E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2025. szeptember 24-i ülésére

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

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!

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló (a továbbiakban: helyi építési szabályzat) 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: helyi építési szabályzat) 2021. augusztus 21. napján lépett hatályba.

Zirc Városi Önkormányzat döntéselőkészítési szakaszba lép a rendezési terv módosítás ügyében az elmúlt időszakban beérkezett vagy döntési fázisba került kérelmek, és az időközben felmerült módosítási/javítási javaslatok tekintetében.

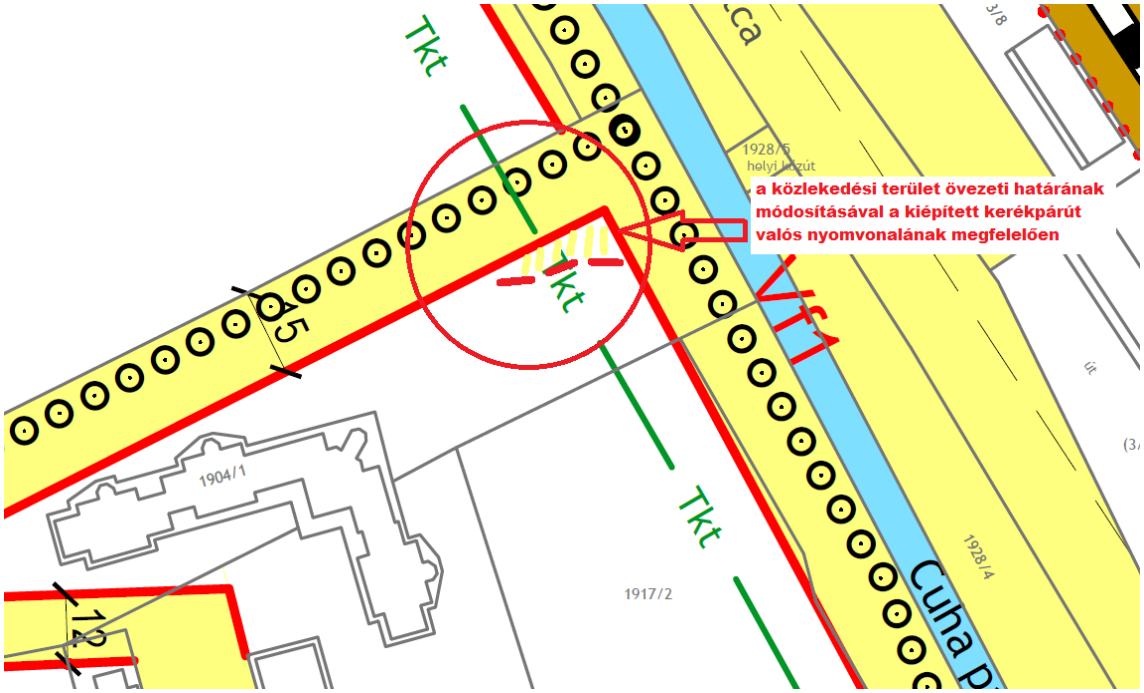
A helyi építési szabályzat vizsgálata, és az Önkormányzat, illetve önkormányzati intézmények fejlesztései, jövőbeni ingatlan-eladások kapcsán több olyan módosítási lehetőség és ötlet merült fel, melyet egyszerűsített eljárás keretében lehetne engedélyeztetni.

1. A Zirc 1916/24, 1917/1 és 1917/2 hrsz.-ú ingatlanok telekcsoport-rendezése, kerékpárút nyomvonal javítása

A Zirc-Kardosrét kerékpárút és az Alkotmány utca felől érkező kerékpárút szakasz csomópontjában a Cuha-patak feletti kerékpáros hídra a kerékpárút nyomvonala eltér a Szabályozási terven kiszabályozott út nyomvonalától. Egy jövőbeli telekalakítás kapcsán szükséges lehet az út valós nyomvonalának kiszabályozása az övezeti határ módosításával.

Ennek kapcsán szükséges az út valós nyomvonalának kiszabályozása az övezeti határ módosításával, melyet egyszerűsített eljárás keretében van mód lefolytatni.

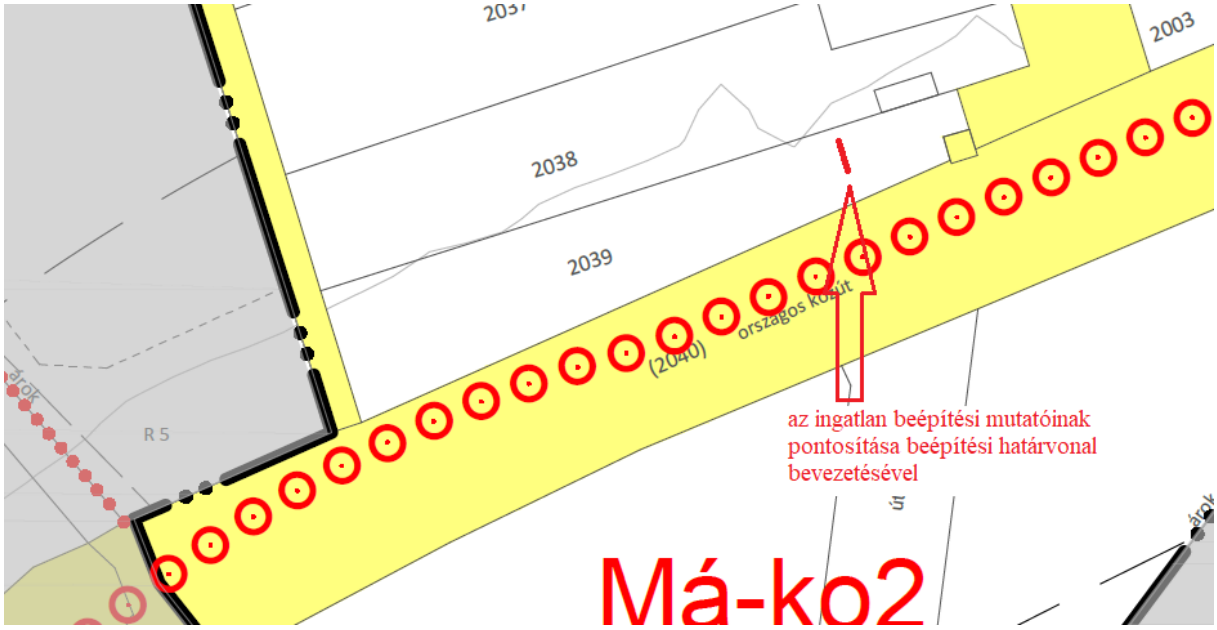
A módosítás nyomán a kerékpárút teljes terjedelmében közlekedési terület övezetbe kerülne, melynek nyomán egy jövőbeni telekalakítás keretében annak helyzetét az ingatlan-nyilvántartásban is rendezni lehetne.



2. A Zirc-Akli 2039 hrsz.-ú ingatlan beépítési mutatóinak pontosítása

Felmerült az Önkormányzat tulajdonában álló, Zirc-Akli településrészen fekvő, Zirc 2039 hrsz.-ú ingatlan eladása.

A beépítési mutatók/lehetőségek egyeztetése során az építési hatóság jelezte, a telek esetleges beépítése esetén ragaszkodik az utcában kialakult, 0 m előkert betartatásához. Az utcai telekhatáron a szomszédos közlekedési területen egy buszmegálló épület áll, a szomszédos, Zirc 2038 hrsz.-ú ingatlan oldalkertjében pedig egy évtizedek óta fennálló, az ingatlan-nyilvántartásban is szereplő melléképület áll. A tervezett épület ezen két épület között nehezen lenne elhelyezhető szabályosan.



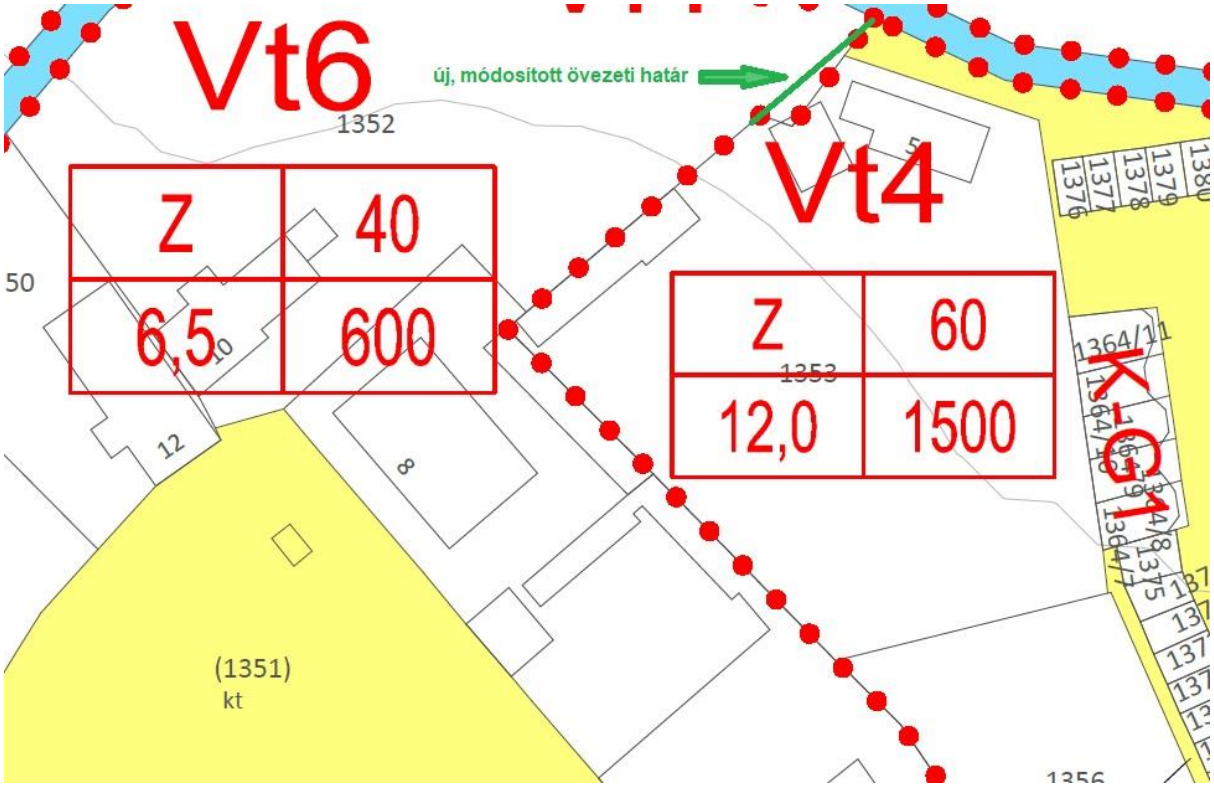
Az építési lehetőségek pontosítása érdekében javasolt a telekre behúzni egy beépítési határvonalat, melynél figyelembe kéne venni a telken átvezető szennyvízhálózat gerincvezetéket.

A telek közepe, a telek szélességének növekedése miatt is jobban beépíthetővé válna, illetve a beépítési mutatók egyértelműbben meghatározhatók lennének.

3. A „Zirci Városüzemeltetés” Közhasznú Nonprofit Kft. Zirc 1353 hrsz.-ú ingatlanon található telephelye telekhatárának szabályossá tétele

A Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában álló, Zirc 1353 hrsz.-ú ingatlanon található a „Zirci Városüzemeltetés” Közhasznú Nonprofit Kft. (8420 Zirc, Alkotmány u. 5/c.) telephelye. Az ingatlan Vt4 övezetben fekszik.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint az érintett ingatlanon jelenleg a telek É-i telekhatára mellett álló, kb. 16,00 x 6,00 m befoglaló méretű iroda épület és a mellett álló kb. 7,70 x 6,30 m befoglaló raktárépület található.



A raktár épület "átlóg" a szomszédos, Zirc 1352 hrsz.-ú ingatlanra, amely Vt6 övezetbe tartozik. A két övezet közti határ módosítása hosszú távon kívánatos, hogy a telekhatár az épület jogszerű fennállása és használata kapcsán módosítható legyen.

A vázlaton berajzolt tervezett határ nem végleges, tájékoztató jellegű, későbbi egyeztetést igényel.

A fentiek alapján javaslom a helyi építési szabályzat módosítását.

4. A Bakony-Agro Kft. telephelyén, a Zirc 036/9, 036/30, 06/33 és 036/40 hrsz-ú ingatlanokon szemes terménytároló siló létesítése érdekében történő HÉSZ módosítás

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

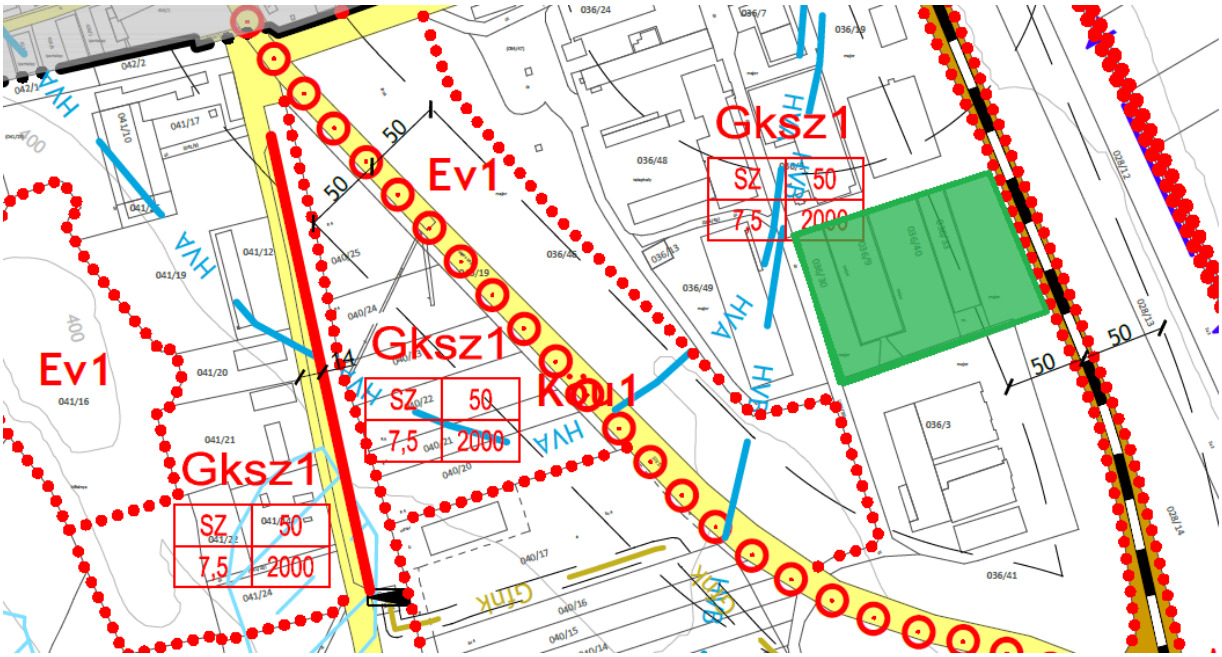
A felmerült módosítási igény szerint a korábbi módosítási kérelmüknek megfelelően szeretnék módosítani a jelölt területen fekvő telephelyükre vonatkozó előírásokat, a korábbiaknak megfelelő szemestakarmány-tároló siló létesítése kapcsán nagyobb épületmagasság engedélyezésével.

A tárgyi módosítás ügyében a Bakony-Agro Kft. kérelmet nyújtott be az Önkormányzat felé, melyben a kapcsolódó költségek viselését Kérelmező vállalta. Az ágazati jogszabályok értelmében az Önkormányzat a beruházói kérelem nyomán indítandó rendezési terv módosítás esetében nem tekinthet el településrendezési szerződés megkötésétől, melynek megalapozásához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről,

valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormány rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értemében telepítési tanulmánytervet kell készíttetni.

A Korm. rendelet 19. § (3) bekezdése értelmében településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

Fentiek alapján Kérelmező a telepítési tanulmánytervet a Völgyzugoly Műhely Kft.-től megrendelte, melynek elkészítése folyamatban van.



Amint az elkészült telepítési tanulmánytervet Kérelmező hiánytalanul bemutatja az Önkormányzat felé, és a szükséges településrendezési szerződés aláírásra kerül, akkor nyílik mód a rendezési terv módosítási folyamatát megindítani.

Az elmúlt hónapban előzetes árajánlatot kértünk a HÉSZ, a hozzá csatolt vázlatok szerinti módosítások kapcsán, melyben tisztáztuk, milyen eljárás keretében nyílhat mód a tárgyi módosításokra, és azok mekkora költséget jelentenének.
A megküldött árajánlat a közölt árak tekintetében azonban már érvényét vesztette, így a megalapozott döntés meghozatalához azt ismételten meg kell kérni.
A megkérésre küldött válasz szerint a fenti módosítások engedélyezhetők egyszerűsített eljárásban, melynek kapcsán képviselő-testületi döntés szükséges.

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

Zirc, 2025. szeptember 11.

Kacsala István
polgármester

Határozati javaslat:

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

a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet egyszerűsített eljárás keretében történő módosítása tárgyában

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben foglalt 1-4. pontok tekintetében Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet egyszerűsített eljárásban történő módosításához szükséges eljárást előkészítse.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben foglalt 1-4. pontok tekintetében, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormány rendelet szerinti módosítása kapcsán szükséges munkákra a Völgyzugoly Műhely Kft.-től (1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.), mint tervezőtől az árajánlatot megkérje.

Felelős: 1./-2./ pontok esetében: Kacsala István polgármester
Határidő: 1./ pont esetében: azonnal
2./ pont esetében: 15 napon belül

1. melléklet

TERVEZÉSI INDIKATÍV AJÁNLAT

ZIRC VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

MÓDOSÍTÁSÁRA



Készítette: **Völgyzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Kft.**

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.
Tel: 06 1 439-0490
Mobil: 06 70 938-3224, 06 20 913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

TERVEZÉSI INDIKATÍV AJÁNLAT

ZIRC VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁRA

Zirc város településrendezési eszközök módosítására – a 2025. április 17-i ajánlatkérés, majd május 6-án kiegészített tervezési feladatokra vonatkozóan - az alábbi tervezési díjakat ajánljuk meg azzal, hogy azok csak a teljes csomag, azaz a jelen ajánlatban foglalt valamennyi tervezési feladat együttes megrendelése esetén érvényesek:

9.400.000-10.000.000,- Ft + 27% ÁFA
összesen
11.938.000-12.700.000,- Ft*

TERVEZÉSI FELADAT	Tervezési díj	Eljárás típusa†	Megjegyzés
1. Zirc 1932/205 hrsz.-ú ingatlanon kialakítandó lakótelkek módosítása – 1. változat	1.400.000,- Ft + Áfa	Általános eljárás	Új beépítésre szánt terület kijelölése Zöldterület pótlása
2. Zirc 1932/205 hrsz.-ú ingatlanon kialakítandó lakótelkek módosítása – 2. változat	2.000.000,- Ft + Áfa	Általános eljárás	Új beépítésre szánt terület kijelölése Zöldterület pótlása
3. A Zirc 1916/24, 1917/1 és 1917/2 hrsz.-ú ingatlanok telekcsoport-rendezése, kerékpárút nyomvonal javítása	600.000,- Ft + Áfa	Egyszerűsített eljárás	
4. A Zirc 036/46 hrsz.-ú ingatlanon kiszabályozott Ev1 jelű véderdő övezet megszüntetése, átsorolás gazdasági-szolgáltató övezetbe	2.500.000,- Ft + Áfa	Általános eljárás	Új beépítésre szánt terület kijelölése Országos Erdőállomány Adattárba tartozó erdő Erdőterület pótlása
5. A Zirc 1812/5 hrsz.-ú ingatlanon kiszabályozott Ev1 jelű véderdő övezet megszüntetése, átsorolása lakó-pihenő övezetbe	2.300.000,- Ft + Áfa	Általános eljárás	Új beépítésre szánt terület kijelölése Erdőterület pótlása
6. A Zirc-Akli 2039 hrsz.-ú ingatlan beépítési mutatóinak pontosítása	500.000,- Ft + Áfa	Egyszerűsített eljárás	
7. A Zirc-Akli 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10 hrsz-ú ingatlanon kiszabályozott Ev1 jelű véderdő övezet megszüntetése, átsorolása általános mezőgazdasági övezetbe	1.000.000,- Ft + Áfa	Általános eljárás	
8. A Bakony-Agro Kft. telephelyen, a Zirc 036/9, 036/30, 06/33 és 036/40 hrsz-ú ingatlanokon szemes terménytároló siló létesítése miatt HÉSZ módosítása	600.000,- Ft + Áfa	Egyszerűsített eljárás	
9. A Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában álló, Zirc 1353 hrsz.-ú ingatlanon található a „Zirci Városüzemeltetés” Közhasznú Nonprofit Kft. telephely övezethatárának módosítása	500.000,- Ft + Áfa	Egyszerűsített eljárás	

* Figyelembe véve, hogy az 1. és 2. tervezési feladat ugyanarra a tervezési területre szólnak, de eltérő tartalommal

† Feltüntetésre kerül, hogy milyen eljárásban történhet a módosítás a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően, azonban egységes csomag esetében kizárólag általános eljárás lefolytatására van lehetőség

Felhívjuk a figyelmet, hogy

- a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény hatályosulásával együtt, 2024. október 1-től módosult a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, s eszerint az Önkormányzatnak nincsen mérlegelési joga arra vonatkozóan, hogy településrendezési szerződés megkötéséről az Önkormányzatnak benyújtott telepítési tanulmányterv alapján tud dönteni. A Korm. rendelet meghatározza a telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit, amitől főépítészi feljegyzés alapján lehet eltérni, valamint tartalmazza ezzel egyidejűleg a településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályokat is. Jelen ajánlatunk nem vonatkozik a telepítési tanulmánytervek elkészítésére, azt a települési főépítész nyilatkozatát követően tudjuk meghatározni szükség esetén.
- a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése során az Önkormányzat köteles gondoskodni a Fejlesztőt bevonva az alábbiakról:
    - a 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § alapján új beépítésre szánt terület kijelölése során az átsorolni kívánt zöldterület vagy erdőterület méretének legalább 125%-val megegyező új zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, az új zöldterület a települési önkormányzat tulajdonba kell állnia vagy tulajdonba adásáról a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv módosulásával hatályba kell lépnie.
    - a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7. § alapján a csereterületnek alkalmasnak kell lennie a biológiai aktvitásérték pótlására.
    - a 2023. évi C. törvény 8. § alapján a települési zöldterületek nagysága nem változhat, a zöldterület övezet nagysága nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.
    - 2023. évi C. törvény 8. §-a korlátozza új gazdasági terület kijelölését, amennyiben 5 km-es környezetben, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.
    - a 2023. évi C. törvény 8. §-a további követelményeket is támaszt lakóterületek kijelölése során.
    - a 2023. évi C. törvény 76. §-a szerint a módosítás során az országos főépítész - legkésőbb a záró véleményezés során - vizsgálja az új beépítésre szánt terület kijelölését, a Méptv. előírásainak a teljesülését, s amennyiben nem támogatja, úgy az állami főépítész kizárólag nem támogató véleményt adhat.
- az érintett államigazgatási szervek véleménye következtében a településrendezési eszközök módosításához további munkarészek elkészítése válhat szükségessé (Környezeti értékelés, Örökségvédelmi hatástanulmány), mely munkarészek elkészítését jelen árajánlat nem tartalmazza.

Egyes tervezési feladatokhoz kapcsolódó különös felhívások:

1-2. *Zirc 1932/205 hrsz.-ú ingatlanon kialakítandó lakótelkek módosítása* során a két változat esetén kb. 800, illetve 5300 m^2-en kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, melyeket a Méptv. 7. és 8. §, illetve az MATrT 12. § alapján legalább 125%-ban kell pótolni; a Méptv. 8. § (3) bekezdésnek való megfelelést igazolni kell;

4. *A Zirc 036/46 hrsz.-ú ingatlanon kiszabályozott Ev1 jelű véderdő övezet megszüntetése, gazdasági-szolgáltató övezetbe átsorolása* során kb. 1,5 ha-on kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, melyeket az MATrT 12. § alapján legalább 125%-ban kell pótolni kell, gondoskodni kell új erdőterület telepítéséről az erdők védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően; az új gazdasági területek kijelölését a Méptv. barnamezős területekre vonatkozó előírásai korlátozhatják; átgondolandó, hogy csak az erdőállományba nem tartozó gazdasági területek kerülnek gazdasági területbe átsorolásra; az erdőterületek kivonásával kapcsolatos eljárás nem része a módosításnak;

5. *A Zirc 1812/5 hrsz.-ú ingatlanon kiszabályozott Ev1 jelű véderdő övezet megszüntetése, lakó-pihenő övezetbe átsorolása* során kb. 8200 m^2-en kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, melyeket az MATrT 12. § alapján legalább 125%-ban kell pótolni kell, gondoskodni kell új erdőterület telepítéséről az erdőről való jogszabályoknak megfelelően; a Méptv. 8. § (3) bekezdésnek való megfelelést igazolni kell; a terület feltárása korlátozottan ad lehetőséget a terület feltárására, közművel való ellátására, s várhatóan kevés építési telek kialakítását teszi lehetővé; a település egyéb részein vannak további lakóterületi tartalékok, így – tapasztalataink szerint – várható az országos főépítész elutasítása.

Az ajánlatunk kizárólag egyben érvényes, az egyes módosítási feladatok változása esetén, vagy bármely módosítás önálló eljárásban történő módosítása esetén fenntartjuk a jogot a tervezési díj újragondolására.

Az ajánlatban foglaltakat 30 napig tartjuk fenn azzal, hogy az ajánlatunk elfogadása esetén a vonatkozó tervezési szerződésnek az ajánlat elfogadásától számított 60 napon belül megkötésre kell kerülnie. Amennyiben a tervezési szerződés az ajánlatunk elfogadásától számított 60 napon belül nem kerül megkötésre, úgy az ajánlatunk – ellenkező tartalmú nyilatkozatunk hiányában - érvényét veszti.

A terv készítéséhez az alábbi adatszolgáltatás szükséges:
- E-Tér adatszolgáltatás,
- Településfejlesztési döntés,
- Telepítési tanulmánytervek, illetve azokról szóló képviselő-testületi döntések,
- Településfejlesztési döntés, partnerségi egyeztetés szabályairól szóló képviselőtestületi döntés,
- Főépítészi feljegyzés a megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész tartalmáról.

Budapest, 2025. május 14.

Tisztelettel:

Ferik Tünde
vezető településtervező, ügyvezető
Völgyzugoly Műhely Kft.