan induló törvényességi felügyeleti eljárás során a Kúria utólagosan megsemmisítheti a helyi építési szabályzat módosítását, **amennyiben az önkormányzat döntését és annak indoklását nem tartja megalapozottnak**.

Az állami főépítészi szakmai feladatokat a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, valamint a SKVr. 4. §-a (2) bekezdése és a 3. számú melléklet II.2. táblázat b) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2024. május 17.

Tisztelettel
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.
telefon: 88/579-313, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu
KRID azonosító: 566185331

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

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2024. június 12-i ülésének jegyzőkönyvéből

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
185/2024.(VI.12.) határozata

a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet módosításáról

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló (a továbbiakban: helyi építési szabályzat) 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendeletének módosítása kapcsán Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodája (8200 Veszprém, Megyeház tér 1.) (a továbbiakban: Állami Főépítész) VE/05/801-2/2024. ügyiratszámon kiadott nyilatkozatában a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározása, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége ügyében megküldött megkereső levelünkben 1. számmal jelölt módosítással kapcsolatban tett észrevételeit az önkormányzati főépítész véleménye alapján nem fogadja el, a véleményezési dokumentációt a levelünkben foglaltak szerint készítteti el.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az Állami Főépítész fent hivatkozott nyilatkozatában a megkereső a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége ügyében megküldött megkereső levelünkben 2. számmal jelölt módosítással kapcsolatban tett észrevételeit az önkormányzati főépítész véleménye alapján elfogadja, a véleményezési dokumentációt azok figyelembevételével készítteti el.

3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a Völgyzugoly Műhely Kft.-vel (1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.) a helyi építési szabályzat módosítása kapcsán a véleményezési dokumentációt készíttesse el.

Felelős: 1-3./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester

Határidő: 1-2./ pontok esetében: azonnal
3./ pont esetében: 15 napon belül

K.m.f

Ottó Péter sk.
polgármester

Viziné dr. Horváth Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:
Kanyár Brigitta
önkormányzati ügyintéző

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

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2024. június 12-i ülésének jegyzőkönyvéből

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
184/2024.(VI.12.) határozata

a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet módosításáról

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló (a továbbiakban: helyi építési szabályzat) 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendeletének módosítása kapcsán megállapítja, hogy előzetes környezeti hatásvizsgálat lefolytatására nincs szükség.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a helyi építési szabályzat módosítása kapcsán a véleményezési eljárást folytassa le.

Felelős: 1-2./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester

Határidő: 1./ pont esetében: azonnal
2./ pont esetében: 15 napon belül

K.m.f

Ottó Péter sk.
polgármester

Viziné dr. Horváth Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:
Kanyár Brigitta
önkormányzati ügyintéző

VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/31-6/2025.
Ügyintéző: Szlobodáné Bártfai Gabriella
Telefon: 06-88/579-344
Melléklet: Jegyzőkönyv;
Államigazgatási szervek
szakmai véleményei;

Tárgy: Zirc város településrendezési eszközeinek módosítása 4 módosítási pontban

– záró szakmai vélemény –

Kacsala István
polgármester részére
Zirc város Önkormányzata
(E-TÉR)

Tisztelt Polgármester Úr!

A Völgyzugoly Műhely Kft. által készített *„Zirc településrendezési eszközök 2. sz. módosítása; egyszerűsített eljárás; záró szakasz”* megnevezésű, *„2025. március”* keltezésű dokumentációt, valamint a Novák Építésziroda Kft. által készített *„Zirc város településrendezési eszközeinek módosítása Zirc – Olaszfalu kerékpárút létesítéséhez kapcsolódóan – egyszerűsített eljárással – a 419/2021. (VII. 15.) Korm rendelet 66. § szerinti véleményezési anyag”* megnevezésű, *„2024 október hó”* keltezésű dokumentációt kérésére megvizsgáltam. A településrendezési eszközök módosításának véleményezésében *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. §-a, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 68. § (2) bekezdés d) pontja szerint az alábbi – **záró** – szakmai véleményt adom.

Előzmények:
Zirc Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 332/2023. (IX. 20.), 103/2024. (IV. 17.) és 240/2024. (IX. 5.) számú határozatában döntött a településrendezési eszközök tárgyi módosításáról, 240/2024. (IX. 5.) számú határozatában döntött az Eljr.419. 7. § (7) bekezdése szerinti önkormányzati főépítészi feljegyzés elfogadásáról.

Az Önkormányzatnak a partnerségi egyeztetés szabályait a 16/2022. (XI. 8.) önkormányzati rendeletében határozta meg.

A településrendezési eszközök módosításának tárgyában az Önkormányzat 2024. július 1-én lakossági fórumot tartott. A Képviselő-testület a 241/2024. (IX. 5.) számú határozatában a partnerségi egyeztetési eljárást lezárta, 184/2024. (VI. 12.) számú határozatában döntött arról, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti vizsgálat az érintett államigazgatási szervekkel egyetértve nem szükséges.

A településrendezési eszközök módosítása során a dokumentáció szerint az Étv. 6/A. § (3) bekezdése alapján és a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően **Vachtler Erik** önkormányzati főépítész működik közre.

A hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:

- a hatályos településfejlesztési koncepció, amelynek számáról nincs információm;
- a 170/2021. (VII. 8.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (településszerkezeti terv és leírás);
- a 12/2021. (VII. 9.) számú képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv (a továbbiakban: HÉSZ).

Tervezési feladat:

1. Az 1917/4 hrsz.-ú ingatlanon minimálisan kialakítandó zöldfelület csökkentése, építési hely meghatározása, illetve a telken belül elhelyezendő parkolószám alóli felmentése tervezett.
2. A BAKONY-AGRO Kft. telephelyén a 041/19 és a 041/25 hrsz.-ú ingatlanokon szemes terménytároló siló létesítése miatt a HÉSZ módosítása tervezett.
3. A munkásszállás rendeltetés korlátozása tervezett a településközpontban található településközponti terület és intézményterület övezeteiben.
4. A Zirc-Olaszfalu kerékpárút megvalósíthatósága érdekében
   4.a) az 1925 hrsz.-ú közlekedési terület szélesítése, az övezeti határ módosítása,
   4.b) az 1045/4 és 1126/14 hrsz.-ú ingatlanok közötti övezeti határ módosítása,
   4.c) a 424 és a 422/2 hrsz.-ú ingatlanokon új közlekedési terület kijelölése,
   4.d) a 037 hrsz.-ú közlekedési terület szélesítése, az övezeti határ és a tervezett kerékpárút nyomvonalának módosítása,
   4.e) a 037, 029 és 026 hrsz.-ú közlekedési területek szélesítése, az övezeti határ módosítása,
   4.f) a 022 és 024 hrsz.-ú közlekedési területek szélesítése, az övezeti határ és a tervezett kerékpárút nyomvonalának módosítása.

Véleményezésre megküldött tervdokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Völgyzugoly Műhely Kft. [1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.; Településrendezés: Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259; Kéthelyi Márton okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő, Varga-Végh Anna okl. településmérnök] közreműködésével elkészített *„Zirc településrendezési eszközök 2. sz. módosítása; egyszerűsített eljárás; záró szakasz”* megnevezésű, *„2025. március”* keltezésű dokumentáció, valamint a Novák Építésziroda Kft. [6721 Szeged, Tímár u. 8/B.; Településtervező: Novák Péter okl. építészmérnök, településtervező É 06-0088, TT 06-0088 és Altorjay Domonkos Pál okl. építésztervező művész, okl. településmérnök É 06-0447; Úttervező: Nagy Szabolcs 1158 Budapest, Petrence u. 87.] közreműködésével elkészített *„Zirc város településrendezési eszközeinek módosítása Zirc – Olaszfalu kerékpárút létesítéséhez kapcsolódóan – egyszerűsített eljárással – a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § szerinti véleményezési anyag”* megnevezésű, *„2024. október hó”* keltezésű záró véleményezési dokumentáció.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte. A Kr. 14. § (5) bekezdése szerint: *„A településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és – legalább egy eredeti példányon – a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.”* A dokumentáció aláírólapja **tartalmazza** a feladat elvégzésében részt vett tervező nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

Egyeztető tárgyalás:
A benyújtott dokumentáció átvizsgálását követően, az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés c) pontja értelmében 2024. szeptember 19-én egyeztető tárgyalást tartottam a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalban (Veszprém, Megyeház tér 1.). A kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 157. § (1) bekezdés f) pontja alapján az egyeztető tárgyalás elektronikus úton került megtartásra digitális konferencia-megbeszéléssel (ZOOM program segítségével). Az egyeztető tárgyalásokról VE/05/801-18/2024. ügyiratszámon jegyzőkönyv készült.

A tárgyalásra elektronikus úton megküldött meghívóra válaszolva a következő államigazgatási szervek nyilatkoztak:

- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (tárgyalást követően érkezett)
- Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (tárgyalást követően érkezett)
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály (a továbbiakban: Útügyi Osztály) (tárgyalást követően érkezett)

A **Veszprém Vármegyei Önkormányzati Hivatal** a Novák Építésziroda Kft. által készített HÉSZ preambulumába **kérte beemelni a Veszprém Vármegyei Önkormányzatot, mint véleményezőt.**

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály jelezte, hogy az 1. módosítással érintett 1917/4. hrsz.-ú ingatlan érinti a „9874” (Apátság) kiemelten védett régészeti lelőhelyet. A 4.a) módosítással érintett 1925 hrsz.-ú ingatlan közlekedési terület szélesítése, az övezeti határ módosítása érinti „9874” (Apátság) kiemelten védett régészeti lelőhelyet, valamint az 5655; 5656; 5657; 5659; 5660; 5661 törzsszámú műemléki környezeteket. Továbbá a 4.e) módosítással érintett 029. hrsz.-ú ingatlan érinti a „9877” (Vasútra-dűlő) régészeti lelőhelyet és a 11451 törzsszámú (Magas-bakonyi vasútvonal) műemléki környezetet.
A fejlesztést illetően **tájékoztatta** az Önkormányzatot, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint ún. nagyberuházás esetén a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készítenie.
Továbbá **felhívta a figyelmet**, hogy a Kötv. 9. § értelmében régészeti lelőhelyeket – a fenntartható használat elvének figyelembevételével – csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak, továbbá a Kötv. 22. § (1) bekezdése szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.
Előbbiek figyelembevételével a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya **kifogást nem emelt.**

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály jelezte, hogy a természetes gyógytényezőkről vezetett nyilvántartása szerint a város közigazgatási területén belül a Zirc K-5 OKK [(ásványvíz belső (palackozási célú) felhasználásra) engedélyszám: 100-3/GYF/2009 ÁNTSZ Országos Tisztifőorvosi Hivatal Országos Gyógyhelyi és Gyógyfürdőügyi Igazgatóság] (a továbbiakban: Kút).
A rendelkezésére álló, a természetes gyógytényezőkkel kapcsolatos törzskönyvi nyilvántartásában fellelhető, a Kútra vonatkozó – Schultz és Fiai Bt. által kiadott védettségvizsgálati dokumentáció (továbbiakban: Dokumentum) áttanulmányozása alapján megállapította, hogy Zirc város területének egy része, így a módosítandó területek egy része (2. és 4. számú módosítások) is a Kút védőidomának felszíni vetületén belül helyezkednek el.
Felhívta a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a község településrendezési eszközeinek módosítása során szükséges a Kút – a védőidom által érintett területek – esetében *a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 10. §, 11. § (1), 12. § (1) 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele.

A **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága** képviselője az egyeztető tárgyaláson jelezte, hogy az Igazgatóság **nem emel kifogást** a tervezett módosításokkal kapcsolatosan.

Az **Útügyi Osztály** véleménye megadásához **kérte „***a következő elemekkel történő* ***kiegészítését a dokumentációnak****:*

1. *Nem került közlekedési tervező bevonásra, holott van útügyi érintettség.*
2. *A véleményezési anyag (Novák Építésztervező Kft.)*
   - *50. oldalán található jelmagyarázat homályos, nagyítással olvashatatlanná válik.*
   - *79. oldalon lévő mintakeresztszelvény méretezése nem értelmezhető, a kótavonalak elválasztó vonalai nem láthatóak, a rendezési tervi eszköz módosításának szükségességét, kótázását kérem bemutatni (a magáningatlanra rajzolt közlekedési területrész kótázása, szükséges elvétel mértéke nem látható).*
   - *az utak tervezési osztályba sorolása hiányzik.*
   - *a 82. sz. főúttal, a 82109 országos közúttal párhuzamos kerékpárút hálózat vonatkozásában kérem meghatározni a besoroláson túl, hogy helyi vagy országos közúthálózat része lesz e- a kerékpárút (helyi közút esetében az országos közúttól eltérő jelölés szükséges).*
3. *Átnézeti helyszínrajzon kérem jelölni a rendezési eszköz jelenlegi módosítási szakaszait a 4. pont – kerékpárút - tekintetében.*
4. *Kérem az egyedi tervező nyilatkozatát a kerékpárúttal kapcsolatot módosításnál arra vonatkozóan, hogy visszacsatolásra került a módosítandó terület, és megfelelő a kiszabályozás az egyedi tervben szereplő nyomvonal megvalósításához.*
5. *Az 1917/4 hrsz.-ú ingatlan (1. pont) vonatkozásában az 50 %-os parkolóhely csökkentést kérem szaktervező által alátámasztani. A kidolgozás térjen ki a 82. sz. főútra tervezett forgalomnövekedésre is, csomóponti vizsgálattal.”*

Az egyeztető tárgyaláson a meghívás ellenére nem jelentek meg és nem nyilatkoztak az alábbi államigazgatási szervek:

- Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága

Az Eljr.419. 64. § (6) bekezdése értelmében azt az érdekeltet, aki az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre, az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vesz részt, vagy aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében véleményének fenntartását jelzi az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. Ezért az egyeztető tárgyaláson nem képviselt államigazgatási szerveket, önkormányzatokat kifogást nem emelő véleményezőnek tekintettem.

Az egyeztető tárgyaláson kértem, hogy az Önkormányzat, illetve a tervezők a az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos döntést és a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos észrevételekre adott önkormányzati választ küldjék meg az Állami Főépítészi Iroda részére.

Az Önkormányzat **2024**. **szeptember 19-én megküldte** részemre a Képviselő-testület **184/2024. (VI. 12.)** számú határozatát az SKVr. szerinti **környezeti vizsgálat szükségesség**ével kapcsolatos döntését és a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos **észrevételekre adott önkormányzati választ.**

Az SKVr. szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése tárgyú, **VE/05/801-2/2024.** számú nyilatkozatomban az Önkormányzat környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos döntését – amely szerint környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges – tudomásul vettem.

A VE/05/801-2/2024. számú véleményemben az 1. módosítást kértem telektömb szintjén vizsgálni. Kértem, hogy a szabályozási tervlapon a telektömb szélén kerüljön rögzítésre többszintes növénytelepítésre vonatkozó kötelezettség, amely a „településkapuban" településképi szempontból egy kedvező takarást biztosít. Kértem továbbá rögzíteni a helyi építési szabályzatban a tervezett parkolók fásítására vonatkozó garanciális eszközöket is.

Az önkormányzati főépítész az egyeztető tárgyaláson kifejtette álláspontját, amelyet elfogadva a fentiektől eltekintettem.

A 2. módosítással kapcsolatban kértem kitérni a településképi szempontokra és a megfelelő takaró növényzet biztosításának kérdésére is. A siló és takarmánytároló magassági korlátozás nélküli elhelyezhetőségének biztosítását nem javasoltam bevezetni. A beruházói szándékok és a településképi szempontok figyelembevételével kértem meghatározni az építmények megengedett legnagyobb magasságának mértékét és azt rögzíteni a helyi építési szabályzatban.

Fentiekre tekintettel a HÉSZ-módosítás tervezete kiegészítésre került azzal, hogy a „*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."

Az alátámasztó munkarészben részletesen kifejtésre került a fejlesztési cél. Bemutatásra került a tervezett többfunkciós raktár és terménytároló épület építési engedélyezési terve.

Az Önkormányzat 2024. december 19-én megküldte az Útügyi Osztály kérésére kiegészített dokumentációt részemre, illetve közvetlenül az Útügyi Osztály részére is.

Az Útügyi Osztály VE/62/00097-2/2025. számú levelében az alábbi hiányosságokat tárta fel és kérte a dokumentáció további kiegészítését:
„1. Kerékpárút: Kérem az egyedi tervező nyilatkozatát a kerékpárúttal kapcsolatos módosításnál arra vonatkozóan, hogy visszacsatolásra került a módosítandó terület, és megfelelő a kiszabályozás az egyedi tervben szereplő nyomvonal megvalósításához.

2. Az 1917/4 hrsz.-ú ingatlan (1. pont) vonatkozásában az 50%-os parkolóhely csökkentést továbbra is kérem szaktervező által alátámasztani. Mint minden településen, így Zirc városában is egyes helyeken, meghatározott napszakokban probléma a parkolóhely használat. Belvárosi környezetben a közterületeken túl a szolgáltatással ellátott magáningatlanokon az állóforgalom csökkentése elfogadható, amennyiben nem megy a közlekedésbiztonság rovására. Az 1917/4 hrsz.-ú ingatlan nem a belvárosban helyezkedik el, a telek területe ebből kifolyólag nem is kicsi. A környezetében a HÉSZ melléklete szerint már vannak 50 %-os csökkentési „engedmények", így a mostani lehetőség plusz terheket róna a környezetre.

A fentiek figyelembe vételével az üzleti érdekeken túl nem került alátámasztásra az állófogalom közösségre, közlekedésbiztonságra vonatkozó esetleges előnye, avagy pozitív hatása.

A csatolt építész „helyszínrajz" (változat, lehetőség) a környezetet részben tartalmazza, a forgalomnagyságok általi áramlási irányok nem kerültek bemutatásra –nem véletlenül építész és nem közlekedési helyszínrajz. A jogszabályi környezet nem ismeri az egyidejűséget parkolóhely használatának vonatkozásában. Az 50%-os parkolóhely csökkentést, amennyiben alá tudja szakmailag támasztani a közlekedéstervező, úgy a HÉSZ-ben a „legfeljebb" kifejezés használatával támogatható, mivel a mostani alátámasztás és a későbbi kiépítés közötti időtartamban forgalomnagyság – összetétel/ forgalmi rend változást követően előfordulhat, hogy az egyedi építési engedélyezési eljárás során az 50% nem, csak a 25% parkolóhely csökkentés támogatható.

A tervezőtől kérem a parkolásra vonatkozó tanulmányterv (parkolási mérleg alapján) bemutatását az ingatlan rágyalogolási környezetében. Figyelemmel arra, hogy a Tesco épület, ingatlan, mint szolgáltatás nem a tárgyi ingatlantulajdonos tulajdonában van, tehát az ő területének igénybevételére hivatkozást csak tulajdonosi és útkezelői állásfoglalás csatolásával lehetséges. Egy közterületi igénybevételi lehetőséget is az adott önkormányzat, mint tulajdonos és kezelő megvitat és feltételekkel vagy anélkül esetlegesen támogatja a kérést.

Felhívom a figyelmet a következőre a kerékpárútnál: A 028/14 hrsz.-ú ingatlanon történő kerékpárút kiépítés bemutatásával került meghatározásra mintakeresztszelvény. A terület igénybevétel engedi, hogy az önálló nyomvonal mellett szélesebb padka kerüljön kivitelezésre. Kérem az egyedi tervben a meglévő terep és tervezett pályaszint közötti különbség számításával esetleges korlát vagy szélesebb padka kialakítását fontolóra venni. A hatályos útügyi műszaki előírásoknak való megfeleltetése a tervezett nyomvonalnak kötelező."

Az Önkormányzat 2025. március 20-án benyújtotta a javított, kiegészített dokumentációt, melyben egyúttal OTÉK alóli felmentést is kért a tervezett parkolószám csökkentés érdekében.

Az Útügyi Osztály VE/62/00097-4/2025. számú véleményében az alábbi állásfoglalást adta:
„A 2024. áprilisban kelt, majd azt 2024. októberben módosított, a Novák Építésztervező Kft. (4. pont) (közlekedési tervező: Nagy Szabolcs) és a 2024. októberében kelt, majd 2025. márciusban módosított a Völgyzugoly Műhely Kft. (1., 2., 3. pont) (közlekedési tervező: Horváth Tünde) által készült dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a település rendezési tervének módosítása útügyi érdeket közvetlenül érint.

A módosítást elfogadom.

Az 1917/4 hrsz.-ú ingatlan (1. pont) vonatkozásában az 50%-os parkolószám módosítást tudomásul veszem. Felhívom a figyelmet arra, hogy az esetleges ingatlanon kívüli parkolóhely elhelyezés során a már HÉSZ 4. és 5. számú mellékletében szereplő területekre nem elfogadható egy esetleges parkoló áthelyezés, mivel azokon a területeken nincs hely (ezért kerültek be a csökkentési lehetőségbe). Tehát az egyedi eljárás során az érintett ingatlan/ok vonatkozásában

olyan területen fogadható el a parkolóhely kijelölés, kiépítés, mely nem található a 4. és 5. mellékletben felsorolva."

Mindezek alapján megállapítottam, hogy az eljárás során eltérő vélemény nem maradt.

Záró szakmai vélemény:
A tervezés előkészítése a jogszabályi előírásoknak megfelelően folyt. A záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Eljr.419.-ben meghatározott dokumentumok megküldésre kerültek.

Az Önkormányzat, illetve a tervezők az egyeztető tárgyaláson kért hiányosságokat pótolták, valamit az Útügyi Osztály által kért kiegészítéseket elvégezték.

OTÉK alóli felmentés iránti kérelem
Az 1. módosítás során tervezett többek között a 1917/4 hrsz.-ú ingatlanon a telken belül kialakítandó parkolószám csökkentése. Az érintett ingatlanon a HÉSZ módosítás tervezete szerint az OTÉK-ban meghatározott mennyiségű és fajtájú járművek 50%-ának megfelelő számú várakozóhelyet kell biztosítani. Továbbá a szükséges várakozóhelyek a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli közterületen, vagy más telken parkolóban is kialakíthatók. Az Önkormányzat a megengedőbb szabályozás **érdekében OTÉK alóli felmentést kért.**

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint *„**A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha***
a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
b) közérdeket nem sért, valamint
c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek."

Az Eljr.419. 60. § (1) bekezdése alapján a rendezési terv az OTÉK-nál megengedőbb követelményeket az **OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul**.

Az OTÉK (III. fejezet) 42. §-a rendelkezik a járművek elhelyezéséről. Az OTÉK 42. § (2) bekezdése előírja, hogy *„Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken – a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában – a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével a **4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.**"*
Az OTÉK 42. § (10) bekezdése előírja, hogy „A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m^2-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében:
a) az árusítótér minden megkezdett 10 m^2 nettó alapterülete után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani;
b) meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében az a) pontban meghatározott számú gépjármű elhelyezését biztosítani kell;
c) az üzletre vonatkozóan a (2) bekezdés szerinti önkormányzati rendelet az a) pontban meghatározottaktól nem térhet el;
d) ha az adottságok szükségessé teszik a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 50 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával alakíthatók ki."
Az OTÉK 42. § (11) bekezdése lehetővé teszi, hogy *„Ha az adottságok szükségessé teszik, a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók."*

A Völgyzugoly Műhely Kft. által készített dokumentáció 17. oldala részletezi, hogy az érintett ingatlanra tervezett beruházás során saját építésű parkolóhelyek mellett, a jelenleg üzemelő **Tesco áruház parkolójában**, annak építésekor a tervezett üzletház részére **létesített többlet parkolóhelyeket kívánják igénybe** venni saját parkolási igényeinek kielégítésére. A Tesco áruház tervei között szereplő műszaki leírás parkolási igény számításában a parkolási igény jövőbeni biztosításának szándéka kifejezetten jelzésre került. A Tesco áruház létesítésekor hatályban lévő OTÉK alapján az áruház parkolási igényeinek kielégítése céljából 52 db személygépkocsi várakozását biztosító parkolóhely kiépítését írta elő, ezzel szemben a parkolóban 76 db parkolóállás került kialakításra. **A többlet parkolóhelyek száma tehát 24 db.**

A dokumentáció részletes számításokkal mutatja be, hogy a tervezett drogéria létesítésével hogyan alakul a parkolási igény. Továbbá rögzíti, hogy a módosítással érintett ingatlanon a drogéria létesítésével egyidejűleg nincsen lehetőség új parkolóhelyek létesítésére.

A dokumentációban foglaltak szerint *„Természetben a Tesco és a módosítással érintett terület egymás mellett helyezkedik el közvetlenül, a bejáratuk közötti távolság kb. 40 m, a drogéria a kettő közé létesül. A parkoló természetbeni használata során tapasztalat, hogy a mindkét egységben (Tesco és Pepco) vásárlók ugyanazt a parkolót használják, s nincsen gépjárműves forgalom a kettő között. A Összességében kijelenthető, hogy a parkolóban illetve, a Tesco áruháztól külön létesített kereskedelmi-és szolgáltató létesítmények által igénybe vehető parkolóhelyek kielégítik mind az OTÉK, mind a TÉKA jogszabályok által megkövetelt parkolóhely mennyiséget (42, illetve 45 db).*

Tájékoztatásul jelezzük, hogy a módosítással érintett terület tulajdonosa, a módosítással érintett terület tulajdonosa, a drogéria fejlesztője fejlesztője, illetve a Tesco között egyeztetések zajlanak, s tulajdonosi, útüzemeltetői és kezelői nyilatkozat született, hogy a Tesco 6 darab parkolóhelyet módosítással érintett területen a beruházás megvalósításához rendelkezésre és használatra bocsát az alábbi nyilatkozat és annak melléklete alapján.”

Az említett dokumentumok mellett csatolták a csomópont vizsgálat, forgalomszámlálás adatait is.

Fentiekre tekintettel **az OTÉK előírásainál megengedőbb követelmények alkalmazásához hozzájárulok.**

Felhívom a figyelmet, hogy az **egyedi engedélyezési eljárások során számításokkal igazolni szükséges**, hogy a rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolóhely szám a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelel.

Javasolom a HÉSZ mellékletében **helyrajzi szám helyett egyéb módon meghatározni a kedvezményezett ingatlan** helyét, tekintettel arra, hogy egy esetleges telekalakítási eljárást követően a megváltozott helyrajzi számok a HÉSZ módosítását tehetik szükségessé.

Országos főépítész záró véleménye:
A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a Méptv. 76. § (1)-(5) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kell alkalmazni.

Szakmai véleményem összefoglalása:
Zirc város településrendezési eszközeinek módosítására irányuló **záró szakmai véleményem egyetértő,** a módosítás képviselő-testületi **jóváhagyása ellen nem emelek kifogást.**

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását a Méptv. 55. § (2) bekezdés b) pontja alapján az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el. Az Eljr.419. 67. § (10) bekezdése szerint a záró szakmai véleményem **6 hónapig érvényes.**

Az elfogadott településrendezési eszközöket – településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet – digitális adathordozón (CD-n), *.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni részemre.

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

Az Eljr.419. 72. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a polgármester a rendezési tervet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Az Eljr.419. 73. § (1) bekezdése szerint, ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

Az Eljr.419. 73. § (1) bekezdése kimondja, hogy a ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Tájékoztatom, hogy az Eljr.419. 74. § (1) bekezdése rögzíti, hogy ha az önkormányzat álláspontja szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

A Méptv. 14. § (1) bekezdése szerint *„A településtervezés, az építésügyi és az örökségvédelmi hatósági eljárás, valamint az építési folyamat során – a közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, valamint azok végrehajtásakor, jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét. Gondoskodni kell – jogszabályban meghatározottak szerint – az érdekeltek megfelelő tájékoztatásáról, és lehetőséget kell adni részükre a véleménynyilvánításra és a javaslattételre oly módon, amely számukra aránytalan nehézséget nem jelent.”*

Az Eljr.419.-ben meghatározott állami főépítészi szakmai feladatokat a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2025. április 1.

Tisztelettel:
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

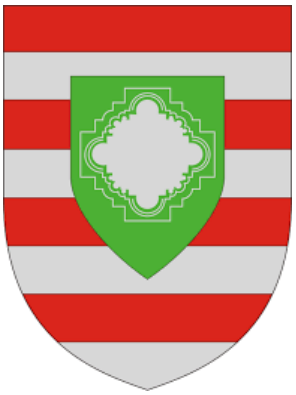
Németh Zsolt
állami főépítész

ZIRC

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

JÓVÁHAGYÁSRA ELŐKÉSZÍTETT DOKUMENTÁCIÓ



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



2025. április
VZM 1816/23
Zirc_TRE mod_2_250313

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
Közlekedés	**Horváth Tünde** okl. építőmérnök TKÖ 01-9714 (Green Avenue Kft.)
Főépítész	**Vachtler Erik**

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ 4

A terv célja, a megbízás ismertetése 4

A tervezési folyamat 4

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 6

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 4 területet érinti:

- A Völgyzugoly Műhely Kft. tervezésével érintett:
  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 Novák Építésztervező Kft. tervezésével érintett:
  4. Zirc - Olaszfalu térségi kerékpárút létesítése

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	
4. Zirc - Olaszfalu kerékpárút létesítése	X	X		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 jóváhagyásra előkészített dokumentációja, miután egyezető tárgyalást hívott össze a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze 2024. szeptember 19-én, s a VE/05/31-6/2025. hivatkozási számú, 2025.04.02.-én 15:49:38-kor kelt záró szakmai véleménye egyetértő.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

II.A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

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.

II.B HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

ZIRC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
…/2025. (……) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
12/2021. (VII.9.) RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

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

[2] Zirc Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kifejezi azon szándékát, hogy óvja a település természetes és épített környezetének egyensúlyát, ösztönözze a minőségi és fenntartható építészetet, illetve biztosítsa a táj, a hagyomány és a fejlődés közti egyensúly megtartását.

[3] 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, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi 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:

(3) A Rendelet 9. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(5) A 4. mellékletben rögzített közutakhoz, közterületekhez kapcsolódó telkeken, illetve a 4. mellékletben rögzített telkekhez létesített építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához szükséges várakozóhelyek a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli közterületen, más telken parkolóban is kialakíthatók.

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.
(5) A Rendelet 4. melléklete az 5. melléklet szerint módosul-

7. §

Ez a rendelet 2025. ……..-én lép hatályba.

Kacsala István
polgármester

Viziné Dr. Horváth Judit
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2025.

Viziné Dr. Horváth Judit
jegyző

1. melléklet a …/2025.(….) önkormányzati rendelethez

2. melléklet a …/2025.(….) önkormányzati rendelethez

3. melléklet a …/2025.(….) 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 …/2025.(….) 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, illetve telekalakítását követően létrejött új ingatlanok.

5. melléklet a …/2025.(….) önkormányzati rendelethez

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

a) a Rákóczi tér,
b) a Deák Ferenc utca a kenyérgyári árokig,
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) a Reguly utca a Pápay József utca és a József Attila utca között,
g) a Március 15. tér,
h) a Kossuth utca páratlan oldala a Damjanich utcáig,
i) a Fáy András utca,
j) 1917/4 hrsz.-ú telek, illetve telekalakítását követően létrejött új ingatlanok.