E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2019. május 30-i ülésére

Tárgy: Zirc Város új településszerkezeti tervéhez kapcsolódó előzetes döntések

Előadó: Ottó Péter polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslatok

Szavazás módja: egyszerű többség

Előterjesztés elkészítésében részt vett: Várszegi Bernadett főépítész

Előterjesztés előkészítésében közreműködnek: Gazdasági Turisztikai és Környezetvédelmi Bizottság, Pénzügyi Ellenőrző Bizottság, Emberi Kapcsolatok Bizottság, Ügyrendi és Érdekképviseleti Bizottság

Láttam:

Sümegi Attila
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: képviselő-testület) a 25/2018. (II.22.) határozatával elhatározta Zirc város településfejlesztési koncepciójának és településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat, melynek melléklete a szabályozási terv) teljes közigazgatási területre kiterjedő felülvizsgálatát. A Képviselő-testület 26/2018. (II.22.) határozatával a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg a tervezési feladattal.
A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 37. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltaknak megfelelően az előzetes tájékoztatási szakaszt és az adatkérést lefolytattuk.
A megalapozó munkarész és településfejlesztési koncepció elkészült anyagát a képviselő-testület tárgyalta. A képviselő-testület 36/2019. (II.28.) határozatával „Zirc településfejlesztési koncepció- javított vitaanyag"-ban foglaltakkal, a megfogalmazott fejlesztési irányokkal egyetértett, és a „Zirc településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálata Megalapozó vizsgálat" című megalapozó vizsgálatot a tervezés alapjának megfelelőnek tartotta. Ezzel a döntéssel a tervkészítés a következő, településrendezési szakaszba lépett.
A településrendezés eszközei (esetünkben) a településszerkezeti terv (és leírás) és helyi építési szabályzat (melynek melléklete a szabályozási terv).

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7 §-ban foglaltak szerint a településrendezés célja:
„ 7. § (1) A településrendezés célja a települések terület-felhasználásának és infrastruktúra-hálózatának kialakítása, az építés helyi rendjének szabályozása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme, továbbá az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának megteremtése, az érdekütközések feloldásának biztosítása, valamint az erőforrások kíméletes hasznosításának elősegítése.
(2) A településrendezés feladata, hogy a település területének, telkeinek felhasználására és beépítésére vonatkozó helyi szabályok kialakításával:
a) meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit;
b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett;
c) biztosítsa a település (településrészek) megőrzésre érdemes jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti és természeti arculatának védelmét."

A tervezők elkészítették a településszerkezeti terv és leírás (továbbiakban: együtt szerkezeti terv) tervezetét, mely az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Az Étv. 10. § (1) bekezdése meghatározza a településszerkezeti terv feladatát.
„ A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett.„

A szerkezeti terv a Korm. rendelet 4. mellékletében rögzített tartalmi követelményeknek megfelel.
„ A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI
1. SZERKEZETI TERVLAP
1.1. A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területeket, valamint az azokon belüli területfelhasználási egységek
1.1.1. A már kialakult beépített és nem beépített területek
1.1.2. A változással érintett területek

1.1.3. A különleges intézkedést igénylő területek
1.1.4. Jelentős, szerkezetet meghatározó zöldfelületi elemek
1.1.5. Meglévő és tervezett, szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemek
1.1.6. A település központja, illetve központjainak rendszere
1.2. Művi értékvédelemi, örökségvédelmi elemek
1.3. Táji- és természetvédelmi elemek
1.4. A táj, az épített és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területi lehatárolása (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket)
1.5. Védőterületek, védősávok (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket)
1.6. A veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek (különös tekintettel a veszélyeztető környezeti és természeti tényezőkre)
1.7. A védelemre vagy korlátozásra javasolt területek, objektumok
1.8. A település veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelése, katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei
2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA
2.1. A területfelhasználás
2.2. A tájrendezés és természetvédelem
2.3. A zöldfelületi rendszer
2.4. Az örökségvédelem
2.5. A közlekedés
2.6. A közműellátás
2.7. A környezetvédelem
2.8. A védőterületek és védősávok (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)
2.9. A korlátozások (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)
3. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)
4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE
5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA
6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE"

A szerkezeti tervlaphoz magyarázatként kiemelném, hogy meglévő és tervezett, szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemeket kell ábrázolni a szerkezeti tervlapon, így nem szerepel minden út külön, van ahol a terület-felhasználás része, a szabályozási terven pontosodik a terület-felhasználásokon belüli úthálózat.

A biológiai aktivitásérték (BA) szinten tartásának szükségességéről a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik. Ez a BA érték egy elméleti szám, mivel számítása nem a valós területhasználat szerint, hanem a jelenleg hatályos szerkezeti tervünk figyelembe vételével kell, hogy történjen. E kitétel több ponton bekorlátozta a szakmai kívánalmaknak teljesen megfelelő terv kidolgozását, leginkább a tervezett erdőterületek kapcsán. A számítás természetéből adódóan a külterületet érintő változások eredményezik leginkább a BA érték változását (ld. Szerkezeti leírás 33-42. oldal), és az erdőterület, még ha az csak tervezett erdőterület is, jelenti a legmagasabb értéket. A jelenleg hatályos tervben szereplő tervezett erdőterületeket érintő, eddigi telekhasználathoz fűződő jogok nem változnak. Pl. ha eddig egy valóságban nem erdő hasznosítású telek erdőterületbe sorolt volt, most pedig a korlátozott mezőgazdasági területbe lenne indokolt a sorolása, de ezt a BA érték fenntartása nem teszi lehetővé, a telek tulajdonosa számára semmilyen hátránnyal nem jár, a telkét a művelési ágnak megfelelően használhatja, építési lehetősége pedig egyik övezetben sem lenne. Amennyiben egy telek a valóságban nem erdő hasznosítású és erdőterületbe sorolt volt, de most lehetőség lenne árutermelő mezőgazdasági terület kijelölésére, az egy következő rendezési terv módosítással tehető meg, mivel a BA értéket rendezési terv módosításnál csak a beépítésre szánt területek kijelölése esetében kell igazolni.

Szerkezeti tervi változások:
A jelenleg hatályos szerkezeti tervhez viszonyítottan több változást vezettek át a tervezők az új szerkezeti terven (változások tételes jegyzéke megtalálható az előterjesztés 1. melléklete, szerkezeti leírás 33-42 oldalon):

1. Jogszabályi változásból és településtervezési szakmai okokból történő változások:
a) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletben (továbbiakban: OTÉK) nevesített terület-felhasználási egységek változása,
b) az OTÉK 6. § (2) bekezdésében foglaltak szerint, mely előírja, hogy a település igazgatási területén belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészeket - általános és sajátos építési használatuk szerint - azonos terület-felhasználási egységbe kell sorolni, telektömbön belüli telkek azonos módon történő kezelése,
c) a bizonytalan határvonalú terület-felhasználások megszüntetése (helyette a szabályozás ad majd védelmet pl. a vízfolyások parti sávjának),
d) a magasabb szintű tervekben foglaltak (országos és megyei területrendezési tervek) rendelkezéseinek jogszabály szerinti átvezetése, az államigazgatási szervek adatszolgáltatásai alapján a fentiekben kötelező elemként meghatározottak szerepeltetése.

2. Önkormányzati érdeket közvetlenül érintő és/vagy – képviselő-testület tagjai vagy a főépítész javaslatára- a korábbi településfejlesztési irányú döntéseinkből vagy a településrész fejlődéséből adódó változások:
a) Önkormányzati tulajdonú 0136/14 hrsz-ú ingatlan védelmi erdőterület helyett általános mezőgazdasági terület,
b) Rákóczi téren a zöldterület a valós kiterjedésének megfelelően, módosítva ezzel a hatályos szerkezeti terven túlzott kiterjedésűnek jelölt közlekedési területet,
c) Az új beépítésű településrészen megszüntetésre kerülnek a településközpont vegyes és intézményi területnek megfelelő besorolások. A lakosság fogyasztási szokásai és mobilizáltság mellett nincs szükség ilyen dedikált területek kialakítására. A helyi lakosság szükségleteit kielégítő szolgáltatási, kereskedelmi tevékenység a lakóterületen is elhelyezhető.
d) Kardosrét északi határában a valós területhasználatnak megfelelő (mezőgazdasági tevékenység) területhasználat kijelölése, a rendezési elvekkel ellentétesen kijelölt, egy telken két területhasználat, megszüntetésével.
e) Az önkormányzat tulajdonában álló Alkotmány utcai, hatályos rendezési eszközök szerinti különleges sport célra kijelölt és ekként hasznosítatlan, ingatlanának lakóövezeti kijelölése.

3. Lakossági kérelmek által indukált változások.
Az előterjesztés 2. melléklete a lakossági kérelmek összefoglaló táblázata.

Az 1. pontban foglaltak kapcsán az önkormányzatnak értelemszerűen nincs vagy korlátozott a döntési kompetenciája. Szükséges a 3. pont kapcsán egyedi döntéseket, továbbá az előterjesztés 1. mellékleteként szerepeltett dokumentáció kapcsán a tervezés folytatásához szükséges döntést meghozni.

Fontosnak tartom megjegyezni, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (3) bekezdésében foglaltak szerint azokon a területeken, ahol a most hatályos szabályozás szerint nem indult meg beruházás, az ingatlantulajdonos, a megváltozott szabályozásra való hivatkozással, semmilyen igénnyel nem fordulhat az önkormányzat felé, ugyanis ahhoz a hivatkozott jogszabály 7 éves jogvesztő határidőt rendel. 2005-ben került elfogadásra a hatályos szabályozásunk. Megállapítható, hogy a 7 év már eltelt. Ez idő alatt a változással érintett területek egyikén sem indult meg beruházás.

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

Zirc, 2019. május 21.

Ottó Péter
polgármester

I.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2019. (…) határozata

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Zirc, 0172/8 és 0172/18 hrsz-ú ingatlanok a szomszédos telkekkel azonos mezőgazdasági övezetbe sorolásával.

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: azonnal

II.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2019. (…) határozata

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Zirc, 0172/1, /14, /15, /16, /17 hrsz-ú ingatlanok mezőgazdasági övezetbe sorolásával.

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: azonnal

III.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2019. (…) határozata

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Zirc, 458 hrsz-ú, lakófunkciójú épülettel beépített ingatlan lakóövezetbe sorolásával.

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: azonnal

IV.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2019. (…) határozata

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Zirc, 0170/13 hrsz-ú ingatlan hatályos településrendezési eszközökben gazdasági erdőterületként szabályozott részének korlátozott mezőgazdasági övezetbe sorolásával.

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: azonnal

V.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2019. (…) határozata

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Zirc, 0170/13 hrsz-ú ingatlan hatályos településrendezési eszközökben korlátozott mezőgazdasági területként (MKo-0)

szabályozott részének lakóterületbe sorolásával, feltéve, ha az országos ökológiai hálózat részét képező és a területre ráfedő magterület pontosítása végrehajtható.

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: azonnal

VI.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2019. (…) határozata

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Zirc, 1507/2 hrsz-ú ingatlan 0,7 ha részének lakóterületbe sorolásával.

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: azonnal

VII.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2019. (…) határozata

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Zirc, 0170/10 hrsz-ú ingatlan lakóterületbe sorolásával.

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: azonnal

VIII.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2019. (…) határozata

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Zirc, 1812/38 hrsz-ú ingatlan lakóterületbe sorolásával.

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: azonnal

IX.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2019. (…) határozata

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete tudomásul veszi, hogy a Zirc, 0140/2-4 hrsz-ú ingatlanok az országos erdőállomány adattárban szerepelnek és az országos ökológiai hálózat részei, így a kérelmezett beépítésre szánt terület kijelölése a hatályos jogszabályi rendelkezések okán nem megvalósítható.

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: azonnal

X.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2019. (…) határozata

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Zirc, 0163/1 hrsz-ú ingatlan általános mezőgazdasági területbe sorolásával.

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: azonnal

XI.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2019. (…) határozata

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a ……. határozatainak a figyelembevételével az előterjesztés 1. mellékletét képező településszerkezeti terv tervezetet alkalmasnak és megfelelőnek tartja a tervezés folytatására.

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: azonnal



ZIRC

Völgyzugoly Műhely Kft.

Településrendezési eszközök felülvizsgálata

Településszerkezei terv - átdolgozott munkaközi anyag

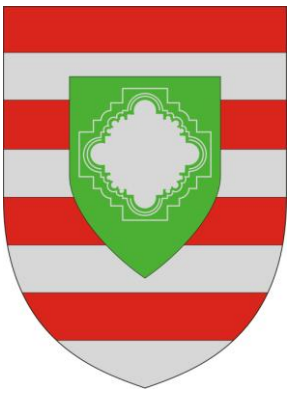
2019. május

ZIRC

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

ÁTDOLGOZOTT MUNKAKÖZI ANYAG

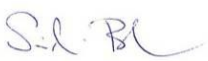


Megbízó
Zirc Város Önkormányzata
8420 Zirc, Március 15. tér 1.
Tel.: 88/593-700

Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 1-439-0491, 70-944-3015, 20-9138-575

Aláírólap

Településrendezés:	**Ferik Tünde** – okl. építészmérnök, településrendező vezető tervező TT/1 13-1259	
Munkatárs:	**Südi Beáta** – építészmérnök	
	Sipos Noémi – okl. településmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem:	**Kéthelyi Márton** - okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	Ronyecz Zsófia - okl. tájépítészmérnök	
Közlekedés:	**Macsinka Klára** - okl. közlekedésépítőmérnök 13-1017 KÉ-T. TRk-T/K1-d1 (MobilCity Bt.)	
	Boldizsár Attila - építőmérnök	
	Szücs Gergely - okl. építőmérnök	
Vízi közművek:	**Bíró Attila** - okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	
Energiaközművek, távközlés:	**Hanczár Zsoltné** – okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	

2019. május
VZM 1462/18
Zirc_szerk_leiras_190522.doc

TARTALOM

BEVEZETŐ ---- 4
…/2019. (…) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA ---- 8
1. TELEPÜLÉSSZERKEZET ---- 9
2. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS ---- 12
3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS ---- 13
3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK ---- 13
3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ---- 14
3.2.1. Lakóterület ---- 14
3.2.2. Vegyes terület ---- 14
3.2.3. Gazdasági terület ---- 15
3.2.4. Különleges területek ---- 15
3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ---- 16
3.3.1. Közlekedési és közműterület ---- 16
3.3.2. Zöldterület ---- 16
3.3.3. Erdőterületek ---- 17
3.3.4. Mezőgazdasági területek ---- 17
3.3.5. Vízgazdálkodási terület ---- 18
3.3.6. Különleges beépítésre nem szánt terület ---- 18
4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ---- 20
5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM ---- 20
5.1. TÁJRENDEZÉS ---- 20
5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM ---- 20
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM ---- 22
6.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM ---- 22
6.2. HELYI VÉDELEM ---- 23
6.3. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK ---- 24
7. KÖZLEKEDÉS ---- 26
7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT ---- 26
7.1.1. Térségi kapcsolatok ---- 26
7.1.2. Települési úthálózat: ---- 26
7.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS ---- 26
7.2.1. Közúti közösségi közlekedés ---- 26
7.2.2. Kötöttpályás közösségi közlekedés ---- 26
7.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS ---- 27
7.4. PARKOLÁS ---- 27
8. KÖZMŰELLÁTÁS ---- 28
9. KÖRNYEZETVÉDELEM ---- 28
10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK ---- 29
10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ---- 29
10.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA ---- 29
10.3. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK ---- 30
…/2019. (…) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK) ---- 31
1. FEJLESZTÉSI TERÜLETEK ---- 31
2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ---- 33
…/2019. (…) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG ---- 43
…/2019. (…) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA ---- 45
1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS ---- 45
2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK ---- 45
2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ---- 45
2.2. MEGYEI ÖVEZETEK ---- 46
…/2019. (…) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE 47

BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Zirc hatályos településrendezési eszközei 2005-ben léptek hatályba, mely idő óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényt (Étv), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletet (OTÉK), hatályba lépett a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (Eljr.) és ugyancsak hatályba lépett a 2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről.

A megváltozott jogszabályi környezet okán új, a megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő településrendezési eszközöket kell megállapítania a város önkormányzatának. Fenti előzményeket követően Zirc Város Önkormányzatának képviselő-testülete a településfejlesztési koncepció (TFK) és a településrendezési eszközök (TRE) felülvizsgálatáról döntött, melyek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

A KÉSZÜLŐ DOKUMENTUMOK

Elsőként a **megalapozó vizsgálat** munkarész készült el, amelynek célja a korábbi tervek, a releváns helyi és magasabb szintű jogszabályok és a begyűjtött adatok számbavétele és értékelése, a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése. Az Eljr. 3/A.§ (1-2) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat szükséges tartalmát az önkormányzati főépítész meghatározhatja. Mivel 2015-ben, a város integrált településfejlesztési stratégiájához készült a megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő megalapozó vizsgálat, így a jelen tervezési folyamat során a megalapozó vizsgálat kizárólag a városi főépítész által meghatározott tartalommal készült a korábbi vizsgálat kiegészítéseképpen. A megalapozó vizsgálat úgy készült, hogy a különböző tervműfajok által megkívánt részletességet teljesítse, s így megfelelő alapul szolgáljon a készülő településfejlesztési és településrendezési dokumentumok létrehozásához is.

A **településfejlesztési koncepció** a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum. A koncepció a település jövőbeni alakítását, fejlesztését tartalmazza. A településfejlesztési koncepció elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe. A dokumentum a döntési mechanizmus működtetéséhez szolgál útmutatóul, segítséget nyújt a település egyes érdekcsoportjai, valamint a különböző szakágak közötti érdekek koordinálásához. A készülő TFK feladata hosszú távú fejlesztési irányokat adni Zirc számára. A településfejlesztési koncepció a partnerség széles körű bevonásával, közösségi tervezési módszerek alkalmazásával készült. A településfejlesztési koncepció vitaanyaga 2018. decemberében elkészült, melyet a képviselő-testület megismert, a településfejlesztési koncepcióban foglaltakkal egyetértett és véleményezésre alkalmasnak ítélt.

Jelen dokumentum a **településszerkezeti terv (TSZT),** amely a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosítja, a település szerkezete, a területfelhasználás és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezése mentén. A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és településrendezési eszközeinek figyelembevételével, a környezeti állapot javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

A településszerkezeti tervet követően, azzal összhangban készül majd **a helyi építési szabályzat (HÉSZ)**. A helyi építési szabályzatban az építés helyi rendjének biztosítása érdekében — az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel — a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket,

jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A HÉSZ állapítja tehát meg — a helyi sajátosságokat figyelembe véve — az építés rendjét, melynek mellékletét képezi a szabályozási terv.

A készülő településrendezési eszközök feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a hatályos TRE olyan felülvizsgálata, amely a magasabb szintű tervekkel való összhangot biztosítja Zirc területén,
- a táj, az épített- és a természeti környezet alakításával és védelmével összefüggő tervi rendszerek megállapítása,
- a település egyes területrészein a területfelhasználás, valamint az építési övezetek, övezetek átgondolása, szükség esetén áttervezése,
- a településfejlesztés területi irányainak kijelölése, a fejlesztési lehetőségek biztosítása,
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítása és rendezése,
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti TRE kidolgozása.

A készülő dokumentumok az Eljr.-ben foglaltaknak megfelelő tartalommal készülnek.

A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE

A településfejlesztési koncepciót és a településrendezési eszközöket (TSZT-t, HÉSZ-t) a polgármester közös eljárásban egyezteti a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel, a jogszabályok szerinti államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal (továbbiakban: az érintettekkel). Az önkormányzat — a teljes körű nyilvánosság biztosításával — a tervezés előtt döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 10/2018. (II.26.) önkormányzati rendeletében.

A polgármester a készülő dokumentumokról **előzetes tájékoztatót küldött** a meghatározott államigazgatási szerveknek, az érintett területi és települési önkormányzatoknak. Az előzetes tájékoztatót ismertette a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az eljárásban érintett résztvevőkkel, adatszolgáltatási kérelmet küldött a Központi Statisztikai Hivatalnak (KSH).

A településfejlesztési koncepció tervezetének teljes kidolgozása előtt az önkormányzat **döntött a koncepció kiválasztott fejlesztési irányáról**, és arról, hogy a megalapozó vizsgálat megfelel a tervezés alapjának.

A településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepció tervezetének megfelelő tartalommal kerülnek kidolgozásra. A **koncepció véleményezése a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásával párhuzamosan, közös eljárásban zajlik.** A hosszútávra szóló, a vélemények alapján véglegesített koncepciót az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el. Az elfogadott koncepciót az önkormányzat honlapján teszi majd közzé.

A településrendezési eszközök és a településfejlesztési koncepció készítése az Eljr. szerinti **teljes eljárásban** zajlik. A teljes eljárás az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével megindult, a tervkészítéshez szükséges adatok beszerzésre kerültek. Az államigazgatási szervek tájékoztatási szakaszban adott előzetes tájékoztatásának összefoglalását a megalapozó vizsgálat 2. sz. melléklete tartalmazza.

A településrendezési eszközök elkészült tervezete az elfogadás előtt véleményeztetésre kerül, a tervezetet a polgármester megküldi a részvevőknek, ezzel megindítja az eljárás véleményezési szakaszát. A véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni.

Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyv készül. A beérkezett vélemények — egyeztetés esetén a jegyzőkönyv is — ismertetésre kerülnek a képviselő-testület előtt, az elfogadásukról vagy el nem fogadásukról a testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

A polgármester a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítészi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítészi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított

- 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy
- 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az állami főépítészi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal az esetleges egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszközök elfogadásához.

A hosszútávra szóló településszerkezeti tervet az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el, mely megelőzi a helyi építési szabályzat — rendelet formájában történő — jóváhagyását.

Jelen dokumentáció a településszerkezeti terv felülvizsgálatának átdolgozott munkaközi anyaga, amelyet az Önkormányzat előzetesen véleményez a helyi építési szabályzat kidolgozását megelőzően, s amely a város főépítészével történt egyeztetést követően készült el.

HATÁROZAT TERVEZET

Zirc város Önkormányzata Képviselő-testületének
……/2019. (…) Kt. számú határozata
Zirc város Településszerkezeti Tervének megállapításáról

Zirc város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján a város Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-6. melléklete szerint állapítja meg.

A Településszerkezeti Terv

1. melléklete a szerkezeti terv leírása,
2. melléklete a változások,
3. melléklete a település területi mérlege,
4. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása,
5. melléklete a biológiai aktivitásérték számítás eredménye,
6. melléklete a szerkezeti tervlap.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a településszerkezeti terv nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítészi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztassa a partnereket.

A Településszerkezeti Terv hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Zirc város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2009.(II.23.) Kt. sz. határozatával elfogadott Településszerkezeti terve.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Ottó Péter polgármester

Zirc, 2019…….

....

jegyző polgármester

…/2019. (…) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI

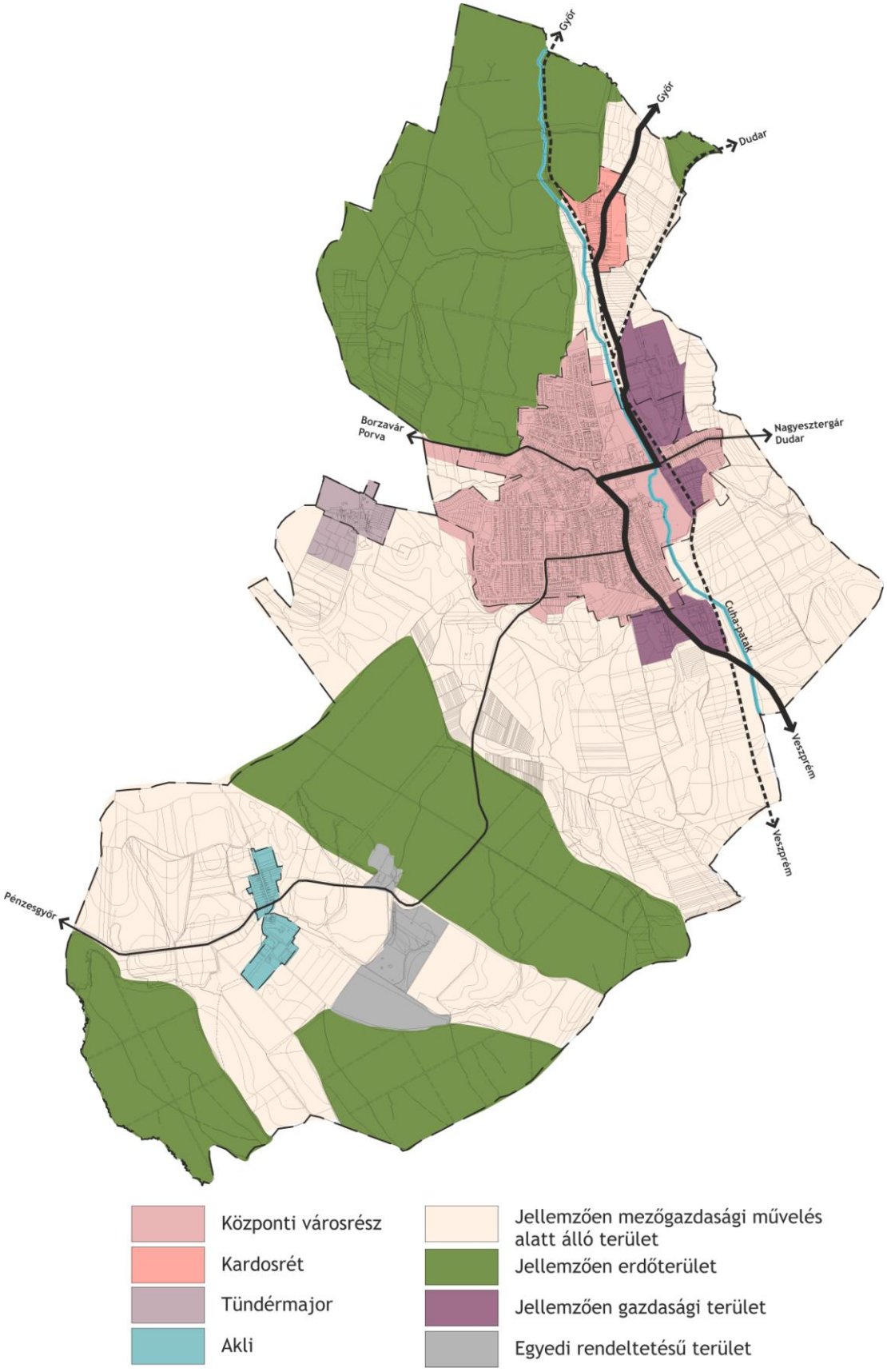
A szerkezeti tervlapon az egyes területrészek területfelhasználási módja, a védelmi és korlátozó elemek és a vonalas szerkezeti elemek kerültek feltüntetésre.

A területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) azok felező vonaláig kerültek az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámításra.

Zirc város településszerkezeti tervének alapját a 26/2009.(II.23.) Kt. sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terv jelenti, s a változások e tervhez képest jelennek meg jelen településszerkezeti tervben.

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET

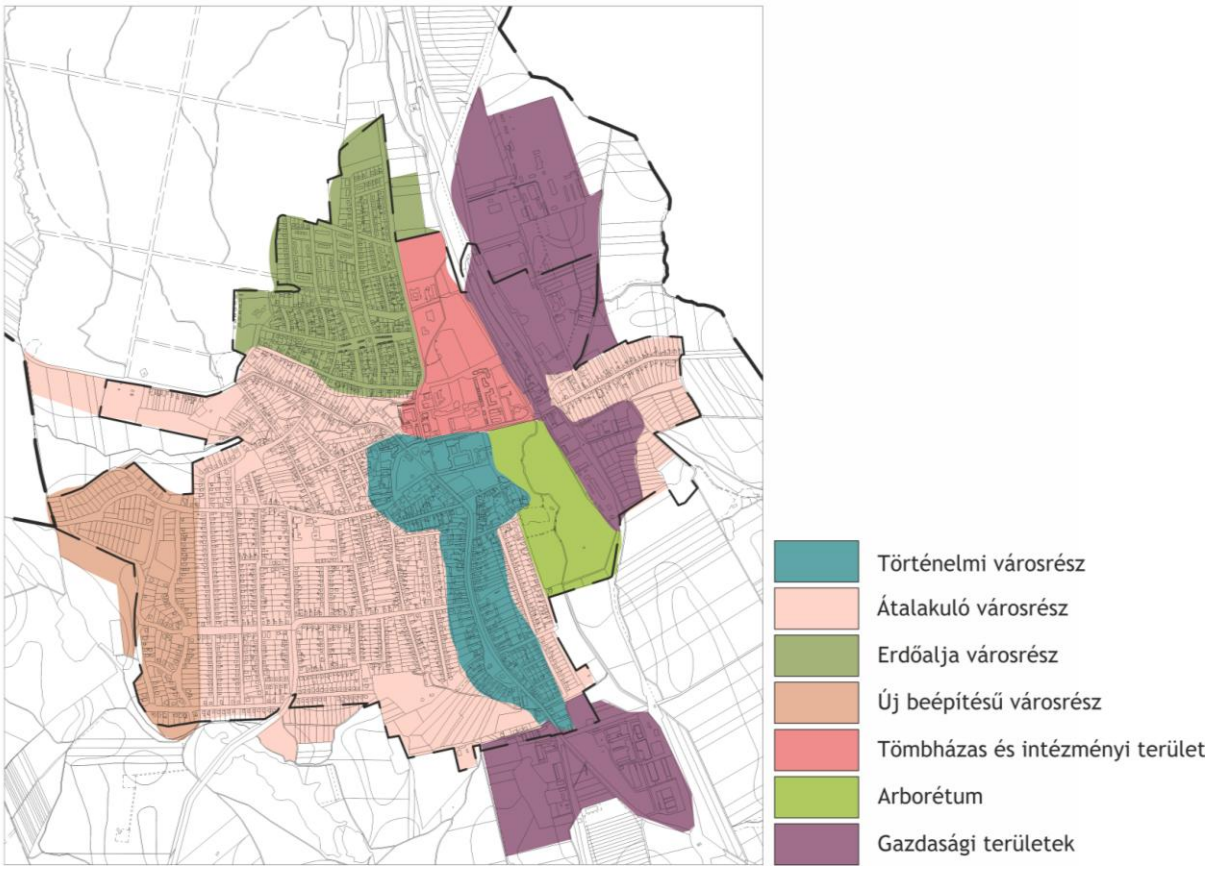
Zirc a Magas-Bakonyban, a Zirci-medencében fekvő település, Veszprém megyében a Zirci járás egyetlen városa.



Zirc k**özponti belterülete**, az óváros a Cuha-patak völgyébe települt, majd innen terjeszkedett az azt körülvevő domboldalakra. A XII. században Zirc területén alapított ciszterci monostorból kifejlődött Zirci Ciszterci Apátság a történelem során majorokat hozott létre Zirc központi belterületétől távolabb, a külterületeken. Így jött létre a központi városrésztől délnyugatra **Akli**. Önálló egységet alkot még az egykori grófi birtokból kifejlődött **Tündérmajor**, valamint a központi városrésztől elkülönülő **Kardosrét**, amely korábban külön település volt, majd Zirchez csatolták.

A település mozaikos tájszerkezetét az erdők, a szántók és a gyepek váltakozása, a vonalas tájszerkezeti elemek tagoló hatása adja. A település legmagasabban fekvő területein, a Bakony domboldalain az **erdő** az uralkodó területhasználat, amit az alacsonyabb térszíneken **jellemzően mezőgazdasági művelés alatt álló területek** váltanak fel. A gyepeket és a szántókat jellemzően mezővédő erdősávok tagolják, így teszik még tagoltabbá a táj szerkezetét. A város közigazgatási területének déli részén, Aklitól keletre található **egyedi rendeltetésű terület (hotel, golfpálya)** fekszik, amely egy jelentős tájszerkezetet befolyásoló elem.

Zirc **Központi belterülete** összetett, további részekre tagolható. A területen öt, különböző korban kialakult és eltérő szerkezetű városrészt különbözethetünk meg egymástól. A város legidősebb része a **Történelmi városrész** és az **Arborétum**, majd kialakulásuk szempontjából sorrendben az **Átalakuló városrész**, az **Erdőalja városrész**, valamint a ma is formálódó **Új beépítésű városrész** és a **Tömbházas és intézményi terület**. A Központi városrészhez szerkezetileg szorosan kapcsolódnak az északi és déli határában fekvő **Gazdasági területek**.



Központi városrész

A **Történelmi városrész** területét elsősorban vegyes településközponti, kisebb részben kertvárosias lakóterületek és zöldterületek alkotják. A településrészhez szorosan kapcsolódik az Apátságtól délkeletre fekvő nagy kiterjedésű Zirci **Arborétum**, amelyen a Cuha-patak halad keresztül.

Az **Átalakuló városrésze**n a kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység dominanciája jellemző. A településrész középső részén található kórház és annak környékén településközpont vegyes terület került kijelölésre. Az Átalakuló városrészben több zöldterület is található. A lakott területektől nyugatra helyezkedik el a különleges területbe tartozó Zirci Felső temető, délen pedig az Alsó temető. A településrész déli határában kertvárosias lakóterületbe sorolt, még beépítetlen fejlesztési területek fekszenek.

Erdőalja városrész lakóterületeit kertvárosias és kisvárosias területek alkotják. Kertvárosias lakóterületbe kerültek az ikerházas, az egylakásos családi házas és a sorházas beépítésű telkek. Kisvárosias lakóterületi besorolást jellemzően a nagyobb telkes, többlakásos épületek telkei kaptak. Az Árpád utca északi oldalán, a Hűség utca és a Faller Jenő utca közti szakaszon településközpont vegyes terület található. A zöldterületek mellett található még Erdőalján két különleges terület is, a városrész nyugati határában található különleges idegenforgalmi terület, valamint a különleges sport, szabadidős területfelhasználási egységbe sorolt, jelenleg beépítetlen terület a településrész északi határában.

Az **Új beépítésű városrész** beépített tömbjei kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe kerültek besorolásra, melyeket helyenként zöldterületek tagolnak.

A **Tömbházas és intézményi terület** legnagyobb része különleges sportterület területfelhasználási egységbe tartozik. A 82. sz. főút menti területek nagyvárosias lakóterületbe, illetve településközpont vegyes területbe kerültek besorolásra.

A központi városrész peremterületein **gazdasági területek** ipari és kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználási egység besorolást kaptak.

Az egykor önálló település **Kardosrét** lakóterületeit falusias lakóterületek alkotják. A városrész északi határában különleges mezőgazdasági üzemi terület, keleti területén pedig beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi terület került kijelölésre. A 82. sz. főút mentén kiskertként használt aprótelkes területrész különleges beépítésre nem szánt területbe sorolt.

A **Tündérmajor** településrész lakóterületei falusias lakóterületekből állnak, központi területein kereskedelmi, szolgáltató területek találhatóak. A településrész északi és déli határában idegenforgalmi és lovasturisztikai célokat szolgáló különleges területek fekszenek.

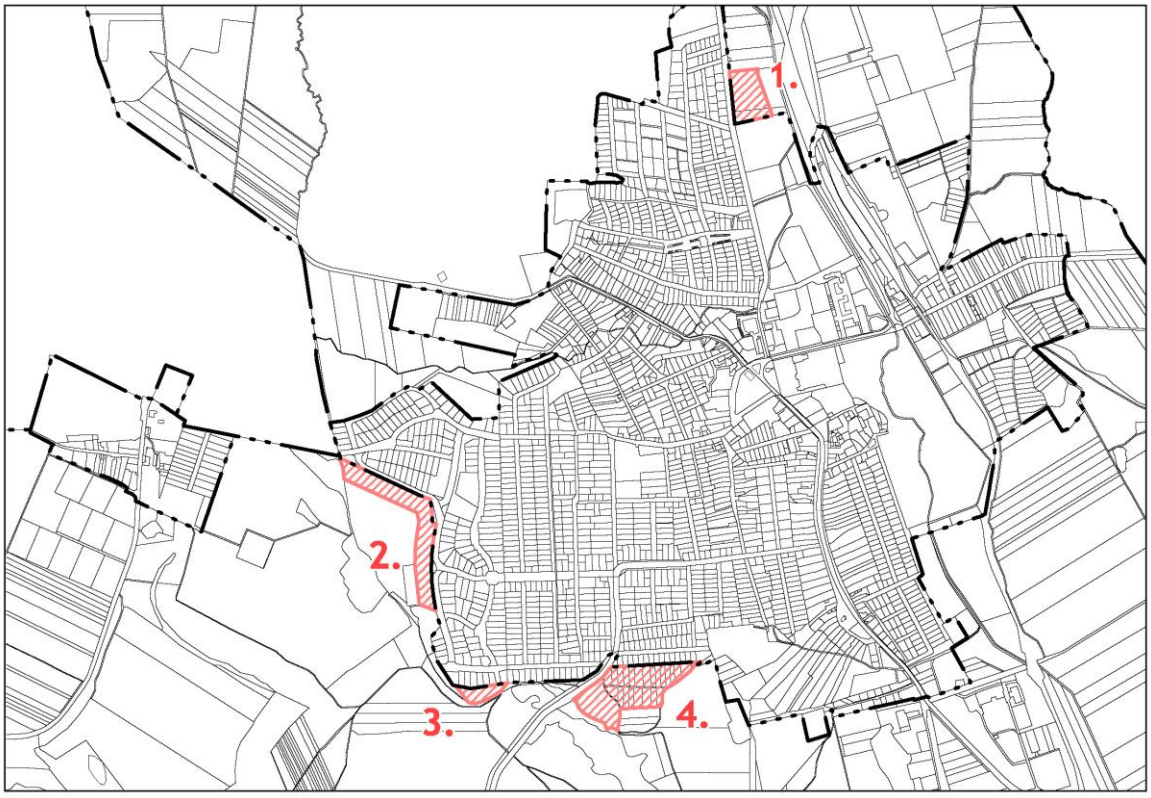
Akli városrész lakóterületeit falusias lakóterületek alkotják. A lakott területektől délre különleges mezőgazdasági üzemi területek és idegenforgalmi célokat szolgáló területek fekszenek.

A település szerkezetét jelentősen meghatározzák a területét tagoló **vonalas szerkezeti elemek.** A település legfontosabb vízfolyása a Cuha-patak, amely észak-déli irányban szeli ketté a települést. A Cuha-patakkal közel párhuzamosan húzódik a település belterületén is keresztülhaladó 82. sz. főút, valamint a 11. sz. Győr-Veszprém vasútvonal, illetve a 82.sz. főút tervezett elkerülő szakasza. A település további jelentős, a 82. sz. főútról leágazó közútjai a 83106 j. út nyugatra, Borzavár felé, a 8301 j. út délre, Akli és Pénzesgyőr felé, valamint a 8216 j. út kelet felé, Nagyesztergár irányába. A közművezetékek közül szerkezetalakító jelentőséggel a 400kV-os nagyfeszültségű villamosenergia vezeték bír.

2. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

Belterületbe vonhatóak a szerkezeti tervlapon meghatározottak szerint az alábbi területek:

1. Az Erdőalja településrész délkeleti határában, az Alkotmány utca keleti oldalán fekvő lakóterület;
2. Az Új beépítésű településrész nyugati határában található lakóterület;
3. Az Új beépítésű településrész déli határában található lakóterület;
4. Az Átalakuló városrész déli határában, a 8301 j. út menti lakó- és vegyes terület.



3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK

	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség minimális mértéke
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Lakóterület			
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,2	teljes
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	teljes
Lf	Falusias lakóterület	0,5	teljes
Vegyes terület			
Vt	Településközpont terület	2,4	teljes
Vi	Intézményterület	3,5	teljes
Gazdasági terület			
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	2,0	teljes
Gip	Ipari terület	1,5	teljes
Különleges terület			
K-Sp	Nagykiterjedésű sportolási célú terület	0,6	részleges
K-Mü	Mezőgazdasági üzemi terület	0,8	részleges
K-I	Idegenforgalmi terület	0,6	részleges
K-L	Lovassport terület	0,6	részleges
K-Öko	Ökológiai központ területe	0,2	hiányos

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
Közlekedési és közműterület	
KÖu	Közúti közlekedési terület
KÖk	Kötöttpályás közlekedési terület
KÖuh	Közúti közlekedési terület – honvédelmi út
Zöldterület	
Z	Zöldterület
Erdőterület	
Ev	Védelmi erdőterület
Evh	Honvédelmi erdőterület
Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
Ek	Közjóléti rendeltetésű erdőterület
Mezőgazdasági terület	
Mk	Kertes mezőgazdasági terület
Má	Általános mezőgazdasági terület
Má-ko	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület
Vízgazdálkodási terület	
V	Vízgazdálkodási terület
Különleges beépítésre nem szánt terület	
Kb-T	Temető területe
Kb-R	Rekreációs terület
Kb-L	Lovassport terület
Kb-Szt	Szennyvíztisztító terület
Kb-Golf	Golfpálya
Kb-I	Idegenforgalmi terület
Kb-Kk	Közösségi kert

3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10%.

3.2.1. LAKÓTERÜLET

3.2.1.1. Kisvárosias lakóterület (Lk)

A terület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Kisvárosias lakóterület:
- az Árpád utca, Szeptember 6. utca, a Hűség utca és a III. Béla utca által határolt tömb;
- a III. Béla utca menti garázssorok;
- a Hűség utca északnyugati végében fekvő terület;
- az Erdőalja, a Nagy László, a Vitális, a Hűség, az Álmos köz és a Bér Júlia utcák által határolt terület.

3.2.1.2. Kertvárosias lakóterület (Lke)

A terület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Kertvárosias lakóterület:
- a Központi belterület lakóterületeinek zöme.

3.2.1.3. Falusias lakóterület (Lf)

A terület lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

Falusias lakóterület:
- Kardsorét lakóterületei;
- Tündérmajor lakóterületei;
- Akli lakóterületei.

3.2.2. VEGYES TERÜLET

3.2.2.1. Településközpont terület (Vt)

A terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Településközpont terület:
- a Történelmi városrész 82. sz. főút menti intenzívebben beépített területei;
- a Tömbházas és intézményi terület 82. sz. főút menti területei;
- a Kálvária utca és a József Attila utca kereszteződésénél fekvő, intenzíven beépített terület;
- a Rómer Flóris, az Erzsébet királyné, a Kórház és a József Attila utcák által határolt beépítésre szánt terület;
- a Központi belterület nyugati határában, a Borzavári út mentén fekvő terület;
- az Átalakuló városrész déli határában található terület.

3.2.2.2. Intézmény terület (Vi)

A terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

Intézmény terület:
- az Alkotmány utca menti intézmények területe;
- a Zirci Ciszterci Apátság területe;
- Zirc Közös Önkormányzati Hivatal, Járási Hivatal területe.

3.2.3. GAZDASÁGI TERÜLET

3.2.3.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Kereskedelmi, szolgáltató terület:
- a 11. sz. vasútvonal menti kereskedelmi, szolgáltató területek;
- a Történelmi városrésztől délre fekvő gazdasági területek;
- Tündérmajor településrész területén fekvő gazdasági területek.

3.2.3.2. A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület (Gip)

Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

Ipari terület:
- a 11. sz. vasútvonaltól keletre fekvő ipari gazdasági területek.

3.2.4. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

3.2.4.1. Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)

A terület elsősorban a sportolás, rekreáció céljára alkalmas és közösségi rendezvényeket kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület:
- az Alkotmány utca nyugati oldalán elhelyezkedő beépítetlen területek;
- az Erdőalja településrész északi határában található terület;
- a Történelmi városrész keleti határában, a Gyóni Géza utca keleti oldalán elhelyezkedő terület;
- a Mayer-tótól keletre fekvő különleges terület.

3.2.4.2. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

A terület elsősorban mezőgazdasági növénytermesztés, -tárolás, -feldolgozás, nagyüzemi állattartás, állattenyésztés céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges mezőgazdasági üzemi terület az Aklipuszta területén, valamin Kardosrét településrész északi részén fekvő mezőgazdasághoz kapcsolódó gazdasági területek.

3.2.4.3. Különleges idegenforgalmi terület (K-I)

A terület főként az idegenforgalmat, a vendéglátást, a szabadidős tevékenységet szolgáló építmények, továbbá szállásépületek, valamint az ezekhez kapcsolódó gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

Különleges turisztikai területbe tartozik:

- az Erdőalja városrész nyugati határában található terület;
- a Borzavári út déli oldalán, a település nyugati határában fekvő terület;
- Tündérmajor településrész északi területein található különleges funkciójú területek;
- Aklipuszta déli részein fekvő potenciális fejlesztési területek;
- külterületen a 8301 j. út mentén elhelyezkedő hotelek és a hozzájuk tartozó területek.

3.2.4.4. Különleges lovassport terület (K-L)

A terület főként a lovassporttal kapcsolatos sport és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére, valamint a területet használók számára szálláshely-szolgáltató és vendéglátó épületek és egyéb turisztikai célú épületek, továbbá állattartó épület elhelyezésére szolgál.

Különleges lovassport terület a Tündérmajor településrészen található Tündérfarm területe.

3.2.4.5. Különleges ökológiai központ területe (K-Öko)

A terület ökológiai bemutatás céljára szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

Különleges ökológiai központ területe területfelhasználási egységbe került Akli településrésztől délnyugatra fekvő tervezett ökológiai bemutatóközpont területe.

3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.

3.3.1. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

A közlekedési infrastruktúra elemek ismertetését a 7. fejezet tartalmazza.

3.3.1.1. Közúti közlekedési terület (Köu)

Közúti közlekedési terület:
- 82. sz. másodrendű főút (Veszprém – Zirc – Győr)
- 8216. j. út (Zirc – Mór összekötő út)
- 8301. j. út (Zirc – Bakonybél – Nagygyimót összekötő út)
- 82109. j. út (Olaszfalu bekötőút)
- 83103. j. út (Lókút bekötőút)
- 83104. j. út (Pálihálás bekötőút)
- 83106. j. út (Porva bekötő út)
- Rákóczi tér – József Attila utca – Béke utca
- Alkotmány utca
- József Attila utca – Eötvös Károly utca – Som utca – Tölgyfa utca – Munkácsy Mihály utca

3.3.1.2. Közúti közlekedési terület – honvédelmi út

Közúti közlekedési terület – honvédelmi út:

- a közigazgatási terület délnyugati részén, a 8311 j. útról északra leágazó út
- Kardosrét északi határában a 82. sz. főutat keresztező út.

3.3.1.3. Kötöttpályás közlekedési terület (Kök)

Zirc területén kötöttpályás közlekedési terület:
- 11. sz. Győr-Veszprém vasútvonal
- Zirc-Dudarbánya vasútvonal

3.3.2. ZÖLDTERÜLET

Olyan állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és kikapcsolódást szolgálja. A zöldterület a település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú területek, és az ehhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

Zöldterület:

- a Rákóczi tér zöldfelületei;
- az Arborétum területe;
- a sportpályától nyugatra és északra kijelölt zöldterületek;
- a III. Béla utca és az Alkotmány utca találkozásánál fekvő zöldterület;
- a Barátság park;
- a kórház melletti kápolna telke;
- az Irtás utca mentén kijelölt zöldterületek;
- az Eötvös Károly utca középső részén fekvő zöldterület;
- a Forrás köz és a Malom utca találkozásánál fekvő zöldterület;
- Fájdalmas Szűzanya kistemplom körüli zöldterület a főút mentén.

3.3.3. ERDŐTERÜLETEK

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m^2 vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

3.3.3.1. Védelmi erdőterületek (Ev)

Védelmi erdőterület elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

Védelmi erdőterület:

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

3.3.3.2. Honvédelmi erdőterületek (Evh)

A honvédelmi erdőterület a honvédelmi feladatok ellátását szolgáló védelmi funkciójú erdőterület.

Honvédelmi erdőterület:

- a belterülettől északnyugatra fekvő nagy kiterjedésű erdőterületek (Pintérhegy, Bocskor-hegy);
- a belterülettől délre fekvő erdőfoltok (Kőris, Királykút, Csengő, Bajor).

3.3.3.3. Gazdasági rendeltetésű erdőterületek (Eg)

Gazdasági rendeltetésű erdőterületen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása, ahol a terület a gazdálkodással összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

Gazdasági rendeltetésű erdőterület:

- a közigazgatási terület északkeleti csücskében fekvő erdőfolt a vasútvonal mellet;
- a Bocskor-hegy erdőterületeinek a borzavári településhatár mentén fekvő része;
- a belterülettől délre fekvő területen elszórt erdőfoltok (Királykút egy része, Aklipusztától délre fekvő erdőfolt).

3.3.3.4. Közjóléti rendeltetésű erdőterületek (Ek)

Közjóléti rendeltetésű erdőterület egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület, ami a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

Közjóléti rendeltetésű erdőterület:

- Aklipusztától délnyugatra fekvő kisebb erdőfolt.

3.3.4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás építményei elhelyezésére szolgáló területek, ahol a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

3.3.4.1. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Kertes mezőgazdasági területek:

- a 8301 j. út két oldalán fekvő kisparcellás területek.

3.3.4.2. Általános mezőgazdasági terület (Má)

Általános mezőgazdasági területek:

- a közigazgatási terület keleti, nagyesztergári határa mentén húzódó, szántóföldi növénytermesztéssel hasznosított területek;

- a 83106 j. Borzavárra vezető út északi oldalán fekvő mezőgazdasági területek;
- a Tündérmajortól délre fekvő mezőgazdasági művelésű területek;
- Aklipuszta környezetében fekvő mezőgazdasági művelésű területek.

3.3.4.3. Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület (Mko)

Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági területek:

- a Cuha-patakot kísérő területek;
- a belterülettől nyugatra és délre fekvő, jellemzően gyeppel borított területek (Nagy földek, Tarló földek, Meszes földek, Volt jobbágyok legelője, Felső kakas, Alsó kakas, Széles rétek, Hosszú rétek, Sarok rétek)

3.3.5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvíz medrek és parti sávjuk, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjuk, a vízbázisok területe, a hullámtér és az árvédelmi töltések területe. A terület a vízgazdálkodással összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

Vízgazdálkodási terület:

- a Cuha-patak,
- a kardosréti temető és a Cuha-patak között fekvő vízmű terület;
- a Malom-árok a belterület keleti oldalán;
- a Malom-árok és a Cuha-patak találkozásánál fekvő vízmű terület;
- a Mayer-tó;
- az Arborétum tava;
- a belterület déli határa mentén, a Reguly Antal utca végén fekvő vízmű terület;
- a Tündérmajortól keletre fekvő vízmű terület;
- az Aklipusztától keletre fekvő Szarvas-tó;
- a külterületen húzódó kisebb vízfolyások, csatornák medre.

A vízgazdálkodási területek differenciálása a helyi építési szabályzat feladata.

3.3.6. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Olyan beépítésre nem szánt területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

3.3.6.1. Különleges beépítésre nem szánt terület - temetőterület (Kb-T)

A terület a temetkezés épületei, a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

Zirc területén különleges beépítésre nem szánt terület – temető terület:

- Kardosrét településrész temetője;
- Akli településrész temetője;
- Zirc Központi belterületén fekvő Felső temető;
- Zirc Központi belterületén fekvő Alsó temető.

3.3.6.2. Különleges beépítésre nem szánt terület – rekreációs terület (Kb-R)

Ebbe a területfelhasználási egységbe azok a területek tartoznak, amelyek elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgálnak.

Zirc területén különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület a Bocskorhegyen kijelölt különleges terület.

3.3.6.3. Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport terület (Kb-L)

A terület főként lovassporttal kapcsolatos sport és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére, valamint a területet használók számára szálláshely-szolgáltató és vendéglátó épületek és egyéb turisztikai célú épületek, továbbá állattartó épület elhelyezésére szolgál.

Zirc területén különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport terület a Tündérmajor településrészen található Tündérfarmhoz kapcsolódó lovassport területe.

3.3.6.4. Különleges beépítésre nem szánt terület – szennyvíztisztító (Kb-Szt)

A terület a szennyvíztisztítás technológiai építményei, valamint az ehhez kapcsolódó kiszolgáló és szociális építmények elhelyezésére szolgál.

Zirc területén különleges beépítésre nem szánt terület – szennyvíztisztító Zirc Erdőalja városrészének északi határában fekvő terület.

3.3.6.5. Különleges beépítésre nem szánt terület - golfpálya (Kb-Golf)

A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.

Zirc területén különleges beépítésre nem szánt terület – golfpálya Aklitól délkeletre fekvő golfpályák területe.

3.3.6.6. Különleges beépítésre nem szánt terület - idegenforgalmi terület (Kb-I)

A terület főként az idegenforgalmat, a vendéglátást, a szabadidős tevékenységet szolgáló építmények, továbbá szállásépületek, valamint az ezekhez kapcsolódó gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

Zirc területén különleges beépítésre nem szánt terület – idegenforgalmi terület Kardosrét településrész területén található jelenleg hasznosítatlan kemping területe.

3.3.6.7. Különleges beépítésre nem szánt terület – közösségi kert (Kb-Kk)

A területfelhasználási egységbe tartozó területek a hagyományos kertészeti művelés céljára alkalmas területek.

Zirc területén különleges beépítésre nem szánt terület – közösségi kert Kardosréten a 82. sz. főút mentén fekvő kiskertek területe.

4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Zircen a zöldfelületi rendszer elemei a következők:

1. belterületi zöldterületek (közparkok, közkertek)
2. kondicionáló zöldfelületek
3. arborétum
4. sportpályák, temetők
5. intézményi zöldfelületek
6. közlekedési célú közterületek zöldfelületi részei
7. telken belüli zöldfelületek
8. mezőgazdasági területek
9. fasorok, erdősávok
10. erdőterületek

A település zöldfelületi rendszerének bővítése, fejlesztése az alábbi eszközökkel valósítható meg:

- a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületeken minőségi zöldfelületek létrehozása többszintű növényállománnyal, illetve a jelenlegi minőségi zöldfelületek fenntartása;
- a vízfolyások partja menti természetközeli növénysáv kiszélesítése, pufferterület biztosítása a művelt területek, a belterületi területhasználatok, és a patakok partja között;
- a helyi építési szabályzatban a zöldfelület legkisebb mértékének racionális szabályozása.

5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

5.1. TÁJRENDEZÉS

A településszerkezeti terv felülvizsgálata során cél a tényleges területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egységek kijelölése a zirci tájban, biztosítva a tájszerkezet kialakult állapotának fennmaradását és a jellegzetes tájelemek megőrzését, a védett értékek fennmaradását. Ennek érdekében cél

- az erdőterületek kijelölése során az elsődleges rendeltetésnek való megfelelés;
- az ökológiailag értékes, természetvédelmi oltalom alatt álló területeken olyan területfelhasználási egységek kijelölése, ahol az építés korlátozható (védelmi erdőterület, korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület);
- a vízfolyások mentén védelmi erdőterület, korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület kijelölése a vizek védelme érdekében;
- a külterületi különleges rendeltetésű területeken a terület jelenlegi és jövőbeli tervezett használatához leginkább illeszkedő területfelhasznűálási egységek kijelölése;
- a gazdaság fejlesztési területek átgondolt kijelölése.

5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A táj-és természetvédelmi területek lehatárolását a szerkezeti tervlap tartalmazza a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján, ezek:

- Nemzetközi jelentőségű táji és természeti értékek:
    - Natura 2000 területek;
- Országos jelentőségű táji és természeti értékek:
    - országos jelentőségű természetvédelmi terület (Zirci Arborétum)
    - ex lege védett természeti értékek (források, barlangok, víznyelők, kunhalom)
    - országos ökológiai hálózat magterület övezet területe;
    - országos ökológiai hálózat pufferterület övezet területe;
    - tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete;

A védelem alatt álló területeken cél:

- az európai jelentőségű illetve egyéb természetes élőhelyek és élőhely típusok, illetve ehhez kapcsolódóan a természeti, ökológiai értékek megőrzése;
- ökológiai hálózat, biológiai kapcsolat biztosítása;
- a fenntartható gazdálkodás feltételeinek biztosítása;
- az érintett védett értékek fennmaradását biztosító területfelhasználás kijelölése:
    - tájképi egység megőrzésének biztosítása;
    - új, meglévő objektumokhoz nem kapcsolódó fejlesztési területek ne kerüljenek kijelölésre – különösen Natura 2000 területeken és az országos ökológiai hálózat övezeteinek területén;
    - olyan területfelhasználási egység kerüljön kijelölésre, amelynek területén a helyi építési szabályzat korlátozhatja az épület-elhelyezést.

Az országos ökológiai hálózat övezeteinek pontosítása a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal folyamatban van.

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az épített értékek és a régészeti területek részletes bemutatása az örökségvédelmi hatástanulmány feladata.

6.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM

Az országos védelem alatt álló műemlék építmények

Ssz	Név	Cím	Hrsz	Azonosító
1.	Magtár épület	Rákóczi tér 1.	216	12660
2.	virágház	Rákóczi tér 1.	216	12661
3.	Magtár épület és virágház	Rákóczi tér 1.	216	10751
4.	V. kastély	Akli puszta	2044/15, 2044/1, 2044/16, 2044/10, 2044/12, 2044/14, 2044/17, 2044/2, 2044/3, 2044/4, 2044/5, 2044/6, 2044/7, 2044/8	10754
5.	Boltozott kapu	Kossuth Lajos utca 7.	255	10744
6.	Dudari bányaigazgatóság	Kossuth u. 35.	349	10745
7.	R.k. kistemplom	Kossuth Lajos utca	432	10742
8.	Nepomuki Szt. János-szobor	Kossuth u.	431	10743
9.	Szent Imre-szobor	Köztársaság útja	1926	10746
10.	Ciszterci templom	Köztársaság útja	215	10747
11.	Volt ciszterci apátsági épületek	Rákóczi tér 1.	216, 214/1	10748
12.	Gloriette az apátság kertjében	Rákóczi tér 1.	214/1	10750
13.	Konvent terem romja	Rákóczi tér 1.	213/1	10752
14.	Egykori árpádkori ciszterci apátság alapfalai	Rákóczi tér 1.	213/1	14059
15.	Egyemeletes lakóház	Rákóczi tér 10.	1125/1, 1125/2, 1124	10753

Nyilvántartott műemléki érték

Ssz	Név	Cím	Hrsz	Azonosító
1.	lakóház	Rákóczi tér 11.	1125/2	30924

Műemléki környezetek

Ssz	Név	Hrsz	Azonosító
1.	V. kastély ex-lege műemléki környezete	093, 094/8, 094/9, 094/10, 097, 2045, 2047/6, 2047/1, 0104, 2043	20791
2.	Egyemeletes lakóház ex-lege műemléki környezete	1043/1, 1045/2, 1046/3, 1126/14, 1126/15, 1362/2, 216, 1046/4, 1047, 1123/1, 1148, 1147, 1126/16	20792
3.	R.k.kistemplom ex-lege műemléki környezete	359, 362, 411, 428, 430, 431, 433, 483/1, 480/1, 481/1, 482/2	26169
4.	Nepomuki Szt. János-szobor ex-lege műemléki környezete	358/4, 359, 362, 411, 412, 413, 428, 430, 432, 433, 483/1, 486/1, 482/1, 414, 478/1	26170
5.	Boltozott kapu ex-lege műemléki környezete	1005, 428, 430, 431, 254, 250/1, 250/2, 247, 260, 259, 258, 257/2, 257/1, 256/1	26171
6.	Dudari bányaigazgatóság ex-lege műemléki környezete	348, 324, 323, 350, 987, 986, 985, 494/1	26172
7.	Szent Imre-szobor ex-lege műemléki környezete	1913/2, 1914, 1915/3, 1924, 1925, 214/1	26173

8.	Ciszterci templom ex-lege műemléki környezete	1910, 1913/2, 1924, 1925, 1926, 214/1, 216	26174
9.	Volt ciszterci apátsági épületek ex-lege műemléki környezete	1045/2, 1125/1, 1125/2, 1126/14, 1362/2, 1909/2, 1910, 1924, 1925, 1926, 214/1, 214/2, 215, 1043/2, 1045/1, 1362/1, 1126/12, 1126/4, 213/1, 213/2, 213/3, 1913/2, 1914	26175
10.	Gloriette az apátság kertjében ex-lege műemléki környezete	1913/2, 1914, 1924, 1925, 1926, 213/1, 213/2, 213/3, 214/2, 215, 216	26177
11.	Magtár épület és virágház ex-lege műemléki környezete	1043/1, 1043/2, 1045/1, 1045/2, 1125/1, 1125/2, 1126/12, 1126/14, 1126/4, 1362/1, 1362/2, 1909/2, 1910, 1924, 1925, 1926, 214/1, 214/2, 215	26178
12.	Konvent terem romja ex-lege műemléki környezete	1914, 1924, 1925, 1926, 213/3, 214/1, 221	26179

6.2. HELYI VÉDELEM

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 20/2017.(XII.27.) önkormányzati rendelete állapítja meg a helyi értékvédelemmel érintett területeket és építményeket.

Helyi területi védelemmel érintett területek:

- Rákóczi tér és a térrel határos telkek által alkotott térfal,
- Kossuth Lajos utca Március 15. tértől, páros oldalon a temető bekötő útig, páratlan oldalon a Ciklámen utcáig terjedő szakasza,
- Petőfi Sándor utca,
- 423 hrsz-ú ingatlanon lévő használaton kívüli temető és
- 436 hrsz-ú ingatlanon lévő temető.



Helyi területi védelemmel érintett területek térképi lehatárolása

Helyi egyedi védelemmel érintett épületek:

- Rákóczi tér 3-5. szám alatti 1046/3 hrsz-ú ingatlan Ny-i telekhatárán álló épület XIX. században épült épületrésze (volt katolikus Népiskola),
- Rákóczi tér 3-5. szám alatti 1046/3 hrsz-ú ingatlanon, a Rákóczi tér Széchenyi utca sarkán álló épület (volt katolikus kisdedóvó és leányiskola),
- Rákóczi tér 7. szám alatti 1047 hrsz-ú ingatlanon lévő épület,
- Rákóczi tér 8. szám alatti 1123 hrsz-ú ingatlanon lévő lakóház épülete és
- Petőfi Sándor u. 8. szám alatti, 1035 hrsz-ú ingatlanon lévő épület.



Helyi egyedi védelemmel érintett épületek térképi megjelenítése

6.3. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

Az országos nyilvántartás szerint a településen az alábbi régészeti lelőhelyek lelhetők fel:

Ssz.	Azonosító	Név
1.	8819	Olaszfalu, Halastó gátak I.
2.	9873	Zirc, Kistemplom
3.	9874	Zirc, Apátság
4.	9875	Zirc, Nagyesztergári határra dűlő
5.	9876	Zirc, Kardos-rét
6.	9877	Zirc, Vasútra dűlő
7.	9878	Zirc, Tündérmajor
8.	9879	Zirc, Tündérmajor II.
9.	9880	Zirc, Király-kúti-forrás
10.	9881	Zirc, Aklipuszta
11.	9882	Zirc, Pusztatemplom

12.	9883	Zirc, Aklipuszta II.
13.	9884	Zirc, Pintér-hegy
14.	9885	Zirc, Halastavak
15.	9886	Zirc, Csengő
16.	49712	Zirc, János-tanya
17.	55184	Zirc, Putri-major
18.	55185	Zirc, Pintér-hegy II.
19.	55186	Zirc, Hárs-hagyásfa
20.	55187	Zirc, Király-patak melléke
21.	55188	Zirc, Csengő II.
22.	55189	Zirc, Aklipuszta mellett
23.	55190	Zirc, Halastavak II.
24.	55191	Zirc, Tündérmajor III.
25.	7611	Zirc, Bocskor-hegy
26.	7612	Zirc, Bocskor-hegy I.
27.	57240	Zirc, Bocskor-hegy II.

Ezek közül kettő – az Apátság (9874) és a Bocskor-hegy (7611) - kiemelten védett.

7. KÖZLEKEDÉS

7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

7.1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

Gyorsforgalmi út nyomvonala nem érinti a tervezési területet.

7.1.1.1. Országos főutak:

Meglévő:

- 82. sz. Veszprém – Zirc – Győr II. rendű főút (Útkategória: K.IV.B.)

Az elkerülő szakasz átadása után városi főúttá válik.

Tervezett:

- 82. sz. Veszprém – Zirc – Győr II. rendű főút Zirc elkerülő szakasza

(Útkategória: K.IV.C.)

7.1.1.2. Országos mellékutak:

Meglévő:

Összekötő utak:

- 8216. j. Zirc - Mór összekötő út (Útkategória: K.V.C.)
- 8301. j. Zirc – Bakonybél – Nagygyimót összekötő út (Útkategória: K.V.C.)

Bekötő utak:

- 82109. j. Olaszfalu bekötő út (Útkategória: K.V.C.)
- 83103. j. Lókút bekötő út (Útkategória: K.V.C.)
- 83104. j. Pálihálás bekötő út (Útkategória: K.V.C.)
- 83106. j. Porva bekötő út (Útkategória: K.V.C)

7.1.2. TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT:

7.1.2.1. Helyi főutak:

Meglévő:

I. rendű belterületi főút:

- Kossuth Lajos utca – Széchényi utca – Köztáraság utca – Állomás utca – Győri utca (82. sz. Veszprém – Zirc – Győr II. rendű főút), útkategória: B.III.a.C.

II. rendű belterületi főút:

- Köztáraság utca (8216. j. Zirc – Mór összekötő út), útkategória: B.IV.b.C.
- Bakonybéli utca (8301. j. Zirc – Nagygyimót összekötő út), útkategória: B.IV.b.C.
- Deák Ferenc utca (83106. j. Porva bekötő út), útkategória: B.IV.b.C.

7.1.2.2. Helyi mellékutak:

Meglévő, megmaradó:

Gyűjtőutak (B.V.c.C.):

- Rákóczi tér – József Attila utca – Béke utca
- Alkotmány utca

7.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

7.2.1. KÖZÚTI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Az autóbusz-közlekedést érintő változást szerkezeti terv szinten nem tervezett.

7.2.2. KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Meglévő:

- 11. sz. Győr – Veszprém vasútvonal

- Zirc – Dudabánya vasútvonal

Vasútállomás: Zirc vasútállomás.

7.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Meglévő infrastruktúra:

- Cuha - patakkal párhuzamosan futó önálló kerékpárút 8216. j. út és az Árpád utcán található Reguly Antal Szakképző Iskola és Kollégium között.
- Az Alkotmány utcával párhuzamosan fut egy önálló kerékpárút az Üdülő utca és a Sportpálya között

Tervezett infrastruktúra:

- A Cuha – patakkal és a 82. sz. főúttal párhuzamosan egy önálló kerékpárút Veszprém – Győr között
- A 8216. j. út mentén (Köztáraság utca)
- 8301. j. út mentén (Bakonybéli utca)
- József Attila utca mentén (Tündérmajor bekötése)
- Béke utca mentén

7.4. PARKOLÁS

A városban megjelenő új létesítményekhez az OTÉK-ban meghatározott parkolási igény telken belül biztosítandó, ettől megengedőbb előírásokat a helyi építési szabályzat fogalmazhat meg.

8. KÖZMŰELLÁTÁS

A település fejlődéséhez szükséges területfelhasználási módosítások meghatározását, a településszerkezeti tervet meghatározó területfelhasználási egységek kialakítását korlátozzák a közműves szempontú adottságok. Közműves szempontból adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek. Ilyenek például a vízmű kutak, vizes élőhelyek, illetve azok az közmű infrastruktúra elemek, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

A területfelhasználást korlátozó adottságot jelentő közműhálózatok és létesítmények ütközése a területfelhasználás módosításával feloldható az ütközést okozó hálózat-műtárgy érintett szakaszának, létesítményének kiváltásával. A kiváltás igénye esetén a felsorolt korlátozások felszámolására a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, a kiváltás megvalósítását a várhatóan költségigénye meghatározza. A gazdaságosság kérdésében dönteni a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet.

A korábbi településszerkezeti tervben is szereplő, de még megvalósításra váró fejlesztések területei, valamint a funkcióváltásra javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani. Olyan területfejlesztés nem is javasolható, amelynél a funkciójához szükséges közműellátás nem biztosítható, vagy aránytalan gazdasági feltételekkel oldható meg az ellátása.

A fejlesztésre, vagy funkcióváltásra javasolt beépítésre szánt hasznosítású területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre állhat. Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának igényét, egyben követelményét is, amellyel a fenntartási költségek csökkenthetők, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is.

A beépítésre nem szánt területen az új használati mód kialakításának közműves feltétele, amennyiben megengedett új épület, építmény elhelyezése, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen. A szennyvízelvezetés, elhelyezés, kezelés megoldásánál a környezet védelmét, különösen a felszín alatti vizek védelmét biztosítani kell.

A településszerkezeti terv közműfejlesztési javaslatának készítésénél területbiztosítási szempontból a nagytávlati igényeket kell vizsgálni, bár kielégítendő igényként a tervezés távlatáig csak annak egy részét kell figyelembe venni.

A közmű-üzemeltetők a későbbiekben a továbbtervezés során egy-egy ténylegesen jelentkező beruházáshoz, annak az igénybejelentésére határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

9. KÖRNYEZETVÉDELEM

A településszerkezeti terv készítése során elsődleges szempont Zirc tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

A felszíni és felszín alatti víz-, talajvédelem

- A település állandó vízfolyása a Kismalmi-forrás, időszakos vízfolyásai pedig a Cuha (Bakony-ér), a Király-patak, a Szarvas-patak és a Gerence-patak.
- Zirc a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny település, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület található a területén.
- A településen fontos vízbázis védőidomok is találhatóak (hidrogeológiai belső, külső, A és B védőterület).

- A felszíni vízfolyások vízminőségét nagyban befolyásolják a víztestek mentén fekvő területhasználatok, a meglévő zöldsávok és természetközeli területek megőrzése így elsődleges feladat.
- A belterületi felszíni vizek védelme érdekében korszerű csapadékvíz elvezetés megvalósítása, az illegális szennyvízbevezetések megakadályozása is cél.
- A mezőgazdasági parcellákat tagoló erdősávok, fasorok, gyepterületek megőrzése cél.
- A talajok minőségi védelme érdekében a mezőgazdasági művelés során az ökológiai gazdálkodási módszerek előnyben részesítése szükséges.

A levegő tisztaságának védelme

- A levegő minőségét a természeti tényezőkön túl (uralkodó szélirány, csapadék, stb.) elsősorban a mezőgazdálkodás, a lakossági tüzelés, az ipari-gazdasági tevékenység és a közlekedés határozza meg.
- Zirc a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet alapján a 10. számú légszennyezettségi zónába sorolt.
- A település jó levegőminőségéhez hozzájárulnak a várost övező erdőterületek és a település belterületének magas zöldfelületi aránya, ami megőrzendő.
- A vegetációs időszakban az avar és kerti hulladékok nyílttéri égetése, vegetációs időszakon kívül pedig a korszerűtlen kommunális fűtés lehet időszakosan jelentős légszennyező.

Hulladékkezelés

- Kommunális hulladéklerakó már nem működik Zircen, az egykori hulladéklerakó a település belterületének keleti részén, a Mayer-tó utca végén feküdt, rekultivációja megtörtént.
- A folyékony hulladékok kezelése a szennyvíztisztító telepen megoldott.

Zaj-és rezgésvédelem

- Zajterhelés Zirc estében a közúti közlekedésből és a vasúti közlekedésből származik jellemzően. A közlekedés zajterhelése elsősorban a 82. sz. főút, illetve az egyéb mellékutak és összekötő utak mentén jelentősebb, mivel ezek forgalma a legnagyobb.
- A zaj- és rezgés terhelés hosszútávon az elkerülő utak, illetve az országos közlekedésfejlesztési elemek megépítésével csökkenthető.
- A rezgésterhelés mértéke települési területek közelében sebességkorlátozással csökkenthető.

10.VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

- tervezett 82. sz. főút Zirc elkerülő szakasza - külterületen az út tengelyétől számított 100-100 m széles területen
- 82. sz. főút - külterületen az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 11. sz. Győr – Veszprém – a vasút tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 8216. j. összekötő út - az külterületen út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 8301. j. összekötő út - külterületen az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 82109. j. bekötő út - külterületen az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 83103. j. bekötő út - külterületen az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 83104. j. bekötő út - külterületen az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 83106. j. bekötő út - külterületen az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen

10.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA

1. Vízellátás szolgáltatási területén

- Vízmű kutak és azok hidrogeológiai védőterületei
- Regionális vízellátó gerincvezeték nyomvonala
- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak (víztározó medencék, víztorony) területei

2. Szennyvízelvezetés

- Szennyvízátemelők és szaghatásvédelmi hatásterületei
- Szennyvíztisztító telep és 150 m-es védőtávolsága

3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

- Önkormányzati kezelésű csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, 3-3 m-es karbantartó sávval
- Felszíni vízrendezést szolgáló, önkormányzati, vagy társulási kezelésű vízfolyás 3-3 m-es meder karbantartási sávval
- Kizárólagos állami tulajdonú vízfolyás mentén 6-6 m-es meder karbantartási sávval

4. Energiaellátás

Villamosenergia

- 400 kV-os térségi ellátást biztosító nagyfeszültségű villamos főelosztó hálózat az oszlop tengelyétől mért 38-38 m-es biztonsági övezettel
- 35 kV-os gerinc légvezeték elosztóhálózat nyomvonala, külterületen oszloptengelytől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
- 22 kV-os gerinc légvezeték elosztóhálózat nyomvonala, külterületen oszloptengelytől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
- 22/0,4 kV-os transzformátor

Földgázellátás- szénhidrogén ellátás

- Nagyközép-nyomású földgáz gerincvezeték a csőpalásttól mért 9-9 m-es biztonsági övezetével
- Gáznyomáscsökkentő műtárgy

5. Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei

10.3. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

Az alábbiakban táji és természetvédelmi, valamint örökségvédelmi jogszabályokból eredeztethető korlátozások kerültek összegyűjtésre.

Táji- és természeti védelem

- Natura 2000 terület
- országos jelentőségű védett természeti terület(Zirci Arborétum)
- ex lege védett természeti értékek (források, barlangok, víznyelők, kunhalom)
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Országos Ökológiai Hálózat:
  - Magterület övezete
  - Pufferterület övezete

Örökségvédelem

- Műemlék és műemléki környezet
- Helyi védett épületek, műtárgyak
- Régészeti területek

…/2019. (…) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

1. FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

A **fejlesztési területek** olyan területek, amelyek a valóságban még jellemzően nem épültek be, de a településszerkezeti terv beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolja őket. Ezek a területek képezik a település területi fejlesztési tartalékát, amelyek a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területei.

Gazdasági fejlesztési területek:

- A város Ipari Parkjában és a további ipari területeken máig beépítetlen területek fekszenek. Jelenleg mintegy 12,5 ha beépítetlen tartalékterület található a Zirc területén kijelölt ipari területeken.
- Az ipari területek mellett, attól délkeletre 4,1 hektárnyi beépítetlen kereskedelmi-szolgáltató terület található.
- A 11. sz. vasúttól keletre 3,4 ha beépítetlen kereskedelmi-szolgáltató terület fekszik.
- A Történelmi városrésztől délre, a Malom-árok mentén 1,7 ha kereskedelmi-szolgáltató terület található.
- A Központi belterület déli határában fekvő gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területek egy része, közel 9,5 ha jelenleg beépítetlen.

Lakó fejlesztési területek:

- Kardosrét településrész északi részén, a 82. sz. főút mentén 1 ha beépítetlen falusias lakóterületi tartalékkal található.
- A Tömbházas és intézményi területen 3,8 ha beépítetlen kertvárosias lakóterület található.
- Erdőalja városrész területén 1,4 ha beépítetlen kertvárosias lakóterület fekszik a településrész északi és a keleti határában.
- Az Új beépítésű városrész nyugati határában található Zirc legnagyobb összefüggő lakóterületi tartaléka. A több tömbből álló jelenleg beépítetlen kertvárosias lakóterület összesen 11,89 ha-t tesz ki.
- A 11. sz. vasúttól keletre 6,1 ha beépítetlen kertvárosias lakóterület fekszik.
- A Központi belterület déli határában 8,3 ha kertvárosias fejlesztési terület terül el.
- Tündérmajor településrész nyugati részén 4,1 hektárnyi beépítetlen falusias lakóterület található.

Különleges beépítésre szánt fejlesztési területek:

- Nagykiterjedésű sportolási célú terület:
  - 1,8 ha fejlesztési különleges beépítésre szánt - nagykiterjedésű sportolási célú terület fekszik Erdőalja városrész északi határában.
  - A Tömbházas és intézményi területen nagy, mintegy 5,5 ha jelenleg beépítetlen területek találhatóak.
  - A Történelmi városrészben, a Gyóni Géza utca mentén 2,8 hektárnyi beépítetlen különleges sportterület fekszik.
- Idegenforgalmi terület:
  - Zirc nyugati határában, a Borzavári úttól délre fekvő 4,7 ha beépítetlen különleges terület.
  - Aklipuszta területén található 5,79 hektárnyi különleges fejlesztési terület.
  - Zirc déli részén, külterületen, a golfpályától északra 27,1 hektár nagyságú különleges terület található.
- Különleges mezőgazdasági üzemi terület
  - Kardosrét településrész északi részén, a 82. sz. főút mentén 2 ha kiterjedésű különleges mezőgazdasági üzemi terület fekszik.

2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

A **változással érintett területek** azok a területek, amelyek a hatályos településszerkezeti tervhez képest új felhasználási irányt kapnak, új területfelhasználási egységbe kerülnek. Jelen terv a korábbi településszerkezeti terv felülvizsgálatára szolgál, így a korábbi területfelhasználási egységekhez képest történő, tervi változásokat értjük változással érintett területek alatt. A területfelhasználási egységek változása lehet:

A. Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek),
B. Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt területek),
C. Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás,
D. Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás.

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	Változtatás indoklása
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület							
A1	**Önálló kategóriába nem sorolt közterület**	0,6	**Falusias lakóterület**	2,4	0,06	**0,11**	A módosítással érintett területen áll Kardosrét településrész temploma, a Szent Vendel Templom. A terület jelenleg Önálló kategóriába nem sorolt közterület területfelhasználási egységbe tartozik, ami nem megfelelő a templom épülete számára. A templom a környező lakóterületekhez hasonlóan falusias lakóterületbe kerül.
A2	**Zöldterület**	6	**Kisvárosias lakóterület**	1,2	0,10	**-0,46**	A terület Zirc központi belterületén, közkedvelt lakóterületen fekszik. A város törekszik a lakott területeinek kompakt összetartására, így belső tartalékterületek felé fordulva próbálja a valós igényeknek megfelelő új lakóterületek biztosítását. A módosítással érintett terület a környező területekhez hasonlóan kisvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.
A3	**Önálló kategóriába nem sorolt közterület**	0,6	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	0,17	**0,35**	A területen egy lakóház található, így annak kertvárosias lakóterületbe való átsorolása a tényleges területhasználathoz igazodó változás.
A4	**Kötöttpályás közlekedési terület**	0,7	**Kereskedelmi szolgáltató terület**	0,4	0,33	**-0,10**	A területen található telkek nem közlekedési területek, hanem üzemi épületekkel beépített telkek, így beépítésre szánt területbe való átsorolásuk indokolt. A jelenlegi használatnak leginkább a kereskedelmi szolgáltató terület felel meg.
A5	**Zöldterület**	6	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	0,19	**-0,64**	A terület nem funkcionál zöldterületként és nem is tervezett a zöldterületként való hasznosítása, elsősorban a temető közlekedési feltárását látja el, ezért a szomszédos telektömbbel megegyező kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe kerül.
A6	**Önálló kategóriába nem sorolt közterület**	0,6	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	0,12	**0,25**	A területen egy lakóház található, így annak kertvárosias lakóterületbe való átsorolása a tényleges területhasználathoz igazodó változás.

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	Változtatás indoklása
A7	**Önálló kategóriába nem sorolt közterület**	0,6	**Településközpont terület**	0,5	0,05	**-0,01**	A területen egy vendéglátó és kereskedelmi funkciójú épület található. A terület Önálló kategóriába nem sorolt közterület területfelhasználási egységbe tartozik, amely nem megfelelő az épület számára, így a terület településközponti területbe kerül besorolásra.
A8	**Korlátozott használatú mezőgazdasági terület**	3,7	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	3,52	**-3,52**	Az utcahatárosan végződő Új beépítésű településrészen nagyon keresettek az építési telkek, a település szeretne lehetőséget biztosítani az új építkezések számára, amelyre a Som utca mentén kijelölt kertvárosias lakóterületbe sorolt teleksor megfelelő helyszínül szolgál.
A9	**Vízgazdálkodási terület**	6	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	0,12	**-0,41**	A területen egy lakóház található, így annak kertvárosias lakóterületbe való átsorolása a tényleges területhasználathoz igazodó változás.
A10	**Védelmi erdőterület**	9	**Kereskedelmi szolgáltató terület**	0,4	0,15	**-1,33**	A Történelmi városrésztől délre fekvő gazdasági területek a 11. sz. vasút és a 82. sz. főút közelségének köszönhetően ideális a településen már jelenlévő és a potenciális gazdasági szervezetek számára. A jelenleg két különböző területfelhasználási kategóriába sorolt érintett ingatlan kereskedelmi szolgáltató területbe kerül átsorolásra.
A11	**Gazdasági rendeltetésű erdőterület**	9	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	0,60	**-3,78**	A városban, főként az Új beépítésű városrészben nagy a kereslet az építési telkekre. A fennálló igények kielégítése érdekében az Új beépítésű településrész déli határában fekvő gyepes terület kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe kerül.
A12	**Védelmi erdőterület**	9	**Különleges idegenforgalmi terület**	1,5	4,41	**-33,09**	A módosítással érintett terület nem képzi részét az Országos Erdőállomány Adattárnak, illetve korábban a meglévő telekhatárhoz nem illeszkedő területfelhasználási módok kerültek kijelölésre rajta, ami megnehezíti a terület hasznosítását. A terület egy hotelnek és a hozzá tartozó golfpályának szolgál helyszínéül, így a szomszédos területekkel megegyezően különleges idegenforgalmi területfelhasználási kategóriába kerül besorolásra.
A13	**Önálló kategóriába nem sorolt közterület**	0,6	**Különleges idegenforgalmi terület**	1,5	0,18	**0,16**	A terület egy hotelnek és a hozzá tartozó golfpályának szolgál helyszínéül, így különleges idegenforgalmi területfelhasználási kategóriába kerül besorolásra.
A14	**Védelmi erdőterület**	9	**Különleges idegenforgalmi terület**	1,5	0,37	**-2,74**	A módosítással érintett terület beépített, így annak különleges idegenforgalmi területbe való átsorolása a tényleges területhasználathoz igazodó változás, ami a szomszédos Szarvaskút hotel területével megegyező területfelhasználási besorolást eredményez.

Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület							
B1	**Különleges temető területe**	3	**Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe**	6	0,31	**0,94**	A temető intenzív beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt.
B2	**Különleges temető területe**	3	**Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe**	6	0,27	**0,80**	A temető intenzív beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt.
B3	**Különleges idegenforgalmi terület**	1,5	**Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület**	3,7	0,16	**0,34**	A terület idegenforgalmi hasznosítása nem tervezett, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.
B4	**Különleges szennyvíztisztító terület**	1,5	**Különleges beépítésre nem szánt terület - Szennyvíztisztító terület**	3,2	2,68	**4,56**	A szennyvíztisztító telkének intenzív, 10%-ot meghaladó beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt.
B5	**Különleges temető területe**	3	**Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe**	6	3,90	**11,71**	A temető intenzív beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt.
B6	**Különleges temető területe**	3	**Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe**	6	0,91	**2,73**	A temető intenzív beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt.
B7	**Különleges temető területe**	3	**Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe**	6	0,07	**0,20**	A temető intenzív beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt.
B8	**Kereskedelmi szolgáltató terület**	0,4	**Védelmi erdőterület**	9	1,41	**12,13**	A terület az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősül, így az elsődleges rendeltetésének megfelelő erdőterület területfelhasználási egységbe kerül besorolásra.
B9	**Különleges temető területe**	3	**Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe**	6	0,18	**0,54**	A temető intenzív beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt.
B10	**Különleges idegenforgalmi terület**	1,5	**Különleges beépítésre nem szánt terület - Idegenforgalmi terület**	6	6,62	**29,80**	A Csalogány Kemping területének intenzív, 10% feletti beépítése nem támogatott, így beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt. A terület tényleges használatához a különleges beépítésre nem szánt terület - idegenforgalmi terület területfelhasználási egység jobban illeszkedik.
B11	**Különleges idegenforgalmi terület**	1,5	**Általános mezőgazdasági terület**	3,7	0,57	**1,25**	A terület idegenforgalmi hasznosítása nem tervezett, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.

Beépítésre szánt területek átsorolása							
C1	**Kereskedelmi szolgáltató terület**	0,4	**Különleges mezőgazdasági üzemi terület**	0,7	1,26	**0,38**	A terület jelenleg beépítetlen, annak gazdasági célú felhasználása jelenleg nem tervezett. A terület a különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerül átsorolásra a várható hasznosításnak megfelelően.
C2	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	**Falusias lakóterület**	2,4	5,48	**-1,64**	Kardosrét lakóterületei jellemzően falusias jellegű lakóterületek, így a kialakult használathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.
C3	**Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület**	3	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	4,49	**-1,35**	A módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen, lakóterület kialakítására alkalmas terület, így a felmerült igényeknek megfelelően kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe kerül besorolásra.
C4	**Kisvárosias lakóterület**	1,2	**Falusias lakóterület**	2,4	0,93	**1,12**	A terület jelenleg többnyire beépítetlen, kisvárosias lakóterületbe sorolása nem indokolt. A terület a környező területfelhasználásokhoz igazodóan falusias lakóterületbe kerül átsorolásra.
C5	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	**Falusias lakóterület**	2,4	4,57	**-1,37**	Kardosrét lakóterületei jellemzően falusias jellegű lakóterületek, így a kialakult használathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.
C6	**Központi vegyes terület**	0,5	**Intézményterület**	0,5	1,13	**0,00**	Az OTÉK-ban már nem szereplő központi vegyes terület területfelhasználási kategória a jogszabályoknak való megfelelés okán intézményi területbe kerül átsorolásra.
C7	**Településközpont terület**	0,5	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	0,31	**0,68**	Az érintett területen településközponti funkció létesítése nem releváns, a terület a tényleges használathoz igazodóan kertvárosias lakóterületbe kerül.
C8	**Különleges idegenforgalmi terület**	1,5	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	0,7	**0,84**	Az Erdőalja településrészen található területen, a Pintérhegyi erdősor utcahatárosan végződő lakóterületei mentén új lakóterület kerül kijelölésre, a terület tulajdonosának kérelmére.
C9	**Nagyvárosias lakóterület**	0,6	**Településközpont terület**	0,5	3,86	**-0,39**	A Tömbházas és intézményi terület elnevezésű városrészben a többlakásos és többemeletes jellemzően társasházakban rendszerint településközponti funkciók is megjelennek az alsóbb szinteken. Az érintett területek a területhasználatnak jobban megfelelő településközponti terület területfelhasználási egységbe kerülnek átsorolásra.
C10	**Központi vegyes terület**	0,5	**Településközpont terület**	0,5	1,77	**0,00**	Az OTÉK-ban már nem szereplő központi vegyes terület területfelhasználási kategória a jogszabályoknak való megfelelés okán településközponti területbe kerül átsorolásra.
C11	**Központi vegyes terület**	0,5	**Településközpont terület**	0,5	2,33	**0,00**	Az OTÉK-ban már nem szereplő központi vegyes terület területfelhasználási kategória a jogszabályoknak való megfelelés okán településközponti területbe kerül átsorolásra.

C12	**Kisvárosias lakóterület**	1,2	**Településközpont terület**	0,5	0,04	**-0,03**	A módosítással érintett területen garázssor húzódik. A garázsok önálló, többnyire 100%-os beépítettségű telkekkel rendelkeznek. A területen a kialakult helyzetnek megfelelő és a szomszédos tömbökkel megegyező településközponti vegyes terület kerül kijelölésre.
C13	**Központi vegyes terület**	0,5	**Településközpont terület**	0,5	2,84	**0,00**	Az OTÉK-ban már nem szereplő központi vegyes terület területfelhasználási kategória a jogszabályoknak való megfelelés okán településközponti területbe kerül átsorolásra.
C14	**Kisvárosias lakóterület**	1,2	**Településközpont terület**	0,5	0,05	**-0,03**	A módosítással érintett területen garázssor húzódik. A garázsok önálló, többnyire 100%-os beépítettségű telkekkel rendelkeznek. A területen a kialakult helyzetnek megfelelő és a szomszédos tömbökkel megegyező településközponti vegyes terület kerül kijelölésre.
C15	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	**Településközpont terület**	0,5	0,10	**-0,22**	A terület központi fekvéséből kifolyólag, valamint kisebb méretű, ezért nagyobb beépíthetőséget igénylő telkei miatt településközponti területbe kerül, a szomszédos területekkel megegyezően.
C16	**Kisvárosias lakóterület**	1,2	**Településközpont terület**	0,5	0,01	**-0,01**	A módosítással érintett területen garázssor húzódik. A garázsok önálló, többnyire 100%-os beépítettségű telkekkel rendelkeznek. A területen a kialakult helyzetnek megfelelő és a szomszédos tömbökkel megegyező településközponti vegyes terület kerül kijelölésre.
C17	**Központi vegyes terület**	0,5	**Intézményterület**	0,5	2,86	**0,00**	Az OTÉK-ban már nem szereplő központi vegyes terület területfelhasználási kategória a jogszabályoknak való megfelelés okán intézményi területbe kerül átsorolásra.
C18	**Központi vegyes terület**	0,5	**Intézményterület**	0,5	0,65	**0,00**	Az OTÉK-ban már nem szereplő központi vegyes terület területfelhasználási kategória a jogszabályoknak való megfelelés okán intézményi területbe kerül átsorolásra.
C19	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	**Településközpont terület**	0,5	1,92	**-4,22**	A terület központi fekvéséből kifolyólag, valamint kisebb méretű, ezért nagyobb beépíthetőséget igénylő telkei miatt településközponti területbe kerül, a szomszédos területekkel megegyezően.
C20	**Központi vegyes terület**	0,5	**Településközpont terület**	0,5	1,06	**0,00**	Az OTÉK-ban már nem szereplő központi vegyes terület területfelhasználási kategória a jogszabályoknak való megfelelés okán településközponti területbe kerül átsorolásra.
C21	**Kisvárosias lakóterület**	1,2	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	3,53	**5,29**	A többnyire beépítetlen területen a környező beépítésnél intenzívebb, attól jellegében eltérő beépítés nem támogatott, így a terület a környező tömbök területfelhasználáshoz igazodóan kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.
C22	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	**Településközpont terület**	0,5	1,25	**-2,75**	A módosítással érintett terület tömbjében a korábbi településszerkezeti tervben a meglévő telekhatárokhoz nem igazodó, kétféle területfelhasználás került kijelölésre. A módosítás során a tömbön belül azonos, településközponti terület kerül kijelölésre.

C23	**Központi vegyes terület**	0,5	**Településközpont terület**	0,5	2,18	**0,00**	Az OTÉK-ban már nem szereplő központi vegyes terület területfelhasználási kategória a jogszabályoknak való megfelelés okán településközponti területbe kerül átsorolásra.
C24	**Kisvárosias lakóterület**	1,2	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	2,98	**4,46**	A többnyire beépítetlen területen a környező beépítésnél intenzívebb, attól jellegében eltérő beépítés nem támogatott, így a terület a környező tömbök területfelhasználáshoz igazodóan kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.
C25	**Központi vegyes terület**	0,5	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	0,72	**1,58**	Az OTÉK-ban már nem szereplő központi vegyes terület területfelhasználási kategória a jogszabályoknak való megfelelés érdekében átsorolásra kerül más területfelhasználási kategóriába. A területen a környező tömböktől eltérő településközponti funkció megjelenése nem tervezett, így a módosítással érintett rész kertvárosias lakóterületbe kerül a szomszédos lakóterületekhez igazodóan.
C26	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	**Településközpont terület**	0,5	1,20	**-2,65**	Az érintett terület a Történelmi városrészben, a város fő közlekedési útvonala, a Kossuth Lajos utca mentén fekszik. A Kossuth utca mentén jellemző a telkek lakóterületeknél intenzívebb hasznosítása és egyéb településközponti funkciók megjelenése, ezért az érintett telkek a tőlük északra és délre fekvő azonos adottságú telkekkel megegyezően településközpont vegyes területbe kerülnek besorolásra.
C27	**Településközpont terület**	0,5	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	0,57	**1,26**	A területen településközponti funkció megjelenése nem tervezett, így a módosítással érintett rész kertvárosias lakóterületbe kerül a szomszédos lakóterületekhez igazodóan.
C28	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	**Településközpont terület**	0,5	0,05	**-0,12**	A módosítással érintett területen található telek méretéből kifolyólag magas beépítettséggel rendelkezik. A terület az intenzív beépítése miatt településközponti terület területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra, a szomszédos telkekkel megegyezően.
C29	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	**Településközpont terület**	0,5	0,74	**-1,64**	Az érintett terület a Történelmi városrészben, a város fő közlekedési útvonala, a Kossuth Lajos utca mentén fekszik. A Kossuth utca mentén jellemző a telkek lakóterületeknél intenzívebb hasznosítása és egyéb településközponti funkciók megjelenése, ezért az érintett telkek a tőlük délre fekvő, azonos adottságú telkekkel megegyezően településközpont vegyes területbe kerülnek besorolásra.
C30	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	**Településközpont terület**	0,5	0,71	**-1,56**	Az érintett terület a Történelmi városrészben, a város fő közlekedési útvonala, a Kossuth Lajos utca mentén fekszik. A Kossuth utca mentén jellemző a telkek lakóterületeknél intenzívebb hasznosítása és egyéb településközponti funkciók megjelenése, ezért az érintett telkek településközpont vegyes területbe kerülnek besorolásra.
C31	**Kereskedelmi szolgáltató terület**	0,4	**Különleges mezőgazdasági üzemi terület**	0,7	3,18	**0,95**	A területen a gazdasági tevékenységek közül elsősorban a mezőgazdasághoz kapcsolódó tevékenységek folytatása támogatott, ezért a terület különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerül.

C32	**Mezőgazdasági üzemi terület**	0,4	**Különleges mezőgazdasági üzemi terület**	0,7	0,95	**0,29**	A területen a gazdasági tevékenységek közül elsősorban a mezőgazdasághoz kapcsolódó tevékenységek folytatása támogatott, ezért a terület különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerül.
C33	**Településközpont terület**	0,5	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	1,14	**2,50**	A területen településközponti funkció megjelenése nem tervezett, így a módosítással érintett rész kertvárosias lakóterületbe kerül a szomszédos lakóterületekhez igazodóan.
C34	**Kertvárosias lakóterület**	2,7	**Különleges mezőgazdasági üzemi terület**	0,7	0,78	**-1,56**	A terület jelenleg beépítetlen, annak lakó célú felhasználása jelenleg nem tervezett. A terület a különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerül átsorolásra a várható hasznosításnak megfelelően.
Beépítésre nem szánt területek átsorolása							
D1	**Védelmi erdőterület**	9	**Honvédelmi erdőterület**	9	833,90	**0,00**	A terület a honvédelem vagyonkezelésében áll, a Honvédelmi Minisztérium előzetes tájékoztatása alapján honvédelmi erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.
D2	**Korlátozott használatú mezőgazdasági terület**	3,7	**Általános mezőgazdasági terület**	3,7	119,45	**0,00**	A korábban kijelöl korlátozott mezőgazdasági terület lehatárolása nem követi a földrészlet határokat, ami problémákat vet fel a terület esetleges hasznosítása során. A vízfolyások menti területek védelme, beépítésük korlátozása a helyi építési szabályzatban kezelhető, nem szükséges és nem is indokolt a terület külön övezetbe való besorolása.
D3	**Korlátozott használatú mezőgazdasági terület**	3,7	**Védelmi erdőterület**	9	0,64	**3,42**	A terület az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősül, így az elsődleges rendeltetésének megfelelő erdőterület területfelhasználási egységbe kerül besorolásra.
D4	**Korlátozott használatú mezőgazdasági terület**	3,7	**Honvédelmi erdőterület**	9	1,43	**7,57**	Lásd: D1
D5	**Védelmi erdőterület**	3,7	**Általános mezőgazdasági terület**	3,7	57,71	**0,00**	A területen erdő nem található, az Országos Erdőállomány Adattár nem tartja nyilván erdőként, így erdőterületi besorolása nem indokolt.
D6	**Védelmi erdőterület**	9	**Gazdasági rendeltetésű erdőterület**	9	262,29	**0,00**	Az erdő Országos Erdőállomány Adattár szerinti elsődleges rendeltetésének megfelelő besorolása.
D7	**Önálló kategóriába nem sorolt közterület**	0,6	**Közúti közlekedési terület - honvédelmi út**	0,5	2,87	**-0,29**	A terület a honvédelem vagyonkezelésében áll, a Honvédelmi Minisztérium előzetes tájékoztatása alapján honvédelmi út területfelhasználási egységbe kell sorolni.
D8	**Korlátozott használatú mezőgazdasági terület**	3,7	**Honvédelmi erdőterület**	9	5,38	**28,50**	Lásd: D1

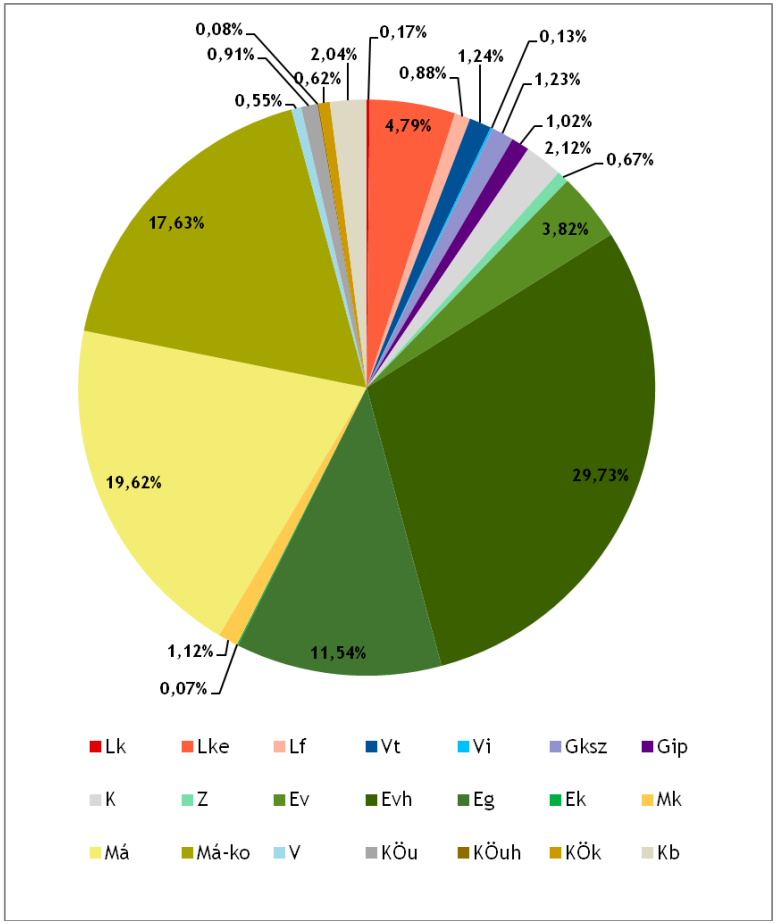
D9	**Általános mezőgazdasági terület**	3,7	**Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület**	3,7	112,49	**0,00**	A terület ökológiai jelentősége, természetközeli jellege miatt korlátozott hasznosítású besorolása indokolt.
D10	**Gazdasági rendeltetésű erdőterület**	9	**Honvédelmi erdőterület**	9	37,67	**0,00**	Lásd: D1
D11	**Zöldterület**	6	**Különleges beépítésre nem szánt terület - Közösségi kert**	5	0,35	**-0,35**	A terület nem közterület jellegű, a szomszédos lakótelkek kiskertjeként funkcionál, ezért a zöldterület besorolás helyett különleges beépítésre nem szánt területbe kerül átsorolásra.
D12	**Önálló kategóriába nem sorolt közterület**	0,6	**Általános mezőgazdasági terület**	3,7	0,04	**0,14**	A terület útként nem hasznosított, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D13	**Korlátozott használatú mezőgazdasági terület**	3,7	**Közúti közlekedési terület**	0,5	0,21	**-0,69**	A terület útként hasznosított, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D14	**Védelmi erdőterület**	3,7	**Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület**	3,7	20,93	**0,00**	Lásd: D5
D15	**Védelmi erdőterület**	9	**Közúti közlekedési terület**	0,5	0,51	**-4,30**	A terület útként hasznosított, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D16	**Védelmi erdőterület**	9	**Honvédelmi erdőterület**	9	195,98	**0,00**	Lásd: D1
D17	**Gazdasági rendeltetésű erdőterület**	3,7	**Általános mezőgazdasági terület**	3,7	1,36	**0,00**	Lásd: D5
D18	**Gazdasági rendeltetésű erdőterület**	9	**Védelmi erdőterület**	9	22,87	**0,00**	Lásd: D6
D19	**Védelmi erdőterület**	9	**Honvédelmi erdőterület**	9	1,20	**0,00**	Lásd: D1
D20	**Védelmi erdőterület**	9	**Vízgazdálkodási terület**	6	0,06	**-0,19**	A területen egy vízmű található, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D21	**Védelmi erdőterület**	9	**Vízgazdálkodási terület**	6	0,09	**-0,26**	A területen egy árok fut, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik.

D22	**Önálló kategóriába nem sorolt közterület**	0,6	**Zöldterület**	6	0,24	**1,29**	A terület a Rákóczi tér zöldfelületének része, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D23	**Vízgazdálkodási terület**	6	**Általános mezőgazdasági terület**	3,7	0,51	**-1,17**	A területen vízfolyás nem folyik keresztül, így a vízgazdálkodási terület besorolás nem indokolt.
D24	**Gazdasági rendeltetésű erdőterület**	3,7	**Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület**	3,7	54,10	**0,00**	Lásd: D5
D25	**Önálló kategóriába nem sorolt közterület**	0,6	**Általános mezőgazdasági terület**	3,7	0,16	**0,50**	A terület útként való besorolása szükségtelen, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D26	**Egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőterület**	3,7	**Általános mezőgazdasági terület**	3,7	0,08	**0,00**	Lásd: D5
D27	**Egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőterület**	9	**Védelmi erdőterület**	9	13,45	**0,00**	Lásd: D6
D28	**Egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőterület**	3,7	**Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület**	3,7	64,49	**0,00**	Lásd: D5
D29	**Egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőterület**	9	**Honvédelmi erdőterület**	9	5,20	**0,00**	Lásd: D1
D30	**Védelmi erdőterület**	9	**Vízgazdálkodási terület**	6	0,04	**-0,13**	A területen egy vízfolyás folyik keresztül, amelynek vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe való besorolása indokolt.
D31	**Vízgazdálkodási terület**	6	**Általános mezőgazdasági terület**	3,7	0,32	**-0,73**	A területre a horgásztó már nem terjed ki, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D32	**Önálló kategóriába nem sorolt közterület**	0,6	**Vízgazdálkodási terület**	6	0,23	**1,22**	A területen egy vízfolyás folyik keresztül, amelynek vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe való besorolása indokolt.
D33	**Gazdasági rendeltetésű erdőterület**	9	**Közjóléti rendeltetésű erdőterület**	9	2,68	**0,00**	A területen egy vízfolyás folyik keresztül, amelynek vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe való besorolása indokolt.

D34	**Önálló kategóriába nem sorolt közterület**	0,6	**Honvédelmi erdőterület**	9	4,96	**41,67**	Lásd: D6
D35	**Védelmi erdőterület**	3,7	**Általános mezőgazdasági terület**	3,7	8,98	**0,00**	Lásd: D5
D36	**Korlátozott használatú mezőgazdasági terület**	3,7	**Zöldterület**	6	0,18	**0,43**	A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 12.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, az A8 jelű újonnan kijelölt beépítésre szánt terület 5%-ának megfelelő zöldterület.
D37	**Gazdasági rendeltetésű erdőterület**	9	**Zöldterület**	6	0,03	**-0,09**	A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 12.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, az A11 jelű újonnan kijelölt beépítésre szánt terület 5%-ának megfelelő zöldterület.
Biológiai aktivitásérték változása:						**96,13**	

…/2019. (…) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG

TERÜLETI MÉRLEG				
Területfelhasználási kategória		ha		%
Beépítésre szánt terület				
Lk	Kisvárosias lakóterület	6,28		0,17%
Lke	Kertvárosias lakóterület	179,05		4,79%
Lf	Falusias lakóterület	33,02		0,88%
Vt	Településközpont terület	46,45		1,24%
Vi	Intézmény terület	4,76		0,13%
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	46,19		1,23%
Gip	Ipari terület	38,18		1,02%
K-Sp	Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület	12,84	79,42	2,12%
K-Mü	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	6,32		
K-I	Különleges idegenforgalmi terület	56,60		
K-L	Különleges lovassport terület	1,02		
K-Öko	Különleges ökológiai központ területe	2,63		
Beépítésre nem szánt terület				
Z	Zöldterület	25,16		0,67%
Ev	Védelmi erdőterület	143,03		3,82%
Evh	Honvédelmi erdőterület	1112,17		29,73%
Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	431,77		11,54%
Ek	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	2,74		0,07%
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	41,83		1,12%
Má	Általános mezőgazdasági terület	733,72		19,62%
Má-ko	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	659,34		17,63%
V	Vízgazdálkodási terület	20,56		0,55%
KÖu	Közúti közlekedési terület	34,14		0,91%
KÖuh	Közúti közlekedési terület – honvédelmi út	2,94		0,08%
KÖk	Kötöttpályás közlekedési terület	23,16		0,62%
Kb-T	Különleges beépítésre nem szánt terület –Temető területe	5,78	76,42	2,04%
Kb-R	Különleges beépítésre nem szánt terület - Rekreációs terület	17,59		
Kb-L	Különleges beépítésre nem szánt terület - Lovassport terület	12,84		
Kb-Szt	Különleges beépítésre nem szánt terület - Szennyvíztisztító terület	2,75		
Kb-Golf	Különleges beépítésre nem szánt terület - Golfpálya	30,32		
Kb-I	Különleges beépítésre nem szánt terület - Idegenforgalmi terület	6,78		
Kb-Kk	Különleges beépítésre nem szánt terület - Közösségi kert	0,36		
Közigazgatási területe		3740,33 ha		



…/2019. (…) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységek kijelölése során *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* (továbbiakban: MATrT) átmeneti rendelkezései alapján a MATrT-ben meghatározott szabályok szerint kell eljárni, az egyes térségek területi kiterjedését pedig Veszprém Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: VMTrT) tartalmazza. Zirc településszerkezeti tervének területfelhasználási rendszere a magasabb szintű jogszabályok előírásainak megfelel.

Térségi területfelhasználás	VMTrT-ben meghatározott terület (ha)	MATrT által előírt megfelelés (ha)	TSZT-ben kijelölt terület (ha)	További felhasználható terület (ha)	Megfelelés
Települési térség	477,71	-	-	-	√
Megjegyzés: -					
Erdőgazdálkodási térség	1934,69	1451,02 (75%)	1689,72 (87,34%)	**238,7**	√
Megjegyzés: -					
Mezőgazdasági térség	1321,59	991,19 (75%)	1434,89 (100%)	**443,7**	√
Megjegyzés: -					
Vízgazdálkodási térség	5,35	-	-	-	-
Megjegyzés: A VMTrT szerkezeti terve az Arborétum tavát, a Mayer-tavat és a Szarvas-tavat sorolja vízgazdálkodási térségbe, amelyeket a településszerkezeti terv vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe sorol.					

2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK

A térségi övezetek tekintetében 2019. március 15-ét követően a MATrT és az abban meghatározott jelenleg még hatályba nem lépett területrendezésért felelős miniszteri rendeletek lehatárolásait kell figyelembe venni. Tekintettel arra, hogy a MATrT szerinti lehatárolások felbontása rossz minőségű, a miniszteri rendeletek pedig még nem léptek hatályba, jelen fejezetben a rendelkezésre álló, a korábbi Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény szerinti, az egyes szakterületeknek megfelelő államigazgatási szervek adatszolgáltatása szerinti lehatárolásokat ismertetjük.

2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK

- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület

  Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

- Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

  Az övezet területe figyelembe vételre került az általános mezőgazdasági területek kijelölése során.

- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

  Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

  A tájképi egység megőrzése érdekében az építmények tájba illeszkedésére vonatkozóan a helyi építési szabályzat fogalmaz meg előírásokat.

- Országos vízminőség-védelmi terület övezete

  A vízvédelemre vonatkozó előírásokat a helyi építési szabályzat fogalmazza meg.

- Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

  Az övezet területét a településszerkezeti terv honvédelmi erdőterület, illetve közúti közlekedési terület - honvédelmi út területfelhasználási egységbe sorolja.

2.2. MEGYEI ÖVEZETEK

- Magterület övezete

  Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Az övezet lehatárolásának pontosítása a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal megtörtént.

- Pufferterület övezete

  Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Az övezet lehatárolásának pontosítása a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal megtörtént.

- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

  Az övezet területe figyelembe vételre került az erdőterületek kijelölése során.

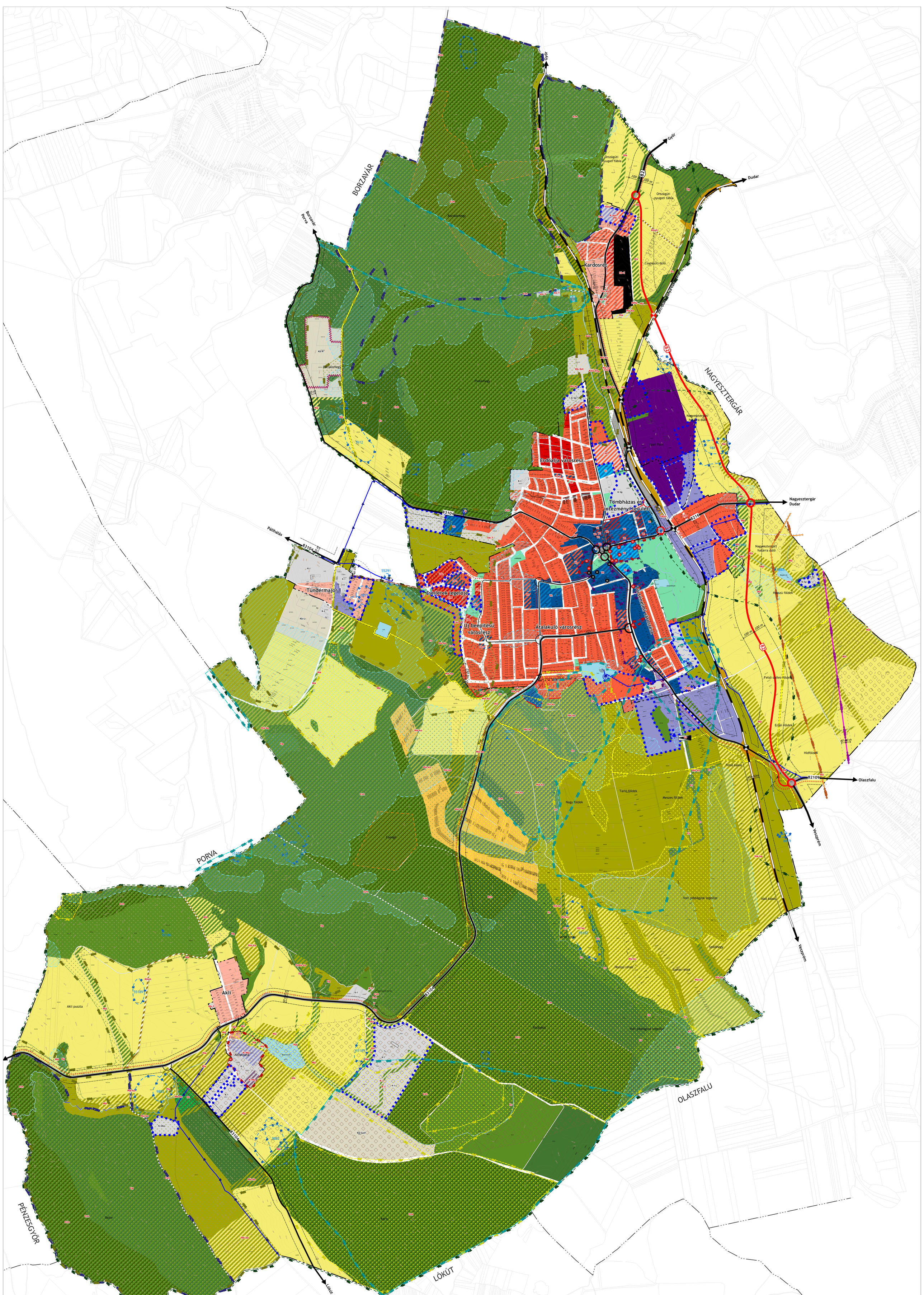
- Földtani veszélyforrás terület övezete

  Az övezet területén új beépítésre szánt terület került kijelölésre, amelyhez az egyeztetési eljárás során a bányafelügyelet hozzájárulása szükséges.

…/2019. (…) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A tervben szereplő változások hatására a település területén a biológiai aktivitás nőtt.

A biológiai aktivitásérték változását bemutató táblázatot ld. a 2. mellékletben: *Változások (beavatkozások és ütemezések)*.



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

JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVŐ / TERVEZETT

Közigazgatási határ

Belterület határ / Belterületbe vonható terület határa

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

Beépítésre szánt területek

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
	Lke	Kisvárosias lakóterület
	Lkv	Kertvárosias lakóterület
	Lf	Falusias lakóterület
	Vt	Településközpont terület
	Vi	Intézményterület
	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület
		Ipari terület
K-Sp		Különleges terület - nagykiterjedésű sportolási célú terület
	K-Mü	Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület
K-I	K-I	Különleges terület - idegenforgalmi terület
K-L		Különleges terület - lovassportterület
K-Öko		Különleges terület - ökológiai központ területe

Beépítésre nem szánt területek

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
	Közúti	Közúti közlekedési terület
		Kötöttpályás közlekedési terület
	Közút	Közúti közlekedési terület - honvédelmi út
	Z	Zöldterület
	Ev	Védelmi erdőterület
	Evh	Honvédelmi erdőterület
	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
	Ek	Közjóléti rendeltetésű erdőterület
		Kertes mezőgazdasági terület
	Má	Általános mezőgazdasági terület
	Má-ko	Általános mezőgazdasági terület - korlátozott
	V	Vízgazdálkodási terület
	Kb-T	Különleges beépítésre nem szánt terület - temető területe
Kb-R		Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület
Kb-L		Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület
	Kb-Szt	Különleges beépítésre nem szánt terület - szennyvíztisztító területe
Kb-Golf		Különleges beépítésre nem szánt terület - golfterület
	Kb-I	Különleges beépítésre nem szánt terület - idegenforgalmi terület
	Kb-Kk	Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi kert

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- Műemlék
- Műemléki környezet határa
- Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
- Helyi egyedi védelemmel érintett épület
- Helyi területi védelemmel érintett terület határa

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Natura 2000 terület határa
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Országos ökológiai hálózat - magterület övezet határa és területe
- Országos ökológiai hálózat - pufferterület övezet határa és területe
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa és területe

KÖRNYEZETVÉDELEM

- Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezet határa
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet határa
- Vízbázis hidrogeológiai belső védőövezet
- Vízbázis hidrogeológiai külső védőövezet
- Barlang felszíni védőövezete
- Országos vízminőségvédelmi övezet
- Potenciális felszínmozgás-veszélyes terület
- Ásványi nyersanyag előfordulási területe

KÖZLEKEDÉS

MEGLÉVŐ / TERVEZETT

- Főút (I. és II. rendű)
- Országos mellékút
- Helyi gyűjtőút
- Körforgalmi csomópont
- Fontosabb szintbeni közúti csomópont
- Kerékpárút
- Vasút
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Vasútállomás

EGYÉB TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEM

Egyéb

- 50 m — Védőtávolság
- Javasolt megszüntető jel
- Geodéziailag nem bemért, meglévő épület
- Alaptérképen szereplő, lebontott épület
- Fejlesztési terület
- Fennálló elöntés veszély

KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS

- Vízmű
- Víztorony
- Víztározó medence
- Vízműkút
- Ivóvíz-gerincvezeték
- SZA — Szennyvízátemelő
- SZT — Szennyvíztisztító telep
- Nagy-középnyomású földgáz szállítóvezeték 5-5 m-es védőtávolsággal
- Gáznyomáscsökkentő
- Adó-, vevőtorony, átjátszó állomás
- 400 kV-os nagyfeszültségű villamos főelosztó hálózat
- 35 kV-os villamosenergia légvezeték 7-7 m-es védőtávolsággal

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. Tel.: 1-439-0491

Településrendezés	**Ferik Tünde** , vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259) **Südi Beáta** , építészmérnök **Sipos Noémi** , okl. településmérnök
Tájrendezés, környezetvédelem	**Kéthelyi Márton** , okl. tájépítészmérnök, tájvédelmi szakértő (TK 01-5282) **Ronyecz Zsófia**, okl. tájépítészmérnök
Közlekedés	**Macsinka Klára** , okl. közlekedésépítőmérnök (13-1017 KÉ-K, TKb) (MOBIL CITY Bt.) **Boldizsár Attila** , építőmérnök **Szücs Gergely**, okl. építőmérnök
Vízi közművek	**Bíró Attila** , okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)
Energiaközművek, távközlés	No Window **Hanczár Zsoltné** , okl. gépészmérnök okl.városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (MK: 01-2418)(KÉSZ Tervező Kft.)
Térinformatika	**Sághy Bálint** , okl. környezetmérnök, térinformatikus
Munkatárs	**Nyitrainé Floderer Mónika Ildikó** , - tájépítész gyakornok

ZIRC

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - SZERKEZETI TERVLAP (TSZT)
.../2019. (...) határozat 6. melléklete

MUNKAKÖZI ANYAG
M = 1 : 8 000

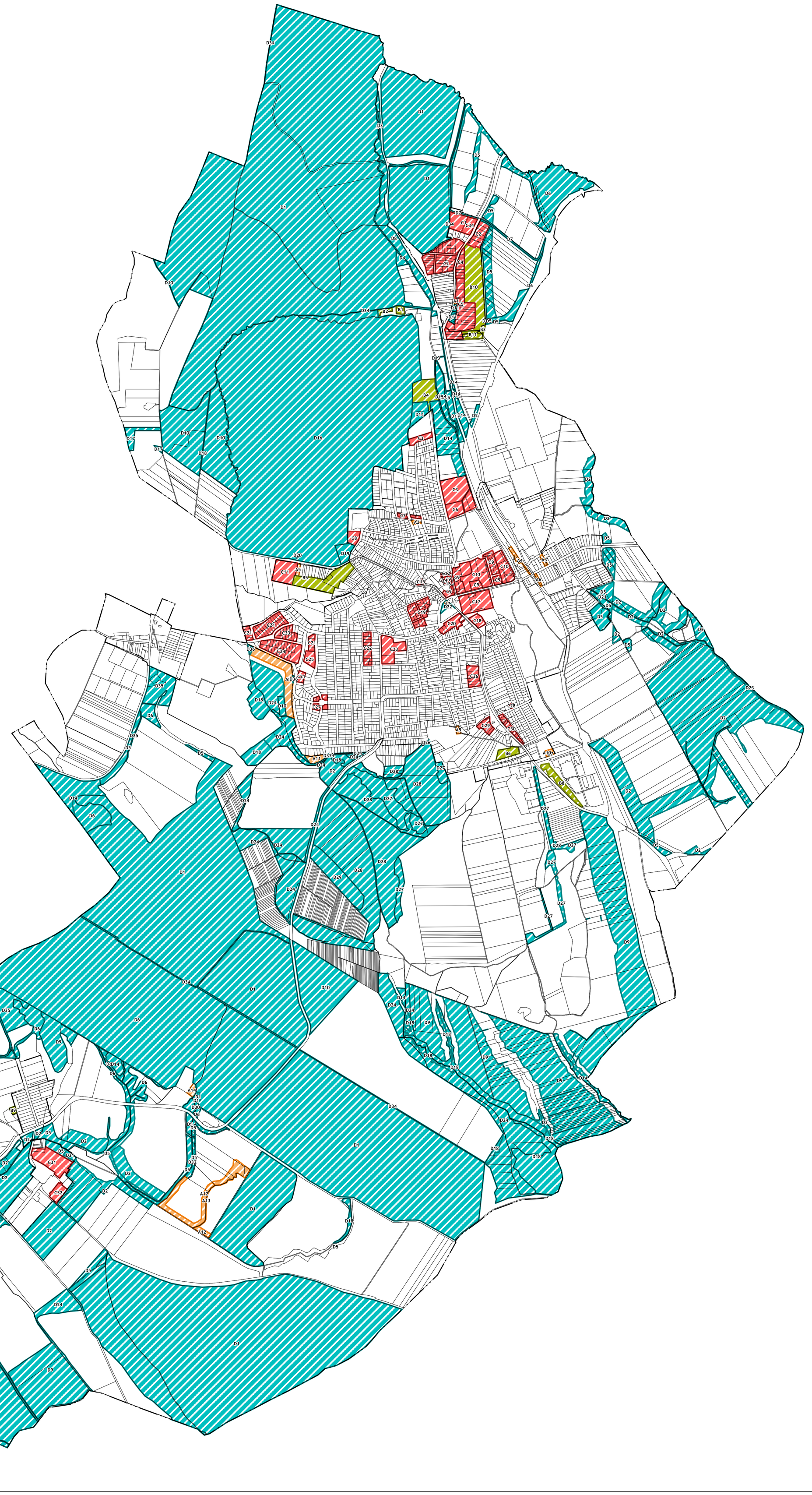
2019. 03. 12. | VZM 1462/18 | Zirc_TSZT

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5. Tel.: 1/439-04-91

VÁLTOZÁSOK

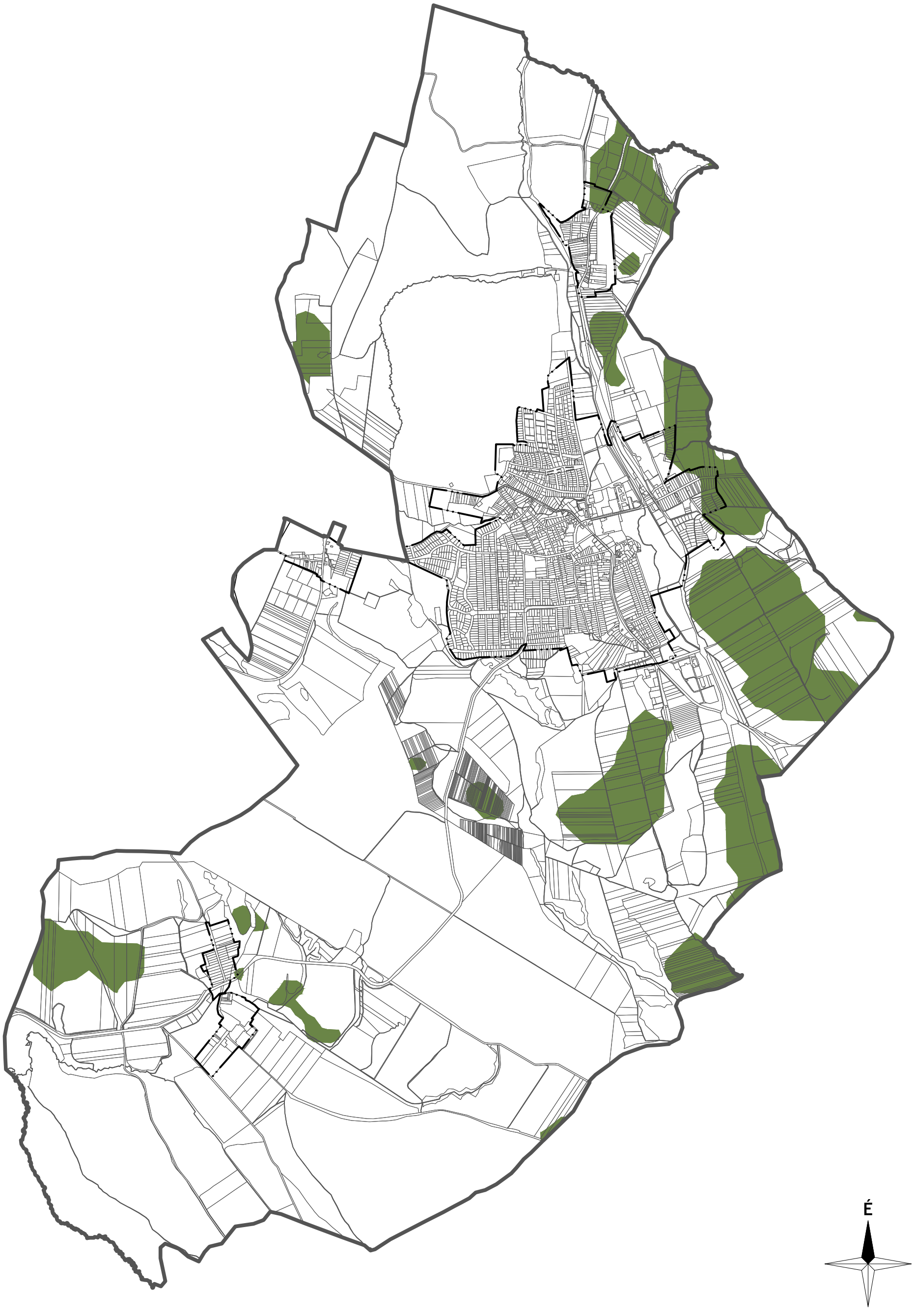
JELMAGYARÁZAT

- Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek
- Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt területek
- Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás
- Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

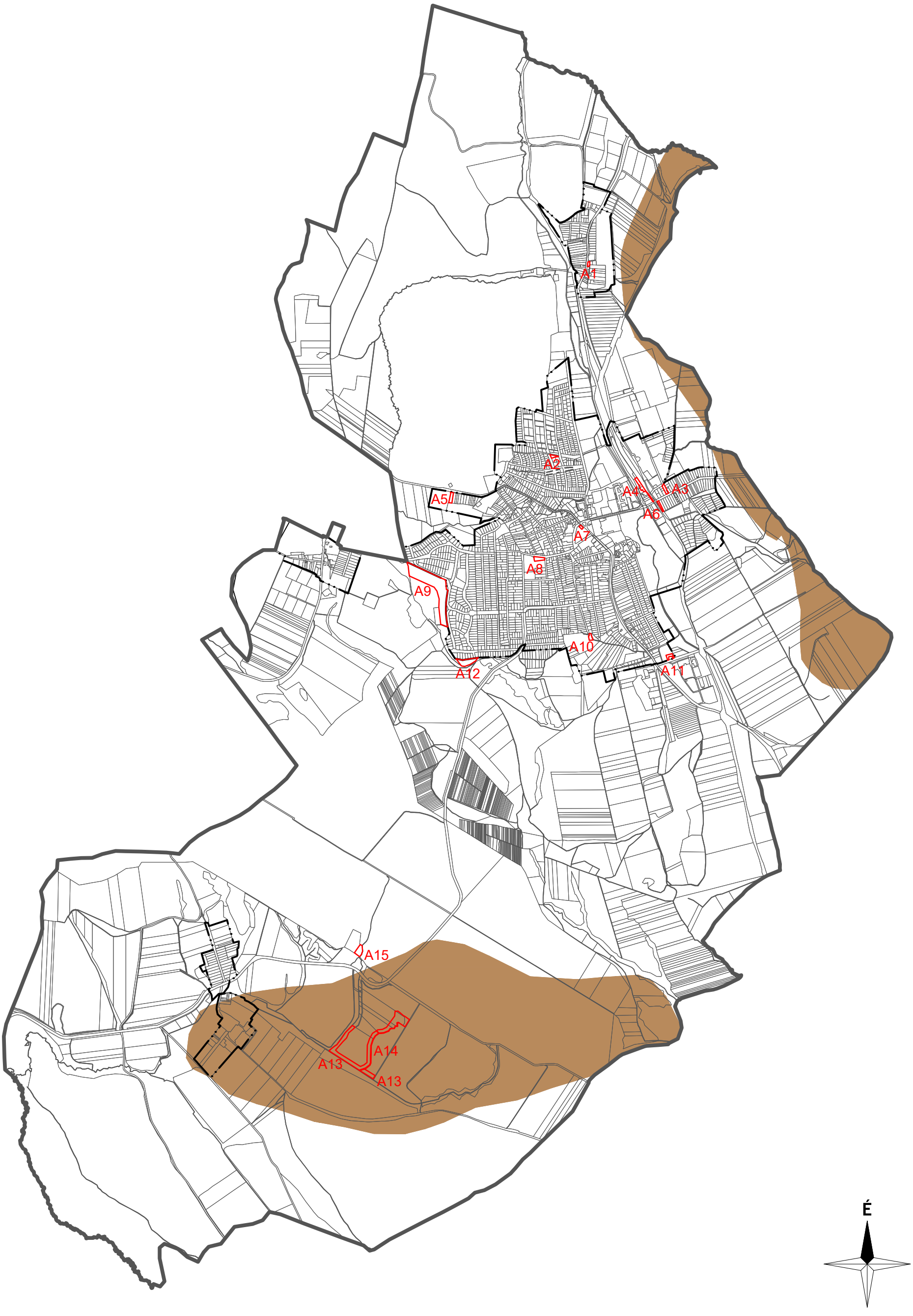
(Budapest Főváros Kormányhivatala adatszolgáltatása alapján)



Földtani veszélyforrás területe övezete

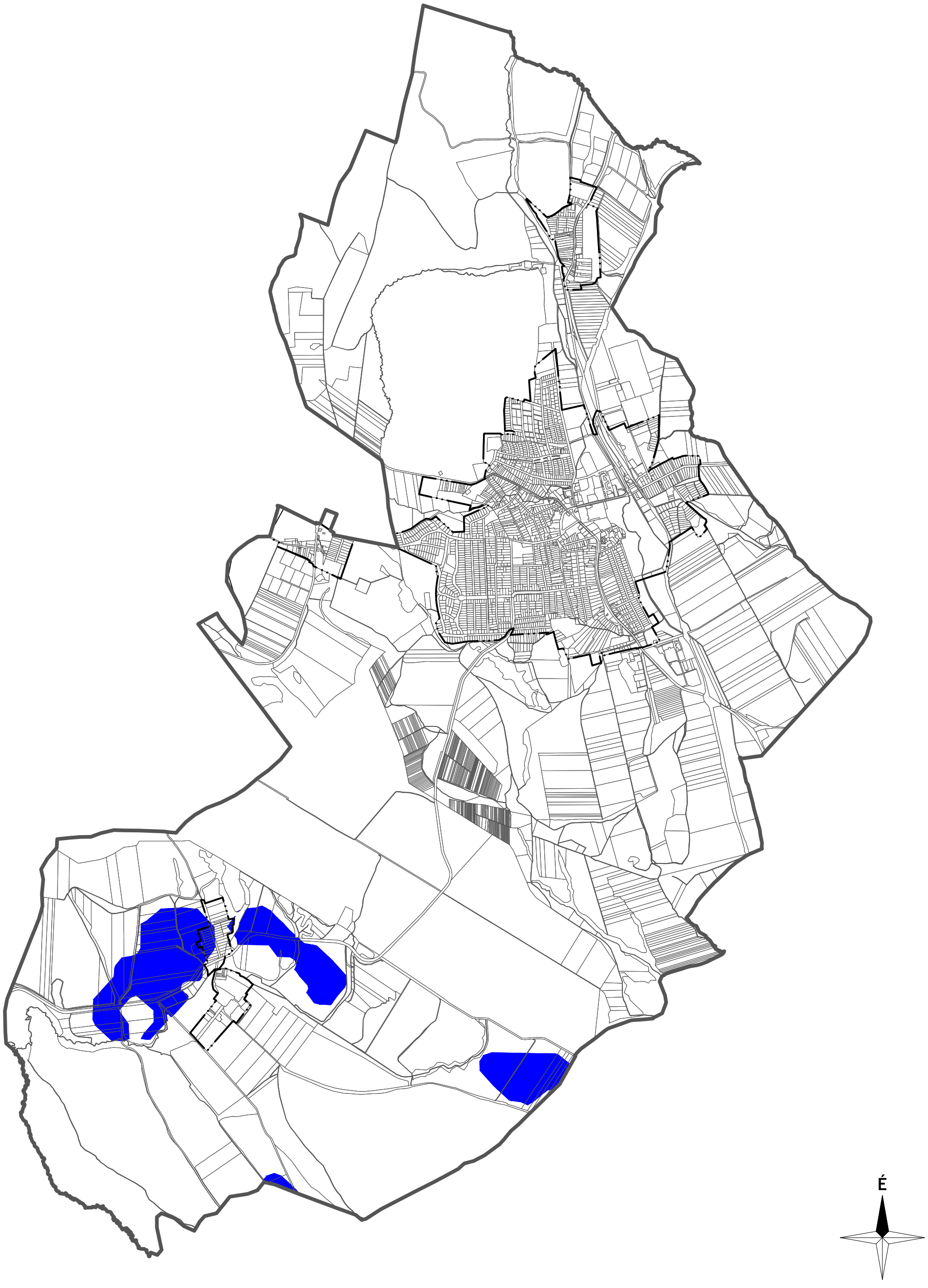
(Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály adatszolgáltatása alapján)

Új beépítésre szánt terület



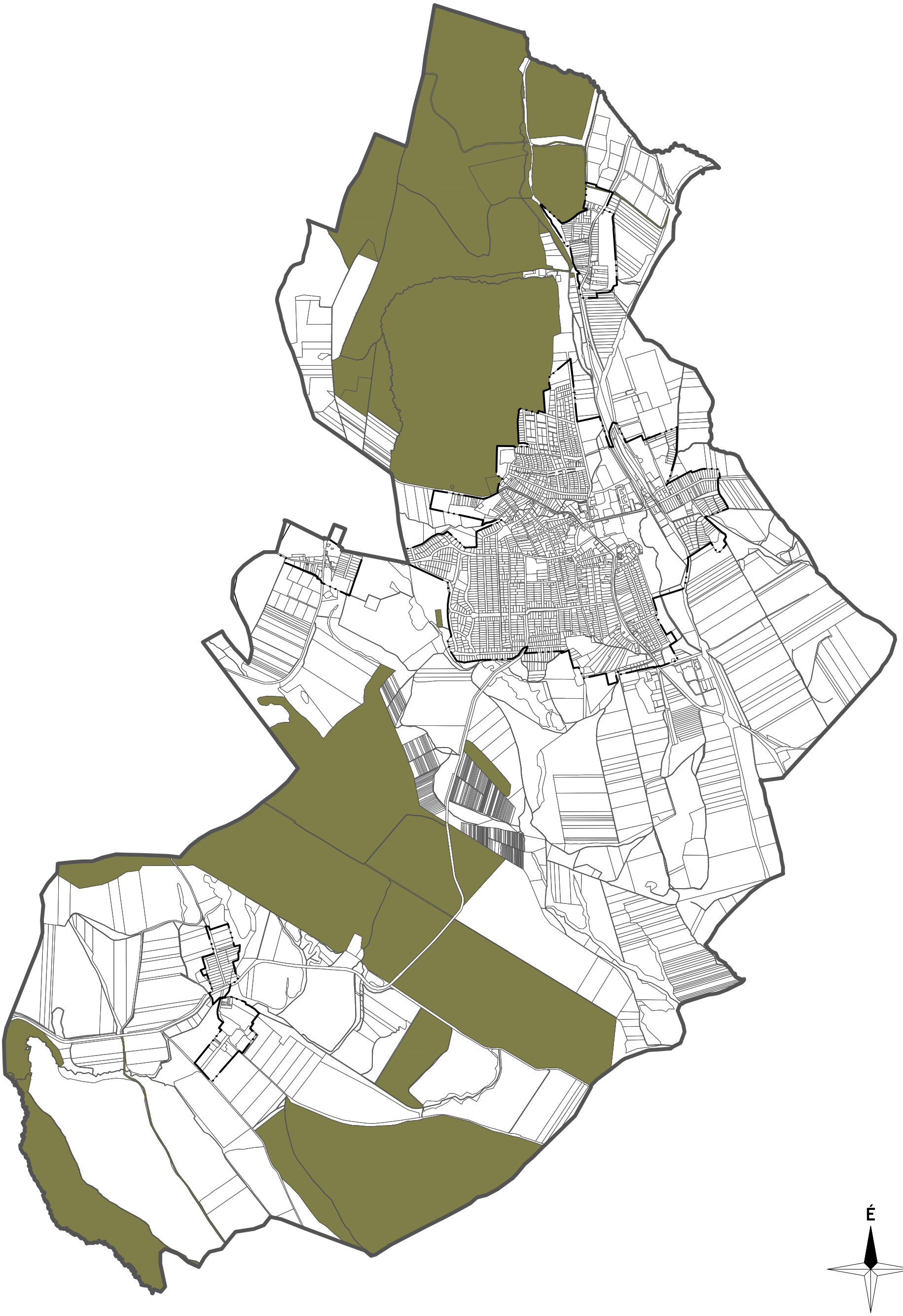
Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

(Budapest Főváros Kormányhivatala adatszolgáltatása alapján)



Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

(Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály adatszolgáltatása alapján)



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

(Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály,
Erdészeti Osztály adatszolgáltatása alapján)

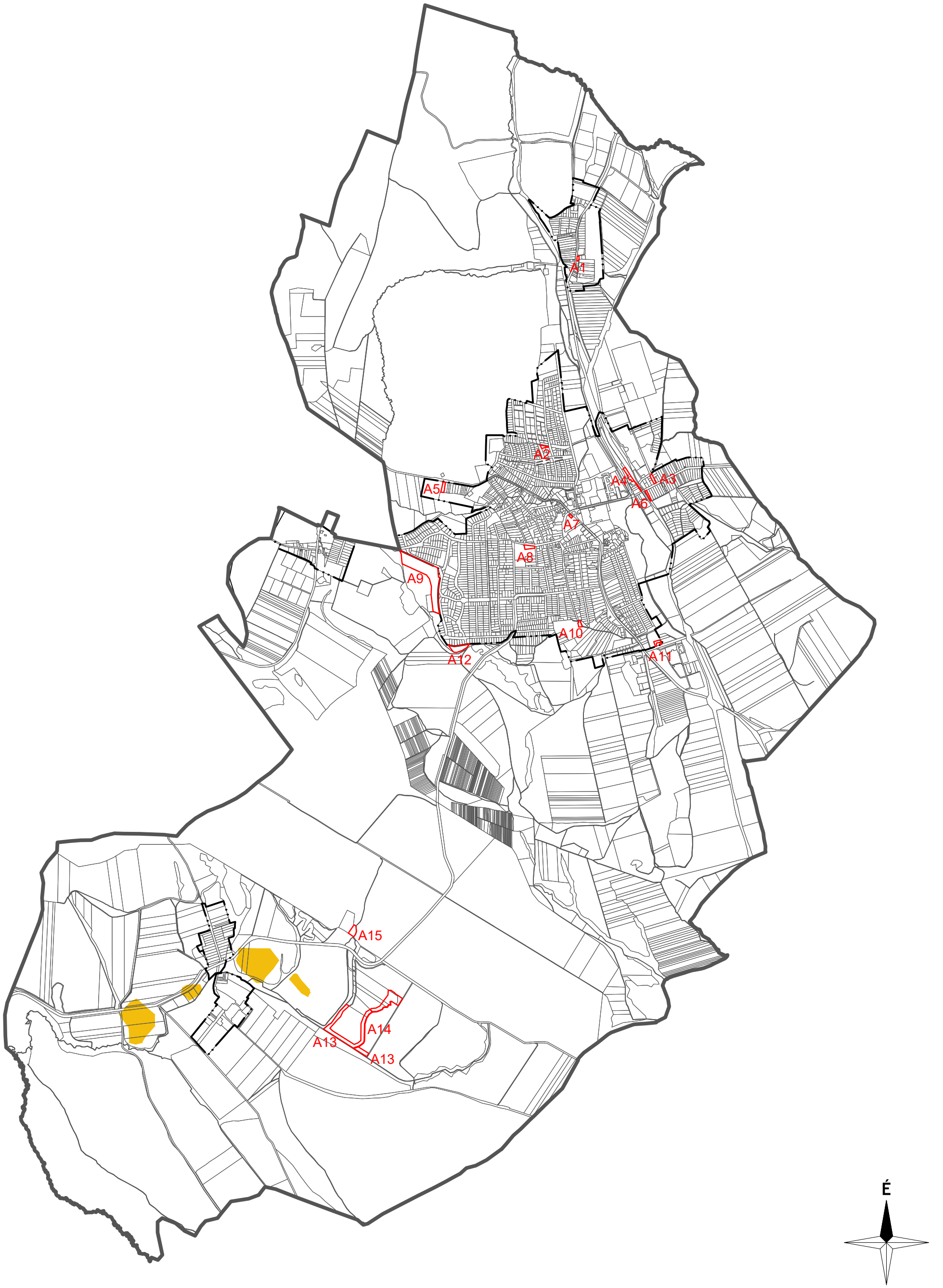
Új beépítésre szánt terület



Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

(Budapest Főváros Kormányhivatala adatszolgáltatása alapján)

Új beépítésre szánt terület



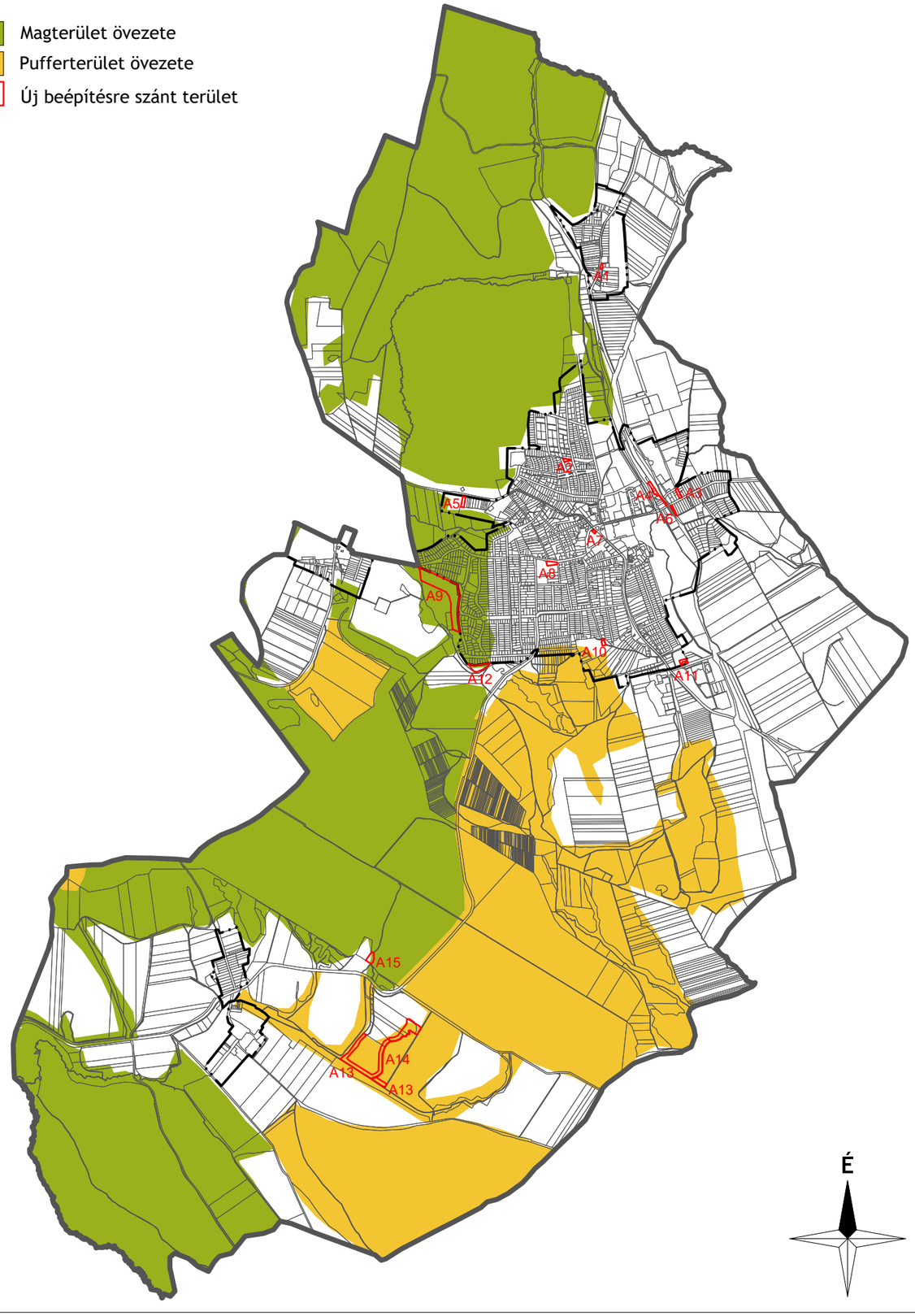
Országos ökológiai hálózat övezetei

(Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)

Magterület övezete

Pufferterület övezete

Új beépítésre szánt terület



Országos ökológiai hálózat övezetei

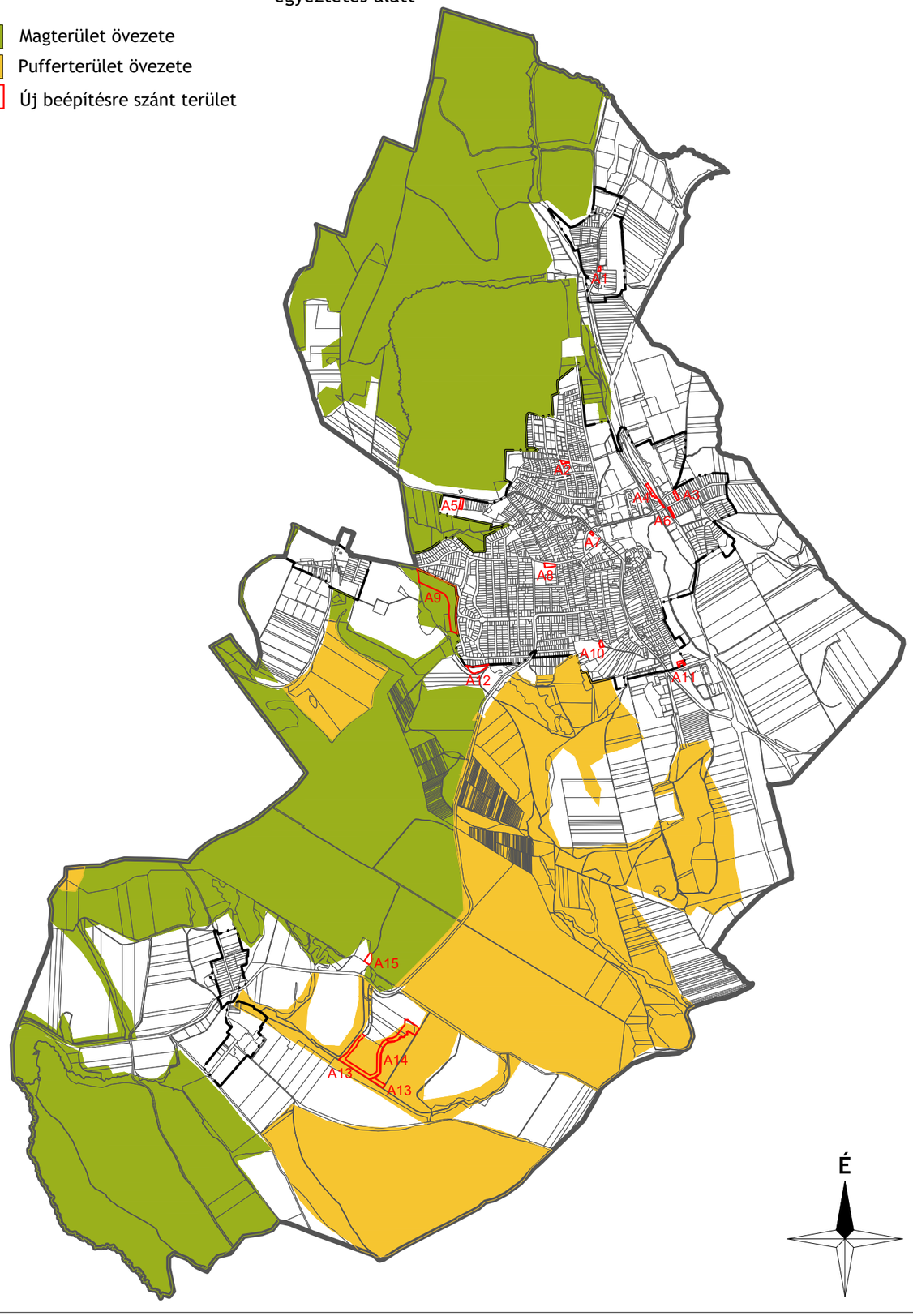
(Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján pontosított terület)

- egyeztetés alatt -

Magterület övezete

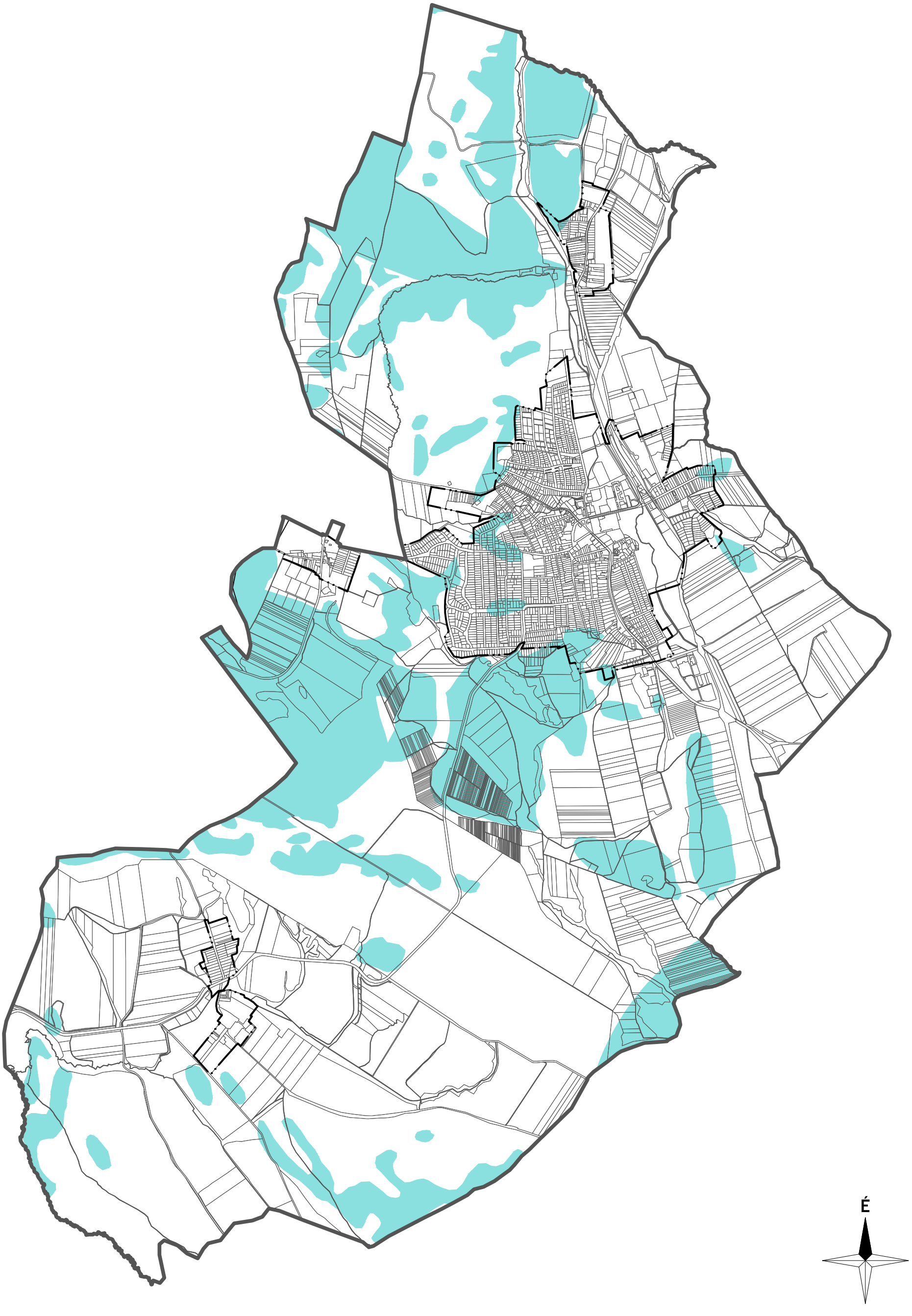
Pufferterület övezete

Új beépítésre szánt terület



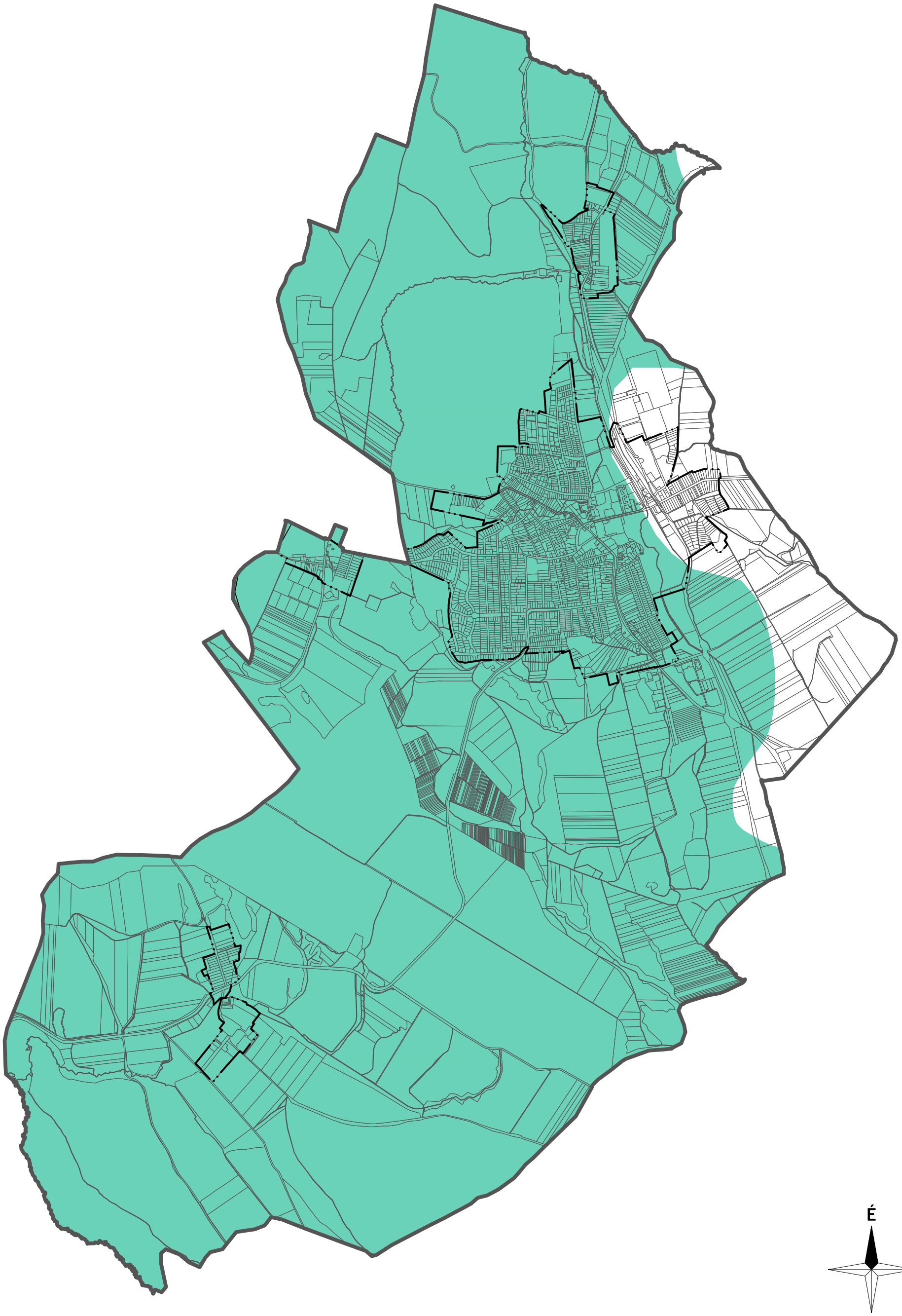
Országos vízminőség-védelmi terület övezete

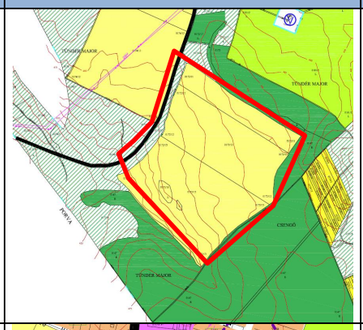
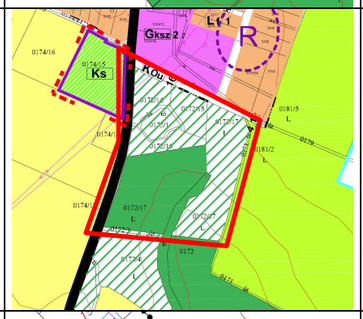
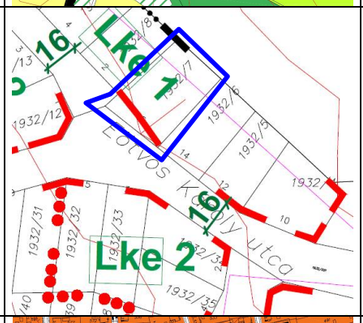
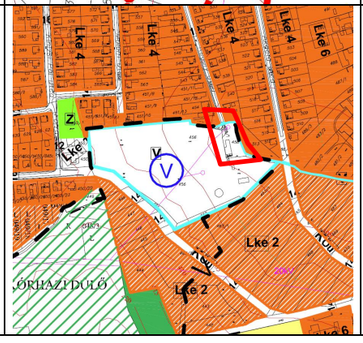
(Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)

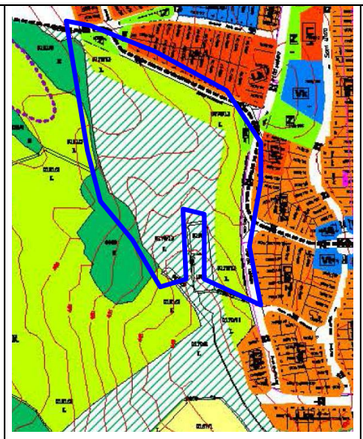
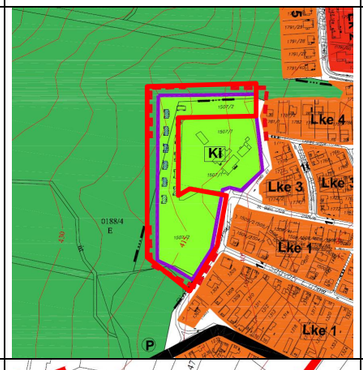
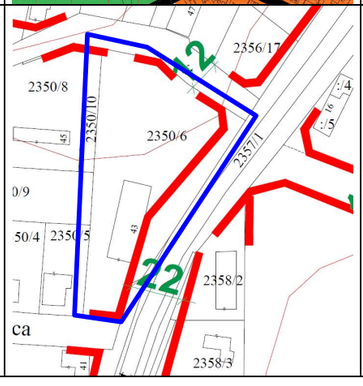


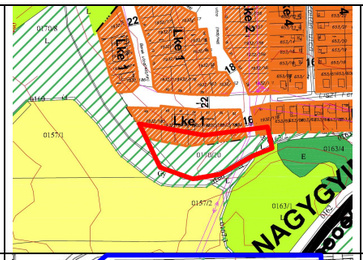
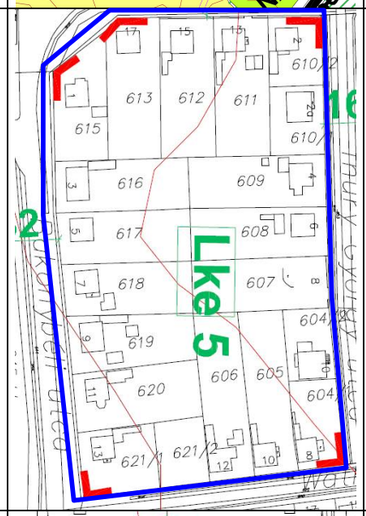
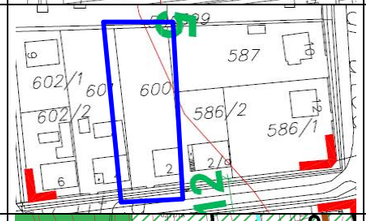
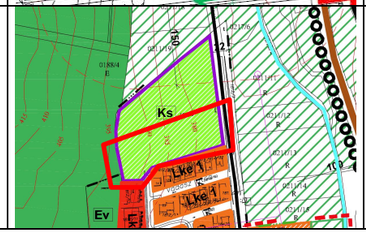
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

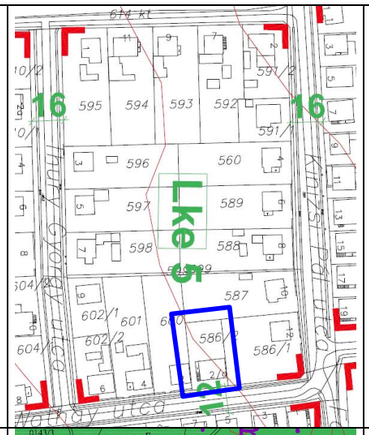
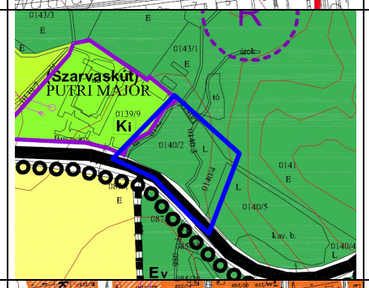
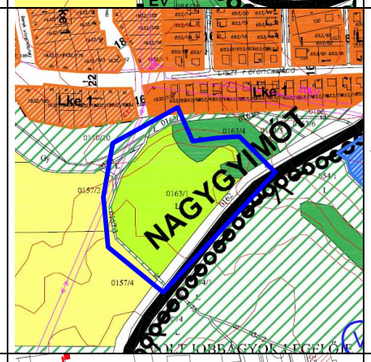
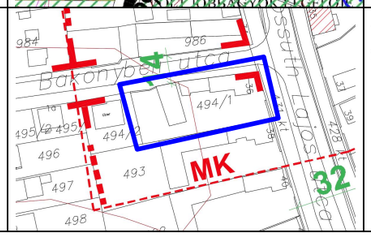
(Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)



ÖNKORMÁNYZAT TÖLTI KI				TERVEZŐ TÖLTI KI		
LAKOSSÁGI KÉRELMEK ÉRTÉKELÉSE						
	Kérelmező neve	**Módosítással érintett terület**	**A kérelem rövid összefoglalása**	**Hatályos szerkezeti vagy szabályozási terv kivágata**	**Tervezői észrevétel, javaslat**	**Támogatható (+) Nem támogatható (-)**
1.	Madaras Gergely Március	***0172/8,*** */11, /12,* ***/18,*** */19 hrsz*	Az érintett ingatlanok (0172/8 ÉS 0172/18) azonos mezőgazdasági övezetbe (Má1) sorolása.		A településszerkezeti terv munkaközi anyaga a kérelem figyelembe vételével készült, az érintett ingatlanok azonos területfelhasználási egységbe (általános mezőgazdasági területbe) kerültek. A kérelem teljesítésének jogszabályi akadálya nem ismert.	+
2.	Bakony Imre, Kasza László, Wind Zoltán Róbert	*0172/1, /14, /15, /16, /17 hrsz*	Mezőgazdasági övezetbe sorolás és a mezőgazdasági műveléshez szükséges épületek elhelyezésének biztosítása.		A településszerkezeti terv munkaközi anyaga a kérelem figyelembe vételével készült, az érintett ingatlanok általános mezőgazdasági területbe kerültek. A területen létesíthető épületekre vonatkozó előírásokat a helyi építési szabályzat fogja tartalmazni.	+
3.	Blaháné Ferenczi Brigitta	*1932/7 hrsz*	A telket érintő szabályozási vonal törlése.		A kérelemben foglaltakkal a helyi építési szabályzat kidolgozása során lehet érdemben foglalkozni, jelen tervfázisban nem releváns.	**Későbbi tervfázisban dönthető el**
4.	Gurobi-Zab Brigitta (Zirc, Reguly utca 74 számú 458 hrsz-ú telek tulajdonosai nevében)	*458 hrsz*	Jelenleg vízgazdálkodási terület besorolású beépített telek lakóövezetbe történő besorolása.		A településszerkezeti terv munkaközi anyaga a kérelem figyelembe vételével készült, az érintett ingatlan kertvárosias lakóterületi besorolást kapott. A kérelem teljesítésének jogszabályi akadálya nem ismert.	+

5.	Hoffer Ildikó	*0170/13 hrsz*	Mko-1 övezet kijelölése a tervezett gazdasági erdőterület helyett, illetve a közművesített utcákkal párhuzamos területeken Mko-0 helyett lakóövezeti kijelölés.		A hatályos településrendezési eszközökben jelölt **erdőterület** nem szerepel az országos erdőállomány adattárában, Veszprém megye területrendezési terve is mezőgazdasági térségbe sorolja, így nem indokolt az erdőterület kijelölése. Művelési ága legelő, a valóságban sincs rajta erdő. Fentiek miatt az erdőterület korlátozott hasznosítású mezőgazdasági területbe történő átsorolásának jogszabályi és szakmai akadálya nincs, a településszerkezeti terv munkaközi anyaga a kérelemnek megfelelően készült. Az **újonnan kijelölésre kerülő lakóterület** a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján az országos ökológiai hálózat magterületébe tartozik, ahol új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A magterület lehatárolása pontosítható, módosítható az illetékes nemzeti park hozzájárulása esetén, melyet Tervezők kezdeményeztek, de egyelőre nem érkezett válasz a nemzeti park részéről. A kérelemben foglaltak tehát csak akkor teljesíthetők, ha a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság hozzájárul.	**Erdőterület** **+** **Lakóterület kérdéses**
6.	Mocz András	*1507/2 hrsz*	A telek 0,7 ha részének lakóövezeti átsorolása.		A településszerkezeti terv munkaközi anyaga a kérelem figyelembe vételével készült, az érintett ingatlanon 7000m^2 kertvárosias lakóterületi besorolást kapott. A kérelem teljesítésének jogszabályi akadálya nem ismert.	**+**
7.	Nagy Arnold	*2350/6 hrsz*	A 82-es számú főút tervezett szélesítésének szabályozási vonal a nevezett telket érintő szakaszának törlése.		A kérelemben foglaltakkal a helyi építési szabályzat kidolgozása során lehet érdemben foglalkozni, jelen tervfázisban nem releváns.	**Későbbi tervfázisban dönthető el**

8.	Répás Tibor	*0170/10 hrsz*	Beépítésre szánt terület kijelölése, vendéglátó épület és szálláshely kialakítása céljából.		A településszerkezeti terv munkaközi anyaga a kérelem figyelembe vételével készült, az érintett ingatlan kertvárosias lakóterületi besorolást kapott. A kérelem teljesítésének jogszabályi akadálya nem ismert.	**+**
9.	Rottenbücher Gábor	*609 hrsz*	A telektömb jelenlegi szabadonálló beépítési előírás oldalhatáron állóra módosítása.		A kérelemben foglaltakkal a helyi építési szabályzat kidolgozása során lehet érdemben foglalkozni, jelen tervfázisban nem releváns.	**Későbbi tervfázisban dönthető el**
10.	Özv. Szakács Józsefné, ifj. Szakács József (Zirc Watthay F. u. 2. Hrsz.: 600. számú telek tulajdonosai)	*600 hrsz*	Lakóövezeti besorolás módosítása a kialakult beépítésnek megfelelően: a kialakítható minimális telekterület csökkentése érdekében Lke-4 építetési övezetbe történő átsorolás.		A kérelemben foglaltakkal a helyi építési szabályzat kidolgozása során lehet érdemben foglalkozni, jelen tervfázisban nem releváns.	**Későbbi tervfázisban dönthető el**
11.	Bartók Andrásné	*1812/38*	Érintett terület lakóterületbe történő átsorolása.		A településszerkezeti terv munkaközi anyaga a kérelem figyelembe vételével készült, az érintett ingatlan kertvárosias lakóterületi besorolást kapott. A kérelem teljesítésének jogszabályi akadálya nem ismert.	**+**

12.	Navratyil Zsolt	*586/2*	Két beállásos garázs építése céljából a telek építései paramétereinek módosítása: beépítési mód oldalhatáron álló legyen, maximális beépíthetőség 40%-ra történő emelése vagy építési övezet módosítása		A kérelemben foglaltakkal a helyi építési szabályzat kidolgozása során lehet érdemben foglalkozni, jelen tervfázisban nem releváns.	**Későbbi tervfázisban dönthető el**
13.	Hoffer Ervin	*0140/2-4*	Lakóépület és szálláshely elhelyezése céljából övezeti besorolás módosítása.		Az ingatlanok az országos erdőállomány adattárában szerepelnek, valamint az országos ökológiai hálózat magterületének részét is képezik, ezért a területen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.	-
14.	Vágenhoffer Péter	*0163/1*	Korlátozott mezőgazdasági övezetből általános mezőgazdasági övezetbe történő átsorolás állattartásra és falusias állattartás bemutatására alkalmas építmények létesítése céljából.		A településszerkezeti terv munkaközi anyaga a kérelem figyelembe vételével készült, az érintett ingatlan általános mezőgazdasági terület besorolást kapott. A kérelem teljesítésének jogszabályi akadálya nem ismert.	+
15.	Hevesiné Németh Marianna, Hevesi Gusztáv Ágoston	*494/1*	Telekmegosztás céljából az övezetben kialakítható minimális telekméret csökkentése.		A kérelemben foglaltakkal a helyi építési szabályzat kidolgozása során lehet érdemben foglalkozni, jelen tervfázisban nem releváns.	**Későbbi tervfázisban dönthető el**