E L Ő T E R J E S Z T É S

Módosított előterjesztés

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2026. május 27.-i ülésére

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

Előadó: Kacsala István polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslatok

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!

Az elmúlt időszakban két probléma is előtérbe került, mely a helyi építési szabályzatot érinti. Ez a két probléma az alábbi:

I.

1.1.

A Rákóczi tér K-i sarkában, a Zirc 1045/3 hrsz.-ú ingatlanon áll egy, a közbeszédben „Gomba-házként", „Mikulás-házként", volt Trafik épületként ismert, kb. 3,5 x 3,0 m befoglaló méretű, egykor kereskedelmi célra használt épület, kioszk. Jelenleg az épület az állapotára, valamint a vizesblokk hiányára tekintettel használaton kívül áll.
Kihasználatlanságából eredően az épület állapota folyamatosan romlik. Az épületet saját forrásból csak gazdaságtalanul lehet felújítani, mivel állandó funkciója nincs.

Az Önkormányzat célja az épület hasznosítása, akár bérleti jogviszonyban történő használatba adással. Egyedüli hasznosítási lehetőségnek a kiskereskedelmi funkció tűnik, de ezt a jelenlegi jogi szabályzás nem teszi lehetővé.

1.2.

A Rákóczi tér É-ÉNy-i részén kb. 1980-as évek közepe óta áll, egy 6,3 x 5,3 m befoglaló méretű kereskedelmi épület, amely évtizedek óta zöldséges üzletként üzemel. Kezdetben még lehet, hogy ideiglenes épületnek szánták, de az évtizedek alatt több átalakításon, felújításon esett át, melynek eredményeként a tér részévé vált. Ez az épület Zirc Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi és jelenleg is bérlet útján hasznosít.

A helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. melléklete alapján a Zirc 1045/3 hrsz.-ú ingatlan „beépítésre nem szánt területen" fekvő, Zkk2 jelű, „közkert terület 2" övezetbe tartozik.

A HÉSZ 37. § (1)-(2) bekezdése alapján:
„(1) ***Zöldterület*** *a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark és* ***Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, pihenést és testedzést szolgáló közterület.***
(2) Zöldterület övezetben ***elhelyezhető fő rendeltetésű épület***
a) pihenést és testedzést szolgáló;
b) ***a terület rendeltetésszerű használatához szükséges;***
c) ***vendéglátó;***
d) a természetvédelmi kezeléshez szükséges
rendeltetési egységet tartalmazhat."

A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (a továbbiakban: Kereskedelmi törvény) 3. § (5a) bekezdésének beiktatásával új rendelkezésként – 2025. július 23. napjától történő hatályba lépéssel – bevezette az alábbi rendelkezést:
„Az üzletben folytatott kereskedelmi tevékenység nem sértheti a helyi építési szabályzat rendeltetésre és elhelyezhetőségre vonatkozó előírásait."

Az 1.1. részben meghatározott ingatlanra már többször felmerült érdeklődés kiskereskedelmi tevékenység céljára, azonban az épület adottságai korlátozottak. A közművek közül kizárólag áram van az épületben, víz- és csatornahálózatra nincs bekötve.

A 1.2. részben meghatározott „zöldséges üzlet" pedig több évtizede üzemel, a bérlője jelenleg 2018. augusztus 3. napjától folytat bejelentés-köteles kereskedelmi tevékenységet a „kereskedelmi egységben".

A Kereskedelmi törvény változásával felmerült a probléma, hogy a „volt Trafik" épületre - a jelenlegi övezeti besorolása alapján - kereskedelmi tevékenység (kivétel vendéglátás) nem engedélyezhető. Vendéglátásra pedig az épület miatt nem alkalmas (vizesblokk hiánya).
Bár a zöldséges üzletnél jelenleg ez problémaként nem merült fel, mert a Kereskedelmi törvény új szabályozása a jelenleg nyilvántartásba vett tevékenységre nem vonatkozik. Így addig míg a jelenlegi bérlőnk végzi ott a kereskedelmi nyilvántartásba vett tevékenységét nem okoz problémát. Viszont a jövőre gondolva ezen ingatlan övezeti besorolása is gondot okozhat.

A helyi építési szabályzat módosításával az Önkormányzat lehetővé tudná tenné, hogy az érintett épületek alkalmasak legyenek a Kereskedelmi törvény 3. § (5a) bekezdésében előírt helyi építési szabályzatnak való megfelelésnek, és a kereskedelmi funkció a „volt Trafik" épületre is engedélyezhetővé, továbbá a zöldségesként üzemelő épülettel kapcsolatban későbbiekben felmerülő probléma is elkerülhetővé válna.

A tervezett módosítás során elsődleges szempont, hogy a város főtereként, valamint a szabadidő eltöltésére szolgáló ligetként használt Rákóczi tér zöldfelülete, egységes kertészeti koncepciója nem sérüljön, illetve az új szabályozás nem okozzon a terület használata szempontjából káros változásokat (pl.: gépjárművek parkolása a tér területén, rakodóterületek leválasztása, burkolása a zöldfelület rovására stb.).

Az Önkormányzat el szeretné kerülni, hogy lehetőé váljon az épületek, illetve az azok használatához kapcsolódó területrészek kiszakítása a park területből, mellyel fennáll a veszélye, hogy a park területén az épület üzemeltetésére szolgáló kiszolgáló területek kerüljenek leválasztásra, elkerítésre, és egyéb nem kívánatos tárolási-, raktározási-, hulladékelhelyezési tevékenységek jelenjenek meg.

A Rákóczi tér területe a vele szemben fekvő Ciszterci Apátság épületegyüttesével építészetileg is a város kiemelt jelentőségű területe, melyen mindenféle beavatkozást gondos tervezés, körültekintő gondossággal kivitelezett megvalósítás árán tudunk elképzelni. Ezen szempontok okán szeretnénk elkerülni, hogy a tér szerkezetére, arculatára káros beavatkozások lehetőségét teremtsük meg.

A módosítással érintett épületek évtizedek óta fennállna, megjelenésük mára hozzátartozik a tér arculatához, viszont nem szeretnénk ezt a látképet az épületek átalakításával, bővítésével veszélyeztessék. Szeretnénk, ha az épületek használata szabályozott keretek között lehetővé válna, mely azonban nem járhat együtt azok – állagmegóvásukat, megjelenésüket javító felújításukon túlmutató - megváltoztatásával.

Az Állami Főépítési Irodával és a rendezési tervünk gondozását végző Völgyzugoly Műhely Kft. tervezőivel előzetesen folytatott egyeztetés során felmerült, hogy az OTÉK alóli

felmentés engedélyeztetése nyomán biztosítható az érintett épület jelenleg fennálló, illetve tervezett, kereskedelmi célú rendeltetés jogszerű engedélyeztetése.

A Völgyzugoly Műhely Kft. tervezőivel és Németh Zsolt, Állami Főépítész Úrral történt egyeztetés nyomán tisztáztuk, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet értelmében a tárgyi módosításra egyszerűsített eljárás keretében van mód.

Az eredeti előterjesztés kiküldésekor még nem állt rendelkezésre Németh Zsolt, Állami Főépítész Úr állásfoglalása. Az állásfoglalás a testületi anyag kiküldését követően került megismerésre, így az eredeti előterjesztés tartalma részben változásra szorul. Ezen módosítás ezért készült el.
Németh Zsolt Állami Főépítész a VE/05/00848-2/2026. ügyiratszámú állásfoglalásában (1. melléklet) foglaltak szerint jelen módosítási felvetésnek, és annak nyomán a Zirc 1045/3 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában az OTÉK alóli felmentésnek jogszabályi akadálya nincs, azt támogatni tudja.

Az előzetes egyeztetések nyomán a fentiek szerinti módosítása, a rendezési terv most induló egyszerűsített eljárásban történő módosítása kapcsán a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 99/2026. (III.25.) határozatával (2. melléklet) megindított eljárás keretében engedélyezhető, a véleményezés jelen szakaszában az jelentős határidő-módosítás nélkül kezelhető.

A tárgyi módosítás tervezési díja kapcsán megkerestük a Völgyzugoly Műhely Kft.-t, akik jelezték, a módosításhoz szükséges dokumentáció elkészítését – amennyiben teljes eljárásban kellett volna lebonyolítani - 600.000,- Ft + ÁFA díj ellenében vállalták volna. Az egyszerűsített eljárásra még a tervezői díjuk egyeztetése folyamatban van.

A fentiek alapján javaslom a Helyi Építési Szabályzat módosítását, továbbá ennek kapcsán a módosított főépítészi feljegyzés elfogadását.

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

Zirc, 2026. május 22.

Kacsala István
polgármester

Határozati javaslatok:

I.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2026. (…) határozata

a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet módosításának elhatározása tárgyában

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló (12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelete kapcsán a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján a következő módosítást határozza el:

A Zirc 1045/3 hrsz.-ú, a Helyi Építési Szabályzat 1. melléklete szerint Zkk2 jelű, „közkert terület 2" övezetbe sorolt ingatlanon - a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 367/2025. (XI.26.) határozatával megindított módosítási eljárás keretében tegye lehetővé - a jelenleg fennálló épületekben kereskedelmi funkció jogszerű elhelyezésére.

3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati főépítésznek a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma, továbbá a Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatósága kapcsán előkészített feljegyzését a határozat 1. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

4./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1./ pont tekintetében, a Korm. rendelet szerinti módosítása kapcsán szükséges munkákat a Völgyzugoly Műhely Kft.-vel (Székhely: 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5., Adószám: 13634333-2-43), mint tervezővel elkészíttesse, a kapcsolódó tervezői szerződést megkösse, valamint a szükséges jognyilatkozatokat megtegye.

4./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1./ pont szerinti HÉSZ módosításhoz kapcsolódó legfeljebb 600.000,- Ft + Áfa tervezői díjat az Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 5/2026.(III.5.) önkormányzati rendelet 13. melléklet „131. Általános működés tartalék" előirányzata terhére biztosítja.

Felelős: 1./-4./pontok esetében: Kacsala István polgármester
Határidő: 1./-2./ és 4./ pontok esetében: azonnal
3./ pont esetében: 15 napon belül

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének …./2026. (…) határozata 1. melléklete

ZIRCI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

8420 Zirc, Március 15. tér 1. Pf.: 77 ☎ 88/593-702, E-mail: pmh@zirc.hu, www.zirc.hu
Hivatali Kapu: PMHZIRC, KRID: 506293306

Iktatószám: VP01-F/21-11/2026
Ügyintéző: Vachtler Erik
Elérhetősége: +36/88/414-141
vachtler.erik@zirc.hu

Tárgy: Zirc Város településrendezési eszközeinek módosítása

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi részletezettségéről

A településfejlesztési a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 7. § (5) bekezdése alapján BAKONY-AGRO Kft. (székhely: 8420 Zirc, hrsz 041/12, adószám: 11326638-4-19, Cégjegyzékszáma: 19-09-501337 képviseli: Martini Tamás ügyvezető) kérelmére tekintetében a Völgyzugoly Műhely Kft., Ferik Tünde településtervező által készített, 2025. szeptemberi keltezésű telepítési tanulmányterv felhasználható, azonban azt a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – szükség szerint aktualizálni kell.

Az Eljr. 7. § (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat szükséges tartalmát az önkormányzati főépítész meghatározhatja:

„7. § …
(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést –
a) a település önkormányzati főépítésze vagy
b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)
határozza meg az (1) – (6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben."

Az Eljr. 1-2. mellékletében meghatározott tartalmi elemek közül a következő tartalmi követelményeknek megfelelően készüljön:

Zirc Város Településrendezési Eszközeinek a Zirc Városi Önkormányzat saját hatáskörében történő módosítása tekintetében:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett területek bemutatása
2. Fejlesztési cél
3. Szabályozási koncepció
4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer
5. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

Zirc Város Településrendezési Eszközeinek a Zirc 1045/3 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó előírásainak, a Zirc Városi Önkormányzat saját hatáskörében történő módosítása tekintetében:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett terület bemutatása
2. Fejlesztési cél
3. OTÉK alóli felmentés

Zirc Város Településrendezési Eszközeinek módosítása kapcsán BAKONY-AGRO Kft. módosítási kérelme tekintetében:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett terület bemutatása
2. Fejlesztési cél
3. Szabályozási koncepció
4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer
5. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEVONT FEJEZETEI:

6. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései
    6.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
7. Tájrendezési javaslat
    7.1. Tájszerkezet, tájhasználat
    7.2. Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek
    7.3. Biológiai aktivitásérték változása
    7.4. Új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó szabályok
8. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
9. Közműfejlesztési javaslat
10. Környezeti hatások és feltételek

Zirc, 2026. május 22.

ZIRCI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL * ZIRC *

Vachtler Erik
főépítész

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

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2025. november 26-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
367/2025.(XI.26.) határozata

a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet módosításának elhatározása tárgyában

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló (a továbbiakban: Helyi Építési Szabályzat) 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelete kapcsán a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján a következő módosításokat határozza el:

2./ A Zirc, Som utca és az Irtás utca közötti terület É-i részén elterülő, a Helyi Építési Szabályzat 1. melléklete szerint Lke4 jelű, kertvárosi lakóterület 4 építési övezetbe sorolt telektömböt a Zirc 1932/204 és 1932/207 hrsz.-ú ingatlanok területéből az Irtás utca mentén a Semmelweis utca felé, a jelen határozat 1. melléklete szerinti módon, új lakóterület kialakításával kiegészíti.

3./ Az 1./ pont szerint megszűnő zöldterület ellentételezéséhez szükséges terület biztosításáról az Önkormányzat a jogszabályok figyelembevételével gondoskodik.

4./ Török Péter (2051 Biatorbágy, Ország út 3.) kérelmére a Zirc 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9 és 0133/10 hrsz.-ú ingatlanokat az Má1 jelű, általános mezőgazdasági terület 1 övezetbe sorolja át.

5./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati főépítésznek a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma, továbbá a Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatósága kapcsán előkészített feljegyzését a határozat 2. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

6./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1./-2./ pontok tekintetében, a Korm. rendelet szerinti módosítása kapcsán szükséges munkákat a Völgyzugoly Műhely Kft.-vel (1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.), mint

tervezővel elkészíttesse, azzal kapcsolatban a szükséges szerződéseket megkösse, illetve a szükséges jognyilatkozatokat megtegye.

Felelős: 1./-6./pontok esetében: Kacsala István polgármester
Határidő: 1./-5./ pontok esetében: azonnal
6./ pont esetében: a településrendezési szerződés aláírását követő 15 napon belül

K.m.f

Kacsala István sk.
polgármester

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

Viziné dr. Horváth Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Bognár Barbara
önkormányzati ügyintéző

Közös Önkormányzati Hivatal Zirc

367/2025. (XI.26.) határozat 1. melléklete



367/2025. (XI.26.) határozat 2. melléklete

ZIRCI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

8420 Zirc, Március 15. tér 1. Pf.: 77 ☎ 88/593-702, E-mail: pmh@zirc.hu, www.zirc.hu
Hivatali Kapu: PMHZIRC, KRID: 506293306

Iktatószám: VP01-F/79-1/2025
Ügyintéző: Vachtler Erik
Elérhetősége: +36/88/414-141
vachtler.erik@zirc.hu

Tárgy: Zirc Város településrendezési eszközeinek módosítása

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi részletezettségéről

A településfejlesztési a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 7. § (5) bekezdése alapján Török Péter módosítási kérelme tekintetében a Völgyzugoly Műhely Kft., Ferik Tünde településtervező által készített, 2024. júliusi keltezésű telepítési tanulmányterv felhasználható, azonban azt a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – szükség szerint aktualizálni kell.

Az Eljr. 7. § (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat szükséges tartalmát az önkormányzati főépítész meghatározhatja:

„7. § …
(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést – a) a település önkormányzati főépítésze vagy
b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)
határozza meg az (1) – (6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben."

Az Eljr. 1-2. mellékletében meghatározott tartalmi elemek közül a következő tartalmi követelményeknek megfelelően készüljön:

Zirc Város Településrendezési Eszközeinek a Zirc Városi Önkormányzat saját hatáskörében történő módosítása tekintetében:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett terület bemutatása

2. Fejlesztési cél
3. Szabályozási koncepció
4. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek
5. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései
    5.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
6. Tájrendezési javaslat
    6.1. Tájszerkezet, tájhasználat
    6.2. Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek
    6.3. Biológiai aktivitásérték változása
7. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
8. Környezeti hatások és feltételek

Zirc Város Településrendezési Eszközeinek módosítása kapcsán Török Péter módosítási kérelme tekintetében:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett terület bemutatása
2. Fejlesztési cél
3. Szabályozási koncepció
4. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek
5. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései
    5.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
6. Tájrendezési javaslat
    6.1. Tájszerkezet, tájhasználat
    6.2. Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek
    6.3. Biológiai aktivitásérték változása
7. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
8. Környezeti hatások és feltételek

Zirc, 2025. november 19.

Vachtler Erik
főépítész

UJH1946/26

-2

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

8/734004 – 20260203 1517/
Ért. szám: 0013452026

amely létrejött egyrészről

Zirc Városi Önkormányzat

Neve/cégneve:	Zirc Városi Önkormányzat
Székhelye:	8420 Zirc, Március 15. tér 1.
Törzsszáma:	734004
Adószáma:	15734006-2-19
Bankszámlaszáma:	73900030-10011719-00000000
Képviselője (tisztsége):	Kacsala István polgármester
Elérhetősége:	+3688593702
E-mail cím:	polgarmester@zirc.hu

a továbbiakban, mint **Megrendelő,**

Zirci Közös Önkormányzati Hivatal
ÉRKEZETT: 2026 -02- 03 hó ...n
Iktatószám: CP01-F/13-2/2026
Mellékl: ...db
Előszám: Utószám: Ügyintéző: Vadicsek E.

másrészről

Neve/Cégneve:	Török Péter
Címe:	2051 Biatorbágy, Ország út 3.
Anyja Neve:	Paján Mária
Szül. Hely, Idő:	Budapest, 1966.08.24.
Telefon:	+36203145070
E-Mail:	biaholzkft@gmail.com

a továbbiakban, mint **Fejlesztő,**

és harmadrészről a

Völgyzugoly Műhely Korlátolt Felelősségű Társaság

Telephely/iroda:	1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.
Adószáma:	13634333-2-43
Cégjegyzékszáma:	01-09-341347
Bankszámlaszáma:	11703006-29906053
Képviseli:	Ferik Tünde ügyvezető
Elérhetősége:	+36209138575
E-mail cím:	ferikt@vzm.hu

a továbbiakban, mint **Tervező**

között az alábbi feltételekkel:

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

Zirc város településrendezési eszközeinek (HÉSZ) általános eljárásban történő módosítása az alábbi feladatokra kiterjedően Zirc Város Önkormányzat Képviselő-testületének 367/2025. (XI.26.) Kt. határozata alapján:

1.1. Zirc 0133/6, 0133/7, 0133/8, 0133/9 és 0133/10 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítására, Má1 jelű övezet kijelölésére

1.2. Zirc 1932/204 és 1932/207 hrsz.-ú ingatlanokon új lakóterület kijelölésére

(a továbbiakban: tervezési munka).

2. TERVEZÉSI DÍJ

2.1. **Tervezőt** a tervezési munka elvégzéséért

2.600.000,- Ft, azaz Kétmillió-hatszázezer forint tervezési díj,
702.000,- Ft, azaz Hétszázkétezer forint ÁFA (27%),
összesen:
3.302.000,- Ft, azaz Hárommillió-háromszázkétezer forint illeti meg.

A tervezési díjat a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározott mértékű általános forgalmi adó terheli.

2.2. Felek a tervezési díj hosszú távú értéktartásának érdekében megállapodnak, hogy amennyiben a Tervezési munka Megrendelő által történő elfogadása 2 éven belül nem történik meg, úgy Felek a tervezési díj fennmaradó tételeit újratárgyalják.

3. A SZERZŐDÉSBEN VÁLLALT TERVEZŐI SZOLGÁLTATÁSOK

3.1. A tervezési munka részletes tartalmát a 2. sz. melléklet tartalmazza. A szerződés nem vonatkozik a munka elvégzéséhez szükséges, a 2. sz. mellékletben nem rögzített feladatokra, dokumentációk, hatásvizsgálatok elkészítésére, szakvélemények stb. beszerzésére.

3.2. Felek megállapodnak, hogy a szerződésben vállalt tervezői szolgáltatásokon túl többletfeladatnak tekinthető, és így Tervező pótmunkaként jogosult kiszámlázni, ha:

a. a tervezési munka során a korábbi adatszolgáltatáshoz képest a tervezési munka munkarészeinek átdolgozását igénylő új adatszolgáltatás történik (pl. megváltozott tervezési program, új alaptérkép, új szakági adatszolgáltatás stb.);

b. a tervezési munka egyes munkarészeinek átdolgozására a 4.3. pontban foglaltakon túl további észrevétel, igény merül fel;

c. a tervezési munka során a megváltozott tervezési program következtében az államigazgatási véleményezés ismételt lefolytatása válik szükségessé.

3.3. Felek megállapodnak, hogy a tervezési szerződés a településrendezési eszközök egy alkalommal történő egységes szerkezetbe foglalására vonatkozik.

3.4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a módosítás során az egyes módosítással érintett területek, tételek külön hatályosulnak, úgy Felek a jóváhagyott munkarészek tekintetében a tervezési feladatot az első jóváhagyást követően teljesítettnek tekintik. Felek megállapodnak, hogy az első jóváhagyásból kimaradó tervezési feladatokra vonatkozóan a tervezési díjat újratárgyalják.

3.5. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a szerződés megkötését követően hatályba lépett jogszabály a szerződés megváltoztatását teszi szükségessé, úgy a szerződő felek a szerződést ezen új jogszabálynak megfelelően írásban módosítják.

4. TERVEZŐ KÖTELEZETTSÉGEI

4.1. **Tervező** kötelezettséget vállal arra, hogy a Tervezési munkát a tervezésre vonatkozó mindenkori hatályos jogszabályok (törvények, rendeletek, utasítások, szabványok stb.), ezek hiányában a kialakult szakmai követelmények és gyakorlat alapján végzi el.

4.2. Amennyiben a szerződés megkötését követően hatályba lépett jogszabály a szerződés megváltoztatását teszi szükségessé, úgy a szerződő felek a szerződést ezen új jogszabálynak megfelelően módosítják.

4.3. **Tervező** köteles mindazon hatóságokkal, szakhatóságokkal, közmű szolgáltatókkal, valamint egyéb érintett szervekkel a munkaközi egyeztetést lefolytatni, és annak eredményét dokumentálni, amelyeket a munka jellege szükségessé tesz.

4.4. **Tervező** kötelezettsége a tervezési munka egyes munkarészeinek 1-1 alkalommal történő, **Megrendelő** vagy **Fejlesztő** észrevételei alapján történő szakszerű javítása, további esetekre a 3.2. b. pont vonatkozik.

4.5. **Tervező** köteles egyeztetési típusonként 1-1 alkalommal az önkormányzat által igényelt egyeztetéseken, bizottsági és testületi üléseken, lakossági fórumokon részt venni, ott tervét ismertetni, a felmerült kérdésekre válaszolni.

4.6. **Megrendelő** által igényelt további egyeztetésre a Tervezési munka nem terjed ki, annak honoráriumát szakértői díjként kell elszámolni a kamarai díjszabás alapján megállapított díjjal és az utazás költségével számolva, külön írásos megrendelés alapján.

4.7. **Tervező** kijelenti, hogy a tervezési munka elkészítéséhez szükséges „vezető tervező" jogosultságú tervezővel rendelkezik, egyben kijelenti, hogy személyében nincs olyan ok, amely akadályozná feladatainak ellátását.

4.8. **Tervező** a tervezési feladathoz jogosult a tervezési feladat elkészítéséhez megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkező társtervező(ke)t és/vagy szakági tervező(ke)t alvállalkozóként igénybe venni, akik munkájának illeszkedéséért teljes körű felelősséggel tartozik, de azok szakmai tartalmáért minden tervező önállóan felelős. A közreműködőként bevont tervező(k) munkájának ellenértékét a jelen **Szerződés** szerinti tervezési díj - közvetített szolgáltatás díjaként - magában foglalja.

4.9. **Tervező** megfelelően teljesít, ha a szerződést annak feltételei szerint teljesítette, a szerződés tárgyát képező Tervezési munkát maradéktalanul elvégezte, a szükséges dokumentációkat **Megrendelő** és **Fejlesztő** részére átadta, és azt a **Megrendelő** és **Fejlesztő** hiánytalanul átvette.

4.10. **Tervező** a **Megrendelő** által aláírt teljesítési igazolás birtokában részszámlákat, illetve végszámlát állít ki, amelyet megküld a **Fejlesztőnek.**

5. FEJLESZTŐ KÖTELEZETTSÉGEI

5.1. **Fejlesztő** kötelezettsége, hogy a 2. pontban meghatározott tervezési díjat a **Tervező** által a **Megrendelő** teljesítési igazolása birtokában kiállított részszámlák, illetve végszámla alapján a számla átvételétől számított 8 napon belül a **Tervező** bankszámlájára megfizesse.

5.2. **Fejlesztő** kötelezettsége, hogy jelen szerződéssel érintett céljairól **Tervezőt** és **Megrendelőt** teljeskörűen tájékoztassa.

5.3. **Fejlesztő** vállalja, hogy a tervezéshez szükséges adatigény felmerülésétől számított 8 napon belül az adatokat **Tervező** rendelkezésére bocsátja. Az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű következmény kizárólag **Fejlesztőt** terheli.

5.4. **Fejlesztő** vállalja, hogy a tervezési munkát figyelemmel kíséri, a konzultációkon részt vesz, a terv elkészítése során **Megrendelővel** és **Tervezővel** teljeskörűen és konstruktívan együttműködik, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban és a döntést igénylő kérdésekben szükség esetén állást foglal, **Tervező** részére utasítást ad.

5.5. **Fejlesztő** a jóváhagyásával készült tervezési megoldást utólag nem kifogásolja.

5.6. **Fejlesztő** kizárólag a hatályos jogszabályoknak megfelelő tervezési utasításokat adhat, **Tervező** csak az ezekkel összhangban levő észrevételeket veheti figyelembe. Amennyiben **Fejlesztő** szakszerűtlen, vagy célszerűtlen tervezési utasítást ad, azt **Tervező** írásban köteles jelezni **Fejlesztő** felé. Szerződő Felek ezt követően kölcsönösen törekednek arra, hogy a tervezési dokumentációk tartalma jogszerű és szakszerű legyen. Meg kell tagadnia az utasítás teljesítését, ha annak végrehajtása jogszabály vagy hatósági határozat megsértésére vezetne, vagy veszélyeztetné mások személyét vagy vagyonát. Amennyiben **Fejlesztő** az általa adott utasítást **Tervező** tájékoztatása ellenére fenntartja, úgy az abból származó mindennemű kárért **Fejlesztő** teljes körű felelősséggel tartozik. **Tervező** ebben az esetben jogosult a szerződéstől elállni. **Tervező** köteles jelezni, ha a jelen pont és a 6.7. pont alapján kapott utasítások nem állnak egymással összhangban. Ez esetben a **Megrendelő** és a **Fejlesztő** egy a **Tervező** által is jóváhagyott határidő alatt, írásban jelzi a **Tervező** felé a közös utasítását.

6. MEGRENDELŐ KÖTELEZETTSÉGEI

6.1. **Megrendelő** köteles a tervezés elvégzéséhez szükséges adatokat szolgáltatni:

- E-Tér adatszolgáltatás,
- Településfejlesztési döntés,
- Telepítési tanulmánytervek, illetve azokról szóló képviselő-testületi döntések,
- Főépítészi feljegyzés a megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész tartalmáról,
- Államigazgatási szervek előzetes véleménye a környezeti értékeléssel összefüggésben.

6.2. **Megrendelő** köteles **Tervező** számára a tervdokumentációk elkészítéséhez, illetve az általa vállalt egyéb szolgáltatások teljesítéséhez szükséges minden további adatot, tényt, információt, felvilágosítást, utasítást megadni.

6.3. **Megrendelő** vállalja, hogy a tervezéshez szükséges adatigény felmerülésétől számított 8 napon belül az adatokat **Tervező** rendelkezésére bocsátja. Az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű következmény kizárólag **Megrendelőt** terheli.

6.4. **Megrendelő** vállalja, hogy a Tervezési munkát figyelemmel kíséri, a konzultációkon részt vesz a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján szükséges egyeztetési folyamatot megszervezi, a terv elkészítése során **Fejlesztővel** és **Tervezővel** teljes körűen és konstruktívan együttműködik, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban és a döntést igénylő kérdésekben szükség esetén állást foglal, Képviselő-testületi döntés szüksége esetén 14 napon belül dönt, **Tervező** részére utasítást ad.

6.5. **Megrendelő** az egyeztetési folyamat lebonyolítását vállalja, a részéről szükséges döntéseket meghozza, de nem vállal garanciát a módosítás megtörténtéért abban az esetben, ha valamely véleményező államigazgatási szerv egyet nem értése miatt a módosítás meghiúsul.

6.6. **Megrendelő** törekszik arra, hogy a jóváhagyásával készült tervezési megoldást utólag ne kifogásolja. Amennyiben az ilyen jóváhagyott tervezési megoldással szemben mégis kifogás vagy módosítási igény merül fel, a módosítás miatt szükséges további ráfordítást **Megrendelő** 3.2. pontban szabályozott mértékben és eljárás alapján megtéríteni köteles.

6.7. **Megrendelő** kizárólag a hatályos jogszabályoknak megfelelő tervezési utasításokat adhat, a **Tervező** csak az ezekkel összhangban levő észrevételeket veheti figyelembe. Amennyiben **Megrendelő** szakszerűtlen (többek között a hatályos jogszabályoknak nem megfelelő), vagy célszerűtlen tervezési utasítást ad, azt **Tervező** írásban köteles jelezni **Megrendelő** felé. Szerződő Felek ezt követően kölcsönösen törekednek arra, hogy a tervezési dokumentációk tartalma jogszerű és szakszerű legyen. Meg kell tagadnia az utasítás teljesítését, ha annak végrehajtása jogszabály vagy hatósági határozat megsértésére vezetne, vagy veszélyeztetné mások személyét vagy vagyonát. Amennyiben **Megrendelő** az általa adott utasítást **Tervező** tájékoztatása ellenére fenntartja, úgy az abból származó mindennemű kárért **Megrendelő** teljes körű felelősséggel tartozik. **Tervező** ebben az esetben jogosult a szerződéstől elállni. **Tervező** köteles jelezni, ha a jelen pont és az 5.6. pont alapján kapott utasítások nem állnak egymással összhangban. Ez esetben a **Megrendelő** és a **Fejlesztő** egy a **Tervező** által is jóváhagyott határidő alatt, írásban jelzi a **Tervező** felé a közös utasítását. **Megrendelő** az átadott tervdokumentációt az átadástól számított 8 napon belül szakmailag ellenőrzi, és esetleges észrevételeit a **Tervezővel** írásban vagy egyeztetés keretében közli. **Tervező** az elfogadott észrevételek alapján a tervdokumentációt kiegészíti, módosítja, a műszakilag szükséges időn belül a **Megrendelő** részére leszállítja. Amennyiben 8 napon belül **Megrendelő** észrevételt nem tesz, a tervdokumentációt elfogadottnak kell tekinteni.

7. A TELJESÍTÉS HATÁRIDEJE ÉS A DÍJAZÁS ÜTEMEZÉSE

7.1. **Felek** megállapodnak abban, hogy **Tervező** jelen szerződés szerinti teljesítési kötelezettsége **Megrendelő** adatszolgáltatási kötelezettségének teljesítésével kezdődik.

7.2. A teljesítés ütemezését, az egyes munkarészeinek szállítandó példányszámát a 2. sz melléklet tartalmazza.

7.3. A mellékletben rögzítetteken felül igényelt többletpéldányokat **Tervező** jogosult leszámlázni.

8. A DÍJ ESEDÉKESSÉGE, FIZETÉS MÓDJA

8.1. A munkadíj kifizetése az 1. sz. mellékletben foglalt ütemezés szerint történik. **Megrendelő a terv átvételét követő 8 munkanapon belül a terveket átvizsgálja és teljesítési igazolás aláírásával igazolja a szerződésszerű teljesítést. Az aláírt teljesítési igazolás birtokában, vagy annak indokolatlan hiányában a 8. napon a Tervező részszámlákat, illetve végszámlát állít ki, amelyet megküld Fejlesztőnek, aki a számla összegét** a számla átvételétől számított 8 napon belül köteles **Tervező OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11703006-29906053 számú** számlájára

átutalni. A tervdokumentációt **Megrendelő** és **Fejlesztő** mindaddig nem használhatja, amíg **Fejlesztő** a számlában megjelölt tervezési díj összegét ki nem egyenlítette.

8.2. Abban az esetben, ha **Megrendelő** a szerződéstől eláll, vagy a tervezői munkát **Tervezőnek** fel nem róható okokból szüneteltetni kell, **Tervező** jogosult az addig elvégzett Tervezési munka készültségi foknak megfelelően arányos ellenértékére.

8.3. Amennyiben **Fejlesztő** a 8.1. pont szerint fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, úgy **Tervező** teljesítési határideje a késedelem időtartamával egyező időtartammal hosszabbodik.

8.4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben jelen szerződés teljesítése **Megrendelő** érdekkörében fennálló okból vagy egyéb, nem a **Tervező** érdekkörébe eső okból hat hónapot meghaladóan tervezői tevékenység végzése nélkül szünetel, **Tervező** jogosult jelen szerződés feltételeinek (különösen tervezési díj, teljesítés határideje) **Megrendelővel** történő ésszerű újratárgyalására a megváltozott körülmények figyelembevételével. Amennyiben a szerződés feltételeinek újratárgyalása Felek között nem vezet eredményre, úgy **Tervező** jogosult jelen szerződést egyoldalú nyilatkozattal a Ptk 6:140.§ felmondani.

9. SZERZŐDÉSSZEGÉS, KÉSEDELEM

9.1. **Tervező** késedelmes teljesítése esetén **Fejlesztőt** késedelmi kötbér illeti, mely az adott tervfázis tervezési díjának **0,25%-a naponta**, legfeljebb azonban az adott tervfázis tervezési **díjának 10%-a. Tervező** hozzájárul, hogy **Fejlesztő** a késedelmi kötbér összegét a végszámlából levonja.

9.2. **Fejlesztő fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése esetén Tervezőt jogszabály szerinti késedelmi kamat illeti meg, melynek mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat kétszerese.**

9.3. Amennyiben **Tervező** teljesítésére vonatkozó határidő túllépésének oka nem róható fel **Tervezőnek**, vagy ha az **Megrendelő** vagy **Fejlesztő** érdekkörébe tartozó egyéb ok, illetve **Megrendelő** vagy **Fejlesztő** mulasztásának következménye, abban az esetben a teljesítésre jelen szerződésben megállapított határidők **Tervezőt** nem kötik, és a teljesítési határideje a késedelem idejével meghosszabbodik.

10. SZERZŐI JOG

10.1. **Tervező** által készített alátámasztó munkarészek kizárólagosan egy meghatározott célt szolgáló eszközök. **Tervező** által készített alátámasztó munkarészek szellemi alkotásnak minősülnek, amelynek szerzője és a tervek tulajdonosa **Tervező, Megrendelő, Fejlesztő** vagy egyéb személy a szerződésben megjelölttől eltérő célra a **Tervező** hozzájárulása és egyidejű megfelelő díjazása nélkül nem használhatja fel.

10.2. **Megrendelő** és **Fejlesztő** jogosult a tervek (többszörözésére is alkalmas) másolatait megtartani, és azokat a tervek egyeztetéseihez és jóváhagyásához, illetve azzal összefüggésben tájékoztatóként felhasználni.

11. EGYEBEK

11.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés az aláírás napján lép hatályba (amennyiben az aláírásra nem egyidejűleg kerül sor, úgy az utolsó aláírás dátuma az irányadó), és a szerződésben foglalt feladatok maradéktalan teljesítésével szűnik meg.

11.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés a felek közös megegyezésével, vagy súlyos szerződésszegés esetén rendkívüli felmondással szűnik meg. A szerződés megszüntetése minden esetben írásban történik valamennyi fél értesítésével. A rendkívüli felmondás esetén a szerződés azon a napon szűnik meg, mikor igazolhatóan valamennyi fél átvette a felmondást. A rendkívüli felmondást a Tervező részéről megalapozza a vállalkozási díj felszólítás ellenére történő meg nem fizetése. A rendkívüli felmondást a Megrendelő és a Fejlesztő részéről megalapozza különösen a 2. számú mellékletben megjelölt határidők Tervező általi 20 napot meghaladó mulasztása, illetve, ha a Tervező a feladatát nyilvánvalóan a vonatkozó jogszabályok be nem tartásával, Megrendelő, illetve Fejleszt utasítása ellenére teljesíti.

11.3. Felek kötelesek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve eljárni.

11.4. **Megrendelő** és **Fejlesztő** a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy **Tervező** tevékenységének fontos eleme az ügyfeleivel történő kapcsolattartás. E körben az adatkezelés jogalapjának minősül az Európai Unió 2016/679 számú adatvédelmi rendelete 6. cikke alapján a hozzájáruláson túl a szerződés teljesítése is. Erre tekintettel **Megrendelő** és **Fejlesztő** a jelen szerződés aláírásával hozzá is járul, hogy őt, törvényes képviselőjét vagy az általa megadott egyéb kontakt személyt **Tervező** jelen szerződés teljesítéséhez szükséges kommunikáción túl tájékoztassa aktuális ajánlatairól, híreiről jelen szerződésben megadott email-címeken vagy egyéb elérhetőségeken.

11.5. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötéskor előre nem látható (a 2. sz. mellékletben nem rögzített), de a tervezés során szükségessé váló tervezési munka esetén a szerződést írásban módosítják.

11.6. **Megrendelő** a tervegyeztetéseken és a szükséges helyszíni bejárásokon való részvétellel, továbbá az esetleges **Megrendelői** utasítások, kiegészítések és állásfoglalások megtételével Kacsala István **polgármestert** bízza meg (telefon: +3688593702), **Fejlesztő** részéről a kapcsolattartó **Török Péter** (telefon: +36203145070), illetve **Tervező** részéről a kapcsolatot **Ferik Tünde ügyvezető, vezető településrendező tervező** (telefon: +36209138575) biztosítja.

11.7. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben, így különösen a szerződésszegés jogkövetkezményei, a szerződés módosítása és megszűnése tekintetében a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

11.8. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben kialakult vitájukat elsősorban békés úton, egyeztető tárgyalások útján kísérlik meg rendezni. Amennyiben ez az egyeztető tárgyalások kezdetétől számított 30 (harminc) napon belül nem vezet eredményre, úgy a Felek jogvitájukra a Budapest Környéki Törvényszék vagy a Budakörnyéki Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

11.9. Jelen szerződés az 1. és 2. sz. mellékletével együtt érvényes.

Zirc, 2026. január 12.

Megrendelő
Zirc Városi Önkormányzat

Zirc, 2026. január 12.

Fejlesztő
Török Péter

Budapest, 2026. január 02.

Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.

Pénzügyi ellenjegyzés:
2026. január 12.

Pill Eszter
gazdasági vezető

Jogi ellenjegyzés:
2026. január 12.

Viziné Dr. Horváth Judit
jegyző

1. SZ. MELLÉKLET - PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS

MUNKARÉSZ	Tervezési díj	Tervezési idő
I. MUNKAKÖZI TERVDOKUMENTÁCIÓ Településszerkezeti terv módosítása Helyi építési szabályzat módosítása Megalapozó vizsgálat - Alátámasztó munkarészek	1.900.000,- Ft + ÁFA	12 hét
II. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS Véleményezési anyag készítése	450.000,- + ÁFA	4 hét
Egyeztetés, egyeztetés eredményeinek átvezetése Egyeztetés lezárása, záró szakmai véleményezés		2 hét
III. JÓVÁHAGYÁS Jóváhagyás előkészítése		2 hét
Jóváhagyott tervdokumentáció	250.000,- + ÁFA	2 hét

2. SZ. MELLÉKLET - TARTALMI RÉSZLETEZÉS ÉS HATÁRIDŐK

I. MUNKAKÖZI TERVDOKUMENTÁCIÓ

1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

1.1. Településszerkezeti terv módosítása a változással érintett területre

M=1:10.000 méretarányban vagy a megértéshez szükséges mélységben

1.2. Településszerkezeti leírás módosítása

2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

2.1. Szabályozási tervlap módosítása a változással érintett területre

M= 1:4 000, vagy a szabályozás megértéséhez szükséges mélységben

2.2. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján

3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1. Településrendezési javaslat

3.2. Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

3.3. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

3.4. Védelmi és korlátozó elemek

3.5. Biológiai aktivitásérték számítás eredménye

A felsorolt tartalmi elemek a település adottságaitól függően, s az érthetőség végett több fejezetre és alfejezetre kerülnek felosztásra.

Határidő: az adatszolgáltatástól számított 12 hét

Dokumentálás: 1 elektronikus példány munkaközi anyag a Megrendelő és a Fejlesztő véleményezése céljából

II. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

1. VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG KÉSZÍTÉSE

Határidő: az Megrendelő és a Fejlesztő véleményezését követő 4 hét

Dokumentálás: 1 elektronikus példány

2. EGYEZTETÉS, EGYEZTETÉS EREDMÉNYEINEK ÁTVEZETÉSE

Egyeztetésben való közreműködés, egyeztetéseken való részvétel: partnerségi egyeztetés, eltérő véleményező államigazgatási szervek, Állami Főépítész

3. EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA, ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉS

Önkormányzati egyeztetés lezárása

Véglegesített tervdokumentáció összeállítása az Állami Főépítész záró szakmai véleményezésére megküldendő dokumentáció előkészítése

Határidő: *a véleményezési szakasz lezárását követő 2 hét*

Dokumentálás: *1 elektronikus példány*

III. JÓVÁHAGYÁS

1. JÓVÁHAGYÁS ELŐKÉSZÍTÉSE

Képviselő-testületi elfogadásra előkészített dokumentáció

Határidő: *a záró vélemény átadását követő 2 hét*

Dokumentálás: *1 elektronikus példány*

2. JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

Jóváhagyást követő véglegesítés

Határidő: *a képviselő-testület jóváhagyását követő 2 hét*

Dokumentálás: *2 nyomtatott + 1 elektronikus példány*

VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	VE/05/00848-2/2026.	**Tárgy:**	Zirc, 1045/3 hrsz.-ú ingatlan megközelíthetősége
Ügyintéző:	Szlobodáné Bártfai Gabriella		
Telefon:	06-88/579-344		*tájékoztatás*

Kacsala István
polgármester részére
Zirc Város Önkormányzata
(polgarmester@zirc.hu)

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2026. május 19-én kelt, Zirc, Rákóczi téren található Önkormányzat tulajdonában álló épülettel kapcsolatos levelében útmutatásomat kérte a Zirc, 1045/3 hrsz.-ú ingatlanon található „Gomba-ház" (Mikulás-ház) és a zöldségesként üzemelő épület helyzetével kapcsolatosan.

Egyetértek azzal, hogy a Rákóczi tér a Ciszterci Apátsággal szemben **a város kiemelt jelentőségű, történelmi és táji értéket képviselő központi területe, amelynek egységes kertészeti arculatát, zöldfelületi arányát és köztéri funkcióját minden körülmények között meg kell őrizni.** Ugyanakkor mindkét épület esetében az évtizedek óta fennálló, a tér mindennapi életéhez és arculatához hozzátartozó funkciók jogi rendezése is fontos szempont.

A korábbi egyeztetések alapján a zöldterületek csökkentésével járó területfelhasználás változtatást (pl. a korábbi javaslatok szerinti településközponti vegyes terület, vagy közlekedési terület) a kialakult állapotra tekintettel nem támogatom. A felvetett problémát és a fennálló körülményeket mérlegelve **a helyi építési szabályzat módosításához az alábbi javaslatot adom:**

Az érintett Zirc, 1045/3 hrsz.-ú ingatlan Zirc Város Önkormányzata Képviselő-testületének *a helyi építési szabályzatról* szóló 12/2021. (VII. 7.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező „SZT-1AM" jelű szabályozási tervlap alapján „Zkk2" jelű közkert övezetben van.
A HÉSZ 37. § (2) bekezdése szerint *„Zöldterület övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület*
a) pihenést és testedzést szolgáló;
b) a terület rendeltetésszerű használatához szükséges;
c) vendéglátó;
d) a természetvédelmi kezeléshez szükséges rendeltetési egységet tartalmazhat."

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (2) bekezdése előírja, hogy *„A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során **a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos** II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete **figyelembevételével készíti el."***

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-én hatályos 27. § (3) bekezdése szerint *„A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.”*

A TÉKA 135. § (6) bekezdése alapján *„Az (1)–(3) bekezdés szerinti településrendezési eszköz* ***az OTÉK előírásainál megengedőbb követelményeket az OTÉK 2024. december 31-én hatályos 111. § (2) bekezdésében felsorolt feltételek teljesítése esetén akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.”***

Az OTÉK 2024. december 31-én hatályos 111. § (2) bekezdése alapján „*A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha*
a) azt különleges településrendezési okok vagy a ***kialakult helyzet indokolja****, továbbá*
b) ***közérdeket nem sért****, valamint*
c) a ***31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek****.”*

A meglévő, a köztér részévé vált épületek helyzetének rendezése érdekében **támogathatónak tartom,** hogy a közkert övezeten belül **kivételes jelleggel**, kizárólag **a már meglévő épületekben kereskedelmi funkció működhessen.**

A HÉSZ módosítása *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti **egyszerűsített eljárás** keretében lefolytatható. Az eljárásban **az OTÉK alóli felmentést – részletes indokolással ellátva – külön kérni szükséges.**

Annak érdekében, hogy az Önkormányzat által is elkerülni kívánt káros hatások (pl. az épületek bővítése, raktározási tevékenységek megjelenése, parkosított területek elkerítése) megelőzhetők legyenek, a HÉSZ módosítás során az alábbi **garanciális szabályokat rögzíteni szükséges.**

A HÉSZ-ben meg kell határozni a **közkert övezetre vonatkozó beépítési paramétereket**. Rögzíteni szükséges, hogy kereskedelmi funkció, illetve **épület kizárólag a meglévő két épület tömegén belül legyen engedélyezhető.** Az épületek állagmegóvását és megjelenését javító felújításán túlmutató – azaz bővítéssel, hozzáépítéssel járó – átalakítása nem megengedett. **Javasolom** a zöldfelület rovására történő területhasználat (pl. elkerítés, gazdasági udvar vagy rakodóterület kialakítását, további burkolt felületek létesítését) **megtiltani.**

A fenti korlátozások bevezetése mellett a kereskedelmi funkció korlátozott biztosítását tudom támogatni.

Az állami főépítészi szakmai feladatokat a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. §-a, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 35. §-a alapján látom el.

Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel

A főispán helyett eljáró Dr. Vajda Viktória főigazgató nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész

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

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

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete
2026. március 25-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
99/2026. (III.25.) határozata

a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet módosításának elhatározása tárgyában

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló (a továbbiakban: Helyi Építési Szabályzat) 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelete kapcsán a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján a következő módosításokat határozza el:

1.1. A Zirc 1904/4 hrsz.-ú ingatlanon kiszabályozott Köu jelű, közlekedési terület övezet övezeti határa igazodjon a kiépült gyalogosforgalmi- és kerékpárút a Cuha-patak feletti kerékpáros hídra vezető szakaszának nyomvonalához.

1.2. A Zirc-Akli településrészen fekvő, Zirc 2039 hrsz.-ú ingatlanon beépítési határvonal bevezetése a telek beépítési feltételeinek pontosítása érdekében.

1.3. A Zirc 1352 és 1353 hrsz.-ú ingatlanok határvonalán futó, a Vt4 jelű, településközpont terület 4 és a Vt6 jelű, településközpont terület 6 építési övezetek határának módosítása fennálló telekhasználat biztosítására.

1.4. BAKONY-AGRO Kft. (székhely: 8420 Zirc, hrsz 041/12, adószám: 11326638-4-19, Cégjegyzékszáma: 19-09-501337, képviseli: Martini Tamás ügyvezető) kérelmére a Zirc 036/9, 036/30, 036/33, 036/40 és 036/41 hrsz.-ú ingatlanokat Gksz1* jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 1* építési övezetbe sorolja át.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati főépítésznek a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma, továbbá a Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatósága kapcsán előkészített feljegyzését a határozat 1. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat 1.5./ pontban meghatározott módosítását azzal a kikötéssel támogatja, amennyiben az arra eső teljes költséget a Kérelmező Ügyfél magára vállalja.

4./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat módosítása Önkormányzatot terhelő költségének fedezetét 1.900.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 2.413.000 Ft összegben az Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 5/2026.(III.5.) önkormányzati rendelet 11. melléklet „Új HÉSZ"-ként nevesített beruházási előirányzat terhére biztosítja.

5./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1./ pont tekintetében, a Korm. rendelet szerinti módosítás kapcsán szükséges munkákat a Völgyzugoly Műhely Kft.-vel (1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.), mint tervezővel elkészíttesse, azzal kapcsolatban a szükséges szerződéseket megkösse, illetve a szükséges jognyilatkozatokat megtegye.

Felelős: 1./-5./pontok esetében: Kacsala István polgármester
Határidő: 1./-4./ pontok esetében: azonnal
5./ pont esetében: a településrendezési szerződés aláírását követő 15 napon belül

K.m.f

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

Kacsala István sk.
polgármester

Viziné dr. Horváth Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Bognár Barbara
önkormányzati ügyintéző

99/2026. (III.25.) határozat 1. melléklete

ZIRCI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

8420 Zirc, Március 15. tér 1. Pf.: 77 ☎ 88/593-702, E-mail: pmhi@zirc.hu, www.zirc.hu
Hivatali Kapu: PMHZIRC, KRID: 506293306

Iktatószám: VP01-F/21-4/2026
Ügyintéző: Vachtler Erik
Elérhetősége: +36/88/414-141
vachtler.erik@zirc.hu

Tárgy: Zirc Város településrendezési eszközeinek módosítása

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi részletezettségéről

A településfejlesztési a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 7. § (5) bekezdése alapján BAKONY-AGRO Kft. (székhely: 8420 Zirc, hrsz 041/12, adószám: 11326638-4-19, Cégjegyzékszáma: 19-09-501337 képviseli: Martini Tamás ügyvezető) kérelmére tekintetében a Völgyzugoly Műhely Kft., Ferik Tünde településtervező által készített, 2025. szeptemberi keltezésű telepítési tanulmányterv felhasználható, azonban azt a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – szükség szerint aktualizálni kell.

Az Eljr. 7. § (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat szükséges tartalmát az önkormányzati főépítész meghatározhatja:

„7. § …
(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést –

a) a település önkormányzati főépítésze vagy
b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)
határozza meg az (1) – (6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben."

Az Eljr. 1-2. mellékletében meghatározott tartalmi elemek közül a következő tartalmi követelményeknek megfelelően készüljön:

Zirc Város Településrendezési Eszközeinek a Zirc Városi Önkormányzat saját hatáskörében történő módosítása tekintetében:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett területek bemutatása
2. Fejlesztési cél
3. Szabályozási koncepció
4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer
5. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

Zirc Város Településrendezési Eszközeinek módosítása kapcsán BAKONY-AGRO Kft. módosítási kérelme tekintetében:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett terület bemutatása
2. Fejlesztési cél
3. Szabályozási koncepció
4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer
5. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEVONT FEJEZETEI:

6. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései
    6.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
7. Tájrendezési javaslat
    7.1. Tájszerkezet, tájhasználat
    7.2. Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek
    7.3. Biológiai aktivitásérték változása
    7.4. Új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó szabályok
8. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
9. Közműfejlesztési javaslat
10. Környezeti hatások és feltételek

Zirc, 2026. március 17.

Vachtler Erik
főépítész