E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2025. június 25-i ülésére

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

Előadó: Kacsala István polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű 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-testületének a helyi építési szabályzatról szóló (a továbbiakban: Helyi Építési Szabályzat) 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelete 2021. augusztus 8. napján lépett hatályba.

Török Péter (2051 Biatorbágy, Ország út 3., a továbbiakban: Kérelmező) 2021. november 15. napján kelt kérelmében (1. melléklet) a tulajdonában álló, Zirc 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében a Helyi Építési Szabályzat módosítását kérte.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az érintett ingatlanok legelő művelési ágba tartoznak.

A helyi építési szabályzat 1. mellékletét képező SZT-2 jelű szabályozási tervlapja szerint az érintett, Zirc 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz.-ú területek Ev1 jelű, beépítésre nem szánt terület, véderdő 1 övezetbe tartoznak.

A terület jelenleg az Ökológiai hálózat magterület övezet területén fekszik.

Kérelmező indoka, hogy ezt a területet legelőként vásárolta meg, és eszerint is használják évek óta. Az ügyfél szeretne állattartást folytatni a területen, amihez istálló épületekre van szüksége.

Az ingatlanon nyilvántartott erdőterület nincs.

A kérelem szerint az érintett ingatlanok a jelenlegi Ev1 jelű, beépítésre nem szánt terület, véderdő 1 övezetből a Má1 jelű, beépítésre nem szánt terület, általános mezőgazdasági terület1 övezetbe kerülnének átsorolásra. A Kérelmező célja - a természetközeliség megtartásával - korszerű állattartó épületek létesítése, és az ott dolgozók lakóhelyének kialakítása. A fejlesztések során cél továbbá az idegenforgalmi lehetőségek kihasználása, vendégházak elhelyezése és egy önellátó, önfenntartó gazdaság létesítése.

A kérelem szerinti módosításra - az Állami Főépítészi Iroda munkatársaival történt egyeztetés, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) értelmében - általános eljárás keretében van mód.

Tájékoztattuk Kérelmezőt, hogy a módosítási eljárás megindítására annak idő- és költségigényére tekintettel, csak a Kérelmező Ügyféllel megkötött településrendezési szerződés alapján, a felmerülő költségek Kérelmező általi teljes átvállalása esetén nyílhat mód.

Kérelmező a módosításhoz szükséges Telepítési tanulmánytervet a Képviselő-testület korábbi döntése (2. melléklet) alapján a Völgyzugoly Műhely Kft.-vel (1124 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.) elkészíttette (3. melléklet), és azt Zirc Városi Önkormányzat számára eljuttatta.

A Korm. rendelet 56/A. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

A Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdése értelmében az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e az Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

A fentiek alapján az eljárás megindítása érdekében elő kell készíteni a településrendezési szerződést, melynek során tisztázni és rögzíteni kell a megállapodás feltételeit.

A szerződés-tervezet előkészítésével javaslom az Önkormányzattal szerződéses jogviszonyban álló, a településrendezési szerződések tekintetében tapasztalattal rendelkező, Dr. Mohos Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Rózsa u. 22.) megbízni, azzal a feltétellel, hogy a tárgyi szerződés előkészítésének díját a Kérelmező Ügyfél vállalja.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a településrendezési szerződés előkészítése kapcsán, annak feltételeinek Kérelmezővel történő tisztázása érdekében szükséges tárgyalások lefolytatására hatalmazzon fel.

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

Zirc, 2025. június 17.

Kacsala István
polgármester

Határozati javaslat:

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

a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatos döntés tárgyában

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy bízza meg a Dr. Mohos Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Rózsa u. 22.) a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendeletének Török Péter (2051 Biatorbágy, Ország út 3., a továbbiakban: Kérelmező) kérelmére megindítandó módosításához szükséges településrendezési szerződés tervezetének elkészítésére.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1./ pontban meghatározott településrendezési szerződés tervezet elkészítését abban az esetben rendeli meg, amennyiben annak költségét Kérelmező magára vállalja.

3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a településrendezési szerződés előkészítése kapacsán, annak feltételeinek tisztázására a Kérelmezővel a tárgyalásokat lefolytassa.

Felelős: 1./-2./ pontok esetében: Kacsala István polgármester
3./ pont esetében: Kacsala István polgármester

Határidő: 1./-3./ pontok esetében: azonnal, illetve folyamatos

1. melléklet,

Ft 210

Főép. rendezés
Y terv
mód

Tisztelt Önkormányzat

2021 . 3.

Alulírott Török Péter (Szül:Budapest 1966 augusztus 24. an.:Paján Mária szem. szám:1-66824-511, Lakcím: 2051 Biatorbágy Ország út 3.)

azzal a kéréssel fordulok Önökhöz hogy a tulajdonomban lévő ***Zirc külterület 0133/6, 0133/7, 0133/8, 01336/9, 0133/10 hrsz*** területek építés ügyi hatósági nyilvántartásban tévesen feltüntetett besorolását javítsák ki.

Ezen területeket 2015 óta legelőként és kaszálóként hasznosítom és rendre kapom a legelők után járó uniós földalapú támogatásokat (30ha kb 2.1millió ft/ év) jelenleg a rendezési terv szerint a terület a 2008-as erdészeti felmérés téves adatszolgáltatás nyomán, véderdőként lett nyilvántartva legelő, kaszáló helyett.

Az erdészet képviselőjének elmondása szerint ez abból fakadhat hogy a 2008 as légi felvételeken mely alapján rendezték a területek besorolását még bokros fás terület volt ami erdőnek gyenge, legelőnek nem jó és így ráírták a véderdő besorolást.

Véderdő:

az erdőtörvény szerint azok, melyek magasabb hegyek kőgörgetegein, havasok fensíkjain vagy hegytetőkön és gerinceken, meredek hegyoldalakon és azok lejtőin feküsznek és hegyomlások, kőfolyások, hócsuszamlások és vizmosások támadásának megakadályozására szolgálnak, vagy melyek elpusztulása folytán alantabb fekvő területek termőképessége vagy közlekedési utak biztonsága veszélyeztetnék, vagy szélvészek rombolásának út nyittatnék. Ezen V.-et az erdőtörvény 2. §-ában foglalt rendelkezés alapján, a királyi erdőfelügyelők javaslatára, a tulajdonos és a közigazgatási bizottságok meghallgatásával, a földmívelésügyi minisztérium már kijelölte ugyan, de amennyiben némely erdőterületek vagy beerősített kopárok később ilyen jellegüeknek bizonyulnának, utólagosan is V.-nek nyilvánithatók. A V.-ön az irtás és tarvágás tiltva van s a földmívelésügyi minisztertől jóváhagyott üzemterv szerint kell kezeltetniök. Leginkább a rendes szálalás mellett felenek meg feladatuknak. Tágabb értelemben vett V.-nek tekinthetők a futóhomokon és folyóvizek partjain álló azon erdők is, melyek a homok terjedésének, illetve a területek elmosásának s eliszapolásának állják útját.

Forrás: Pallas Nagylexikon

Z/73400 4-

Ért.szám: .....

2021 09271344-
011998/
2021

Zirci Önkormányzati Hivatal
ÉRKEZETT: 2021 év 09 hó 23 n
Iratszám: VP01-F/97-1/202
Melléklet:
Előszám: Ügyintéző: V. E.

Read more: http://www.kislexikon.hu/vederdok.html#ixzz6xJ0GZBWg

Az e-közmű térképen jól látszik a különbség a 2015 ös és a 2018 as ort fotókon a terület állapotáról.

2015 ben kitakarítottam a területet és azóta kaszálom, legeltetem és kapom rá a legelők után járó támogatást.

A fent definiált véderdő sem természetben nem található rajta (1-2db nagy idős fát hagytunk meg hektáronkét árnyéknak az állatoknak) sem funkciója nem lenne a terület földrajzi, domborzati viszonyait figyelembe véve.

Ezért kérem a Tisztelt Önkormányzatot hogy mielőbb állítsa helyre (indítsa meg a rendezési terv módosítást) a besorolási megnevezést a valós állapotoknak megfelelően. A közvetlen szomszédos (környező) területek besorolásának megfelelően (Ma-1) besorolás.

Szeretném jelezni hogy a rendezési terv módosítás költségeit vállalom.

Biatorbágy 2021-09-15

Tisztelettel: Török Péter

2. 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. február 22-i ülésének jegyzőkönyvéből

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
52/2023.(II.22.) határozata

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

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete tudomásul veszi, hogy Török Péter 2051 Biatorbágy, Ország út 3. szám alatti lakos (a továbbiakban: Kezdeményező) a Zirc 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz.-ú ingatlanok a jelenleg hatályos beépítésre nem szánt, Ev1 jelű, védelmi erdőterület övezetből az új, beépítésre nem szánt, Má1 jelű, általános mezőgazdasági terület 1 övezetbe átsorolását kezdeményezi.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021.(VII.9.) önkormányzati rendelet 1./ pontban foglaltak szerinti módosítására irányuló kezdeményezés érdekében településrendezési szerződést kíván kötni Kezdeményezővel az alábbi feltételekkel:
   a) a Kezdeményező a településrendezési szerződésben vállalja, hogy a módosításhoz szükséges tervezési díjat közvetlenül a tervező felé megfizeti,
   b) az önkormányzat felé semmilyen követeléssel nem él, ha az eljárás a kérelmével nem összhangban zárul,
   c) az önkormányzat felé az 1./ pontban meghatározott ingatlanok közművesítésére vonatkozó igénnyel nem él.

3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete – a településrendezési szerződés Kezdeményező általi elfogadása esetén - utasítja a Zirci Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjét, hogy készítsen előterjesztést a településrendezési szerződés jóváhagyása tárgyában, továbbá a HÉSZ módosítási eljárás megindításáról.

Felelős: 1./-2./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester
3./ pont esetében: Viziné dr. Horváth Judit jegyző

Határidő: 1./ -2./ pontok esetében: azonnal
3./ pont esetében: 2023. áprilisi munkaterv szerinti ülés

K.m.f

Ottó Péter sk.
polgármester

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

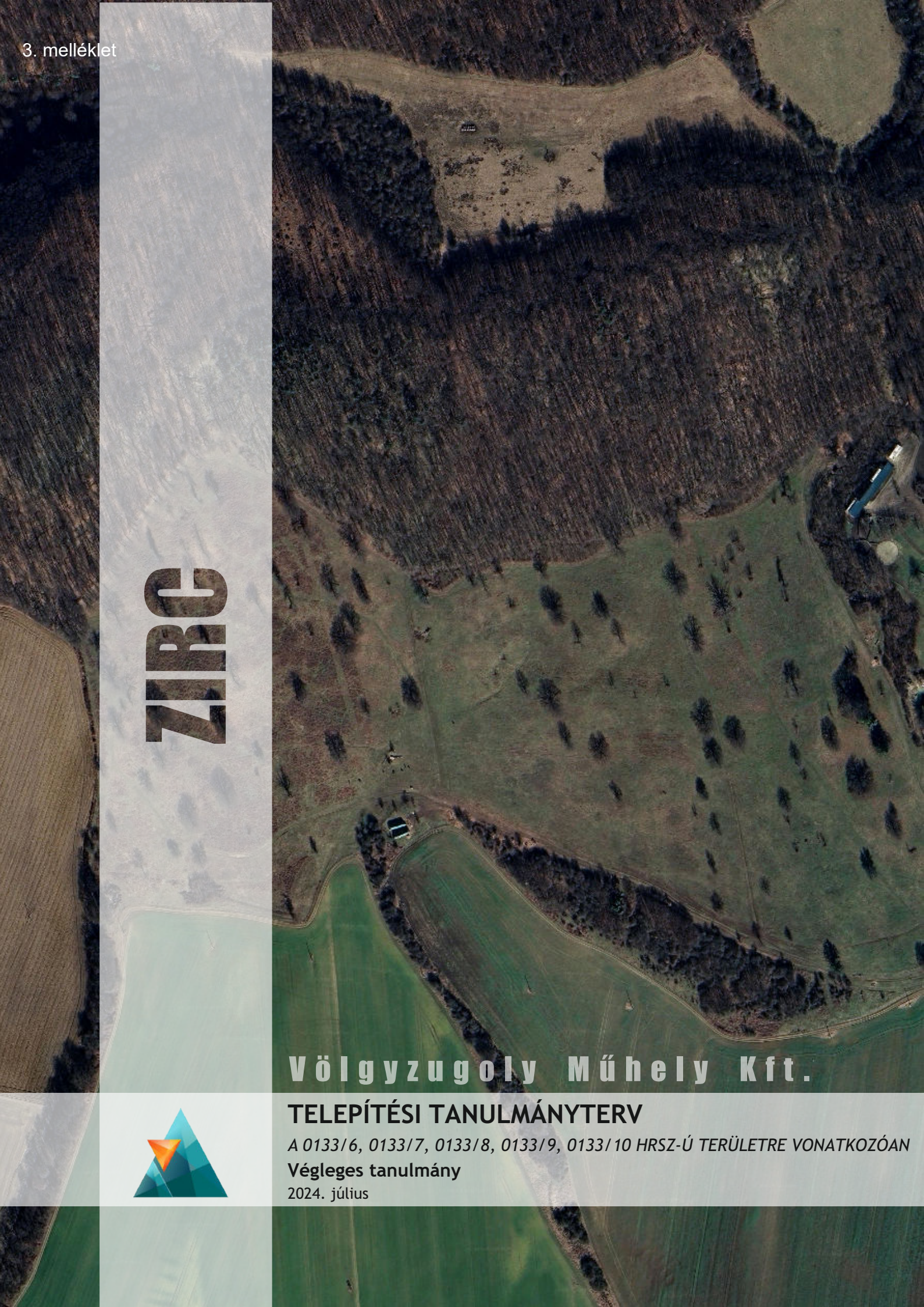
Viziné dr. Horváth Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Kányár Brigitta
önkormányzati ügyintéző

3. melléklet

ZIRC



Völgyzugoly Műhely Kft.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 HRSZ-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓAN

Végleges tanulmány

2024. július

ZIRC

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 HRSZ-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓAN

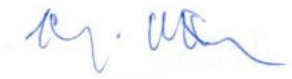
VÉGLEGES TANULMÁNY

MEGBÍZÓ
Török Péter
06-20-314-5070
biaholzkft@gmail.com

TERVEZŐ
Völgyzugoly Műhely Kft.
1124 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.
Tel.: 06-1-439-0490, 06-70 938-3224, 06-20-9138-575

2024. július
VZM 1861/24
zirc_tt_240709.docx

Aláírólap

Településrendezés	**Ferik Tünde** vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	Kéthelyi Márton okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	Varga-Végh Anna okl. településmérnök	
Közlekedés	**Horváth Tünde** okl. építőmérnök Tkö 01-9714 (Green Avenue Kft.)	
Közmű	**Hanczár Zsoltné** okl. gépészmérnök MK 01-2418 okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
	Csima-Takács Judit	

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ ---- 4

1. A TERVEZÉSI TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA ---- 6
1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ---- 6
1.2 TERÜLETHASZNÁLAT, MŰVELÉSI ÁGAK VIZSGÁLATA ---- 8
1.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA ---- 9

2 FEJLESZTÉSI SZÁNDÉK ---- 10

3 A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA – A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE ---- 11
3.1 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA ---- 11
3.1.1 A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok ---- 11
3.1.2 Országos övezetek ismertetése ---- 12
3.1.3 Vármegyei övezetek ismertetése ---- 15
3.1.4 Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek ---- 15
3.2 A TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE ---- 17
3.2.1 Településszerkezeti terv ---- 17
3.2.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv ---- 18
3.2.3 Településképvédelem ---- 19

4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA ---- 20

5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA ---- 20
5.1 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA ---- 22

6 BEÉPÍTÉSI TERV ---- 22

7 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE ---- 25
7.1 KÖZLEKEDÉSVIZSGÁLAT ---- 25
7.1.1 Közösségi közlekedés ---- 26
7.1.2 Kerékpáros és gyalogos közlekedés ---- 26
7.1.3 Parkolás ---- 26
7.2 KÖZMŰELLÁTÁS VIZSGÁLATA ---- 27
7.2.1 KÖZMŰVESÍTÉS-ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT ---- 27
7.3 HUMÁN INFRASTRUKTÚRA ---- 29

8 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI ---- 30
8.1 TERMÉSZETI-TÁJI ÉRTÉKEK ---- 30
8.2 ÉPÍTETT ÉRTÉKEK ---- 30

9 ÖSSZEFOGLALÓ ---- 30

1. MELLÉKLET: BEÉPÍTÉSI TERV ---- 31

2. SZ. MELLÉKLET: VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI, HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY VÉLEMÉNYE ---- 32

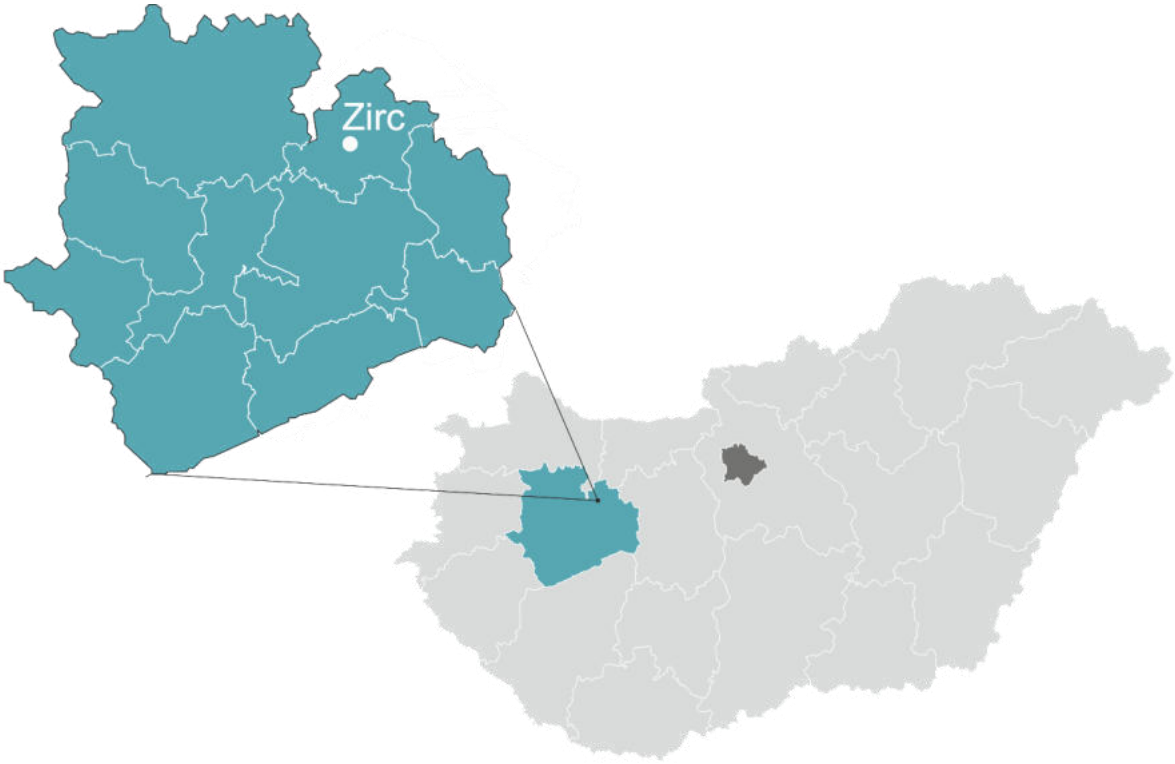
BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Zirc hatályos településszerkezeti terve és helyi építési szabályzata 2021-ben került jóváhagyásra. A 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz-ú telkek tulajdonosa Török Péter. (továbbiakban: Beruházó) módosítási kérelmet nyújtott be a település önkormányzatához a telkek övezeti átsorolására vonatkozóan, melyen a természetközeliség megtartásával az állattartó épületek korszerűsítésére és az ott dolgozók lakóhelyének kialakítására kerülne sor. A fejlesztések során cél továbbá az idegenforgalmi lehetőségek kihasználása, vendégházak elhelyezése és egy önellátó, önfenntartó gazdaság létesítése. A terület ezáltal az országos lovasturisztikai láncolat részévé is válhatna, amellett, hogy a helyi, meglévő sportolási, turisztikai lehetőségekkel összeköttetésbe kerülne és az elérhető rekreációs programokat kiegészítené.

A fejlesztési szándék megvalósíthatóságának vizsgálata, az elképzelés bemutatása érdekében a Beruházó telepítési tanulmányterv elkészítésével bízta meg a Völgyzugoly Műhely Kft.-t. A telepítési tanulmányterv célja, hogy összegezze a tervezési terület meglévő adottságait, felmérje a terület helyét, szerepét a térségben, megvizsgálja az infrastrukturális fejlesztési lehetőségeit, valamint ismertesse a beruházó fejlesztési elképzeléseit, amellett, hogy számba veszi - elsősorban terület- és településrendezési szempontból - a jogszabályi környezetet, mely a fejlesztés megvalósíthatóságát befolyásolhatja.

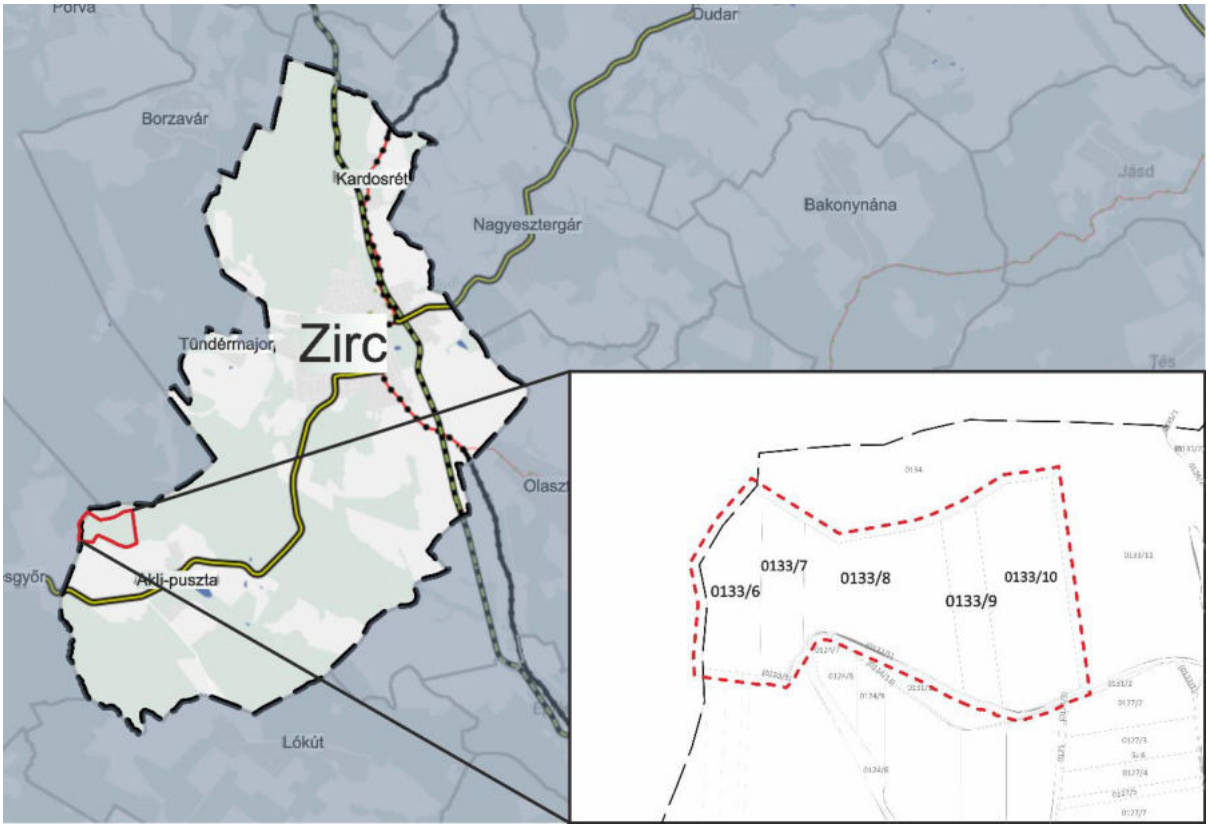
A Beruházó módosítási kérelme Zirc külterületének délnyugati határában, a Pénzesgyőrrel közös közigazgatási határ mentén található. A tervezési terület 5 telket érint (0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz). A tervezési terület közel 28,99 ha nagyságú, melyeken az infrastruktúra korszerűsítésével a turisztikai lehetőségek bővítése, az itt dolgozók elszállásolásának biztosítása és a lovasturizmus körülményeinek megteremtése a cél. Ennek megvalósításához és a telek lehetőségeinek teljes mértékű kihasználása érdekében szükséges a terület övezeti átsorolása, melynek feltétele a Beruházó által készített telepítési tanulmányterv Önkormányzat által történő elfogadása.



Zirc térségi ábra
(Forrás: Saját szerkesztés)

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 7. melléklete határozza meg, jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően készült.

A tanulmány a tervezési terület meglévő állapotát, hasznosíthatóságának jelenlegi lehetőségeit és korlátait tárja fel, valamint ismerteti a Beruházó fejlesztési elképzelését a területen és az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket. A tanulmány részeként beépítési terv is készült, amelynek tartalmi elemeit szintén az R. 7. melléklete tartalmazza.



Zirc és a tervezési terület elhelyezkedése

(Forrás: Saját szerkesztés)

A telepítési tanulmányterv célja a Zirc külterületén található 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz-ú telkeken a szabályozási környezet módosítása és ezáltal a terület potenciális lehetőségeinek kihasználása.

A telepítési tanulmányterv célja továbbá az önkormányzat és a tulajdonos megállapodásának elősegítése. Ennek érdekében a tanulmány foglalkozik a tulajdonosi és önkormányzati érdekek összhangjával, a módosítás során elérendő célokkal, a megvalósítás részleteivel, a megfelelő szabályozási környezet megalkotásával és a várható infrastrukturális igényekkel.

A tanulmányterv elkészítése során egy olyan telepítési tanulmányterv kidolgozása a cél, amely alkalmas a hatályos településrendezési eszközökbe történő beépítésre. A terv egy településrendezési szerződés alapját is szolgálja, mely megkönnyíti az önkormányzati döntést, iránymutatást ad a fejlesztés megvalósításához.

1. A TERVEZÉSI TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

Zirc Veszprém vármegye középső részén helyezkedik el. A közel 7000 fős kisváros történelmi múltjának és a területén található számos intézménynek köszönhetően közigazgatási, oktatási és egészségügyi, valamint a Zirci Ciszterci Apátságnak jóvoltából pedig szellemi és egyházi térségi központi szerepet is betölt. A szép természeti környezetben elhelyezkedő települést így nem hiába emlegetik a „Bakony fővárosa"-ként is. Zirc közigazgatási határa hat másik településsel, Nagyesztergárral, Olaszfaluval, Lókúttal, Pénzesgyőrrel, Porvával, valamint Borzavárral határos. [1]

Zirc közlekedési kapcsolatai kedvezőek, a városon halad át a 82. sz. főút, valamint a 11. sz. vasútvonal. A város életében már ma is fontos szerepet betöltő turizmus további lehetőségeket kínál a település számára, melyhez a közlekedési kapcsolatok adottak.



A tervezési terület légifotója
(Forrás: Google Maps, saját szerkesztés)

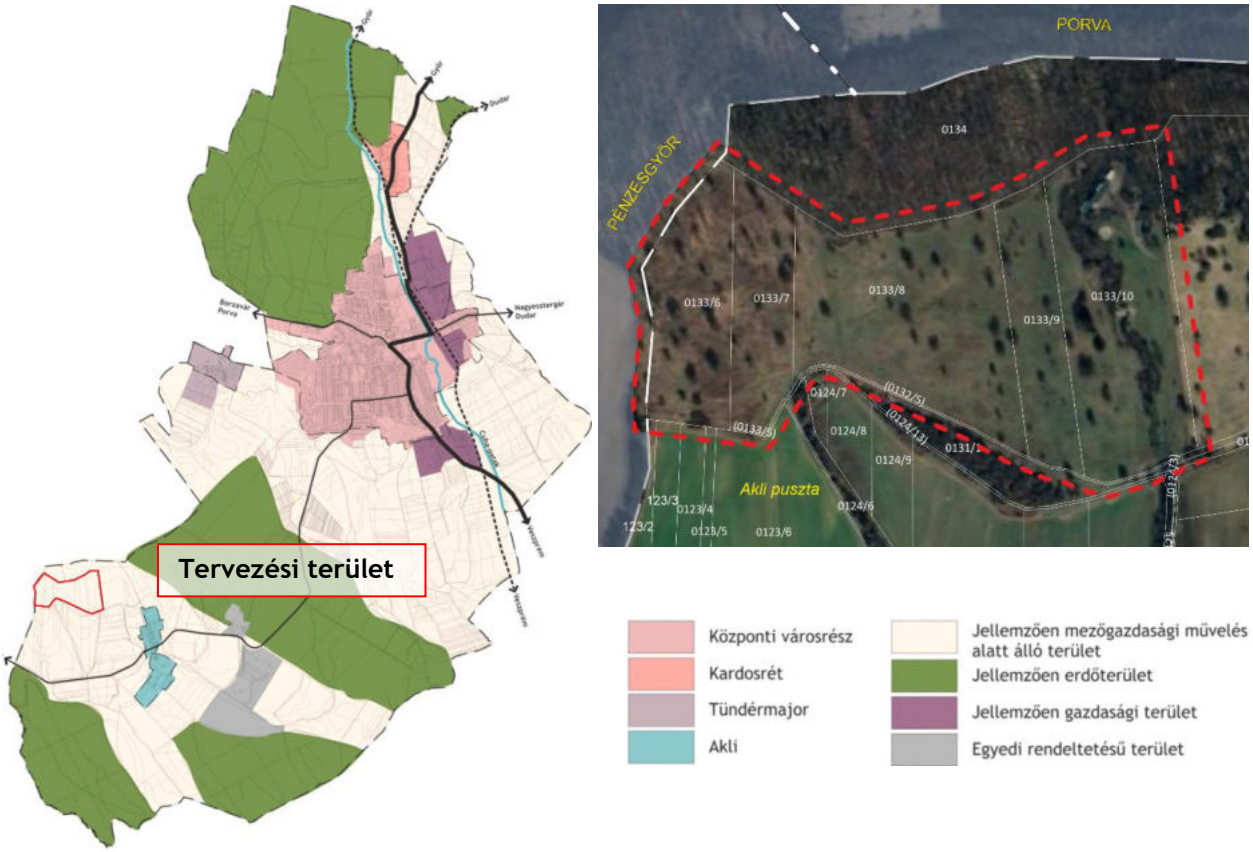
Zirc központi belterülete, az óváros a Cuha-patak völgyébe települt, majd innen terjeszkedett az azt körülvevő domboldalakra. A település szerkezetét jelentősen meghatározzák a területét tagoló vonalas szerkezeti elemek. A Cuha-patakkal közel párhuzamosan húzódik a település belterületén is keresztülhaladó 82. sz. főút, valamint a 11. sz. Győr-Veszprém vasútvonal, illetve a 82.sz. főút tervezett elkerülő szakasza. A település további jelentős, a 82. sz. főútról leágazó közútjai a 83106 j. út nyugatra, Borzavár felé, a 8301 j. út délre, Akli és Pénzesgyőr felé, valamint a 8216 j. út kelet felé, Nagyesztergár irányába.

[1] *Forrás: Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálata - Megalapozó vizsgálat, Völgyzugoly Műhely Kft, 2018.*

A XII. században Zirc területén alapított ciszterci monostorból kifejlődött Zirci Ciszterci Apátság a történelem során majorokat hozott létre Zirc központi belterületétől távolabb, a külterületeken. Így jött létre a központi városrésztől délnyugatra Akli, mely önálló egységként alakult ki Zirc központi városrészétől délnyugatra, attól mintegy 3 km-re [2]. A tervezési terület Akli városrész közelében található.

A tervezési terület (0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz-ú ingatlan) közel 28,9 ha nagyságú területen, Zirc belterületétől délnyugatra, a település külterületén, Akli városrésztől nyugatra a Pénzesgyőrrel közös közigazgatási határ mentén mezőgazdasági, illetve erdőterületek között található.

A területről az 8301. jelű Zirc – Bakonybél – Nagygyimót összekötő út és általa a 82. sz. másodrendű főút egyaránt elérhetők, melyek a Veszprémmel, illetve északi irányba Győrrel köti össze a települést. A tervezési terület megközelítése az Akli városrészen átvezető Kőris utcáról nyíló útról (0135/4 hrsz), illetve a 8301 j. Zirc – Bakonybél – Nagygyimót összekötő útról nyíló Beruházó tulajdonában lévő 0132/5 hrsz-ú magánútról is biztosított. Ezen kívül további állami tulajdonú utak vezetnek a tervezési területhez, így Pénzesgyőr és Akli felől is megközelíthető.



Tervezési terület lehatárolása
(Forrás: Google Maps-saját szerkesztésű ábra, Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálata – Településszerkezeti terv, Völgyzugoly Műhely Kft, 2019.)

[2] *Forrás: Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálata - Településszerkezeti terv, Völgyzugoly Műhely Kft, 2019*



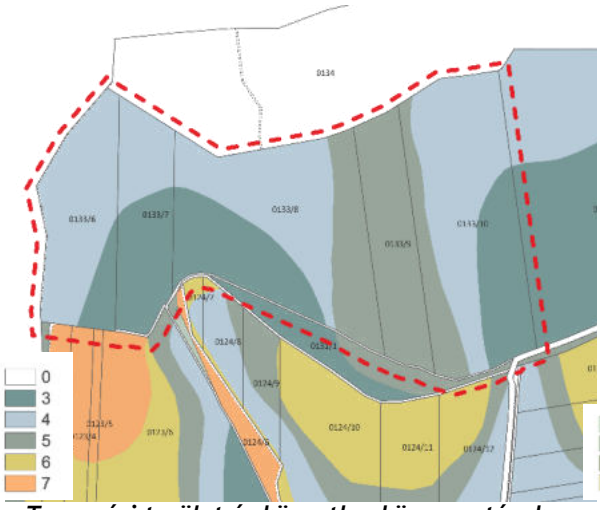
Tervezési terület megközelíthetőségéről készült fotó

1.2 TERÜLETHASZNÁLAT, MŰVELÉSI ÁGAK VIZSGÁLATA

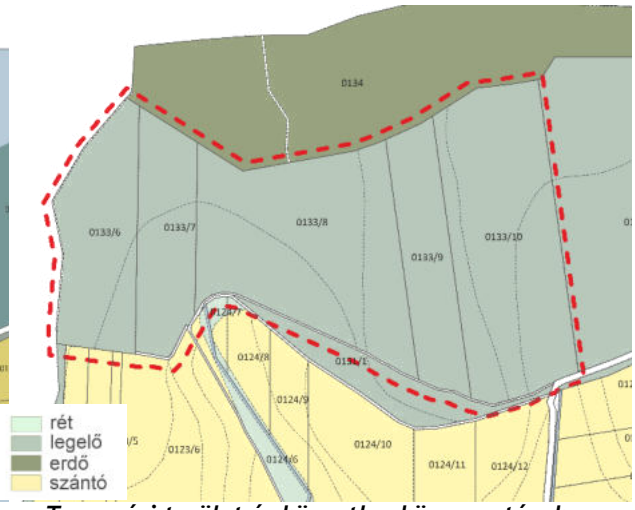
A tervezési terület Zirc külterületén, a település nyugati délnyugati határában helyezkedik el. A 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz-ú telkeket északról erdőterületek, nyugatról és délről mezőgazdasági területek határolják. A terület Zirc és a szomszédos Pénzesgyőr település beépített lakóterületeitől távol helyezkedik el.

Az 5 telekből álló tervezési terület jelenleg ló és szarvasmarhatartó területként funkcionál részben karitatív, részben hobbi, részben családi hús és tejfogyasztás kielégítésének céljából. Az állatállomány jelenleg 25 lóból és 4 szarvasmarhából áll.

A terület jelenleg beépítetlen, üresen áll, gyepes, kisebb foltokban fásszárú növényzettel benőtt. A terület tulajdonosai a művelési ág fenntartása érdekében legeltetnék, illetve egyéb agrotechnikai beavatkozásokat végeznek.



Tervezési terület és közvetlen környezetének minőségi osztályai
(Forrás: Saját szerkesztés)



Tervezési terület és közvetlen környezetének művelési ágai
(Forrás: Saját szerkesztés)

A tervezési terület által érintett telkek tulajdonságait az alábbi táblázat mutatja be:

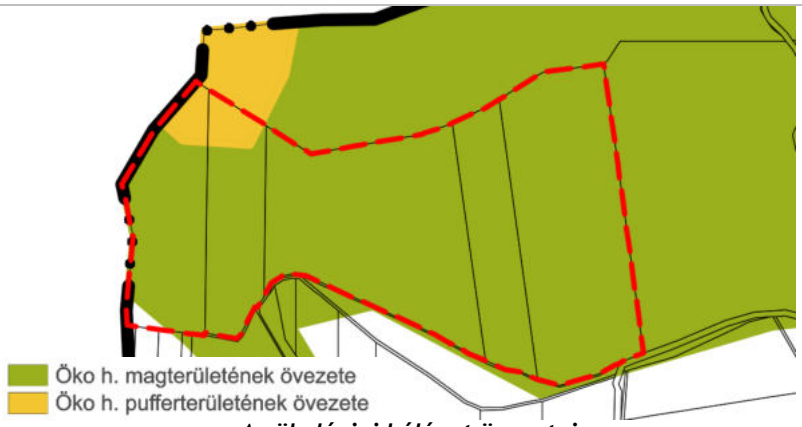
Hrsz.	Terület (m^2)	Művelési ág[3]	Minőségi osztály	**Tényleges területhasználat**
0133/6	44 415	legelő	3-4. osztály	Fás, gyepes terület
0133/7	34 142	legelő	3-4. osztály	

[3] *A művelési ág megváltoztatása az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló rendelet előírásai alapján történhet.*

Hrsz.	Terület (m^2)	Művelési ág[3]	Minőségi osztály	**Tényleges területhasználat**
0133/8	90 507	legelő	3-4-5. osztály	
0133/9	34 187	legelő	5. osztály	
0133/10	86 690	legelő	3-4-5. osztály	

1.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

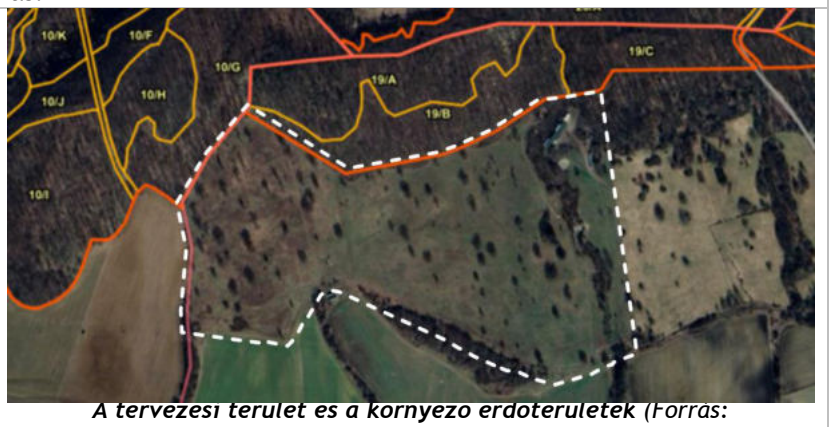
Természetvédelmi, környezetvédelmi korlátok



Az ökológiai hálózat övezetei

A tervezési terület az ökológiai hálózat övezeteivel érintett, melyre a tervezés során figyelmet kell fordítani (*lásd 2.1.2 Országos övezetek ismertetése*). A Veszprém vármegyei kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának VE/30/05719-2/2024. Ügyiratszámú levele alapján a tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból származó korlátozás.

Erdőterületek



A tervezési terület és a környező erdőterületek *(Forrás: https://erdoterkep.nebih.gov.hu/)*

A tervezési területet erdő rendeltetésűként nyilvántartott erdőtagok nem érintik.

Örökségvédelmi korlátok

A tervezési területen műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

Közlekedési és közmű korlátozás



Tervezési terület közműhálózata
Forrás: https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep

A tervezési területtől délre az E-közmű nyilvántartás szerint 22 kV-os villamosenergia hálózat halad. A tervezési terület fejlesztéseit a nyomvonal és annak védőtávolsága nem korlátozza.

2 FEJLESZTÉSI SZÁNDÉK

A tervezési terület 5 db ingatlanból áll, mely a következő helyrajzi számokat érinti: 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10. A területen jelenleg ló és szarvasmarhatartás folyik, mely tevékenység részben karitatív, részben hobbi, részben családi hús és tejfogyasztás kielégítésének céljából működik. A kezdeti állattartó passzióból kiindult gazdaságot napjainkra 25 db ló és 4 db szarvasmarha alkotja.

Ezt a családi gazdaságot szeretné a Beruházó az infrastruktúra fejlesztésével korszerűsíteni, modernizálni, esetleg idegenforgalmi irányultságúvá átalakítani, melyhez a körülmények és a környezet maximálisan adott.

A korszerűbb takarmánytárolás, a tulajdonosok lakhatásának biztosítása, illetve a magasabb színvonalú turisztikai lehetőségek kiaknázása végett a területen építmények létesítése elengedhetetlen. Továbbá, hogy a jelenlegi nomád állattartást átalakíthassák, állattartó építmények elhelyezése szükséges, melyre a jelenlegi szabályozási környezet nem ad lehetőséget.

A jelenlegi állatállomány ellátásához szükséges ellátmány, takarmány tárolása jelen egyedszám mellett problémás. Emellett a beruházó tervei között szerepel továbbá egy fedeles lovarda építése is.

A Beruházó célja egy önellátó és önfenntartó gazdaság kialakítása, melyben akár a lovasturizmus is szerepet kaphatna.

Mindezen épületek megvalósításához természetbe illő autentikus, tájjellegű fából készült épületek építését tervezik. Építmény elhelyezését a jelenleg övezeti besorolás nem teszi lehetővé. Annak érdekében, hogy a fent említett terveket megvalósíthassák istállót, fedett beállókat, tárolókat és lakhatásra alkalmas épületeket terveznek építeni, különös figyelmet fordítva a tájképvédelemre.

Az építmények pontos elhelyezésével kapcsolatosan részletes építészeti terv még nem készült. A telepítési tanulmány mellékletét képező beépítési terv csupán javaslat.

Zirc szinte egész közigazgatási területe - a belterülettől keletre fekvő területek kivételével tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetben fekszik, emellett az északi, nyugati és déli erdős és gyepes területei az országos ökológiai hálózatba tartoznak. Elmondható, hogy Zirc meglévő táji, természeti és épített értékekben nagyon gazdag település. A 2021-ben készül településfejlesztési koncepció alapján Zirc jelenleg is igyekszik értékeit megőrizni, mely törekvést a jövőben is folytatni szükséges. Az átfogó célok mindegyikében megjelenik a természeti, táji és épített értékőrzésre vonatkozó horizontális cél.

A 169/2021. (VII.8.) önkormányzati határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció kiemeli a helyi adottságokra épülő, fenntartható gazdaság fontosságát, melynek leglényegesebb jellemzője, hogy a gazdaságfejlesztések kizárólag a környezetet, a tájképet és a településképet nem veszélyeztető módon menjenek végbe. A fejlesztések megválasztásánál a helyi adottságokhoz illeszkedő, azokkal harmonizáló megoldásokat kell előnyben részesíteni, és a tényleges fejlesztéseknek környezetbarát, fenntartható szemléletmóddal kell megvalósulniuk.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazottak alapján a tulajdonosi érdekek összhangban vannak a település céljaival. A beruházó elsődleges célja, hogy a településrendezési eszközökben a 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása megtörténjen, annak érdekében, hogy a területen az ló és szarvasmarhatartó telep és családi gazdaság létesítése kivitelezhető legyen.

A tervezési terület ilyen formában történő módosításának első feltétele a telepítési tanulmányterv Önkormányzat által történő jóváhagyása.

3 A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA – A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE

A beruházás megvalósításához új beépítésre szánt terület kijelölése nem szükséges. A területrendezési tervek bemutatásánál az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó előírások és eljárások nem kerülnek bemutatásra, mivel jelen beruházás során nem relevánsak.

3.1 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A településrendezési eszközökben meghatározottak mellett a tervezési területre – rendezési szempontból – az országos és a vármegyei rendelkezések, azaz a területrendezési tervek is vonatkoznak.

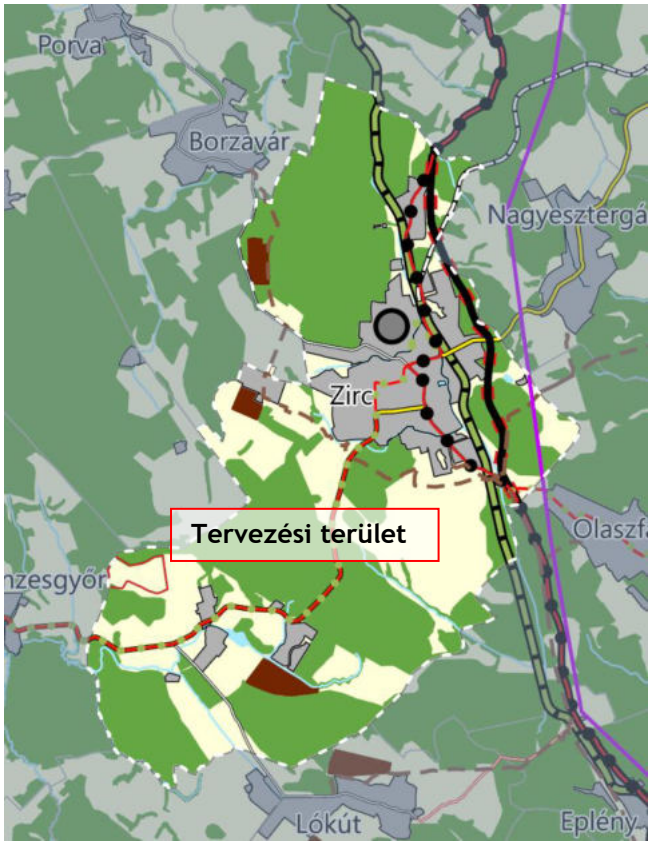
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénye (a továbbiakban: MATrT) együttesen tartalmazza az országos és a kiemelt fejlesztési területek területrendezési követelményeit. A törvénnyel együtt hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg.

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

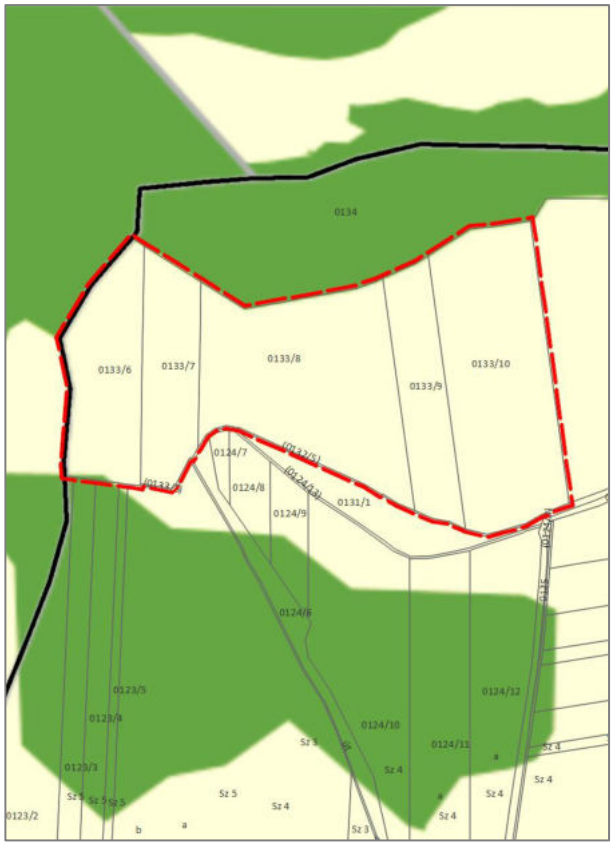
3.1.1 A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

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

A Veszprém VmTrT szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák közül a tervezési területet a Veszprém VmTrT **mezőgazdasági térség**be sorolja.



Zirc területe a Veszprém VmTrT térségi szerkezeti tervlapján, jelölve a tervezési területet



A tervezési területet érintő kivágat Veszprém VmTrT térségi szerkezeti tervéből (saját szerkesztés)

A mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriát a MATrT 5.§-a definiálja:

„1. mezőgazdasági térség: az országos és vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban szántó, gyep – ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek –, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt”

A MATrT 11.§ az alábbiak szerint rendelkezik az települési térség területfelhasználási kategóriáról:

„11.§ b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

A tervezési területen a terület mezőgazdasági hasznosítása összhangban van a mezőgazdasági térség szabályaival.

3.1.2 Országos övezetek ismertetése

A MATrT 42. § (1) bekezdés határozza meg a Veszprém VmTrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen, amelyekkel a tervezési terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

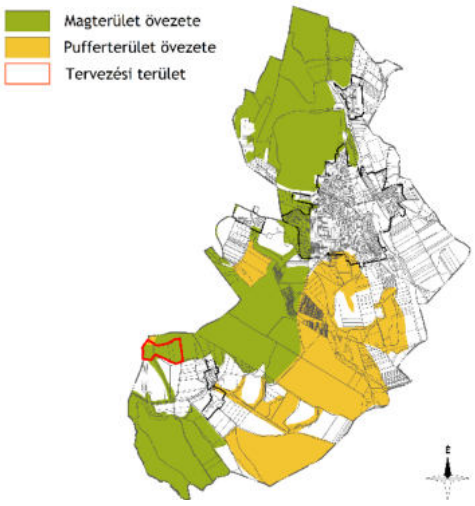
Országos és kiemelt térségi övezet	A tervezési terület érintettsége	Előírás
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	**érinti**	MATrT
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	**nem érinti**	MATrT
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	**férinti**	MATrT
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	**nem érinti**	MATrT
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	**nem érinti**	MvM rend.
6. erdők övezete	**nem érinti**	MATrT
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	**nem érinti**	MvM rend.
8. tájképvédelmi terület övezete	**érinti**	MvM rend.
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	**nem érinti**	MATrT
10.vízminőség-védelmi terület övezete	**érinti**	MvM rend.
11. nagyvízi meder övezete	**nem érinti**	MvM rend.
12. VTT-tározók övezete	**nem érinti**	MvM rend.
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete	**érinti**	MATrT

Ökológiai hálózat magterületének övezete

Az ökológiai hálózat magterületének övezetéről a MATrT 25.§ rendelkezik.

*„(1)*Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, v alamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.”*

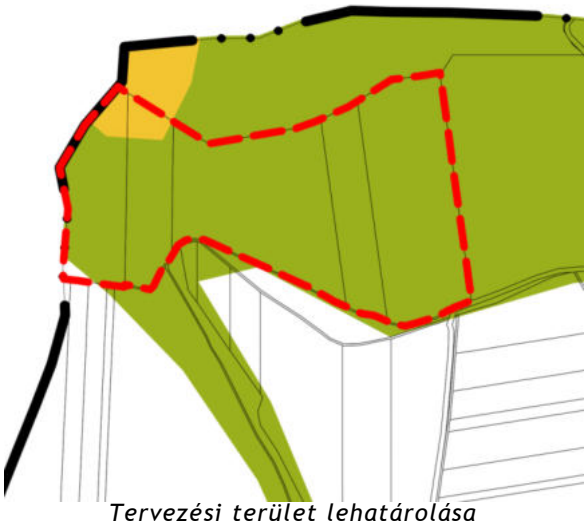
Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetéről a MATrT 27.§ rendelkezik.



Ökológiai hálózat magterület és pufferterület övezetének a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetett lehatárolása (2018)

*„(1) * Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.”*

A tervezési terület majdnem egésze az ökológiai hálózat magterületébe tartozik, a 0133/6 és 0133/7 hrsz-ú telkek északi része pedig az ökológiai hálózat pufferterületének övezetébe esik. Az övezetek területén a fejlesztési szándékban megfogalmazottak teljesítéséhez új beépítésre szánt terület kijelölése nem szükséges. Bányászati tevékenység az övezet területén nem tervezett, élő bányatelek nem érinti az övezetet.



Tervezési terület lehatárolása

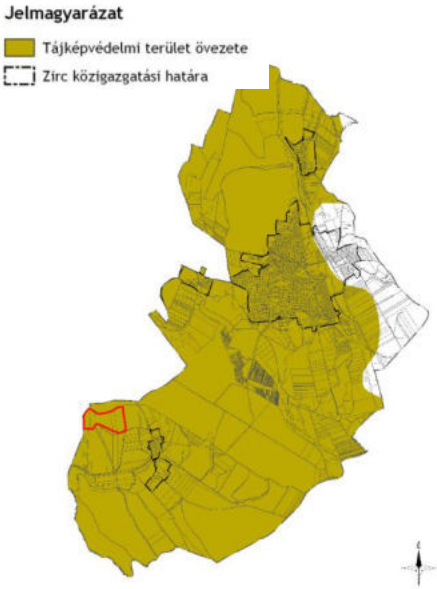
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 25. §-a előírja, hogy csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve, mely előírást a közműhálózat fejlesztéséről szóló koncepcióban *(7.2.2 Közművesítés-és elektronikus hírközlési javaslatok)* szereplő megújuló energia hasznosító berendezéseknél a továbbtervezés során be kell tartani.

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

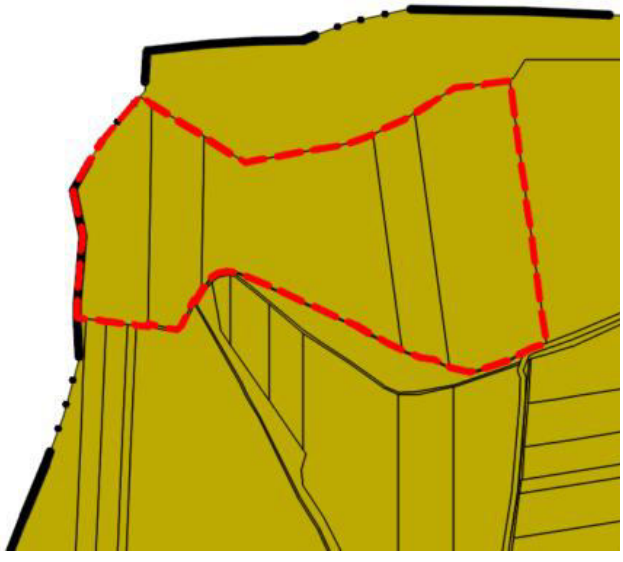
A tájképvédelmi terület övezetéről az MvM rendelet 4.§ rendelkezik.

Az övezet Zirc közigazgatási területének csaknem egészét érinti. A tervezési terület a tájképvédelmi övezetben található.

A telepítési tanulmányterv a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében a tényleges területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egység kijelölését javasolja. Zirc város önkormányzata képviselő-testületének a 5/2023.(III.2) sz. rendelete szól a településkép védelméről. A tájképvédelemmel érintett településrészre vonatkozó előírásokat a TKR 14.§ tartalmazza, melyeknek a tervezési területen meg kell felelni.



Tájképvédelmi terület övezetének lehatárolása, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság



Tervezési terület lehatárolása

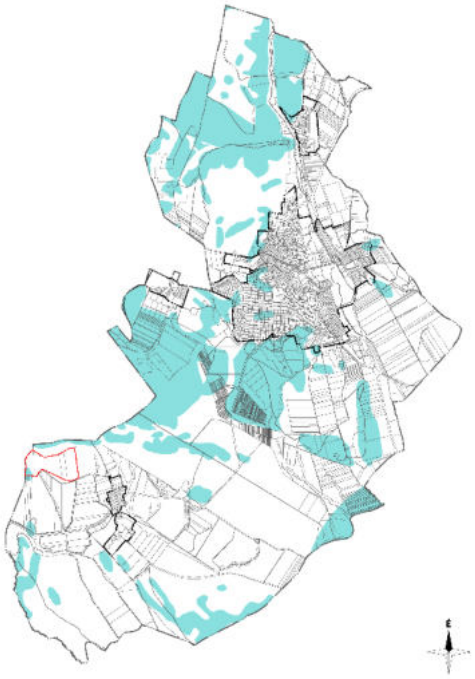
adatszolgáltatása (2018)

VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

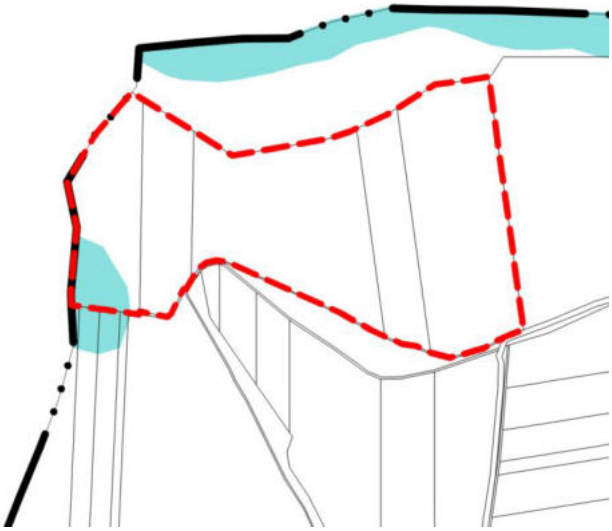
A vízminőségvédelmi terület övezetéről az MvM rendelet 5.§ rendelkezik.

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 2018. évi adatszolgáltatása alapján az övezet a tervezési terület részét képező 0133/6 hrsz-ú telek területének délnyugati részét érinti. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a szerkezeti tervlapon és a szabályozási terven lehatárolásra kerültek a vízminőség-védelmi területek. A helyi építési szabályzat a vízminőség védelme érdekében szigorúan szabályozza a szennyvízelvezetést, tiltja a szennyvizek közvetlen talajba szikkasztását.

A tervezett beépítések során ügyelni kell arra, hogy az új épületek környezetében a HÉSZ előírásoknak megfelelően kerüljön kialakításra a csapadék- és szennyvízelvezetést.



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

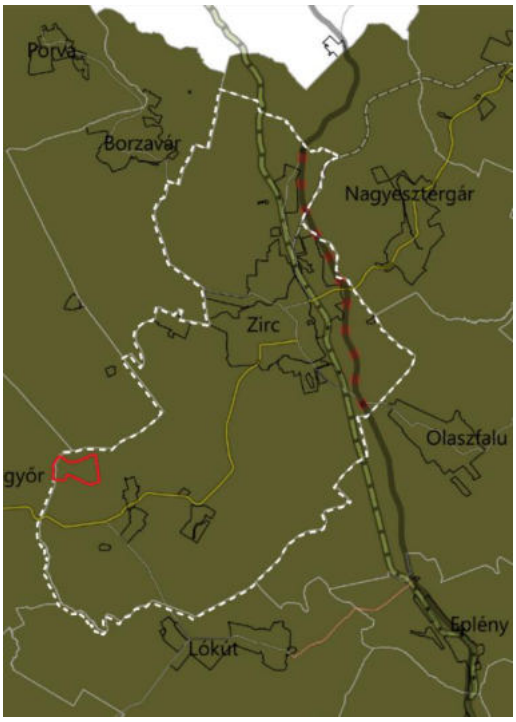


Tervezési terület lehatárolása

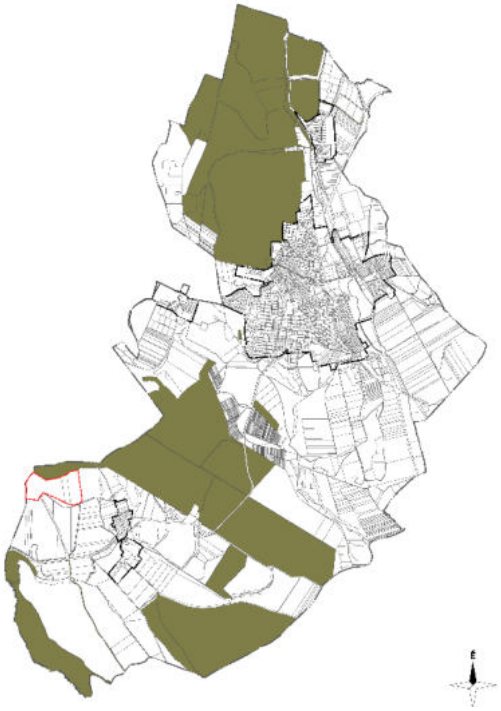
HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE

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

Az E-Tér adatszolgáltatása alapján az övezet Zirc teljes közigazgatási területét érinti. A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztályának 2018. évi adatszolgáltatása alapján a tervezési terület az övezet területét nem érinti.



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



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

3.1.3 Vármegyei övezetek ismertetése

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

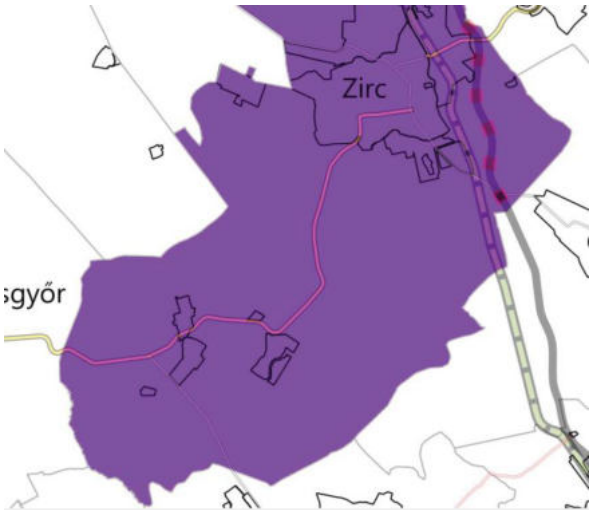
3.1.4 Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek

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

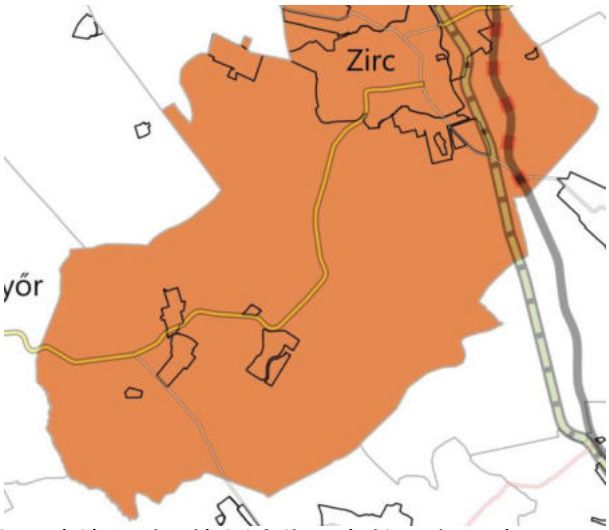
A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 12. § (1) bekezdés a) pontja ad felhatalmazást arra, hogy az egyedileg meghatározott térségekre vonatkozó szabályokat is figyelembe kell venni.

Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek	Előírás	Zirc érintettsége (igen/nem)
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	**Veszprém VmTrT**	**X**
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	**Veszprém VmTrT**	**X**
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	Veszprém VmTrT	-
Turisztikai fejlesztések kiemelten	**Veszprém**	**X**

Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek	Előírás	Zirc érintettsége (igen/nem)
támogatott célterületének övezete	**VmTrT**	
Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségeinek övezete	**Veszprém VmTrT**	**X**
Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete	**Veszprém VmTrT**	**X**



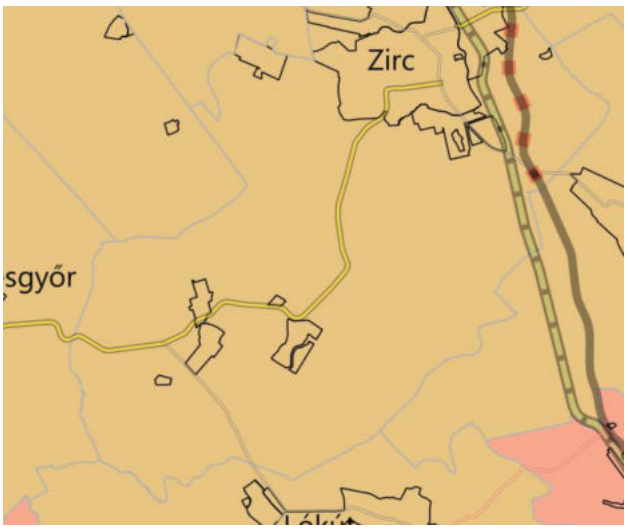
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete



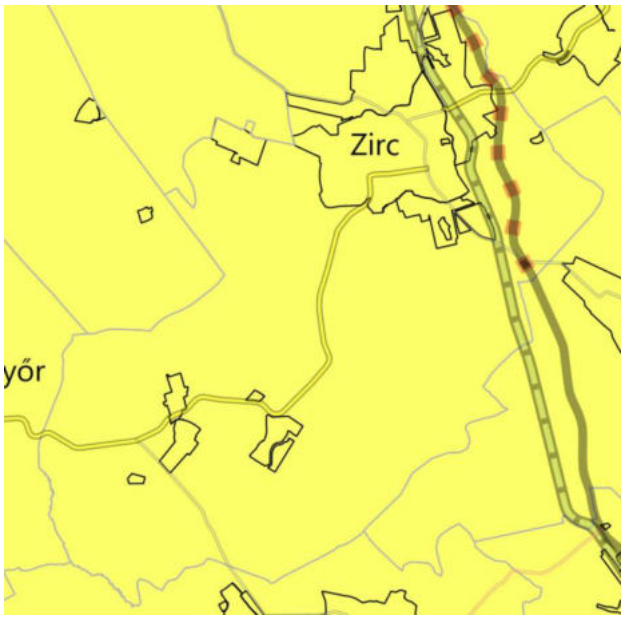
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete



Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete



Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségeinek övezete



Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete

A tervezési területet érintő övezetekre vonatkozó előírásokat a Veszprém VmTrT 8-13.§ tartalmazza.

A tervezési területen települési térség, új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett, így az ezekre vonatkozó előírásainak ismertetésére nem kerül sor jelen tanulmányban.

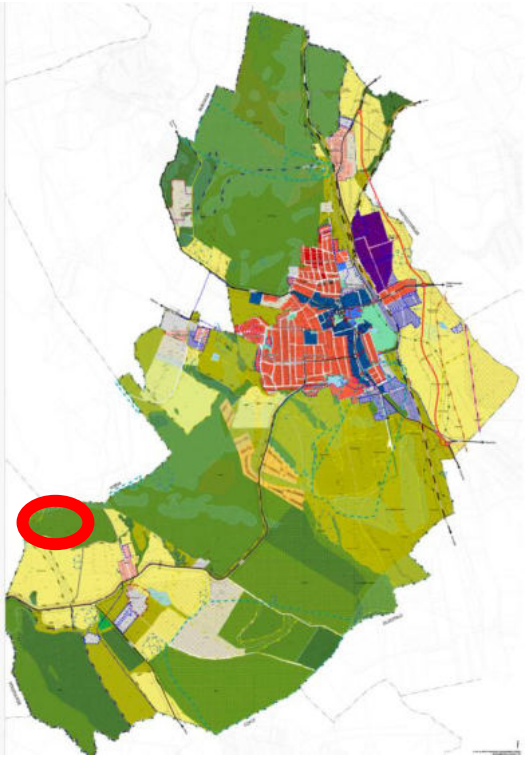
A fejlesztési szándékban megfogalmazott tervek nem mondanak ellent az övezetekre vonatkozó megállapításoknak.

3.2 A TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

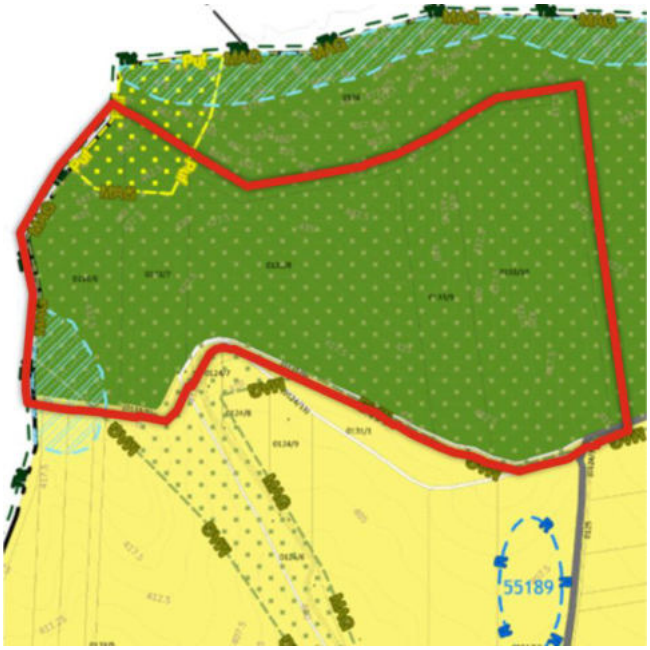
Zirc város településrendezési eszközei 2021-ben kerültek jóváhagyásra. Zirc város hatályos településrendezési eszközei:

- 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

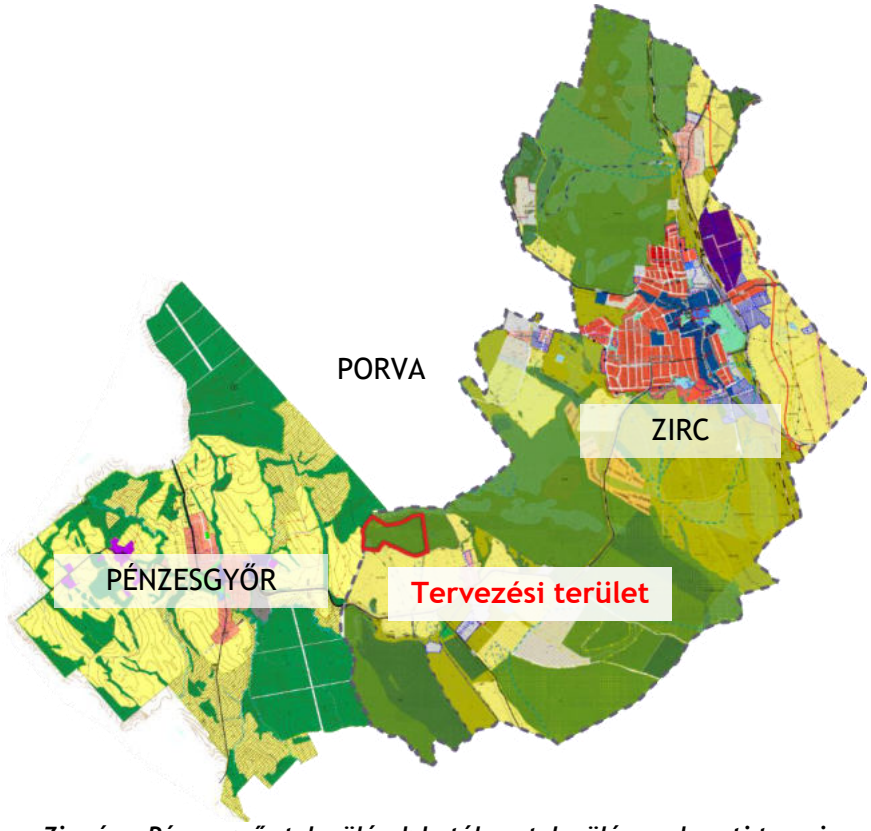
3.2.1 Településszerkezeti terv



A hatályos településszerkezeti terv a tervezési terület lehatárolásával



A hatályos településszerkezeti terv kivágata a tervezési terület lehatárolásával



Zirc és a Pénzesgyőr települések hatályos településszerkezeti tervei
(Forrás: Saját szerkesztés)

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területen **védelmi erdőterületet** területfelhasználási egységet jelöl, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

Védelmi erdőterületként jelöli a terv továbbá a:

- a nagyesztergári településhatáron a vasút mentén húzódó véderdősávot;
- a közigazgatási terület északi részén a vasút és a 82. sz. főút között húzódó erdősávot;
- a belterület határ mentén húzódó véderdősávokat;
- a 82. sz. főút mentén, a János-tanyai utcától délre fekvő gazdasági terület középső részén fekvő erdőfolt;
- a belterülettől délre, a vízfolyásokat, vízmosásokat kísérő erdők;
- Aklipusztától keletre fekvő erdőfolt;
- Aklipusztától északnyugatra kijelölt erdőfolt.

A tervezési területtől északra honvédelmi erdőterületet, délre általános mezőgazdasági területet jelöl a terv. A honvédelmi erdőterület a honvédelmi feladatok ellátását szolgáló védelmi funkciójú erdőterület, a mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás építményei elhelyezésére szolgáló területek, ami a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

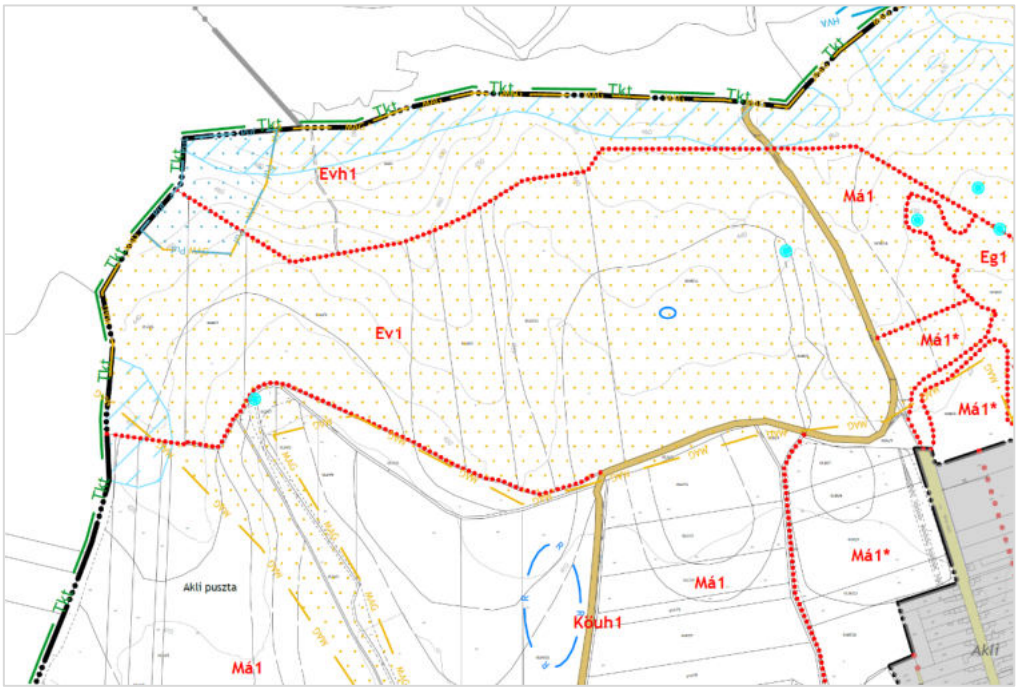
A terület elhelyezkedése miatt a szomszédos Pénzesgyőr település településszerkezeti tervlapja is megvizsgálásra került. Pénzesgyőr 2005-ben elfogadott településszerkezeti terve mezőgazdasági területtel és erdőterülettel határolja a tervezési területet.

A környező területfelhasználások fejlesztési célokat nem korlátozzák.

3.2.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

3.2.2.1 Övezeti rendszer

A hatályos szabályozási terv a tervezési területet **védelmi erdőterület** övezetbe sorolja. A helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.7.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 38. § ismerteti a védelmi erdőterület övezetének előírásait. A védelmi erdőterületen épület nem helyezhető el.



Kivágat a hatályos szabályozási tervlapból

A szabályozási terv a tervezési terület részét képező 0133/6 hrsz-ú telek délnyugati részén vízminőség-védelmi területet jelöl. A helyi építési szabályzat a vízminőség védelme érdekében szigorúan szabályozza a szennyvízelvezetést, tiltja a szennyvizek közvetlen talajba szikkasztását.

Mindazonáltal Zircen a talajok, valamint a felszíni és a felszín alatti vizek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani. A tervezett fejlesztések során ügyelni kell arra, hogy az új épületek környezetében a HÉSZ előírásoknak megfelelően kerüljön kialakításra a csapadék- és szennyvízelvezetést.

3.2.3 Településképvédelem

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény célja a magyarországi települések jellegzetes és értékes arculatának megóvása, kialakítása, az épített környezet és táj egységes védelme. A törvény hatályba lépése óta a településkép védelmével kapcsolatos helyi, települési szintű szabályozás új alapokon nyugszik: a Településképi Arculati Kézikönyvön (TAK), és a TAK tartalmán alapuló településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletet (TKR-t).

A TAK szemléletformáló szerepet tölt be, feladata a település épített örökségének bemutatása, az eltérő karakterű településrészek lehatárolása és jellemzése, az arculati jellegzetességek, helyi sajátosságok feltárása és javaslatokat fogalmaz meg a településképhez illeszkedő építészeti, műszaki és kertészeti kialakításra.

A TAK Zirc Település Önkormányzat Képviselő-testületének 280/2017.(XII.21.) számú határozatával került elfogadásra. A TAK a tervezési területet nem jelöli eltérő karakterű településrészként, így nem fogalmaz meg építészeti irányelveket a terület épületállományára vonatkozóan.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2023 (III.2.) számú önkormányzati rendelete szól a településkép védelméről. A tájképvédelemmel érintett településrészre vonatkozó előírásokat a TKR 14.§ tartalmazza:

- a területre jellemző tájképi megjelenést, tájképi elemeit, tájképi értékeit, a fenntartható tájhasználatot meg kell őrizni,
- az épületeket az építési helyen belül, a terület mélypontjain kell elhelyezni,
- nem helyezhető el épület a telek magaslati pontjain, a terület feltáró közlekedési útvonalairól nyíló látványt meghatározó területein
- az épületek tömegének, homlokzat-kialakításának, anyaghasználatának illeszkednie kell a tájképbe, azt a területre jellemző beépítés jellegzetességeinek megfelelően, a harmonikus, tájba illő rálátást biztosító módon kell kialakítani,

- a felépítendő épületeket az ingatlanok mélyebb fekvésű területrészén, a tájképet nem meghatározó módon kell elhelyezni, lehetőleg facsoportok, erdősávok takarásában,
- amennyiben az épületek tájba illesztése nem oldható meg, úgy az épületeket háromszintű takaró növényzet telepítésével kell létesíteni,
- a lakóépületek tetődőlés szöge 35°-45° közötti lehet,
- a gazdasági, erdő-, mezőgazdasági- és ipari épületek tetődőlés szöge 10°-45° közötti lehet,
- az épületek homlokzatai hagyományos anyaghasználattal és hagyományos színhasználattal készüljenek,
- lakóépület teljes homlokzati felületén nem jelenhet meg fém, műanyag,
- a fennmaradt hagyományos épületek, gazdasági épületek Zircre jellemző anyaghasználattal és színhasználattal újíthatók fel, építhetők újjá,
- az épületek, építmények homlokzatán, homlokzati üvegfelületein, nyílászáróin színes öntapadó fólia sem belső sem külső oldalon látható módon nem helyezhető el, kivéve az áttetsző, savmaratott, opál vagy csiszolt üveg hatású monokróm fóliát, amely kizárólag az üvegfelületek belső oldalára erősíthető fel.
- falazott, vakolt vagy natúr kő megjelenésű támfalak alakíthatók ki,
- a kerítés nem lehet alumínium hatású, nagytáblás fém- vagy műanyag hullámlemez vagy nád borítású,
- a területen önállóan, vagy épületen egyéb műszaki berendezések jól látható módon, tájképet károsan befolyásoló módon nem helyezhetők el,
- magánterületen 1,5 m^2-nél nagyobb felületű reklámhordozót és reklámhordozót tartó berendezést elhelyezni nem lehet.

4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A Beruházó módosítási szándéka a település délnyugati határában Pénzesgyőr és Porva szomszédságában lévő 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz -ú telkeken az övezeti besorolás módosítása, a védelmi erdőterület kijelölés helyett a jövőbeni tervekhez jobban illeszkedő, a valós területhasználatnak megfelelő mezőgazdasági terület kijelölése a fejlesztési célok teljes mértékű kihasználása érdekében.

E célok megvalósításához és az ingatlan teljes mértékű kihasználása érdekében szükséges a tervezési terület telek övezeti átsorolása és a hatályos tervben szereplő, szomszédos telkeken is meglévő **általános mezőgazdasági terület (Má1 övezet)** kijelölése.

A módosítás a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosítását igényli.

5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

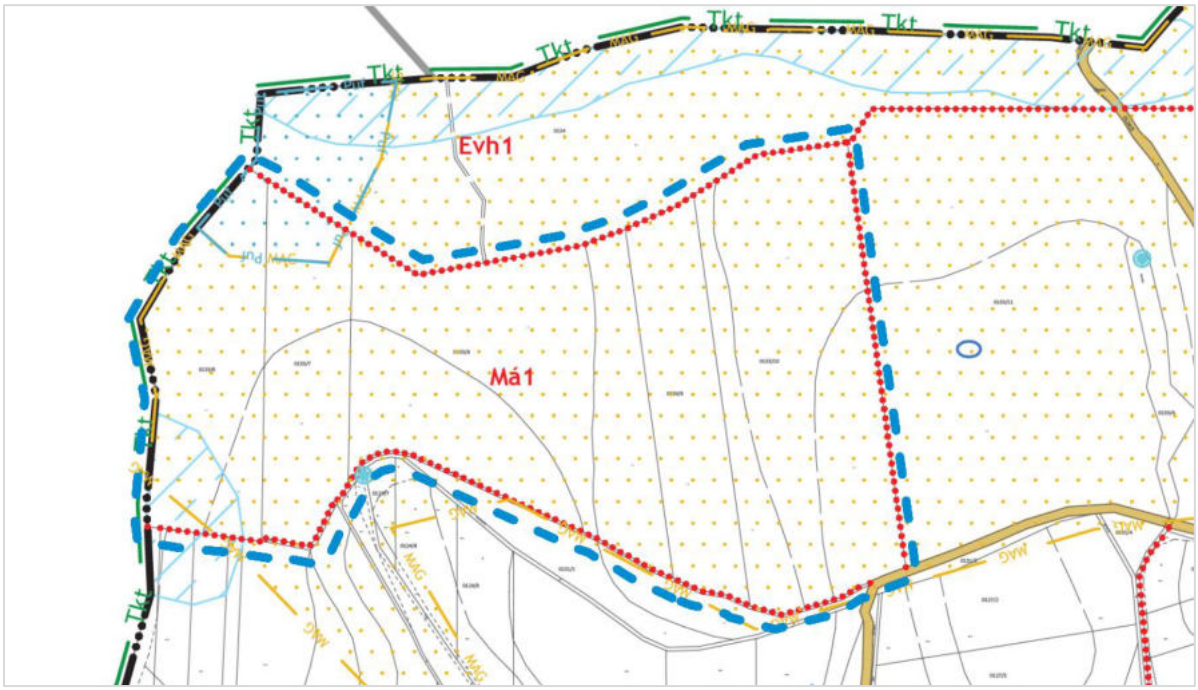
A szabályozási koncepció a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosítására vonatkozik. A településrendezési eszközök módosításának elsődleges célja, hogy a tulajdonos kérésére a településrendezési eszközökben a 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz-ú ingatlanok ingatlanokon a családi, állattartó gazdaság megvalósítható legyen. A fejlesztési cél az ehhez szükséges szabályozási környezet megteremtése a tervezési területen.

A területen a hatályos szabályozási terv védelmi erdőterületet jelöl. A területrendezési tervből és a meglévő területhasználatból kiindulva a terület nem igényli a védelmi erdőterület biztosítását a területen. A tanulmányban szereplő vizsgálatok alapján kiderül, hogy a terület erdőterületként történő kijelölése nem tükrözi a valóságot, a tervezési terület az országos erdőállománynak nem része, rajta erdő nem található.

A tervezett változáshoz a szabályozási terv módosítása szükséges. A szabályozási terven a tervezett beruházás megvalósításához - a HÉSZ övezeti rendszerét áttekintve – általános mezőgazdasági terület, Má1 övezet kijelölése javasolt.

A javasolt övezetben megengedett rendeltetésű épületek, telekalakítási és beépíthetőségi paraméterek a szomszédos területeket nem veszélyeztetik, ahhoz illeszkedve kerül kijelölésre.

A tervezési terület Ev1 övezetből Má1 övezetbe történő átsorolása javasolt.



Szabályozási terv javasolt módosítása
(Forrás: Saját szerkesztés)

Általános mezőgazdasági területen elhelyezhető épületben a helyi építési szabályzat növénytermesztéshez kapcsolódó; legelő- és gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó; állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó; az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító; mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó turisztikai és lakó rendeltetési egység kialakítására biztosít lehetőséget.

A HÉSZ 2. mellékletében szereplő második táblázat 11. és 12. sora alapján az övezetben érvényes telekalakítási és beépítési előírások az alábbiak:

	Övezet jele	A kialakítható telekmegengedett legkisebb területe (m^2)	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület legnagyobb bruttó alapterülete (m^2)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Megjegyzés
11	Má1	10 000	10 000	3, de legfeljebb 3000 m^2	1000 m^2	-	5,0	43.§ (2) bekezdés a)-d) pontjai szerinti rendeltetések elhelyezése esetén
12	Má1	5 000	50 000	3, de legfeljebb 3000 m^2	1000 m^2	-	5,0	Lakóépület és turisztikai rendeltetésű épület esetén

Má1 jelű övezetbe tartozik az általános mezőgazdasági területek legnagyobb része. Ebben az övezetben épület legalább 1 ha nagyságú telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 5,0 m-es magassággal helyezhető el. Lakóépület és turisztikai épület esetén a beépíthető telek legkisebb területe 5 ha, ezáltal is szigorítva a mezőgazdasági területen történő lakóépület-

elhelyezést. Ez a szabályozás a területen legfeljebb 5 darab lakóépület elhelyezését tenné lehetővé, amihez azonban a meglévő telekstruktúra módosítása (telekalakítás) is szükség lenne.

Általános mezőgazdasági terület (Má1) övezet telkein lakó- és turisztikai rendeltetés csak a HÉSZ 43.§ (2) bekezdés a)–d) pontjai szerinti rendeltetésű épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén építhető. Lakó és turisztikai rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 20%-án helyezhető el.

Általános mezőgazdasági terület övezetiben birtokközpont is kialakítható abban az esetben, ha a birtoktesthez tartozó összes telek területe legalább 5 ha, a birtokközpont telkének területe legalább 1 ha. A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 20% lehet, de nem lehet több a birtoktesthez tartozó összes telek területének 3%-ánál.

A HÉSZ az épületmagasság tekintetében abban az esetben, ha az alkalmazott technológia megköveteli, engedményt tesz, és földszintes épület esetén a megengedett épületmagasságot 9,0 m-ben határozza meg.

Az övezetben elhelyezhető rendeltetések és az előírt telekalakítási lehetőségek biztosítják a tervezett funkciók elhelyezését.

A területre tervezett szolgáltatások elhelyezésére beépítési javaslat készült, melynek részleteit az 5. fejezet ismerteti.

5.1 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint *„újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke (BAÉ) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”*.

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változásával nem kell számolni.

A tervezési területen tudatosan beépítésre nem szánt terület kerülne kijelölésre, mivel a jövőben nem cél a külterületi ingatlanok nagymértékű beépítése a közigazgatási határhoz ilyen közel. A tervezett funkciók az tervezési terület elhelyezkedése szempontjából megfelelő, a környező területhasználathoz illeszkedő.

6 BEÉPÍTÉSI TERV

Az adottságok, lehetőségek vizsgálata, a fejlesztési elképzelés megismerése után a beépítési terv vázolja fel a fejlesztés várható területileg azonosított elképzeléseit. A tervezési terület kialakítását számos tényező befolyásolja a megvalósításig. Maga a beépítés a jövőben ennek függvényében változhat, tekintve, hogy a beépítési terven ábrázolt épületek, istálló, karámok, utak kialakítása csupán tervezői javaslat. A beépítési tervet az 1. melléklet tartalmazza.

A terület megközelítése a 0132/5 hrsz-ú úton keresztül történik. A 0132/5 hrsz-ú útról mindegyik telekre 6 m széles burkolt magánút vezet. Az épületek a 0132/5 hrsz-ú úttól különböző távolságra (80-90-150-230-320-370-400m-re) helyezkednek el. A beépítési terv a településképi rendeletnek megfelelően többszintes növényállomány telepítését javasolja az épületek köré.

A 0133/6, 0133/7, 0133/8 és 0133/9 hrsz-ú telkeken, a karámoktól és az istállótól távolabb kerülnének kialakításra a vendégházak. A vendégházak egy földszint-és tetőtérbeéptéses épületből és egy tárolásra alkalmas melléképületből állnak. Az épületek elhelyezése, mérete és tájolása és a megfelelő növényállomány biztosítja a természetközeli beépítést. Az épületek 40-60 m^2 nagyságban kerülnének kialakításra.

A tulajdonosok főépülete a 0133/10 hrsz-ú telken kapott helyet kb. 150 m^2 nagyságban.

A tervezési területen rideg állattartás folyik, melyen a tulajdonos nem tervez változtatni. A megnövekedett állatlétszámra tekintettel a 0133/10 hrsz-ú telken kialakításra kerül egy 8 férőhelyes angolboxos istálló, (8 db 3x4 m-es box) valamint egy nagyobb méretű beálló, melynek mérete nagyságrendileg 350m^2. A 0133/10 hrsz-en elhelyezésre került továbbá egy fedett lovas pálya, mely takarmány tárolására is alkalmas. Az épületekhez épített féltetők biztosítaná, hogy az ott tartózkodók, lovaikat beköthessék, felszereléseiket tető alatt tudhassák.

Az épületek, az istálló, a takarmánytároló és a karámok elszórt telepítése is biztosítja az épületek tájképi illeszkedését.

A külterületi elhelyezkedés, a tervezett és meglévő funkciók mind kiváló lehetőséget nyújtanak egy természetközeli ló és szarvasmarha tartó családi gazdaság létrehozására.

Ló és szarvasmarha tartó családi gazdaság felépítése:

HRSZ	Telekméret	Építmények	Beépített terület	Telek Beépítettség
0133/6	44 415 m^2	Földszintes vendégház + melléképület fedett beállóval	56 m^2 + 25 m^2	~0,18 %
0133/7	34 142 m^2	Földszintes vendégház + melléképület fedett beállóval	56 m^2 + 25 m^2	~0,23 %
0133/8	90 507 m^2	Földszintes vendégház + melléképület fedett beállóval	54 m^2 + 25 m^2	~0,09 %
0133/9	34 187 m^2	Kétszintes családi ház + melléképület fedett beállóval	150 m^2 + 25 m^2	~0,51 %
0133/10	86 690 m^2	Földszintes vendégház + melléképület fedett beállóval Angolboxos istálló Nagyobb fedett beálló	54 m^2 + 25 m^2	~0,09 %



Látványtervek
(Forrás: Fejlesztő adatszolgáltatása)







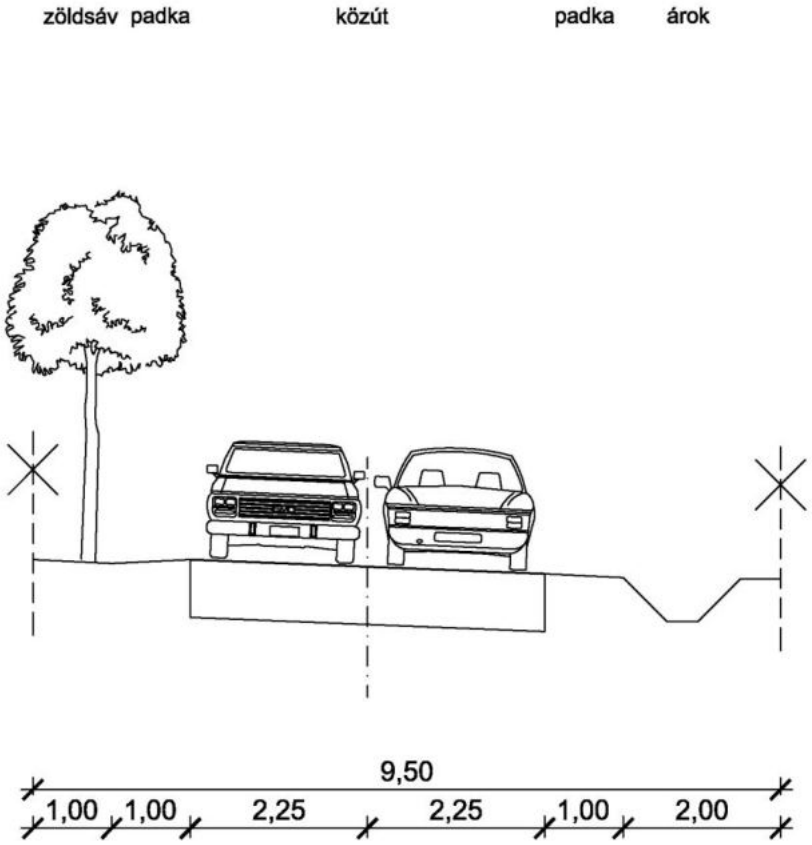

Látványtervek
(Forrás: Fejlesztő adatszolgáltatása)

7 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

7.1 KÖZLEKEDÉSVIZSGÁLAT

A tervezési terület Zirc város Akli településrészéről, a 8301 j. Zirc – Bakonybél – Nagygyimót összekötő útról lecsatlakozva a Kőris utcán, majd innen külterületi mezőgazdasági utakon: a 0135/5 hrsz-ú út – 0131/5 hrsz-ú út – 0142/2 hrsz-ú út – 0132/5 hrsz-ú út útvonalon közelíthető meg. A 8301 j. út – Kőris utca csatlakozása egyszerű, háromágú, forgalomterelő elemek nélkül kiépített csomópont. Az érintett utakról elmondható, hogy az országos közúton megfelelő burkolatszélesség mellett jó állapotú útburkolat áll a közlekedők rendelkezésére. A Kőris utca szélessége lakóutcának megfelelő, a burkolat állapota azonban erősen repedezett, felújításra szorul. A Kőris utcán jelenleg 3,5 tonnás össztömeg-korlátozás van érvényben.

A külterületi mezőgazdasági utak nem rendelkeznek szilárd burkolattal. A tervezési területet közvetlenül érintő 0132/5 helyrajzi számú út szabályozási szélessége mindössze 3 méter, ezért a tervezett beruházással kapcsolatban javasolt a közlekedési terület kiszélesítése, amely lehetővé teszi az egymással szemben közlekedő járművek akadálytalan elhaladását egymás mellett. A minőségi turisztikai funkció ellátásához kapcsolódóan javasolt az érintett földutak stabilizált burkolattal történő ellátása, illetve amennyiben ezt a későbbiekben a forgalom indokolttá teszi, szilárd burkolat létesítése.



0132/5 helyrajzi számú út tervezett mintakeresztszelvénye
9,5 méteres szabályozási szélességgel

A tervezési területen várható forgalom a gazdálkodási tevékenységhez és a szállásokhoz, illetve magánszálláshoz kapcsolódóan várható, amely jellegét tekintve nem koncentráltan jelentkezik, nagysága minimális.

A 8301 j. út napi forgalma az „Országos közutak 2022. évre vonatkozó keresztmetszeti forgalma” kiadvány alapján a 03 helyrajzi számú út csatlakozását tartalmazó szakaszán az alábbi:

Szgjm	Kistgjm	Szóló busz	Csuklós busz	Középnehéz tgk	Nehéz tgk	pót-kocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	**Átlagos napi forgalom**
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	**Ejm/nap**
988	**423**	**52**	**0**	**27**	**32**	**39**	**4**	**0**	**45**	**33**	**41**	**1852**

8301 j. út forgalma a 0+000 - 6+266 km szelvények közötti szakaszon

Átlagos napi forgalom:	1852 egységjármű/nap
Mértékadó óraforgalom:	167 egységjármű/óra
Kapacitás megfelelő szolgáltatási szinten:	1200 egységjármű/óra
Kapacitáskihasználtság:	14 %

Az érintett közúti szakasz az e-ÚT 03.01.11:2008. „Közutak tervezése” útügyi műszaki előírásban foglaltak és a forgalmi adatok alapján 14%, tehát az megállapítható, hogy a jelentkező többletforgalom még abban az esetben sem közelíti meg a kapacitás legfelső értékét, amennyiben a járművek érkezése és indulása egy órán belül történik.

7.1.1 Közösségi közlekedés

A tervezési területhez legközelebb eső autóbuszmegálló Zirc, Aklipuszta, melyből a Volánbusz alább felsorolt járataival a főváros és a vármegyeszékhely is közvetlenül érhető el.

Az autóbuszmegállóból a következő járatok közlekednek:

- 1251 Budapest Népliget – Bicske – Dudar – Zirc – Pápa, autóbusz-állomás
- 7306 Veszprém – Zirc - Bakonybél
- 7420 Zirc – Lókút - Bakonybél
- 7922 Pápa – Ugod – Bakonybél – Zirc.

A MÁV 11 sz. Győr – Veszprém, illetve 929 sz. Zirc – Dudarbánya vasúti viszonylata Zirc vasútállomáson, a 7306 számú és a 7420 számú autóbusz járattal érhető el.

7.1.2 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezési terület közelében nincs kiépített kerékpáros infrastruktúra.

A tervezési terület megközelítését szolgáló külterületi útszakaszon a gyalogosoknak nincs kiépített önálló felület, maga az út is burkolatlan. A Kőris utcán egy oldali kiépítésű gyalogos járda található.

7.1.3 Parkolás

A tervezett beruházás működése során az ide érkező járművek parkolását a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 3 sz. és 4 sz. melléklete rendelkezik. Ez alapján egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

- Lakás önálló rendeltetési egység után
- Szállás jellegű önálló rendeltetési egység minden vendégszoba után.
- A szállás céljára szolgáló 4 db 40-60 m^2 alapterületű faházban kialakítható vendégszobák száma 10 darabra becsülhető. Ez alapján az ingatlanon belül elhelyezendő személygépjárművek száma:

Lakás	1 db
Szállás (4 db 40-60 m^2 alapterületű faház)	10 db
Összesen:	11 db

Fentieken felül biztosítani kell a gazdasági tevékenység által igényelt teher-és személy járműforgalom számára szükséges parkolóhelyeket.

A tervezett beruházás területe megközelíthető, kiszolgálható, így közlekedési szempontból megvalósulásának nincs akadálya.

7.2 KÖZMŰELLÁTÁS VIZSGÁLATA

A vizsgált, 5 db telekből (0133/6,0133/7,0133/8,0133/9,0133/10 hrsz) álló közel 29 ha-os tervezési területen a Beruházó jelenleg is állattartással foglalkozik, és szándékában áll a falusi önfenntartó gazdaságát korszerűsíteni, az ott dolgozók számára lakóhellyel bővíteni, emellett, turisztikai szolgáltatással kiegészíteni. Ehhez tervezett fedett karámok, istálló, fedett beállók, tárolók és szálláshelyek, valamint egy lakóépület kialakítását szeretnék megvalósítani.

A tervezési terület domborzati adottsága változatos, a terület nagy része növényzettel borított. A tervezési terület jelenleg védelmi erdőterület (Ev) övezeti besorolású közművesítetlen terület. Tágabb környezetében található beépített terület, az Akli településrészen a teljes közműellátás rendelkezésre áll. Kiépítésre került a közüzemű vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a csapadékvíz elvezetés, a földgázellátás, valamint a villamosenergia ellátás és az elektronikus hírközlés.

A terület új hasznosítására tervezett funkciók megvalósítása érdekében a terület övezeti átsorolása szükséges és a területen általános mezőgazdasági (Má1) övezet kijelölése javasolt.

A jelenleg hatályos HÉSZ a beépítésre nem szánt területekre, így az általános mezőgazdasági területre sem ír elő közművesítési kötelmet. Az általános mezőgazdasági övezetben megengedett beépíthetőség, a felmerülő közműigényének biztosítása egyedi helyi közműpótlókkal kielégíthető, az azokra vonatkozó szabályok betartásával.

A fejlesztéssel érintett terület, bár jelenleg közműellátással nem rendelkezik, közművekkel összefüggő természeti területfelhasználást befolyásoló-korlátozó adottságok terhelik, amelyeket a továbbtervezés során figyelembe kell venni:

- Zirc teljes közigazgatási területe a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területen fekszik, továbbá kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő település.
- A 0133/6 hrsz-ú telek déli részét érinti a 9/2019 (IV.14.) MvM rendelet alapján a vízminőség-védelmi terület övezete. Ez a természeti adottság a tervezett fejlesztés megvalósítását nem akadályozza meg, de a továbbtervezés során ennek szigorú előírásait figyelembe kell venni.

A tervezési területet közművekkel összefüggő, művi területfelhasználást befolyásoló-korlátozó adottság nem terheli.

A terület közműérintettségének vizsgálata az E-közmű nyilvántartás felhasználásával készült.

7.2.1 KÖZMŰVESÍTÉS-ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

7.2.1.1 VÍZIKÖZMŰVEK

Vízellátás

A tervezési területen várható vízigényt az előzetes információk alapján a tulajdonos helyben fúrt kútból kitermelt vízzel tervezi biztosítani. A helyi vízbeszerzés kiépítését a hatályos helyi építési szabályzat is megengedi, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével. A tervezett területhasznosítás részben ivóvíz minőségű vízellátás biztosítását igényli, amelynek megfelelőségét szintén engedélyeztetni kell.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy turisztikai célú szálláshely kialakítása esetén helyi vízbeszerzéssel az ivóvíz minőségű vízellátás olyan szigorú vízkezeléssel és hatósági ellenőrzéssel, bevizsgálással biztosítható csak, amelynek várható beruházási és üzemeltetési költségei messze túlhaladják a közhálózati csatlakozás költségeit, ezért hosszútávon a vezetékes vízellátás kiépítése kedvezőbb megoldást eredményezne a beruházáshoz.

Ugyanakkor meg kell jegyezni, hogy közüzemű vízhálózat csak közcsatornás szennyvízelvezetéssel együtt építhető ki!

A vízellátás megoldása a beruházó döntése, az ahhoz szükséges fejlesztési igények meghatározása már a továbbtervezés feladata.

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvényben rögzítettek szerint ma már új házi kút csak engedéllyel létesíthető, amelyre, ha azt egyéb előírás nem akadályozza, 500 m^3/év vízkivételig

az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

Tüzivíz ellátás

A továbbtervezés során a pontos tüzivíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni.

A tényleges tüzivíz igény ismeretében kell egyeztetni annak kielégítési lehetőségéről. Amennyiben a helyi vízbeszerzésről a szükséges tüzivíz mennyiség nem lenne vételezhető, akkor helyi tűzivíz tárolót kell fenntartani-létesíteni.

Szennyvízellátás, szennyvízkezelés

A beépítésre nem szánt területhasznosítás esetén a hatályos helyi építési szabályzat megengedi a közműellátást helyi egyedi berendezésekkel megoldani. Erre akkor van lehetősége a tulajdonosnak, ha a terület vízellátását is helyi egyedi vízbeszerzéssel oldja meg. Ha a vízellátásra kiépíti a közüzemű vízellátást, akkor a vízi-közmű rendelet előírása szerint közüzemi vízelosztó hálózat csak közcsatornás szennyvízelvezetéssel együtt építhető. Ez esetben a szennyvízkezelését is a közhálózati rendszeren keresztül oldhatja meg.

A tulajdonos előzetes tervei alapján a vízellátást helyi vízbeszerzéssel tervezi megoldani, ezért a keletkező szennyvíz kezelését is helyben megvalósított szennyvízkezelő berendezéssel biztosíthatja.

Amennyiben a tervezett új hasznosítási lehetőség megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosítását és az abban rögzítendő közművesítési előírásokat a képviselő testület támogatja, akkor a tervezési területen a tulajdonos fejlesztési szándékai hiányos közművesítéssel valósulhatnak meg. Ebben az esetben a szennyvíz kezelése közműpótló műtárggyal is megoldható, az arra vonatkozó előírások teljesítésével.

Egyedi szennyvízkezelő kisberendezés telepítése és alkalmazása csak a 147/2010. (IV. 29.) korm. rendeletben az egyedi szennyvíztisztításra vonatkozó feltételek betartása mellett lehetséges.

Továbbá fel kell hívni a figyelmet arra, hogy az egyedi kisberendezés alkalmazásánál a hatósági jogkört a 72/1996 (V.22) korm. rendelet rögzíti. Így 500 m^3/év szennyvíz kibocsátásáig a rendelet 24. § (1) bekezdés c) pontja alapján jegyzői jogkör az engedélyezés lefolytatása. A jegyzői jogkör alól mentes, ha a tisztító berendezés CE minősítésű, de a jegyzői jogkör alóli mentesség a tisztított szennyvíz elhelyezésére azonban már NEM vonatkozik! A tisztított szennyvíz elhelyezése továbbra is engedély köteles, szikkasztás esetén (ideérthető a kiöntözést is).

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy Zirc település fokozottan érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen való fekvése miatt a tisztított szennyvíz helyben el nem szikkasztható, az csak az élővízbe történő bevezetéssel oldható meg, amennyiben arra befogadó nyilatkozatot kap. A tervezett beépítések során ügyelni kell arra, hogy az új épületek környezetében a HÉSZ 13.§-ában szereplő előírásoknak megfelelően kerüljön kialakításra a szennyvízelvezetés.

Ha az egyedi helyi szennyvízkezelésre vonatkozó előírások nem teljesíthetők, akkor közműpótlóként szigorúan zárt tározó medence a helyi építési szabályzatban leírtak szerint alkalmazható.

Csapadékvíz elvezetése

A jelenlegi beépítetlen tervezési területen megnövekvő burkolt felülettel az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is megnő, melyek várhatóan a területeken belül elszikkadnak.

7.2.1.2 Energiaellátás

A tervezési területen közműellátási kötelem ugyan nincs, de közbiztonság és vagyonvédelem biztosításához a villamosenergia ellátás kiépítése ajánlott.

A tulajdonos a tervezett területhasznosítás energiaellátását közhálózati villamosenergia és földgázellátás nélkül tervezi megoldani. Csak szigetszerűen telepített megújuló energiahordozók hasznosításával számol. A termikus energiaigény kiszolgálására pedig egyedi fatüzelésű fűtőberendezéseket terveznek.

Villamosenergia ellátás

Amennyiben a tervezési terület tervezett hasznosításának villamosenergia igénye meghaladja a megújuló energiaforrással előállítható villamosenergia mennyiséget, akkor ennek kiegészítésére a terület déli határához közel található, oszlopokon vezetett 22 kV-os középfeszültségű villamosenergia hálózatról kiépítendő leágazással és arra telepített transzformátor állomással

biztosítható. A továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni.

Meg kell jegyezni, hogy új hálózatfektetés, új bekötés csak a TKR-ben előírtak szerint valósíthatók meg.

Földgázellátás

A tervezési terület termikus energiaellátására, amennyiben a tulajdonos a későbbiekben a fatüzelés mellett vagy helyett mégis a földgáz igénybevétele mellett döntene, akkor a szükséges gázellátás kiépítésének lehetősége legközelebb Akli település beépített részén kiépített középnyomású földgázvezetékről lecsatlakozva rendelkezésre áll. A várható igények kielégítéséről, annak műszaki-gazdasági feltételeiről a tényleges igénybejelentéskor nyilatkozik majd a szolgáltató.

Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

A terület energiaellátásában, mivel a terület igénybevétele szezonálisan eltérő lesz, a csúcs kihasználás egybe esik a naposabb idővel ezért a napenergia, mint megújuló energiahordozó, nagyobb szerepet kaphat. A napenergia megújuló energiahordozóként történő hasznosítására a vizsgált területen éves szinten 2100-2200 körüli napos órával lehet számolni, ennek passzív és aktív hasznosítására biztosítható a lehetőség.

Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez nem szabad az arculatot, a táji megjelenést rontani.

7.2.1.3 Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylő ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. Amennyiben szükségessé válik a hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

A hálózatfejlesztés csak a TKR-ben előírtak szerint alakíthatók ki.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezeték nélküli szolgáltatás biztosítása a település területén üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével megoldott. Amennyiben szükségesség válik új létesítmények elhelyezését egyedileg lehet vizsgálni a TKR-ben rögzített előírások figyelembevételével.

7.3 HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

A tervezett módosításnak nincsen hatása a települési humán infrastruktúrára, a családi gazdaság kialakítása az alapfokú oktatási, egészségügyi, szociális ellátást nem befolyásolja.

8 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

8.1 TERMÉSZETI-TÁJI ÉRTÉKEK

A tervezési területet ökológiai hálózat magterülete és pufferterülete érinti, melyet a tervezés során figyelembe kell venni, erdőállományként nyilvántartott erdőtagok nem érintik, a környezeti értékek sérülése nem várható.

A fejlesztési szándék (állattartás, családi gazdálkodás, lakóépület elhelyezés) a jelenlegi mezőgazdálkodási használatot megtartja, a füves területek aránya jelentősen nem csökken. A fejlesztés a természetközeli beépítés figyelembe vételével történik, a terület kialakítása és üzemeltetése során természetes, helyi anyagok használata várható.

A javasolt módosítás a meglévő környezetet nem terheli jelentős mértékben. A várható káros környezeti hatások mértéke ennek okán csekély. A várható környezeti hatások közül a legjelentősebbek egyrészt a területhasználatból, másrészt a telephelyek gépjárművel történő megközelítéséből keletkező zaj-, rezgés- és légszennyező hatásaiból adódhatnak.

A Veszprém vármegyei kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának VE/30/05719-2/2024. Ügyiratszámú levele alapján a tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból származó korlátozás, ami befolyásolná a tervezett fejlesztést.

Tájképvédelmi szempontból a tervezett beépítés a tájképben jelentős változást nem okoz majd, a tervezett funkció, a szomszédos területek területhasználatához igazodik.

8.2 ÉPÍTETT ÉRTÉKEK

A tervezési területen műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A fejlesztési koncepció során az építészeti értékek sérülésével nem jár A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

9 ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezési terület mezőgazdasági hasznosítású terület, mely Zirc külterületén található, Pénzesgyőr határában. Jelen tanulmány célja, hogy a tervezési területen mezőgazdasági hasznosítású terület, állattartó telep és családi gazdaság létesítéséhez szükséges előírásokat megvizsgálja, valamint javaslatot tegyen a megvalósíthatóságra.

Az ismertetett jogszabályi környezet, a felvázolt szabályozási koncepció és a beépítési terv alapján megállapítható, hogy a 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9 és 0133/10 hrsz-ú telkek új övezetbe történő átsorolása szükséges. Az új övezet kijelölése a településszerkezeti terv, továbbá a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosításával jár.

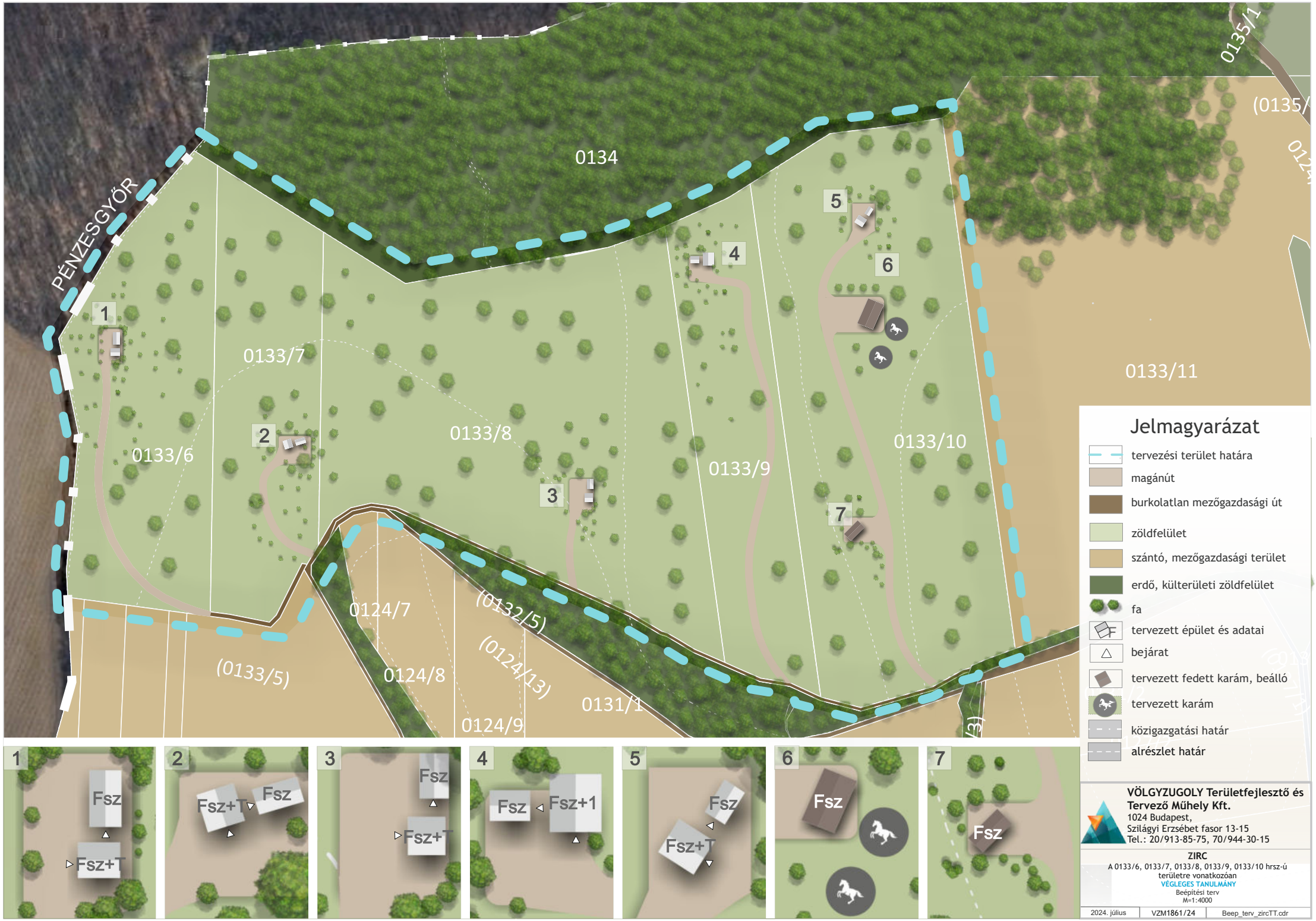
A módosítás lefolytatása során, az ingatlanokon tervezett Má1 övezet lehetővé teszi a családi gazdaság kialakításához szükséges épületállomány megvalósítását a tanulmányban vázolt előírások betartásával.

A beépítési javaslat számba vette a telek beépíthetőségének lehetőségeit és a tulajdonosi elképzeléseket.

A tanulmányban a javasolt beépítés várható infrastrukturális igényi is megvizsgálásra kerültek. A tervezett beruházás területe megközelíthető, kiszolgálható, így közlekedési szempontból megvalósulásának nincs akadálya. A jelenleg hatályos HÉSZ a beépítésre nem szánt területekre, így az általános mezőgazdasági területre sem ír elő közművesítési kötelmet. Az általános mezőgazdasági övezetben megengedett beépíthetőség, a felmerülő közműigényének biztosítása egyedi helyi közműpótlókkal kielégíthető, az azokra vonatkozó szabályok betartásával.

Jelen ismeretek alapján, a fejlesztés megvalósulása esetén az örökségi és a környezeti értékek sérülése nem várható.

1. MELLÉKLET: BEÉPÍTÉSI TERV


PÉNZESGYŐR
0134
0135/1
(0135/
0124/
0133/11
0133/7
0133/6
0133/8
0133/9
0133/10
0124/7
(0132/5)
(0133/5)
0124/8
(0124/13)
0131/1
0124/9
1
2
3
4
5
6
7
Jelmagyarázat
tervezési terület határa
magánút
burkolatlan mezőgazdasági út
zöldfelület
szántó, mezőgazdasági terület
erdő, külterületi zöldfelület
fa
tervezett épület és adatai
bejárat
tervezett fedett karám, beálló
tervezett karám
közigazgatási határ
alrészlet határ
Fsz
Fsz+T
Fsz+1
VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest,
Szilágyi Erzsébet fasor 13-15
Tel.: 20/913-85-75, 70/944-30-15
ZIRC
A 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz-ú területre vonatkozóan
VÉGLEGES TANULMÁNY
Beépítési terv
M=1:4000
2024. július
VZM1861/24
Beep_terv_zircTT.cdr

2. SZ. MELLÉKLET: VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI, HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY VÉLEMÉNYE

Aláíró: Benczik Zsolt főosztályvezető
(2024.04.09. 16:01:28)

VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	VE/30/05719-2/2024.	**Tárgy:**	Zirc 0133/6-0133/10 hrsz. átsorolás tájékoztatás
Ügyintéző:	Horváth László	**Hiv. szám:**	-
Szerv. egység	Természetvédelmi Osztály		
Telefon:	88/550-874	**Melléklet:**	-

Dr. Kerpely Kornél
részére

Tisztelt Uram!

Hivatkozással a Zirc 0133/6 - 0133/10 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatos levelére, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal hatáskörében eljárva az alábbi tájékoztatást adom:

A telkek nem **nem részei** országos jelentőségű védett természeti területnek, ex-lege védett természeti értéket (barlang, forrás, láp, kunhalom, földvár), közösségi jelentőségű Natura 2000 területet sem érintenek, területükön továbbá védett, fokozottan védett növény- és állatfajok, az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok élőhelyéről sincs adatunk.

A rendelkezésre álló adatok alapján a legelő művelési ágú ingatlanok jelenlegi véderdő (Ev) területfelhasználásának mezőgazdasági területre, Ma-1 besorolásra való módosításával szemben környezetvédelmi vagy természetvédelmi szempontú jogszabályi kizáró ok nincsen.

Felhívom azonban a figyelmet, hogy a telkek *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény alapján **az országos ökológiai hálózat magterület** övezetéhez tartoznak, ahol a törvény 25. §-a szerint **csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve**, ezt a koncepcióban szereplő megújuló energia hasznosító berendezéseknél a továbbtervezés során be kell tartani; azaz a napelemek és a szélturbinák a talajszintre nem kerülhetnek elhelyezésre.

A kiadmányozási jog gyakorlása *a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról* szóló 15/2022. (XII.21.) MvM utasítás és a Kormányhivatal vezetőjének *a kiadmányozás rendjéről* szóló 27/2023. (III.6.) utasítása alapján történt.

Veszprém, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Benczik Zsolt
főosztályvezető

Kapják:
1. Címzett (kkerpely@gmail.com)
2. Irattár

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
8200 Veszprém, József Attila u. 36.
telefon: 88/550-878, e-mail: kornyezetvedelem@veszprem.gov.hu
KRID azonosító: 346009700