E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2025. november 26-i ülésére

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

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 2021. augusztus 8. napján lépett hatályba.

A BAKONY-AGRO Kft. (székhely: 8420 Zirc, hrsz 041/12, adószám: 11326638-4-19, Cégjegyzékszáma: 19-09-501337 képviseli: Martini Tamás ügyvezető, a továbbiakban: Kérelmező) 2025. május 7. napján kelt kérelmében (1. melléklet) a tulajdonában álló, Zirc 036/9, 036/30, 06/33, 036/40 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében a Helyi Építési Szabályzat módosítását kérte. Kérelmét időközben, 2025. szeptember 29. napján kelt levelében (2. melléklet) a módosítással érintett területet a Zirc 036/41 hrsz.-ú ingatlannal kiegészítette.

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

A helyi építési szabályzat 1. mellékletét képező SZT-2 jelű szabályozási tervlapja szerint az érintett, Zirc 036/9, 036/30, 06/33, 036/40 és 036/41 hrsz.-ú ingatlanok Gksz1 jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 1 építési övezetbe tartoznak.

A Bakony-Agro Kft. Zirc településen növénytermesztéssel, vetőmagelőállítással, állattartással és integrációs feladatokkal foglalkozik. A vállalkozás telephelye a belterület déli határában található, területe és így munkakapacitása az évek folyamán folyamatosan bővül.

A kérelem szerint az érintett ingatlanok a jelenlegi Gksz1 jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 1 építési övezetből a Gksz1* jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 1* építési övezetbe kerülnének átsorolásra. Továbbá a Gksz1* építési övezet beépítési mutatóit úgy módosítja, hogy a Zirc 036/9, 036/30, 06/33, 036/40 és 036/41 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett technológiai létesítmény, siló elhelyezhető legyen, amennyiben annak a terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 15,5 m-t.

A fejlesztőnek kiemelt célja, hogy környezetvédelmi szempontból maximálisan megfelelő szárítótelepet alakítson ki, ami megfelel a többfunkciós mezőgazdasági, raktározási és terménytároló tevékenységeknek. A módosítás célja az, hogy a magasabb terménytárolók létesítésének lehetőségét megteremtse.

A jövőben a Beruházó két ütemben szeretné fejleszteni a területet. Az első ütemben a siló elhelyezése a cél, a második ütem pedig akkor válik lehetségessé, amennyiben több ingatlan is összevonásra kerül. Az összevonást követően a terület északi részén nagyobb beépíthetőség válik lehetségessé, míg a keleti és déli része – a jelenlegi 036/41 hrsz-ú ingatlan területének jelentős hányada – a vasút és a 82. sz. főút védőtávolságával való érintettség, illetve az infrastrukturális megközelíthetőség miatt közel beépítetlen maradna. A 2. ütem vonatkozásában még nem állnak rendelkezésre konkrét tervek.

A kérelem szerinti módosításra a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) értelmében egyszerűsített eljárás keretében van mód.

Tájékoztattuk a 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 (3. melléklet) a Völgyzugoly Műhely Kft.-vel (1124 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.) elkészíttette, 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 a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

A fentiek alapján az eljárás megindítása érdekében a településrendezési szerződés előkészítésre került, mellyel kapcsolatban, annak partnerségi egyeztetése előtt tisztázni és rögzíteni kell a megállapodás feltételeit.

Az érintett terület térképi vázlatát az előterjesztés 4. melléklete tartalmazza.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a településrendezési szerződés előkészítése kapcsán, az előkészített szerződés tervezet feltételeinek tisztázására a Kérelmezővel történő tárgyalások lefolytatására az Önkormányzat képviseletében Hellebrandt Ferenc alpolgármester urat és jómagamat hatalmazzák fel.

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

Zirc, 2025. november 12.

Kacsala István
polgármester

Határozati javaslat:

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

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

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert és az Alpolgármestert, hogy a jelen határozat 1. melléklete szerinti tartalmú településrendezési szerződés tervezet előkészítése kapcsán, annak feltételeinek tisztázására a BAKONY-AGRO Kft. (8420 Zirc, hrsz 041/12) képviselőjével a tárgyalásokat lefolytassa.

Felelős: Kacsala István polgármester, Hellebrandt Ferenc alpolgármester
Határidő: azonnal

…./2025. (…) határozat 1. melléklete

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

TERVEZET

amely létrejött egyrészről

BAKONY-AGRO Kft. (székhely: 8420 Zirc, hrsz 041/12, adószám: 11326638-4-19, Cégjegyzékszáma: 19-09-501337 képviseli: Martini Tamás ügyvezető) mint Kérelmező, a továbbiakban: **Fejlesztő**,

másrészről

Zirc Városi Önkormányzat (székhely: 8420 Zirc, Március 15. tér 1., adószám: 15734006-2-19, törzskönyvi szám: 734004, bankszámlaszám: 73900030-10011719-00000000, képviseli: Kacsala István polgármester), a továbbiakban: **Önkormányzat**,

a továbbiakban együtt: szerződő felek között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

I.
Előzmények

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy a módosítási kérelemmel érintett Zirc 036/9, 036/30, 06/33, 036/40 és 036/41 hrsz.-ú ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlanok) a Fejlesztő tulajdonában vannak.

2.) Az Ingatlanok adatai az alábbiak:

Hrsz.	Tulajdonosa	Területe	Ingatlan-nyilvántartási művelési ága	Építési övezeti besorolása
036/9	BAKONY-AGRO Kft.	2.351 m^2	kivett major	Gksz1
036/30	"BAKONY" MGTSZ	1.822 m^2	kivett major	Gksz1
036/33	BAKONY-AGRO Kft.	1.662 m^2	kivett major	Gksz1
036/40	BAKONY-AGRO Kft.	2.925 m^2	kivett major	Gksz1
036/41	BAKONY-AGRO Kft.	15.410 m^2	kivett major	Gksz1

3.) Szerződő felek rögzítik, hogy Fejlesztő szándékában áll a kérelemmel érintett, Zirc 036/30 hrsz.-ú, az általa bérleti szerződés alapján használt, a „BAKONY” Mezőgazdasági

Termelőszövetkezet (8420 Zirc, Petőfi S. u. 4.) tulajdonában lévő, kivett major megjelölésű, összesen 1.822 m^2 területű ingatlan tulajdonjogának megszerzése.

4.) Szerződő felek rögzítik, hogy Fejlesztő 2024. június 11-i keltezésű módosítási kérelmében a jelen szerződés 1.) és 2.) pontjában meghatározott ingatlanok övezeti besorolásának Gksz1* jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 1* építési övezetre történő megváltoztatását kezdeményezte.

5.) Szerződő felek rögzítik, hogy a Zirc 036/9, 036/30, 06/33, 036/40 és 036/41 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolása Gksz1 jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 1.

6.) Szerződő felek rögzítik, hogy Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének …….. határozatával döntött a Zirc 036/9, 036/30, 06/33, 036/40 és 036/41 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításának elindításáról.

7.) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés elválaszthatatlan 1. számú mellékletét képezi a Völgyzugoly Műhely Kft. (Székhely: 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5., Cégjegyzék sz.: 01-09-341347, Adószám: 13634333-2-43, Képviselője: Ferik Tünde ügyvezető), Ferik Tünde településtervező által készített, 2025. szeptember keltezésű telepítési tanulmányterv.

8.) Az Önkormányzat vállalja, hogy a …….. határozatnak megfelelően módosítja a településrendezési tervet a jelen szerződés 1.) pontjában rögzített ingatlanokat érintően, ezzel kapcsolatban háromoldalú tervezési szerződést köt a településrendezési terv készítőjével, és az ezzel összefüggő eljárást egy soron következő rendezési terv módosítási eljárás keretei között elvégzi.

9.) Fejlesztő a háromoldalú tervezési szerződésben, mint Költségviselő vállalja a településrendezési terv módosításával kapcsolatos tervezési díj kifizetését. Költségviselő a tervezési díjat közvetlenül a tervező részére fizeti meg, Költségviselő és az Önkormányzat pénzügyi elszámolási jogviszonyba nem kerülnek egymással.

10.) A településrendezési tervnek a szerződésben szereplő ingatlanokra vonatkozó módosítási eljárás elindítása nem jelent kötelezettségvállalást a településrendezési tervek és önkormányzati rendelet Képviselő-testület általi jóváhagyására, az alatt szerződő felek a módosítási eljárás lefolytatását, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti módosítási eljárás lefolytatását követően a javaslatnak megfelelő előterjesztés elkészítését, és az elfogadásra javasolt dokumentáció beterjesztését értik.

11.) Fejlesztő kijelenti, hogy a Zirc 036/30 hrsz.-ú ingatlan Tulajdonosától a településrendezési terv módosításához a hozzájáruló nyilatkozatot beszerezte.

12.) A településrendezési szerződés elválaszthatatlan 2. mellékletét képezi a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti főépítészi feljegyzés és a Zirc 036/9, 036/30, 06/33, 036/40 és 036/41 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítására vonatkozó telepítési tanulmányterv, valamint annak Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel,

településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 16/2022. (XI. 8.) önkormányzati rendelete szerinti partnerekkel való véleményeztetése során beérkezett vélemények. Amennyiben a partnerségi egyeztetés során vélemények nem érkeznek, ennek tényéről szóló feljegyzés képezi a jelen szerződés elválaszthatatlan 2. mellékletét.

II.
Megállapodás

13.) Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat támogatja a Fejlesztő fejlesztési elképzeléseit a módosítandó területen. Ennek megvalósítása érdekében - a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. §-ában foglaltakra figyelemmel - az alábbiak szerint állapodnak meg az együttműködésükről.

14.) Az Önkormányzat vállalja, hogy előkészíti a településrendezési terv módosítását a jelen szerződés 1.) pontjában rögzített ingatlanokra tervezett, a Völgyzugoly Műhely Kft. 2025. szeptemberi keltezésű telepítési tanulmányterve alapján akként, hogy a Zirc 036/9, 036/30, 06/33, 036/40 és 036/41 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolása Gksz1* jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 1* építési övezetre módosul az alábbiak szerint:

Hrsz.	Tulajdonosa	Jelenlegi építési övezeti besorolása	Módosítás utáni építési övezeti besorolása
036/9	BAKONY-AGRO Kft.	Gksz1	Gksz1*
036/30	"BAKONY" MGTSZ	Gksz1	Gksz1*
036/33	BAKONY-AGRO Kft.	Gksz1	Gksz1*
036/40	BAKONY-AGRO Kft.	Gksz1	Gksz1*
036/41	BAKONY-AGRO Kft.	Gksz1	Gksz1*

Továbbá a Gksz1* építési övezet beépítési mutatóit úgy módosítja, hogy a Zirc 036/9, 036/30, 06/33, 036/40 és 036/41 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett technológiai létesítmény, siló elhelyezhető legyen, amennyiben annak a terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 15,5 m-t.

15.) Az Önkormányzat vállalja, hogy az Ingatlanokra vonatkozóan településrendezési terv módosításával összefüggő eljárást - a 14.) pontban foglaltak szerint - a soron következő településrendezési terv módosítási eljárás keretén belül lefolytatja, és a Polgármester döntésre a Képviselő-testület elé terjeszti. A Képviselő-testület - a feltételek teljesülése esetén - a szükséges HÉSZ módosítására irányuló rendeletet megalkotja és hatályba lépteti.

[U1] megjegyzést írt: Ezt nem egészen értem. Az Önkormányzat terjeszti a Képviselő-testület elé? Itt maximum a Polgármester/Jegyző/stb. terjeszti a Képviselő-testület elé. Jelen esetben szerintem a Polgármester

16.) Fejlesztő vállalja az ingatlanokat érintő településrendezési terv módosításával és az eljárással kapcsolatos tervezési és egyéb költségek finanszírozását.

17.) A településrendezési terv módosításának véleményezése során az egyeztetési véleményezési szakaszban érintett és résztvevő államigazgatási, társadalmi, valamint egyéb szervezetek által - a hatályos jogszabályokkal és előírásokkal alátámasztottan - előírt

környezeti vizsgálatok, hatásvizsgálatok, állapotfeltáró vizsgálatok, hatástanulmányok elkészítéséről, a szükséges tervi módosítások átvezetéséről az Önkormányzat intézkedik.

Amennyiben az esetlegesen szükséges egyéb vizsgálatok és hatástanulmányok elkészítése a tervezőtől elvárható gondosság ellenére sem volt előre látható és az eredeti tervezési költségek kereteit meghaladja, Fejlesztő tudomásul veszi, hogy ezek biztosítása (különösen megrendelése, finanszírozás) Fejlesztő feladatkörébe tartozik, feltéve, hogy azt előzetesen írásban jóváhagyta. Fejlesztő előzetes írásbeli jóváhagyásának elmaradása esetén Önkormányzat nem vállalja a költségek viselését, így Felek rögzítik, hogy ebben az esetben, ha Fejlesztő nem vállalja a felmerült költségek viselését, Önkormányzat azonnali hatállyal felmondhatja jelen szerződést, és Önkormányzatot semmilyen módon nem terheli a 3.) pontban foglalt vállalás teljesítése, Fejlesztő semmilyen követeléssel nem élhet Önkormányzattal szemben.

18.) Fejlesztő vállalja, hogy a településkép védelme érdekében a módosítással érintett terület határai mentén 10,0 m széles sávban a Völgyzugoly Műhely Kft. 2025. szeptemberi keltezésű telepítési tanulmányterve szerinti védőfásítás telepítési kötelezettségének a tervezett építmény(ek) használatbavételéig eleget tesz.

19.) Szerződő felek rögzítik, hogy Zirc város településrendezési tervének módosítására a soron következő eljárás keretén belül kerül sor a jelen szerződést érintő ingatlanok tekintetében. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tervezés során egymással együttműködnek.

20.) Fejlesztő szavatosságot vállal, hogy rendelkezik minden szükséges joggal és felhatalmazással, hogy a jelen megállapodást megkösse, illetve teljesítse. Az Önkormányzat képviseletében eljáró polgármester a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének …….. határozata alapján jogosult a szerződés aláírására.

21.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás teljesítése során kötelesek együttműködni. A szerződő felek kötelesek egymást minden, a jelen szerződés teljesítését érintő felmerült tényről, körülményről haladéktalanul értesíteni.

A szerződő felek értesítési címei:

Az Önkormányzat esetében:

Név:	Kacsala István polgármester
Levelezési cím:	8420 Zirc, Március 15. tér 1.
telefon:	+3688593702
e-mail:	polgarmester@zirc.hu

A Fejlesztő esetében:

Név:	Martini Tamás
Levelezési cím:	8420 Zirc, hrsz 041/12
telefon:	
e-mail:	

III.
Egyéb rendelkezések

22.) Szerződő felek a szerződésből eredő vitás kérdéseket elsődlegesen tárgyalás útján egymás között rendezik. Jogvita esetére a Szerződő Felek a pertárgy értékétől függően kikötik a Veszprémi Járásbíróság, illetve a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességét.

23.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Méptv. és az egyéb hatályos magyar jogszabályok az irányadóak.

24.) Szerződő felek jogosultak a szerződést bármikor közös megegyezéssel írásban módosítani.

25.) Jelen szerződés annak mindkét fél által történő aláírása napján lép hatályba azzal a kiegészítő feltétellel, hogy Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadó határozatot hoz a Fejlesztő által benyújtott, a Zirc 036/9, 036/30, 06/33, 036/40 és 036/41 hrsz.-ú ingatlanokat érintő településrendezési terv módosítására vonatkozó telepítési tanulmánytervről.

26.) A jelen szerződésben szereplő személyes adatok kezelésének jogalapja a GDPR általános adatvédelmi rendelet (az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete /2016. április 27./ a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről) 6. cikk (1) bekezdés b) pontja, mely szerint a személyes adatok kezelése jogszerű, ha az adatkezelés olyan szerződés teljesítéséhez szükséges, amelyben az érintett az egyik fél.

A szerződő felek jelen megállapodást annak elolvasása és értelmezése után - mint akaratukkal mindenben egyezőt - jóváhagyólag aláírták.

Zirc, 2025. …….

……
Kacsala István
Zirc Városi Önkormányzat
polgármester

Zirc, 2025. …….

……
Fejlesztő

Pénzügyi ellenjegyzés:

2025. …….

……

Pill Eszter
gazdasági vezető

Jogi ellenjegyzés:

2025. …….

……
Viziné Dr. Horváth Judit
Jegyző

1. melléklet

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:

AVDH Bélyegző

BAKONY-AGRO KFT.

Székhely: 8420 Zirc, Petőfi Sándor u. 4.
Telefon: +3688583840,
E-mail: [illegible]

Zirc Közös Önkormányzati Hivatal

8420 Zirc, Március 15. tér 1.

Kacsala István Polgármester Úr
részére

Tárgy: Kérelem HÉSZ módosításra

Tisztelt Polgármester Úr!

Személyes találkozásunkra hivatkozva szeretnénk kérelmet benyújtani HÉSZ módosítására. A Bakony-Agro Kft. telephelyén a Zirc 036/40-es hrsz-en beruházást valósít meg pályázati felhívás keretében. A későbbiek során szeretnénk összevonatni a 036/9,33, és 40-es hrsz-eket. Valamint a tulajdonunkban van a 036/3-as hrsz-is.

A besorolás szerint jelenleg nincs lehetőségünk 15 m-es silótornyot építeni az említett 036/40-es hrsz-en. Szeretnénk kérni ehhez a rendezési terv módosítását.

Zirc, 2025.05.07.

"Bakony-Agro Kft."
8420 Zirc 041/12. Hrsz.
Csop.Adószám: 17780388-5-19
Adószám: 11326638-4-19
Bank.: 11747037-21453946

Tisztelettel:
Martini Tamás

2. melléklet

BAKONY-AGRO KFT.

Székhely: 8420 Zirc, 041/12
E-mail: info@bakonyagro.hu

Zirc Közös Önkormányzati Hivatal

8420 Zirc, Március 15. tér 1.

Vachtler Erik főépítész
részére

Tárgy: A Bakony-Agro Kft. által benyújtott, a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő- testületének a helyi építési szabályzatról szóló rendeletének módosítási kérelem ügye

Tisztelt Főépítész Úr,

Korábbi levelünkben kérelmet nyújtottunk be a HÉSZ módosítással kapcsolatban. (A Bakony-Agro Kft. telephelyén a Zirc 036/40-es hrsz-on beruházást valósít meg pályázati felhívás keretében. A későbbiek során szeretnénk összevonatni a 36/9,33 és 40-es hrsz-okat. Valamint a tulajdonunkban van a 036/3 hrsz-is.)

A terv készítése során a várható fejlesztésekre tekintettel bevontuk a Zirc 036/41 hrsz.-ú ingatlant is, ezért szeretnénk kérni, hogy az eljárást ez szerint legyenek szívesek módosítani.

Zirc, 2025.09.29.

"Bakony-Agro" Kft.
8420 Zirc 041/12. Hrsz.
Csop. Adószám: 11780388-5-19
Adószám: 11326638-4-19
Bank: 11747017-21453946

Tisztelettel: Martini Tamás

Bakony-Agro Kft.

3. melléklet



ZIRC

Völgyzugoly Műhely Kft.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A 036/9; 036/30; 036/33; 036/40 és 036/41 HRSZ-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓAN

2025. szeptember

ZIRC

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MEGBÍZÓ

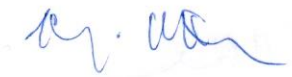
Bakony-Agro Kft.

8420, Zirc, hrsz 041/12.

TERVEZŐ
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.
Tel.: 06-1-439-0490, 06-70-944-3223, 06-20-9138-575
www.vzm.hu

2025. szeptember
VZM 1920/25
zirc_teta_bakonyagro_250918

Aláírólap

Településrendezés	**Ferik Tünde** vezető településrendező tervező TT/1 01-5583	
	Kéthelyi Márton okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem	**Kéthelyi Márton** okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	Marján Melinda okl. tájépítészmérnök okl. természetvédelmi mérnök	

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ ---- 4
1.1 A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE ---- 4
1.2 A TERVEZÉSI FOLYAMAT ---- 4

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK A BEMUTATÁSA - ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA ---- 5
2.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ---- 5
2.2 A TERVEZÉSI TERÜLET JELENLEGI ÁLLAPOTA ---- 5
2.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA ---- 7

3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV ---- 8
3.1 A FEJLESZTÉS CÉLJA ---- 8

4. A TERV KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETKEZMÉNYEI - KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA ---- 10
4.1 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA ---- 10
4.1.1 A TÉRSÉGI TERÜLETHELFHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK ---- 10
4.1.2 ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETSE ---- 11
4.1.3 VÁRMEGYEI ÖVEZETEK ÉS EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE ---- 15

5. TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA ---- 15
5.1 A TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE ---- 15
5.1.1 Településszerkezeti terv ---- 15
5.1.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv ---- 16
5.2 TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ---- 17
5.3 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ ---- 18
5.3.1 Településszerkezeti terv ---- 19
5.3.2 Módosuló helyi építési szabályzat ---- 19

6. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA ---- 20

7. MELLÉKLET ---- 21

1. BEVEZETŐ

1.1 A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

A Beruházó már jelenleg is rendelkezik telephellyel Zirc város területén, melyet bővíteni szándékozik. A tulajdonában lévő 036/9; 036/30; 036/33 és 036/40, 036/41 hrsz-ú ingatlanokon szemes terménytároló siló létesítését tervezi, mely kialakítása lokálisan hatással lehet a településképre. Annak érdekében, hogy az Önkormányzat megismerhessa a Beruházó szándékait és figyelembe vehesse azokat a településrendezési eszközök módosítása során, a Beruházó telepítési tanulmánytervet készíttet.

A települési tanulmányterv elkészítésével a Beruházó a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

1.2 A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) értelmében a helyi építési szabályzat módosítás megkezdésére vonatkozó önkormányzati döntést segíti elő. A telepítési tanulmányterv követelményeit az Eljr. 7. melléklete határozza meg, melyet Zirc Város Önkormányzat főépítésze a melléklet szerinti feljegyzésével pontosított a módosítási szándék ismeretében az Ejr. 19. § (4) bekezdése[1] alapján.

Az Eljr. kimondja, 56/A. § határozza meg a településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályokat:

- a Telepítési tanulmányterv esetében, az önkormányzati főépítész véleményezi a képviselő-testületnek tett feljegyzésében, hogy a tanulmányterv összhangban áll a település fejlesztési és rendezési céljaival, illetve a településrendezési szerződés terve összhangban áll a helyi jogszabályok és a a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) vonatkozó előírásaival;
- a település polgármesterének véleményeztetnie kell a partnerekkel is, melyre biztosítania kell a 15 napos határidőt;
- a települési főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a képviselő-testületnek vizsgálnia kell a településrendezési szerződés megkötése előtt.
- a főépítészi feljegyzés, a partnerek véleményei, partnerek véleményeire adott válaszok a településrendezési szerződés melléklete.

A többször módosított, az épített környezet védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), illetve az ezt felváltó magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvénnyel összhangban, mely a településfejlesztést az önkormányzatok hatáskörébe rendelte - a települési önkormányzatok feladatává jelölte ki a településfejlesztési és a településrendezési feladatkör ellátását.

Jelen tanulmányterv elkészítése a fejlesztési szándék megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosításának előkészítő dokumentuma. A tanulmányterv önkormányzati elfogadása után, a településrendezési eszközök módosítási szándékára vonatkozó képviselő-testületi döntés után helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) készül.

A későbbiekben a településrendezési eszközök módosítása az Eljr.-ben meghatározott egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályai szerint történhet. 2022. július 1-től a településfejlesztési tervek és településrendezési tervek készítésének és módosításának, valamint a korábbi településfejlesztési koncepciók, integrált településfejlesztési stratégiák településrendezési eszközök módosításának adatszolgáltatását és véleményezését az E-TÉR-ben kell lefolytatni.

Jelen dokumentáció a telepítési tanulmányterv, amit a megbízó megküld a képviselő-testületnek a településrendezési eszközök módosításának alátámasztására.

[1] (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK A BEMUTATÁSA - ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált terület Zirc külterületén, a belterület déli határán helyezkedik el, környezetében meglévő, már működő gazdasági telephelyek találhatóak. A gazdasági területen található a Bakony-Agro Kft. már meglévő telephelye, emellett más vállalkozások területei is. A gazdasági területet erdősített és mezőgazdsságilag hasznosított ingatlanok veszik körül.

A vizsgált területtők keletre halad a Cuha-patak. Az ingatlanok megközelíthetősége a 82. sz. főútról letérve lehetséges. A 82. sz. főút és a gazdasági telephely között egy véderdő húzódik, ami megfelelő takarást biztosít.

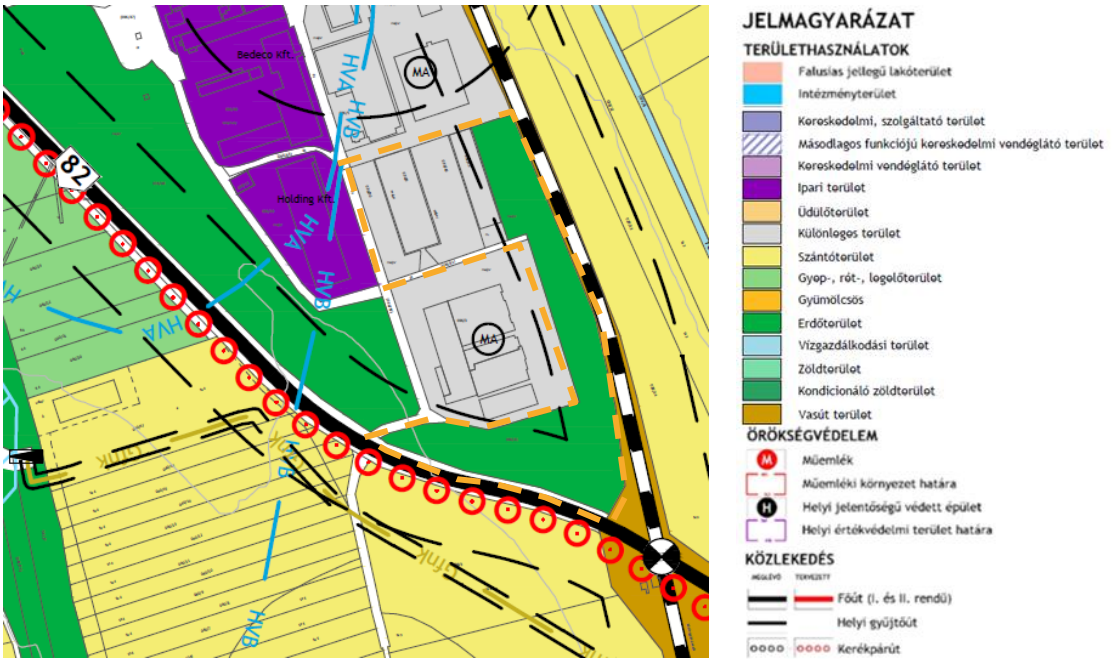


Vázsgált terület elhelyezkedése (Forrás: Google Earth)

2.2 A TERVEZÉSI TERÜLET JELENLEGI ÁLLAPOTA

A vizsgált terület a 036/9; 036/30; 036/33, 036/40 és 036/41 hrsz-ú ingatlanokat foglalja magában (összesen 24.168 m^2). A területen jelenleg is hasznosítás alatt álló, 036/9 és 036/33 hrsz-ú telkeken tárolásra alkalmas, földszintes építmények helyezkednek el. A 036/30 és 036/40 hrsz-ú ingatlanok beépítetlenek, gyeppel borítottak. A 036/41 hrsz-ú ingatlan keleti része fásított, déli részén a fásítás mellett gyepes területek is vannak. A terület nyugati határa örökzöld fasorral takart.

A 2019-ben készült Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatának megalapozó vizsgálata alapján, a terület és környezete különleges terület hasznosításban állt.



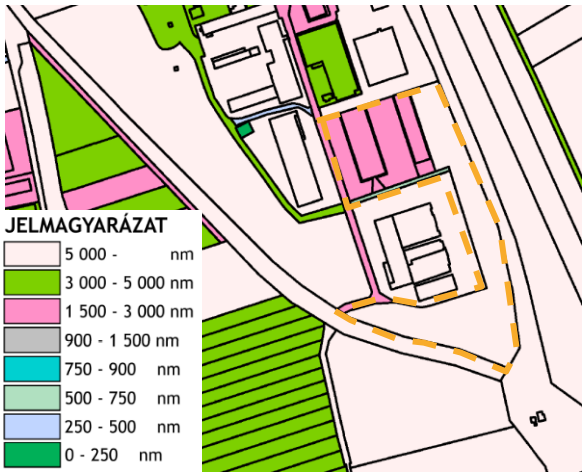
A vizsgálattal érintett terület területhasználat vizsgálata

(készült a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V3a Területhasználat vizsgálat – központi belterület elnevezésű tervlap felhasználásával (2019)

A 2019-ben készült megalapozó vizsgálat területhasználat vizsgálata a módosítással érintett telkek területhasználatát a maihoz hasonló. A tervlap a vizsgált területet és környezetét Különleges területként, illetve majorságként jeleníti meg. Környezetében erdők, fásított területek, illetve mezőgazdasági területek voltak találhatók a vizsgálat idején is.

Telekméret vizsgálat

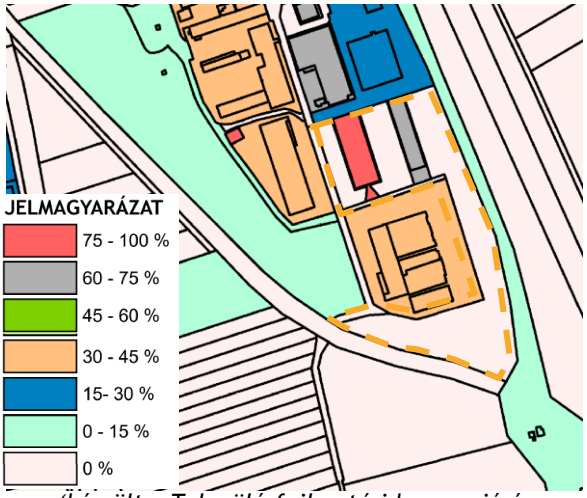
A vizsgált terület környezetében a telekméretek igen változatosak, ami a kereskedelmi, gazdasági területhasználat és egyéb területhasznosításokból adódik. A vizsglált ingatlanok közel hasonló területőek, a 036/30 hrsz-ú telek 1821 m^2, a 036/9 hrsz-ú telek 2350 m^2, a 036/40 hrsz-ú telek 2924 m^2,a 036/33 hrsz-ú telek 1662 m^2, míg a 036/41 hrsz-ú telek 15.409 m^2. A vizsgált terület összesen 24.168 m^2-t foglal magában.



(készült a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített megalapozó vizsgálat V4b Ttelekméret vizsgálat – elnevezésű tervlap felhasználásával (2019)

Beépítettség vizsgálat

A vizsgált telkek közül a 036/30 és 036/40 hrsz-ú ingatlanok beépítetlenek, míg a 036/9 és 036/33 hrsz-ú telek beépítettsége igen magas. Zöldfelületi arányukat tekintve így, a 036/30, 036/40 és 036/41 hrsz-ú telkek 100%-os zödlfelületi aránnyal rendelkeznek. A telekcsoport beépítettsége összesen 3268 m2, ami az összes vizsgált ingatlan 13,5%-a.



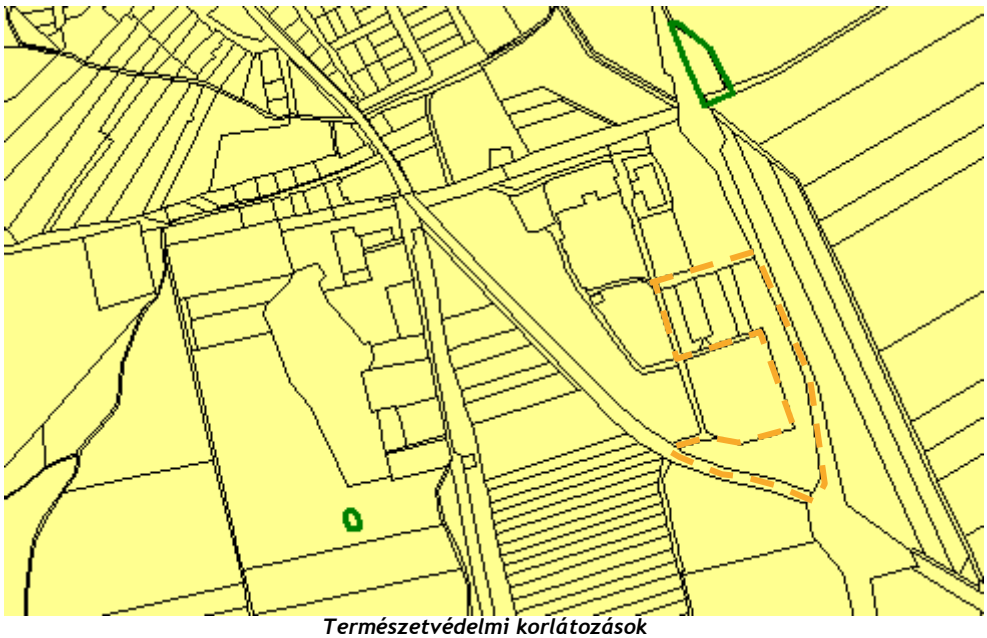
(készült a Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített

megalapozó vizsgálat V5b Beépítettség vizsgálat - elnevezésű tervlap felhasználásával (2019)

A vizsgált területről elmondható, hogy jelenlegi beépítettsége és hasznosítása hasonlít a környezetében található ingatlakonéhoz. Közvetlen környezetében található a Beruházó már meglévő telephelye, mely bővítését tervezi. Az ingatlanok rendezettek, gépjárművel jól megközelíthetőek.

2.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

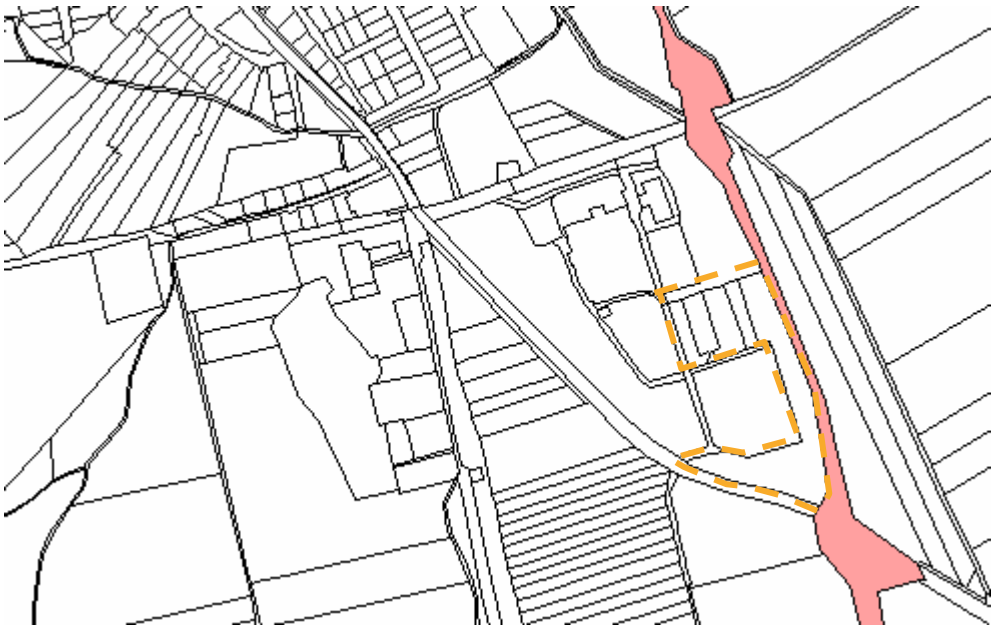
Természetvédelmi, környezetvédelmi korlátok



Természetvédelmi korlátozások

A település érintett több nemzetközi és hazai természetcédelmi lehatárolással, ezek azonban nem terjednek ki a vizsgálattal érintett területre. Az ingatlanoktól távolabb, északkeleti és delnyugati irányban is nyilvántart az Agrárminisztérium védett fa-és bokorcsoportot. Emellett Zirc túlnyomó területe érintett a MATrT Tájképvédelmi terület övezetével, aminek a vizsgált ingatlanok is részét képezik.

Örökségvédelmi korlátok



Műemléki környezet területek

A vizsgálattal érintett területet közvetlenül nem érinti régészeti, vagy műemléki terület. Tőle közvetlenül keletre halad a Magas-Bakonyi vasútvonal műemléki környezete, amire egy esetleges fejlesztés nem lenne kihatással.

A vizsgált ingatlanok nem érintettek természetvédelmi, környezetvédelmi, vagy örökségvédelmi lehatárolással. Fontos azonban, hogy a természeti és kulturális környezetre mindennemű fejlesztés során figyelemmel kell lenni.

3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

3.1 A FEJLESZTÉS CÉLJA

A Bakony-Agro Kft. Zirc településen növénytermesztéssel, vetőmagelőállítással, állattartással és integrációs feladatokkal foglalkozik. A vállalkozás telephelye a belterület déli határában található, területe és így munkakapacitása az évek folyamán folyamatosan bővül. A beruházó a telephely közvetken környezetében szeretné továbbfejleszteni cégét, 0 036/9; 036/30; 036/33, 036/40 és 036/41 hrsz-ú ingatlanokon, melyek összterülete 24.168 m^2-t silókat és egyéb gazdasági építményeket szeretne elhelyezni.

A siló szemestermékek tárolására alkalmas építmény, mely az agráripari tevékenységek fontos berendezése. A területre szánt szemes termény tároló silók magassága (1813 típusú gabonatároló siló magassága 15,42 méter) meghaladja a jelenleg hatályos HÉSZ-ben megengedett mértéket (7,5 m).

A Beruházó a silót és a technológiához tartozó további elemeket a 036/40 hrsz-ú ingatlanok kívánja elhelyezni, várhatóan a telek északi részén, telekhatártól 4,5 méter távolságban. A 136/9 és 036/33 hrsz-ú ingatlanokon lévő tároló építmények a fejlesztést követéen is megtartásra és használatra kerülnek.

A 036/41 hrsz-ú ingatlan jelenleg részben fásított, mely a közlekedési vonalak (vasút, 82-es sz. főút) mentén puffert képez. A Beruházó a jövőben is szeretne megtartani hasonló védőfásítást, a zaj-, illetve légszennyezés csökkentése, valamint a takarás biztosítása érdekében.



Tervezett fejlesztés beépítési terve 1. ütemben (Forrás: saját szerkesztés)

A fejlesztőnek kiemelt célja, hogy környezetvédelmi szempontból maximálisan megfelelő szárítótelepet alakítson ki, ami megfelel a többfunkciós mezőgazdasági, raktározási és terménytároló tevékenységeknek. A vizsgálat célja az hogy a magasabb terménytárolók létesíthetőségének esetleges hatásait elemezze.

A jövőben a Baruházó két ütemben szeretné fejleszteni a területet. Az első ütemben a siló elhelyezése a cél, a második ütem pedig akkor válik lehetségessé, amennyiben több ingatlan is összevonásra kerül. Az összevonást követően a terület északi részén nagyobb beépíthetőség válik lehetségessé, míg a keleti és déli része – a jelenlegi 036/41 hrsz-ú ingatlan területének jelentős hányada – a vasút és a 82. sz. főút védőtávolságával való érintettség, illetve az infrastrukturális megközelíthetőség miatt közel beépítetlen maradna. A 2. ütem vonatkozásában még nem állnak rendelkezésre tervek, így az nem kerül beépítési terven ábrázolásra.

4. A TERV KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETKEZMÉNYEI - KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

4.1 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

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

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

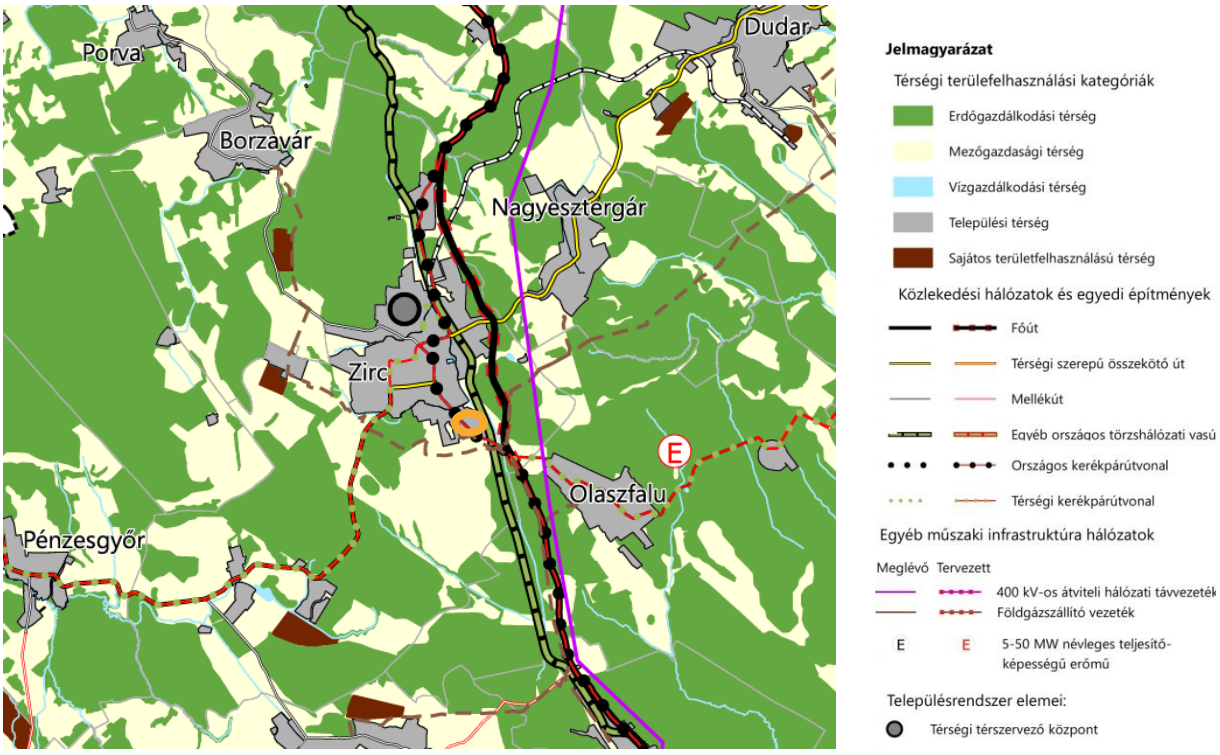
4.1.1 A TÉRSÉGI TERÜLETHELFHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

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

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

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

A MATrT előírásai alapján települési térségbe a település belterülete, illetve a belterületen kívüli beépítésre szánt területek lehetnek kijelölve. A vizsgált területen nem szükséges olyan módosítást végrehajtani, mely a MATrT előírásaival szemben állna.



Veszprém Vármegye Területrendezési Terv szerkezeti tervének Zircet ábrázoló részlete(vizsgálattal érintett terület narancssárgával jelölve)

4.1.2 ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETSE

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

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

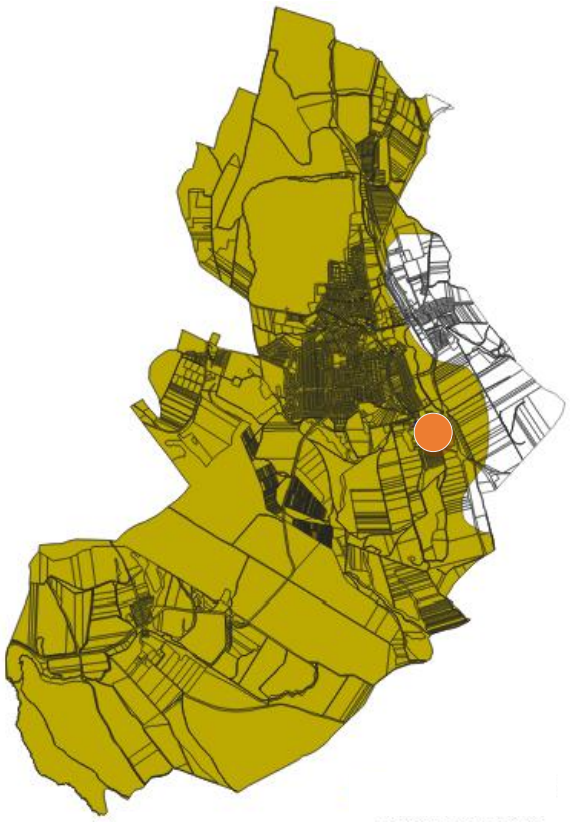
Tájképvédelmi terület övezete

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

Az övezet Zirc közigazgatási területének nagy részét érinti. A vizsgálattal érintett terület tájképvédelmi övezetben található.

A tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében a településrendezési eszközök a tényleges területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egység kijelölésére törekedett. A vizsgálattal érintett területen és környezetében már jelenleg is gazdasági építmények találhatók, így egy esetleges fejlesztés nem változtatná meg a település egységét.

A településképi követelményeket Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2023. (III.2.) önkormányzati rendelete határozza meg, melyben megfogalmazott településképi követelményeknek a vizsgálattal érintett területeken meg kell felelni. A terület az Ipari településreészhez tartozik, azonban, mivel a Tájképcédelmi terület övezetének lehatárolása is érinti, egyéb szabályok is tartoznak rá. Itt külön szabályok jelennek meg az épületek telken belüli elhelyezéséről és kialakításáról (lásd: 5.2. Településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet). A vizsgált területen és környezetében már jelenleg is gazdasági tevékenység folyik, a fejlesztési célok várhatóan nem lesznek drasztikus hatással a településképre, továbbá, a településképi követelményeknek megfelelnek.





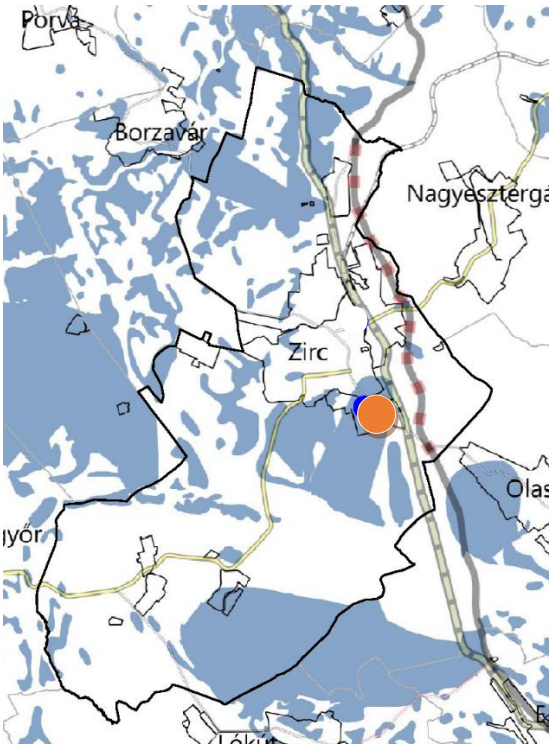
Vizsgálattal érintett terület

Vízminőség-védelmi terület övezete

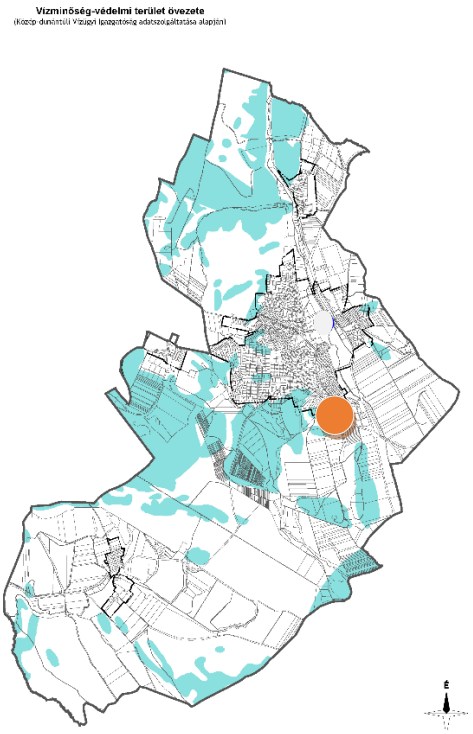
A vízminőségvédelmi terület övezetéről az MvM rendelet 5.§ rendelkezik.

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

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



Vízminőségvédelmi terület övezete az E-TÉR adatszolgáltatás alapján

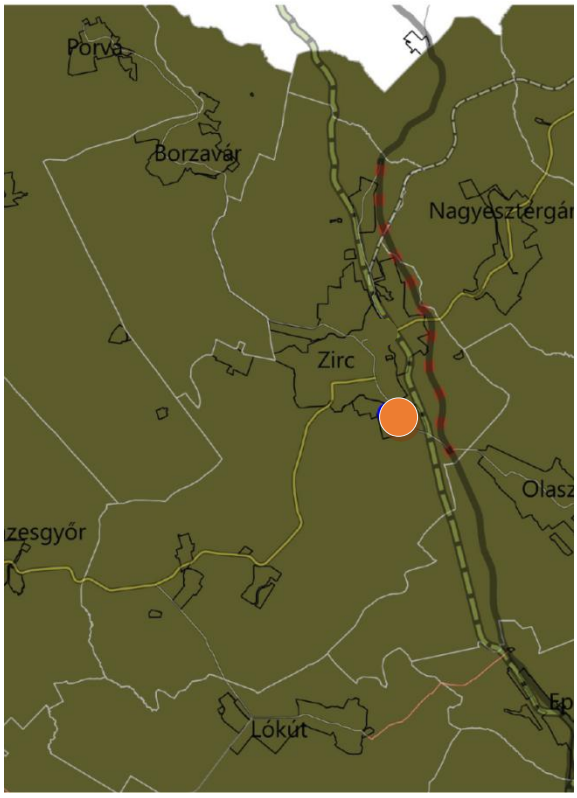


Vízminőségvédelmi terület pontosított övezete a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján (2018)

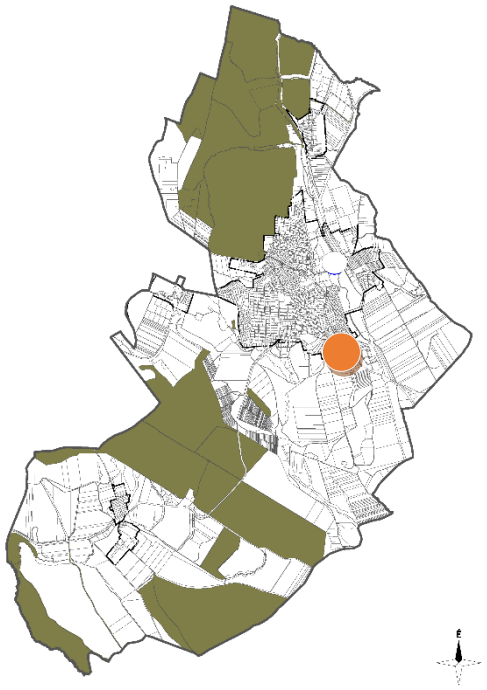
Honvédelmi és katonai célú terület övezete

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

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



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



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

Az országos övezeteket illetően, a vizsgált ingatlanok ténylegesen csak a Tájképvédelmi terüet övezetének lehatárolásával érintettek. A telkek egy részén jelenleg is gazdasági építmények vannak, környezetük is hasonló hasznosítású. A Beruházó fejlesztési céljai nem ütköznek a Tájképvédelmi terület övezeténnek előírásaival.

4.1.3 VÁRMEGYEI ÖVEZETEK ÉS EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

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

Vármegyei övezetek	Előírás	Zirc érintettsége (igen/nem)
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	VmTrT	nem
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	VmTrT	nem
Földtani veszélyforrás terület övezete	VmTrT	nem

A vizsgálattal érintett területet nem érintik a vármegyei övezetek. 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 Zircet és így a kell venni.

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

A vizsgálattal érintett területet érintő övezetekre vonatkozó előírásokat a VMTrT 8-13.§ tartalmazza. Az előírások a tervezett fejlesztések tekintetében nem relevánsak, a fejlesztés nem mond ellent az övezetekre vonatkozó megállapításoknak.

5. TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

5.1 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

5.1.1 Településszerkezeti terv

A hatályos településszerkezeti terv a vizsgált területhez tartozó ingatlanokat Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetbe sorolja. A telkek közvetlen környezete szintén Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetben van.

Kissé távolabb, nyugatra megjelenik Védelmi erdőterület övezete, keletre pedig Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület övezete, amit a vasút területe választ el.

A 036/33 és 036/41 hrsz-ú ingatlan érintett a tőle keletre haladó vasútvonal, illetve a főút 50,0 méteres védőtávolságával, azonban a tervezett siló a védőtávolságon kívülre, a 036/40 hrsz-ú ingatlanra kerül a tervek szerint elhelyezésre.



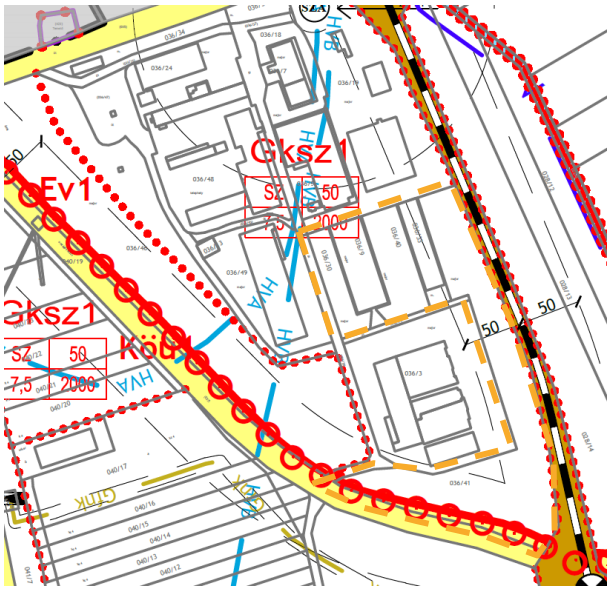
A hatályos településszerkezeti terv kivágata a vizsgált terület lehatárolásával

A vizsgált ingatlanok területfelhasználása illeszkedik a környező telkek használatához. Mind a vizsgált telkek, mind a környezetében lévő ingatlanok beépítettek, rajuk különböző telephelyek építményei találhatók.

5.1.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

A hatályos HÉSZ és mellékletét képző SZT a vizsgálattal érintett 036/9; 036/30, 036/33, 036/40 és 036/41 hrsz-ú ingatlanokat (Kereskedelmi, szolgáltató terület) Gksz1 építési övezetbe sorolja. Az ingatlanok közterületről megközelíthetőek. Környezetükben szintén Gksz1 építési övezet került jelölésre.

Alábbiakban a a HÉSZ 28.§-a által tartalmazott azon korlátozások kerülnek bemutatásra, melyek az ingatlanok vonatkozásában relevánsnak tekinthetők:



Kivágat a hatályos szabályozási tervből a vizsgált terület lehatárolásával

28. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület telkein elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági;
b) kereskedelmi, szolgáltató;
c) igazgatási, iroda;
d) energiaszolgáltatási, -üzemeltetési;
e) településüzemeltetési;
f) szállás jellegű;
g) sport
h) gazdasági épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó; rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység létesíthető.
(4) Kereskedelmi, szolgáltató terület telkein lakó rendeltetés csak a (2) bekezdés a)-e) pont szerinti rendeltetések megléte esetén vagy azzal egyidejűleg létesíthető.
(5) Kereskedelmi, szolgáltató terület telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m.
(6) Kereskedelmi, szolgáltató terület telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
(7) Kereskedelmi, szolgáltató terület telkein állattartó épület nem létesíthető.

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

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

A Beruházó szándéka szerint, a vizsgált területen 15,5 méteres siló létesítése a cél. Ezt azonban a jelenlegi övezeti besorolás nem teszi lehetővé.

5.2 TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Zirc 2017-ben elkészítette a településképi arculati kézikönyvét (a továbbiakban: TAK), valamint megalkotta a településkép minőségi alakításáról szóló a 5/2023. (III.2.) számú rendeletét (a továbbiakban: TKR).

A TAK 7 különböző településképi szempontból meghatározó területet jelöl Zirc területén, ezek közül a vizsgált terület az Ipari településrészbe tartozik. Zircen az ipari településrész koncentráltan, a belterület északi és déli részén található meg. Délen, ahol a vizsgálattal érintett terület is található, inkább kisebb, üzemi tevékenység folyik. Az épületek általánosságban pasztell árnyalatúak, melyeken csak a vállalkozások logója mutat eltérést. Javasolt a kerítések mentén a növénytelepítés, mely egyszerre védi az ingatlant és csökkenti látványát.

A TAK külön ajánlásokat nem említ a településrészre.

A TKR 8 eltérő karakterű területet különböztet meg, a vizsgált ingatlanok itt is Ipari településrészként vannak jelölve. A rendelet a következőket mondja ki a területről:

10. §

(5) Az Ipari településrészen (1. melléklet) nem alkalmazható:

a) az épületek homlokzatán, tetőzetén fényes felület és erős színárnyalat, kivéve a vállalkozás logóját, cégfeliratát meghatározó arculati elemeit,

b) épület együtt látszó homlokzatain a nyílászárók eltérő anyag- és színhasználata, kivéve, ha az az épület homlokzataira készített építészeti tervezés eredménye vagy megkezdett ütemezett felújítás valamelyik üteme,

c) lakóépület tetőzetén hullámpala, nagy táblás fém vagy műanyag hullámlemez, nem kiselemes lágyfedés vagy a hagyományos színhasználattól eltérő színű (pl. kék, zöld) tetőfedés, és

d) gazdasági épületen olyan homlokzati anyag vagy színezés, amely megjelenésében lényegesen eltér a hagyományos színhasználattól, továbbá nem biztosít pasztellszínű felületet.

(6) A Tájképvédelemmel érintett településrészre (1. melléklet) eltérő szabályozás vonatkozik.

Az ingatlanok érintettek a MATrT Tájképvédelmi terület övezetével, erre a következő előírások vonatkoznak:

14. §

1. a területre jellemző tájképi megjelenést, tájképi elemeit, tájképi értékeit, a fenntartható tájhasználatot meg kell őrizni,

2. az épületeket az építési helyen belül, a terület mélypontjain kell elhelyezni,

3. nem helyezhető el épület a telek magaslati pontjain, a terület feltáró közlekedési útvonalairól nyíló látványt meghatározó területein

4. 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,

5. a felépítendő épületeket az ingatlanok mélyebb fekvésű területrészén, a tájképet nem meghatározó módon kell elhelyezni, lehetőleg facsoportok, erdősávok takarásában,

6. amennyiben az épületek tájba illesztése nem oldható meg, úgy az épületeket háromszintű takaró növényzet telepítésével kell létesíteni,

7. a lakóépületek tetődőlés szöge 35°-45° közötti lehet,

8. a gazdasági, erdő-, mezőgazdasági- és ipari épületek tetődőlés szöge 10°-45° közötti lehet,

9. az épületek homlokzatai hagyományos anyaghasználattal és hagyományos színhasználattal készüljenek,

10. lakóépület teljes homlokzati felületén nem jelenhet meg fém, műanyag,

11. a fennmaradt hagyományos épületek, gazdasági épületek Zircre jellemző anyaghasználattal és színhasználattal újíthatók fel, építhetők újjá,

12. 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.

13. falazott, vakolt vagy natúr kő megjelenésű támfalak alakíthatók ki,

14. a kerítés nem lehet alumínium hatású, nagytáblás fém- vagy műanyag hullámlemez vagy nád borítású,

15. a területen önállóan, vagy épületen egyéb műszaki berendezések jól látható módon, tájképet károsan befolyásoló módon nem helyezhetők el,

16. magánterületen 1,5 m^2-nél nagyobb felületű reklámhordozót és reklámhordozót tartó berendezést elhelyezni nem lehet.

A vizsgálattal érintett terület ipari karakterű területen taállható, amihez alkalmazkodik jelenlegi, illetve tervezett funkciója is. A TKR kimondja, hogy a Tájképvédelmi terület övezettel érintett területeken egyedi előírások alkalmazandók, melyekre a fejlesztések során figyelemmel kell lenni.

5.3 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A vizsgálattal érintett területen a Beruházó, már meglévő agráripari vállalkozását szeretné bővíteni. Szemes termék tárolására szolgáló silók elhelyezése és egyéb, a építmények létesítése a célja, azobnan a HÉSZ jelnelegi szabályozása a (Kereskedelmi, szolgáltató terület) Gksz1 építési övezetben nem teszi lehetővé a technológiailag megfelelő siló létesítését. A hatályos szabályozás szerint, a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 méter.

A hatályos HÉSZ már rendelkezik a Gksz1* építési övezettel, melyben, bizonyos megkötésekkel, de lehtőség van technológiai létesítmény, siló elhelyezésére. A Gksz1* építési övezet a Fejlesztő tulajdonában álló ingatlanon került 2025-ben kiszabályozásra, mivel a Fejlesztő korábban a vizsgált területtől északnyugatra elhelyezkedő telephelyén kívánta megvalósítani a siló létesítését. A fejlesztési cél, siló elhelyezésének elérése érdekében, a vizsgálattal érintett területen érdemes Gksz1* övezetet jelölni.

Azonban, jelenleg a Gksz1* övezetetben az elhelyezhető siló legnagyobb magassága 15,0 méter lehet, mely alacsonyabb létesítmény elhelyezését tenné lehetővé, mint a Beruházó szándékában lévő, 15,5 méter magas siló. Így annak érdekében, hogy a Beruházó által megválasztott siló elhelyezhető legyen, a Gksz1* övezetet paramétereit módosítani szükséges.

5.3.1 Településszerkezeti terv

A vizsgálattal érintett terület esetében a TSZT módosítása nem válik szükségessé.

5.3.2 Módosuló helyi építési szabályzat

A vizsgált területen tervezett fejlesztés lehetővé tétele érdekében, az ingatlanok (Kereskedelmi, szolgáltató terület) Gksz1* építési övezetbe kerülhetnek, mely beépítési paraméterei megegyeznek a jellenegi Gksz1 építési övezet paramétereivel, azonban lehetővé teszi a megengedettnél magasabb, siló elhelyezését. Annak érdekében, hogy a Beruházó által tervezett siló kerülhessen elhelyezésre a területen, a Gksz1* építési övezet (9) b) pontjának módosítása válik szükségessé.



Szabályozási terv tervezet

A Gksz1* építési övezetre az alábbi feltételek vonatkoznak:

28. §
(8) Gksz5 építési övezet telkein a hátsókert mérete 3 m.
(9) Gksz1 építési övezet telkén technológiai létesítmény, siló a 17. § (4) bekezdés előírásaitól eltérően elhelyezhető az alábbi feltételekkel:*
a) a telekhatártól 4,5 m-re is elhelyezhető;
b) terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 15,0 m-t.

A 15,5 méter magas siló elhelyezhetőségének lehetővé tétele érdekében a 28. § (9) b) pontja az alábbiak szerint módosul:

b) terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 15,5 m-t.

A Gksz1* építési övezet az építés általános feltételei felezetben is jelölésre került az alábbiak szerint:

17. §
(3) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:
a)5 különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület (K-mü), ipari terület (Gip) és Gksz1 építési övezeteiben toronysiló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezése esetén,*
b) elektronikus hírközlési antenna-tartószerkezetek estén,
c) a (4) bekezdésben foglaltak esetén.

A 036/41 hrsz-ú ingatlan keleti és déli határán jelenleg fásítás van, mely a vasút, valamint a 82. sz. főút felől védi a területet. Annak érdekében, hogy ez a fásítás a jövőben is fennmaradjon, a telek keleti és déli határán 10,0 méter szélességben Beültetési kötelezettség kerül jelölésre.

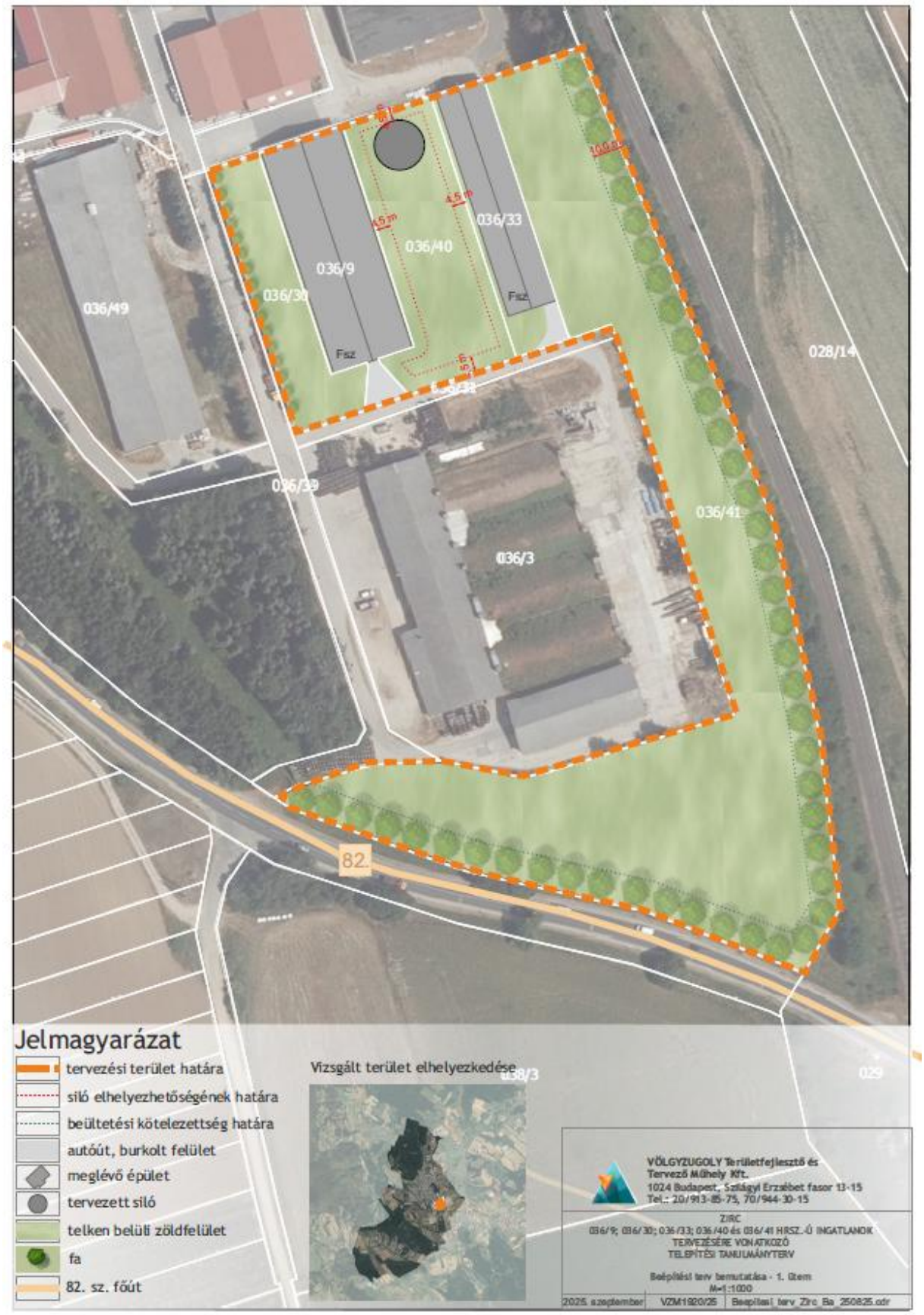
A vizsgálattal érintett terület ingatlanjain és környezetében jelenleg is gazdasági telephelyek vannak, így a fejlesztési cél megvalósulás esetén, várhatóan nem okoz változást a településszerkezetben.

6. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

Cél	A Beruházó agráripari vállalkozásának telephelyét szeretné bővíteni, szemestermények tárolására alkalmas siló és egyéb a technológiához szükséges építmények elhelyezésével. A 036/9 és 036/33 hrsz-ú ingatlanokon jelenleg is megtalálható tárolóépítmények a tervek szerint megtartásra és további hasznosításra kerülnek. A fejlesztés első ütemében a 136/40 hrsz-ú ingatlan fejlesztését tervezi, mely során egy 15,42 méter magas siló kerül majd elhelyezésre. A terület 2. ütemében az ingatlanok telekösszevonása után a terület északi részén további fejlesztések válnak lehetővé.
Javaslat	A vizsgált ingatlanokon siló és technológiai berendezések elhelyezése tervezett, melyet a telkekre vonatkozó, hatályos Gksz1 építési övezet nem tesz lehetővé. A fejlesztési cél érdekében, a terület egy, már meglévő építési övezetbe, Gksz1* építési övezetbe kerülhet át, mely beépítési paraméterei megegyeznek a Gksz1 építési övezet paramétereivel, azonban megengedi a technológiai létesítmények, silók elhelyezését. Emellett, a Gksz1* építési övezet paraméterei kis mértékben módosulnak, annak érdekében, hogy lehetővé váljon 15,42 méter magas siló elhelyezése. Annak érdekében, hogy a 036/41 hrsz-ú ingatlan keleti és déli határában hosszútávon megmaradjon a védőfásítás, a területre 10,0 méter szélességben Beültetési kötelezettség kerül jelölésre.
További eljárásra vonatkozó előírások	A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozását szolgáló képviselő-testületi döntéshez készül. A képviselő-testület a telepítési tanulmányterv elfogadásával megindíthatja a településrendezési eszközök módosításának folyamatát, melynek eljárásrendjét a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet határozza meg. Amennyiben jogszabályon alapuló véleményt mondanak az államigazgatási szervek, illetve partnerek, azt az eljárás során köteles az Önkormányzat figyelembe venni.

7. MELLÉKLET

Beépítési terv



4. melléklet

