

ZIRC

Völgyzugoly Műhely Kft.

Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálata

Alátámasztó munkarészek és környezeti értékelés

Véleményezési anyag

2019. december

ZIRC

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS VÉLEMÉNYEZÉSI 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. II/5
Tel.: 1-439-0491, 70-944-3015, 20-9138-575

Aláírólap

Településrendezés:	**Ferik Tünde** – okl. építészmérnök, településrendező vezető tervező TT/1 13-1259	
	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.)	
Térinformatika:	**Sághy Bálint -** – okl. környezetmérnök, térinformatikus	
Munkatárs	**Ludvigh Bertalan** – okl. tájrendező és kertépítő mérnök	

2019. december
VZM 1462/18
Zirc_alatamaszto_191218.doc

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ ---------- 5

1 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK ---------- 8
1.1 TÉRSÉGI KAPCSOLATOK, TÉRSÉGI SZEREPKÖR ---------- 8
1.1.1 Zirc regionális fekvése ---------- 8
1.1.2 Zirc térségi helyzete ---------- 9
1.1.3 A településhálózati kapcsolatok megjelenése a településszerkezeti tervben ---------- 9
1.2 TELEPÜLÉSSZERKEZET, TÁJSZERKEZET ---------- 10
1.2.1. TÁJSZERKEZET ---------- 10
1.2.2. A BELTERÜLET SZERKEZETE ---------- 13
1.3 FEJLESZTÉSI TERÜLETEK ---------- 15
1.4 BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS ---------- 16
1.5 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER ---------- 16
1.5.1 Beépítésre szánt területek ---------- 17
1.5.2 Beépítésre nem szánt területek ---------- 18
1.6 VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEK ---------- 19
1.6.1 Közlekedési területek ---------- 19
1.6.2 Közműterületek ---------- 19
1.6.3 Örökségvédelem ---------- 20
1.6.4 Táj- és természetvédelem ---------- 27
1.6.5 Egyéb korlátozások ---------- 33
1.7 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ---------- 35
1.8 A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA ---------- 47

2 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA ---------- 50
2.1 A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK ---------- 50
2.2 ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK ---------- 52
2.3 AZ ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE ---------- 53
2.4 A MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE ---------- 62
2.5 AZ EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE ---------- 63

3 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ ---------- 65

4 ÖVEZETI RENDSZER ---------- 66
4.1 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ---------- 75
4.1.1 Lakóterületek ---------- 75
4.1.2 Gazdasági területek ---------- 80
4.1.3 Különleges területek ---------- 81
4.2 BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ---------- 83
4.2.1 Erdőterületek ---------- 83
4.2.2 Mezőgazdasági területek ---------- 84
4.2.3 Vízgazdálkodási területek ---------- 86
4.2.4 Különleges beépítésre nem szánt területek ---------- 87
4.2.5 Közlekedési területek ---------- 89
4.3 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA ---------- 89

5 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE ---------- 89
5.1 A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI ---------- 89
5.2 ZÖLTERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA ---------- 89

6 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK ---------- 91
6.1 KÖZÚTHÁLÓZAT ---------- 91
6.1.1 Térségi kapcsolatok ---------- 91
6.1.2 Települési úthálózat ---------- 92
6.2 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS ---------- 94
6.2.1 Közúti közösségi közlekedés ---------- 94
6.2.2 Kötöttpályás közösségi közlekedés ---------- 94
6.3 KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS ---------- 94
6.4 GYALOGOS KÖZLEKEDÉS ---------- 96

7 KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT ---------- 97
7.1 VÍZELLÁTÁS ---------- 97
7.2 SZENNYVÍZELVEZETÉS ---------- 98

7.3 CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS ---- 98
7.4 ENERGIAELLÁTÁS ---- 99
7.4.1 Villamosenergia ellátás ---- 100
7.4.2 Földgázellátás ---- 101
7.4.3 Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség ---- 101
7.5 VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ---- 101
7.6 VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ---- 102

8 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK ---- 103
8.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM ---- 103
8.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME ---- 103
8.3 HULLADÉKKEZELÉS ---- 103
8.4 ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM ---- 103

9 KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ---- 104
9.1 KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSÁNAK FOLYAMATA ---- 104
9.1.1 Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamatokhoz ---- 104
9.1.2 Javaslatok hatása a tervmódosítás készítésére ---- 104
9.1.3 A környezet védelméért felelős szervek és a nyilvánosság által adott vélemények, szempontok figyelembevétele ---- 104
9.1.4 A Környezeti értékelés fenntarthatósági értékrendje ---- 104
9.1.5 Alkalmazott módszer, Felhasznált adatok ---- 104
9.2 HELYZETÉRTÉKELÉS - VIZSGÁLAT ---- 105
9.2.1 Földrajzi adottságok ---- 105
9.2.2 Környezeti állapot ---- 106
9.2.3 Településszerkezet, tájszerkezet, területhasználatok ---- 107
9.2.4 Épített örökség ---- 107
9.3 A TERVI VÁLTOZATOK ÉS A VÁLASZTÁS INDOKAI, A TERVBEN LEÍRTAK ELMARADÁSA ---- 110
9.4 A FENNÁLLÓ KÖRNYEZETI KONFLIKTUSOK KEZELÉSE A TERVBEN, ILLETVE A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK CSÖKKENTÉSÉRE VONATKOZÓ TERVI MEGOLDÁSOK 110
9.5 A TERV MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN KIVÁLTANDÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉRTÉKELÉSE ---- 111
9.6 INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK ---- 112
9.7 MONITOROZÁSI JAVASLATOK ---- 113

MELLÉKLETEK ---- 114

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 1997. évi LXXVIII. törvényt (Étv), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997, (XII.20.) 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.

További jogszabályi változás, hogy 2019. január 2-án hatályba lépett az ország területrendezési terveit egy törvénybe összefoglaló Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg.

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.

A TFK után készült el a **településszerkezeti terv (TSZT) munkaközi anyaga,** 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 készült el **a helyi építési szabályzat (HÉSZ) jelen munkaközi anyaga**. 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 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 az érintetteknek és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően ismerteti a partnerekkel, ezzel megindítja az eljárás véleményezési szakaszát. A véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. Az érintettek 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 településrendezési eszközök felülvizsgálatának alátámasztó munkarészei, amelyet a véleményezésben érdekelt államigazgatási szervek, települési és területi önkormányzatok és a partnerségi rendelet szerinti partnerek kapnak meg véleményezés céljából.

1 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

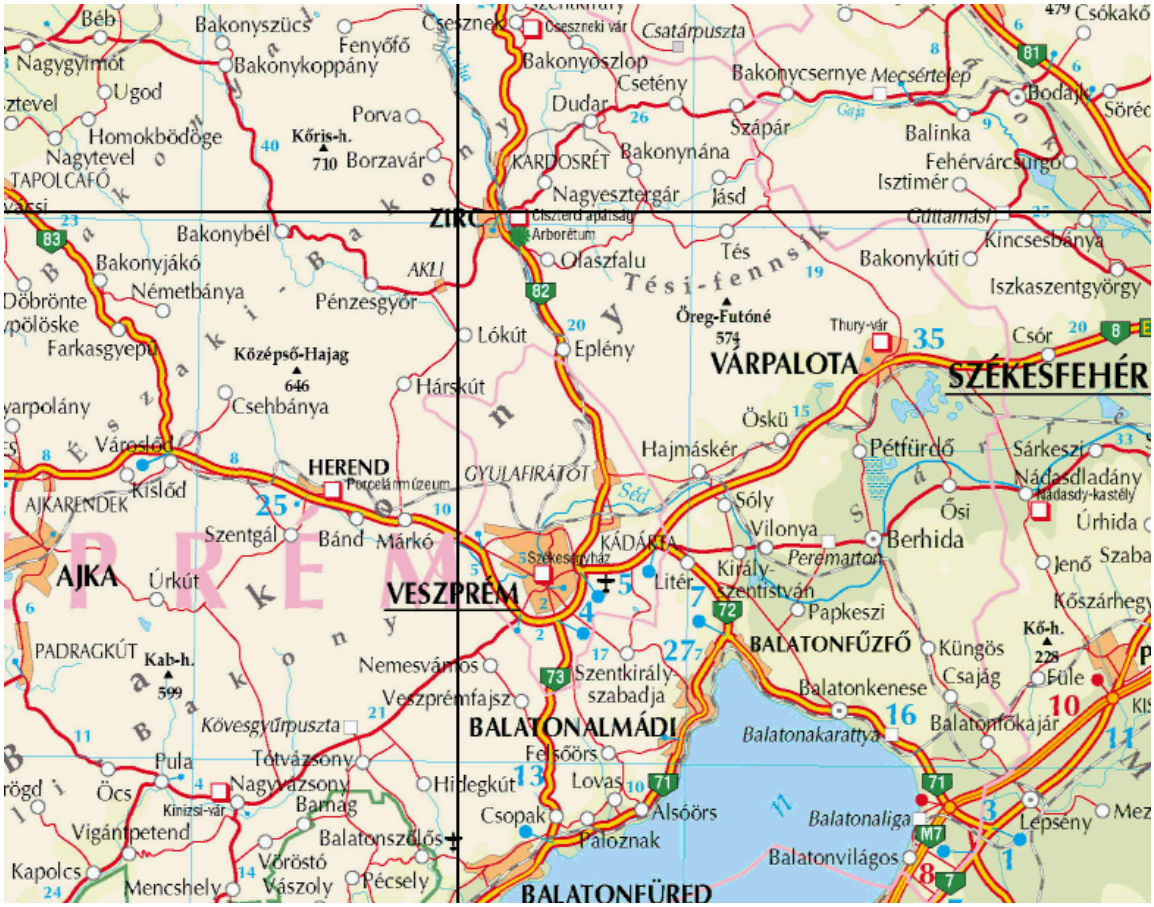
1.1 TÉRSÉGI KAPCSOLATOK, TÉRSÉGI SZEREPKÖR

1.1.1 ZIRC REGIONÁLIS FEKVÉSE



Zirc térségi elhelyezkedése

Zirc a Magas-Bakonyban, a Zirci-medencében, Veszprém megyében fekvő település, a Zirci járás egyetlen városa. A település a megye észak-nyugati részén Veszprémtől 25, Balatontól 35, Pápától 45 Győrtől pedig 57 km-re található. Zirc a Győr és Veszprém között húzódó 82. sz. főút mentén helyezkedik el.



forrás: www.terkepcentrum.hu

Településen keresztülhalad a 11. számú Győr-Veszprém vasútvonal, valamint a zirci vasútállomásról egy vasúti szárnyvonal is kiágazik Dudar felé, amelyen azonban 1995 óta nincs személyforgalom. Autóbuszjáratok Bakonybél, Győr és Veszprém között járnak menetrendszerűen, Budapest csak közvetve, átszállással elérhető el tömegközlekedési eszközökön. A település kisebb, különálló belterületi egységekei a központi belterületről közvetlen buszjárattal elérhetőek.

1.1.2 ZIRC TÉRSÉGI HELYZETE

Zirc földrajzi elhelyezkedéséből és méretéből adódóan a Bakony kiemelkedő települése. Meghatározó agglomerációs vonzáskörzettel rendelkezik, ám Veszprém közelsége is meghatározó a város életében. Veszprém közelsége miatt jelentős regionális szerepköre nem alakult ki, azonban intézményi ellátottsága kedvező. Zirc térségközponti szerepe a mindennapi élet során, elsősorban a városban elérhető szolgáltatások körén érezhető. Fontos intézménye a Zirci Ciszterci Apátság, mely szakrális, vallási központként térségi szerepkörrel ruházza fel a települést.

Zirc intézményei a település járásközponti szerepének megfelelően nem csak a helyieket, hanem a környező települések lakosságát is kiszolgálják. Jelenleg is számos területen van térségi együttműködés, ilyen az egészségügyi ellátás, a szociális ellátás, a közművelődés és a közoktatás. Zirc különösen fontosnak tartja iskolaváros jellegének megőrzését és erősítését. Ehhez kapcsolódóan a jelenlegi épületállomány műszaki színvonalának fenntartása és a létesítmények fejlesztése elengedhetetlen. Régóta cél, az alapfokú oktatási infrastruktúra átalakítása oly módon, hogy a jelenlegi két telephely megszűnjön, és a funkciók egyetlen épületbe (Köztársaság utca) kerüljenek. A város tervei között szerepel az oktatási intézményekhez kapcsolódó tornatermek bővítése, sportcsarnok kialakítása és új tanuszoda építése is, s ezekre a településrendezési eszközök is megfelelő keretet adnak.

1.1.3 A TELEPÜLÉSHÁLÓZATI KAPCSOLATOK MEGJELENÉSE A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBEN

Zirc város településszerkezeti terve figyelembe veszi a meglévő és a tervezett infrastrukturális kapcsolatokat a szomszédos településekkel. Jelentős tervezett infrastruktúra elem a területrendezési tervekben is szereplő elkerülő út. A távlati tervek szerint a 82. sz. főút, amely jelenleg észak-dél irányban átszeli a várost, keletről fogja megkerülni a város, elkerülve a beépített városrészeket. Tekintettel azonban arra, hogy a nyomvonal tényleges tervezése még nem indult meg, a településrendezési eszközök közül csak a településszerkezeti terven került feltüntetésre.

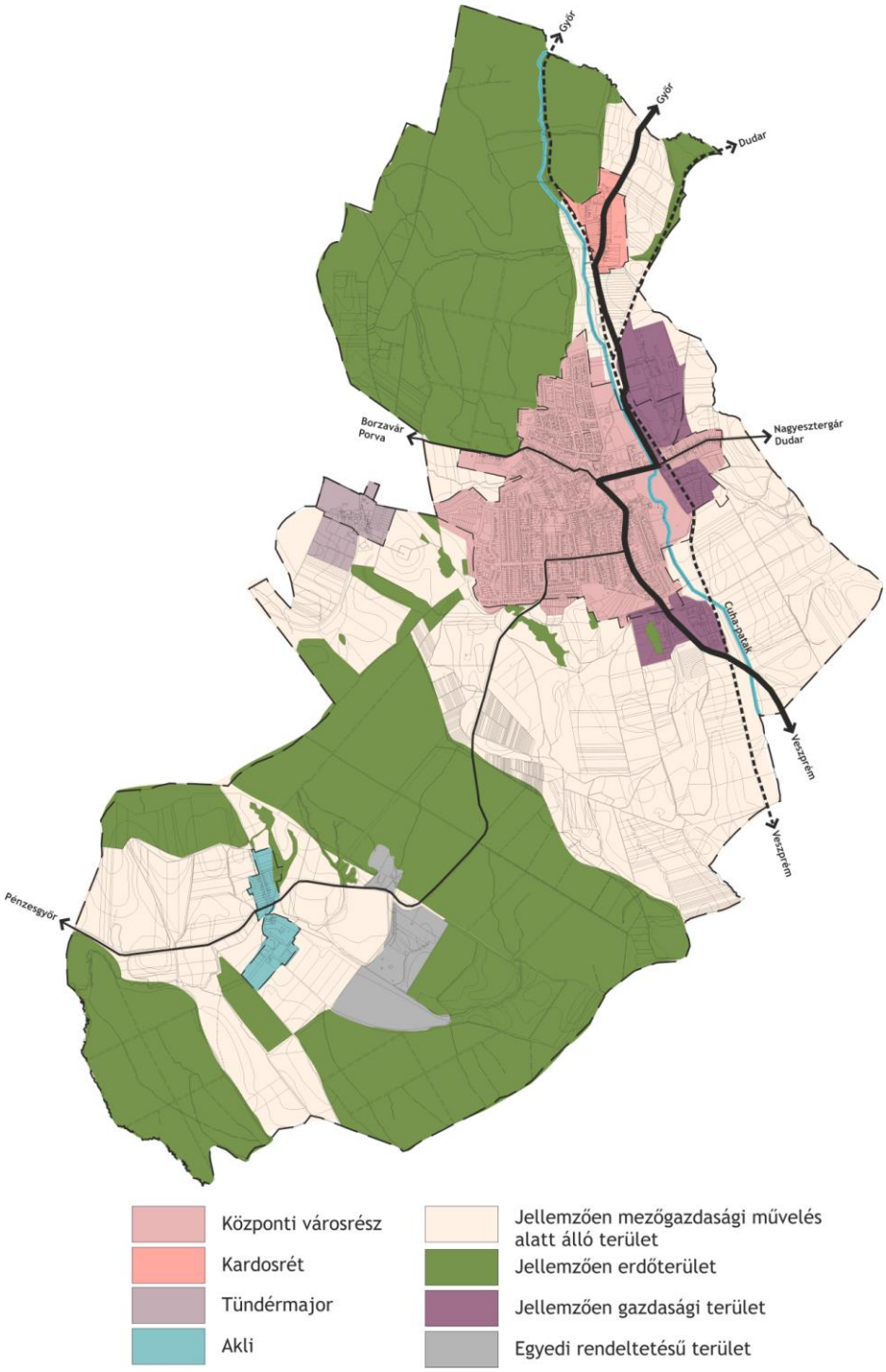
A szomszédos települések településrendezési eszközeiben olyan létesítmény, amely védőtávolsága Zircet érintené, nem ismert.

Zirc térségi szerepkörét erősítik a meglévő és megőrzött településközponti területek és különleges területek, melyek helyet adnak a helyi, a járási és kistérségi intézményeknek, szolgáltatásoknak. Zirc város jelentős gazdasági fejlesztési területtel rendelkezik, melyek hasznosítása segíteni tudja a járás településeinek gazdasági megerősödését.

1.2 TELEPÜLÉSSZERKEZET, TÁJSZERKEZET

1.2.1. TÁJSZERKEZET

Zirc a Magas-Bakonyban, a Zirci-medencében fekszik, ezáltal tájhasználatának és tájszerkezetének kialakulását leginkább a domborzati viszonyok határozták meg. A Bakony domborulatain kialakult **erdő** és a medence területeken, völgyekben kialakuló **mezőgazdasági és gyepes területek** mozaikos tájszerkezetet eredményeztek, amit tovább erősítenek a vonalas elemek is. A gyep és szántó területeken sok helyen találhatóak mezővédő erdősávok, amelyek még tagoltabbá teszik a tájat. Jelentősebb **erdőterületek** a közigazgatási határ északi (Pintérhegyi parkerdő), középső (Csengő, Királykút), és déli részein (Bajor, Kőris) találhatóak, nagyobb szántók pedig ezek között, főként a Központi városrész és Akli körül. Jelentős és egyedi tájszerkezetet befolyásoló elem az Aklitól keletre található nagykiterjedésű **golfpálya** és a közeli **Szarvaskút hotel** környéke.



A belterület több különálló részből áll, erősítve a jellegzetes tájszerkezetet. A legnagyobb és fő belterületi egység a **Központi városrész** a közigazgatási terület súlypontjától kissé északra tolódva helyezkedik el, mely kezdetekben a Cuha-patak völgyébe települt és onnan terjeszkedett tovább. Ennek keleti peremterületein jellemzően **gazdasági területek** alakultak ki, nagyrészt pedig mezőgazdasági területek határolják. Tőle északra található **Kardosrét**, nyugatra **Tündérmajor** a közigazgatási terület déli súlypontjában pedig **Akli**, amely a leginkább elkülönül mindközül. Mindhárom kisebb önálló településrészt főként falusias lakóterületek, valamint a mezőgazdasági tevékenységhez, állattartáshoz és turizmushoz kapcsolódó különleges területek alkotják.

A külterületi területhasználat tekintetében a településrendezési eszközök felülvizsgálata során elsődleges szempont volt, hogy a területfelhasználási rendszer és szabályozási előírások a kialakult tájhasználathoz igazodjanak, és az építés szabályozásával ez a kialakult tájhasználati rendszer megmaradhasson. További cél a külterületi fejlesztési területek, valamint a különleges területek racionalizálása volt.

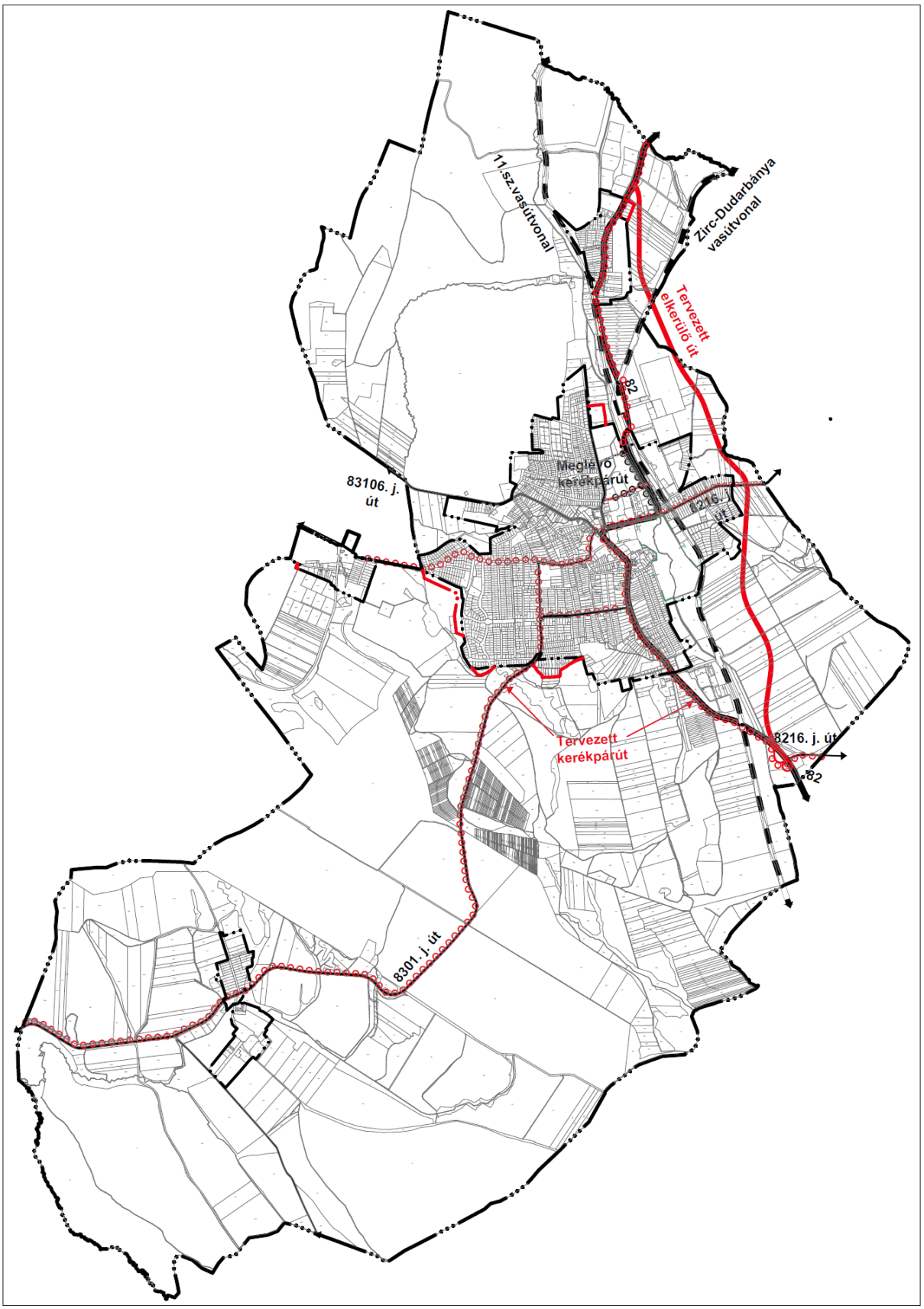
A település szerkezetét jelentősen meghatározzák a területét tagoló **vonalas szerkezeti elemek.** A település legfontosabb vízfolyása a Cuha-patak, amely észak-déli irányban szeli ketté a települést. A Cuha-patakkal közel párhuzamosan húzódik a település belterületén is keresztülhaladó 82. sz. főút, valamint a 11. sz. Győr-Veszprém vasútvonal. 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. Tervezett infrastrukturális elem kijelölése kizárólag a magasabb szintű területrendezési tervekkel való összhang miatt történt, a Veszprém megyei területrendezési terv szerinti elkerülő út tekintetében.

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- a 82. sz. II. rendű főút
- 8216. j. Zirc - Mór összekötő út
- 8301. j. Zirc – Bakonybél – Nagygyimót összekötő út
- 82109. j. Olaszfalu bekötő út
- 83103. j. Lókút bekötő út
- 83104. j. Pálihálás bekötő út
- 83106. j. Porva bekötő út
- 11. sz. Győr – Veszprém vasútvonal
- a Cuha-patak
- Szarvas-patak
- Gerence-patak

Tervezett vonalas szerkezeti elemek:

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

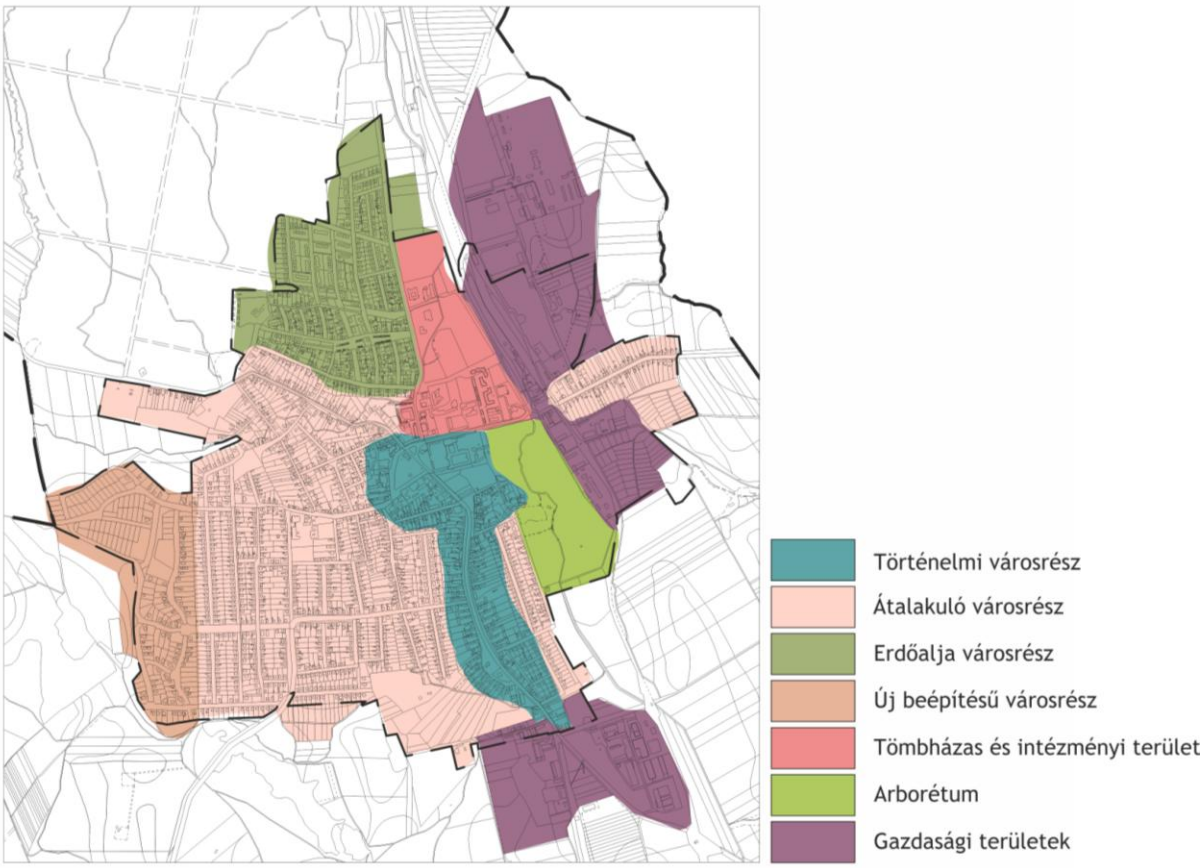


A város szerkezetének legmeghatározóbb vonalas elemei

1.2.2. A BELTERÜLET SZERKEZETE

Zirc óvárosa 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.

Zirc **Központi belterülete** összetett szerkezetű. A területen hét, 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** továbbá a **Tömbházas és intézményi terület**. A Központi városrészhez szerkezetileg szorosan kapcsolódnak az északi és déli határában fekvő **Gazdasági területek**.



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 Arborétum a város legértékesebb zöldfelülete, amely egyben országos jelentőségű természetvédelmi terület is, így területhasználatában nem javasolnak változást a településrendezési eszközök. A Történelmi városrész a város kiemelkedő értékű területe, ahol beépítetlen fejlesztési területek nem találhatóak, a településrendezési eszközök elsősorban a kialakult értékes településszerkezet és településkép megőrzését célozzák, megfelelő keretet adva településközponti elhelyezkedésnek köszönhetően folyamatosan jelentkező fejlesztési lehetőségeknek is. A történelmi városrész esetében a településképi rendelet előírásaira is figyelemmel kellett lenni a településrendezési eszközök felülvizsgálata során.

Az **Átalakuló városrészb**en a kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység dominanciája jellemző, de a fontosabb közlekedési vonalak mentén vegyes funkciójú területek is megjelennek. A településrész középső részén található kórház és annak környékén is 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. Potenciális lakóterületi fejlesztési területek a településrész déli határában

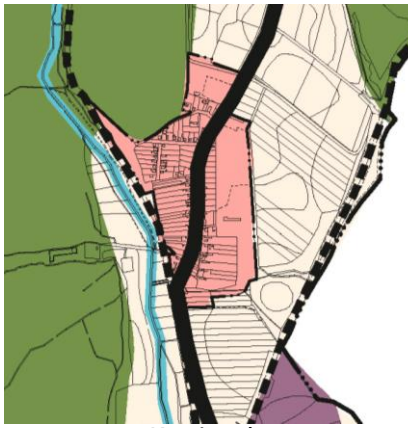
találhatóak. A városrész szerkezetében nem javasolnak változást a településrendezési eszközök, a Deák Ferenc utca, mint forgalmas közlekedési útvonal mentén új településközpont vegyes területek kerültek kijelölésre a lakossági igényeket figyelembe véve. A városrész déli részén kiterjedt távlati lakóterületi fejlesztési terület található, amely terület beépülése csak a szükséges telekcsoport újraosztást és infrastruktúra kiépítését követően valósulhat meg.

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. A zöldterületek mellett található még Erdőalján három különleges terület is, a városrész nyugati határában található különleges idegenforgalmi terület, a különleges sportterület területfelhasználási egységbe sorolt, jelenleg beépítetlen terület a településrész északi határában, valamint a III. Béla utca menti különleges garázsok területe. Potenciális lakóterületi fejlesztési területek a településrész északi határában találhatóak.

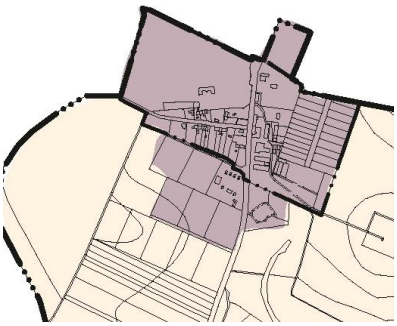
Az **Új beépítésű városrész** beépített tömbjei kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe kerültek besorolásra, melyeket helyenként zöldterületek tagolnak, a városrész jelenti Zirc legfőbb lakóterület fejlesztési tartalékát. A még beépítetlen területeken a településrendezési eszközök a környező lakóterületekkel megegyező kertvárosias lakóterületek kialakítását teszik lehetővé.

A **Tömbházas és intézményi terület** északi új beépítésre szánt része kertvárosias lakóterületbe, míg az iskola területe intézményterületbe került besorolásra. A településrész középső része zömmel különleges szabadidőközpont és különleges sportterületbe tartozik, melyek mellett, az Alkotmány utca mentén zöldterület került kijelölésre. A 82. sz. főút menti területek nagyvárosias településközpont vegyes területbe kerültek besorolásra. Jellemzően ebben a városrészben találhatóak azok a területek, melyek helyet adnak a helyi, a járási és kistérségi intézményeknek, szolgáltatásoknak, illetve amelyek az ilyen jellegű fejlesztési elképzeléseknek adhatnak helyet.

A központi városrész peremterületein **gazdasági területek** egyéb ipari és kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználási egység besorolást kaptak. A gazdasági területeken nagy kiterjedésű, jelenleg még beépítetlen fejlesztési területek találhatóak.



Kardosrét



Tündérmajor



Akli

Az egykor önálló **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.

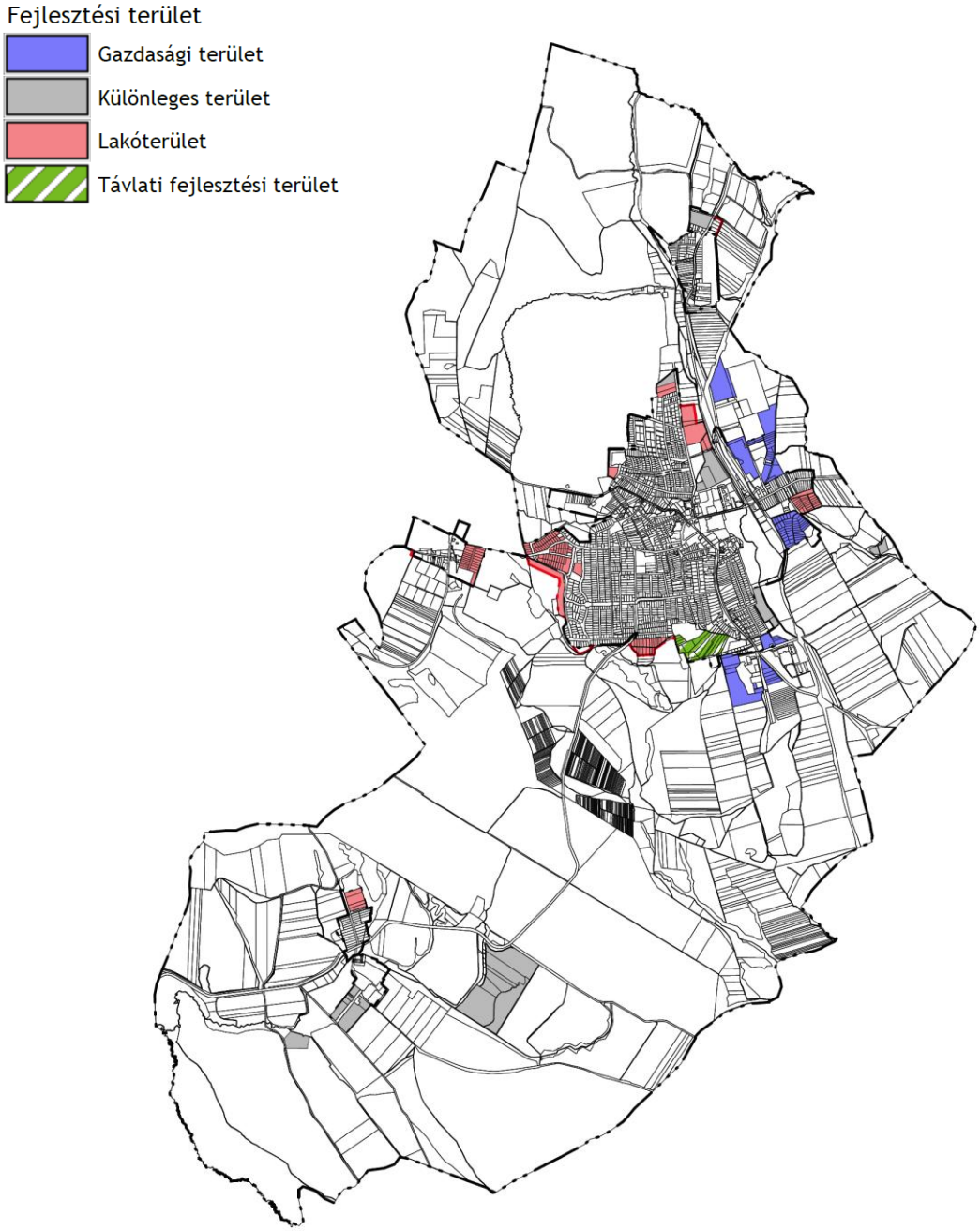
A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a szerkezetet megváltoztató módosítási javaslatok nincsenek, a magasabb rendű jogszabályoknak megfelelő és a kialakult tájhasználathoz alkalmazkodó területfelhasználási rendszer került kidolgozásra. A felülvizsgálat során az egyik fő feladat a potenciális fejlesztési területek és különleges területek rendszerének racionalizálása volt a kompakt település elméletének szem előtt tartásával.

1.3 FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

Fejlesztési területek mindazon területek, amelyeket beépítésre szánt területbe sorolnak a településrendezési eszközök, de beépítésük még nem történt meg. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során új fejlesztési területek csak kis arányban kerültek kijelölésre, a fejlesztési területek nagy részével már a korábbi településrendezési eszközök is számoltak.

A lakóterületi fejlesztési területek közül új területként került kijelölésre az Új beépítésű városrész nyugati és déli határában található teleksor. Jelentős változás, hogy a város Átalakuló városrészének déli peremterületét a korábbi településrendezési eszközök lakóterületként szabályozták, azonban a terület beépülése nem indult meg a kedvezőtlen telek- és tulajdonosi struktúra miatt. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során az önkormányzat azt a döntést hozta, hogy a területet továbbra is távlati lakóterületi fejlesztési területként kívánja nyilvántartani, a tényleges beépítésre való jogot azonban csak akkor kívánja biztosítani, ha a telekstruktúra átalakítása és a megfelelő infrastruktúra kiépítése biztosíthatónak látszik.

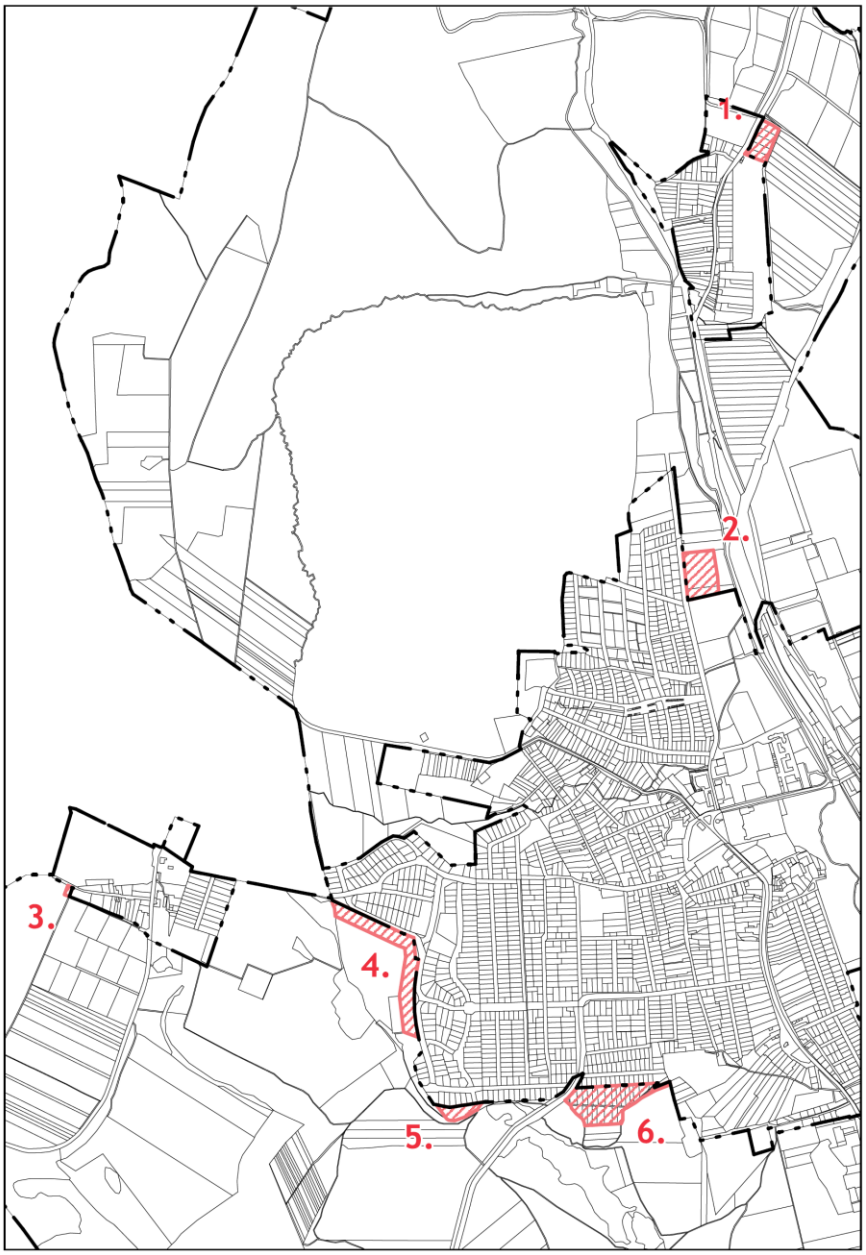
A gazdasági és egyéb, különleges területfelhasználású fejlesztési területek tekintetében a korábbi településrendezési eszközökhöz képest nem történt változás.



1.4 BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

Belterületbe vonható terület a szerkezeti tervlapon meghatározottak szerint 6 területen került kijelölésre. A jelenleg beépítetlen 1, 2 és a 6 jelű lakóterületek a korábbi településrendezési eszközökkel összhangban továbbra is belterületbe vonható területként szerepelnek a településrendezési eszközökben.

A településrendezési eszközök Zirc központi belterületének nyugati és déli határában új beépítésre szánt területeket jelölnek ki, illetve belterületbe vonható területté nyilvánítják azokat (4 és 5 jelű terület). A 3. számú terület esetében a módosítási javaslat korrekció jellegű, ugyanis a területen egy épület áll, amelyet a szomszédos belterületi ingatlan részeként használnak és a módosítással lehetővé válik az épület ingatlan-nyilvántartásba történő felvétele.



A településszerkezeti tervben kijelölt belterületbe vonható területek

1.5 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

A területfelhasználás rendszere a szerkezeti tervlap alapján követhető nyomon. A véleményezésre bocsátott tervdokumentációban a szerkezeti tervlapon feltüntetésre kerültek a hatályos szerkezeti tervlaphoz képest történő változások, a könnyebb érhetőség érdekében. Természetesen a szerkezeti tervlap végleges, jóváhagyott változatában már csak a jóváhagyott területfelhasználás rendszer jelenik majd meg.

1.5.1 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Zirc lakóterületeit kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterületek alkotják, több településrészen is találhatóak jelenleg még beépítetlen lakóterületi fejlesztési területek, melyeket a szerkezeti tervlap külön jelöl.

Zirc lakóterületeinek legkisebb hányadát képezik a **kisvárosias lakóterületek**. Kisvárosias lakóterületbe tartoznak a Központi belterületi részen, az Erdőalja településrész többlakásos, többemeletes lakóépületeinek telkei. **Kertvárosias lakóterületbe** tartozik a Központi belterület lakóterületeinek zöme, valamint a lakóterületi fejlesztési területek mindegyike. Zirc **falusias lakóterületei** a város központi részétől elkülönülő, önálló egységet alkotó Kardosrét, Tündérmajor és Akli településrészek lakóterületei. A lakóterületek besorolása a már kialakult beépítések és a korábbi településrendezési eszközök figyelembevételével történt, a lakóterületek kialakult jellemzőinek megváltoztatására nem tesznek javaslatot a településrendezési eszközök.

Zirc területén a vegyes területek két kategóriába, településközpont területbe és intézmény területbe kertültek besorolásra. **Településközpont vegyes terület** a Központi városrészben található, jellemzően a fő közlekedési tengelyek, valamint forgalmat generáló intézmények környezetében. Településközpont vegyes területbe kerületek a Központi belterület 82 sz. főút menti területei, a Deák Ferenc utca mentén fekvő területek, illetve a Zirci Erzsébet Kórház és Rendelőintézet tömbje, valamint a városközpont intenzívebben beépült területei. A településközpont vegyes terület a korábbi településrendezési eszközökben foglaltakhoz képest nagyobb területen került kijelölésre, ezzel biztosítva a lehetőséget a település központjának és alközpontjainak megfelelő fejlesztésére.

Intézményi terület az Alkotmány utca menti intézmények területe, a Zirci Ciszterci Apátság teljes területe, valamint a Zirci Közös Önkormányzati Hivatal, Járási Hivatal területe, melyek elsősorban az igazgatási, oktatási, szociális és egyházi rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. A korábbi településrendezési eszközök az OTÉK-ban már nem szereplő központi vegyes terület területfelhasználási kategóriát alkalmazta. A jogszabályoknak való megfelelés okán a korábban központi vegyes területfelhasználási kategóriába sorolt területek a kórház tömbjének kivételével intézményi területbe kerültek.

Zirc kiterjedt gazdasági területekkel rendelkezik, amelyek a Központi városrész északkkeleti és déli határában, valamint Tündérmajor településrészen fekszenek. **Kereskedelmi szolgáltató terület** a 11. sz. vasút mentén, a Történelmi városrésztől délre, a Köztársaság utca lakóterületeitől északra és délre, valamint a Tündérmajor településrész középső részén található. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek elsősorban a kis- és középvállalkozásoknak kínál fejlesztési területet. **Egyéb ipari területbe** tartozik a 11 sz. vasút keleti oldalán fekvő Ipari Park területe, ahol nagyobb ipari jellegű beruházások is létesíthetők.

A település területén számos **különleges beépítésre szánt terület** található. **Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület** az Erdőalja településrész északi határában található terület, a Történelmi városrész keleti határában, a Gyóni Géza utca keleti oldalán elhelyezkedő terület és a Mayer-tótól keletre fekvő különleges terület. **Különleges mezőgazdasági üzemi területbe** kerültek az Akli területén, valamint Kardosrét településrész északi részén fekvő mezőgazdasághoz kapcsolódó gazdasági területek. **Különleges idegenforgalmi területbe** a város idegenforgalmi szempontból megahatározó területei tartoznak. Ilyenek az Erdőalja városrész nyugati határában található terület, Tündérmajor településrész északi területén található kastély területe, Akli déli részein fekvő potenciális fejlesztési területek és az Akli településrésztől délnyugatra kialakítani tervezett ökológiai bemutatóközpont területe, valamint a golfpálya közelében található hotel és a Szarvaskút hotel környéke. **Különleges lovassport terület** a Tündérmajor településrészen található Tündérfarm területe. **Különleges szabadidőközpont** a Hosszú rét különleges területei, ahol a város rekerációs és szabadidős létesítményeinek fejlesztése tervezett. **Különleges garázsok** a III. Béla utca menti garázssorok, valamint a Deák Ferenc utca és az Alkotmány utca közötti tömbbelsőben található garázssorok.

1.5.2 BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A város meglévő és tervezett közparkjai, közkertjei **zöldterület** területfelhasználási egységbe tartoznak, részletes ismertetésüket az *5. Zöldfelületi rendszer fejlesztése* c. fejezet tartalmazza.

Az **erdőterületek**nek alapvető jelentősége van az élővilág megóvása, a települési környezet minőségének javítása, valamint tájesztétikai, környezet- és talajvédelmi szempontból egyaránt. Zirc közigazgatási területén erdőterületek jellemzően a közigazgatási terület északi részén (Bocskorhegy, Pintérhegy), valamint a központi belterülettől délre (Kőris, Királykút, Csengő, Bajor) helyezkednek el. Az erdőterületek a településszerkezeti terven ***védelmi, honvédelmi, gazdasági*** és ***közjóléti erdőterület*** besorolást kaptak. Az erdőterületek besorolása elsősorban elsődleges rendeltetésük, valamint ökológiai jelentőségük, természetvédelmi szerepük alapján történt. **Védelmi rendeltetésű erdőterület** besorolást kaptak a közlekedési területek és a vízfolyások mentén húzódó véderdő sávok, a 82. sz. főút mentén, a János-tanyai utcától délre fekvő gazdasági terület középső részén fekvő erdőfolt, az Aklipusztától keletre fekvő erdőfolt és az Aklipusztától északnyugatra kijelölt erdőfolt. Védelmi erdőterületek olyan területeken is kijelölésre kerültek, ahol az Országos Erdőállomány Adattár erdőterületet nem tart nyilván, a tényleges területhasználat nem erdő, ám Veszprém Megye Területrendezési Tervének szerkezeti tervlapja erdőgazdálkodási térséget jelöl. E területek a golfpályától keletre, valamint Aklitól északnyugatra találhatóak. **Honvédelmi erdőterületek** a honvédség vagyonkezelésében álló, honvédelmi érdekeket szolgáló területeken kerültek kijelölésre. Ilyen területek a belterülettől északnyugatra fekvő nagy kiterjedésű erdőterületek (Pintérhegy, Bocskor-hegy), valamint a belterülettől délre fekvő erdőfoltok (Kőris, Királykút, Csengő, Bajor). **Gazdasági rendeltetésű erdőterület** a közigazgatási terület északkeleti csücskében fekvő erdőfolt a vasútvonal mellet, a Bocskor-hegy erdőterületeinek a borzavári településhatár mentén fekvő része, valamint a belterülettől délre fekvő területen elszórt erdőfoltok (Királykút egy része, Aklipusztától délre fekvő erdőfolt). **Közjóléti erdőterület** mindössze egy kis foltban, Aklipusztától délnyugatra került kijelölésre az erdő elsődleges rendeltetésének megfelelően.

A település **mezőgazdasági terület**ei általános és kertes mezőgazdasági területként kerültek kijelölésre a településszerkezeti terven, az általános mezőgazdasági területeken belül pedig az eltérő művelésű, jellegükben egymástól elkülönülő területek további differenciálásra kerültek. ***Kertes mezőgazdasági terület*** területfelhasználási egységbe a 8301 j. út két oldalán fekvő kisparcellás területek kerültek. ***Általános mezőgazdasági terület*** területfelhasználási egységbe a közigazgatási terület jellemzően szántóföldi művelés alatt álló területei tartoznak: a közigazgatási terület keleti, nagyesztergári határa mentén húzódó területek, a 83106 j. Borzavárra vezető út északi oldalán fekvő mezőgazdasági területek, a Tündérmajortól délre fekvő mezőgazdasági művelésű területek, valamint Akli környezetében fekvő mezőgazdasági művelésű területek. ***Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület*** területfelhasználási egységbe az ökológiailag értékes, természetvédelmi oltalom alatt álló területek tartoznak, amelyek a Cuha-patakot kísérő területek, valamint 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).

Vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe a város vízfolyásai, állóvizei, valamint a vízművek területe tartozik, amelyeket a helyi építési szabályzat differenciál különböző övezetekbe.

A település területén a jelenlegi egyedi használatú, nagyobb kiterjedésű, alacsony beépítettségű területek jellemzően **különleges beépítésre nem szánt terület** területfelhasználási egységbe kerültek. A különleges beépítésre nem szánt ***temető*** területfelhasználási egységbe a város temetői tartoznak (központi belterület Alsó és Felső temetője, Kardosrét temetője, Akli temetője). Különleges beépítésre nem szánt ***lovassport terület*** a Tündérmajor településrészen található Tündérfarmhoz kapcsolódó lovassport terület. A város szennyvíztisztítója különleges beépítésre nem szánt ***szennyvíztisztító terület*** besorolást kapott. A közigazgatási terület déli részén elhelyezkedő golfpálya területe különleges beépítésre nem szánt ***golfterület*** besorolású. Különleges beépítésre nem szánt ***idegenforgalmi terület*** a Kardosréten található kemping területe, különleges beépítésre nem szánt ***kert*** területfelhasználási egységbe pedig Kardosréten a 82. sz. főút mentén fekvő kiskertek területe tartozik.

A város gyűjtőútnál magasabb szintű útjai **közúti közlekedési terület** területfelhasználási egységbe, a vasútvonal pedig **kötöttpályás közlekedési terület** területfelhasználási egységbe került besorolásra.

1.6 VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEK

1.6.1 KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

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. Veszprém-Zirc-Győr másodrendű főút - külterületen az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen,
- 11. sz. Győr–Veszprém – a vasút tengelyétől számított 50-50 m széles területen,
- Zirc-Dudarbánya vasútvonal – a vasút tengelyétől számított 50-50 m széles területen,
- 8216. j. Zirc-Mór összekötő út - külterületen az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen,
- 8301. j. Zirc–Bakonybél–Nagygyimót összekötő út - külterületen az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen,
- 82109. j. Olaszfalu bekötő út - külterületen az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen,
- 83103. j. Lókút bekötő út - külterületen az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen,
- 83104. j. Pálihálás bekötő út - külterületen az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen,
- 83106. j. Porva bekötő út - külterületen az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen.

1.6.2 KÖZMŰTERÜLETEK

VÍZELLÁTÁS SZOLGÁLTATÁSI TERÜLETÉN

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

SZENNYVÍZELVEZETÉS

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

CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

- 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.

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

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

Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei

1.6.3 ÖRÖKSÉGVÉDELEM

ORSZÁGOS VÉDELEM

Az országos védelem alatt álló műemlék építmények és területek

Az országos nyilvántartás szerint Zirc területén országos védelem alatt 15 műemlék építmény és egy nyilvántartott műemléki érték áll, s ezekhez tartozóan 12 műemléki környezet került kijelölésre. A műemlékek, nyilvántartott műemlékek és a műemléki környezetek a szerkezeti tervlapon és a szabályozási terven feltüntetésre kerültek.

Műemlék építmény

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 ta 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 cisztercita 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

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 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

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.

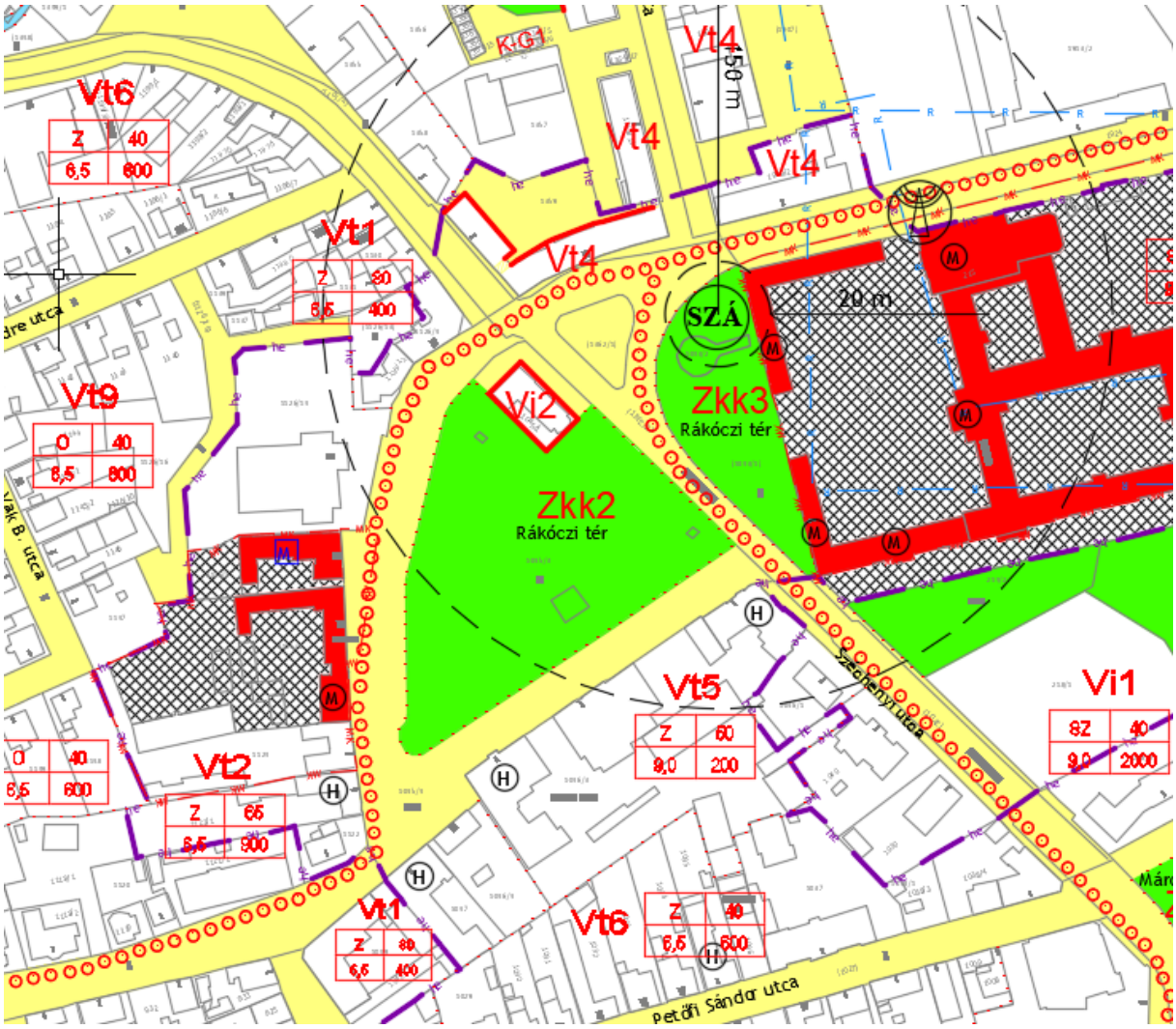
Az Eljr. 23/E.§ (1) bekezdés alapján a területi építészeti követelmény tartalmi keretet határoz meg a HÉSZ számára, a megfogalmazott követelmények érvényesítésre kerültek a HÉSZ tervezet megalkotása során.

A településképi rendelet 12.§-a területi építészeti követelményeket állapít meg az alábbiak szerint:

- **Rákóczi tér és a térrel határos telkek**

„TKR 12. § (1) A helyi védelemben részesülő Zirc, Rákóczi térre és a térrel határos telkek által alkotott térfalra vonatkozó területi építészeti követelmények:

a) a kialakult zártsorú beépítést meg kell tartani,
b) ahol a beépítés nem zártsorú ott az optikai zártsorú módon kell beépíteni a telek utcai homlokvonalán elhelyezendő építményeket és
c) az épületek bővítése megengedett, az e rendeletben meghatározott részletszabályok figyelembevételével, az egy szintes épületek szintszáma növelhető egy szinttel, oly módon, hogy a második szint nem lehet teljes szintmagasságú, a kétszintes épületek szintszáma nem növelhető.”



A kialakult zártsorú beépítésű területek Vt1, Vt2 és Vt5 jelű építési övezetbe kerültek ahol a TKR előírásainak megfelelően zártsorú beépítési mód szerint lehet a telkeket beépíteni. A HÉSZ tervezet 26.§ (6) bekezdése továbbá az alábbiakról rendelkezik:

„4 Vt1, Vt2 és Vt6 építési övezetek helyi területi védelemmel érintett telkein legfeljebb pinceszint+földszint+tetőtér beépítéses épület létesíthető.”

- **Kossuth utca**

„TKR 12.§ (2) A helyi védelemben részesülő Kossuth utcára vonatkozó területi építészeti követelmények:

a) a területen oldalhatáros beépítési módot kell meghatározni, a csatlakozó telekhatártól legfeljebb 1,0 m távolságra lehet az épületet elhelyezni, kivételt képez ez alól a keresztpajták sora,

b) a keresztpajtákat a kialakult, meglévő pajták által kijelölt építési helyen kell elhelyezni, az építési helyet a helyi építési szabályzatban ki kell jelölni,

c) a keresztpajták építésére a helyi építési szabályzatban egyedi szabályozást kell megállapítani, annak érdekében, hogy az oldalkertet ez esetben ne kelljen megtartani,

d) az utcai telekhatárra kiépült beépítést meg kell tartani, a kialakult utcai telekhatár menti beépítést építési vonalként kell szabályozni,

e) a megmaradt hosszúházas, keresztpajtás beépítést meg kell őrizni, a szabályozásnak ezt elő kell segíteni az épületek átalakítására, bővítésére, új épület építésére vonatkozóan,

f) a keresztpajta elbontásakor a keresztpajták építésére kijelölt építési helyen kell visszaépíteni,

g) a területen foghíj kialakulása nem megengedett, utcai telekhatáron lévő épület elbontása csak új épület építésével együtt lehet és

h) a Kossuth utca közterületére közterület alakítási tervet kell készíteni.”

A Kossuth utca menti területek Vt6, Vt7, Vt8 és Vt9 jelű építési övezetbe kerültek besorolásra. Azokon a telkeken, ahol a keresztpajták hagyományosan voltak és vannak jelen (Vt7 és Vt8 építési övezetek telkei), külön szabályokat tartalmaz a HÉSZ.

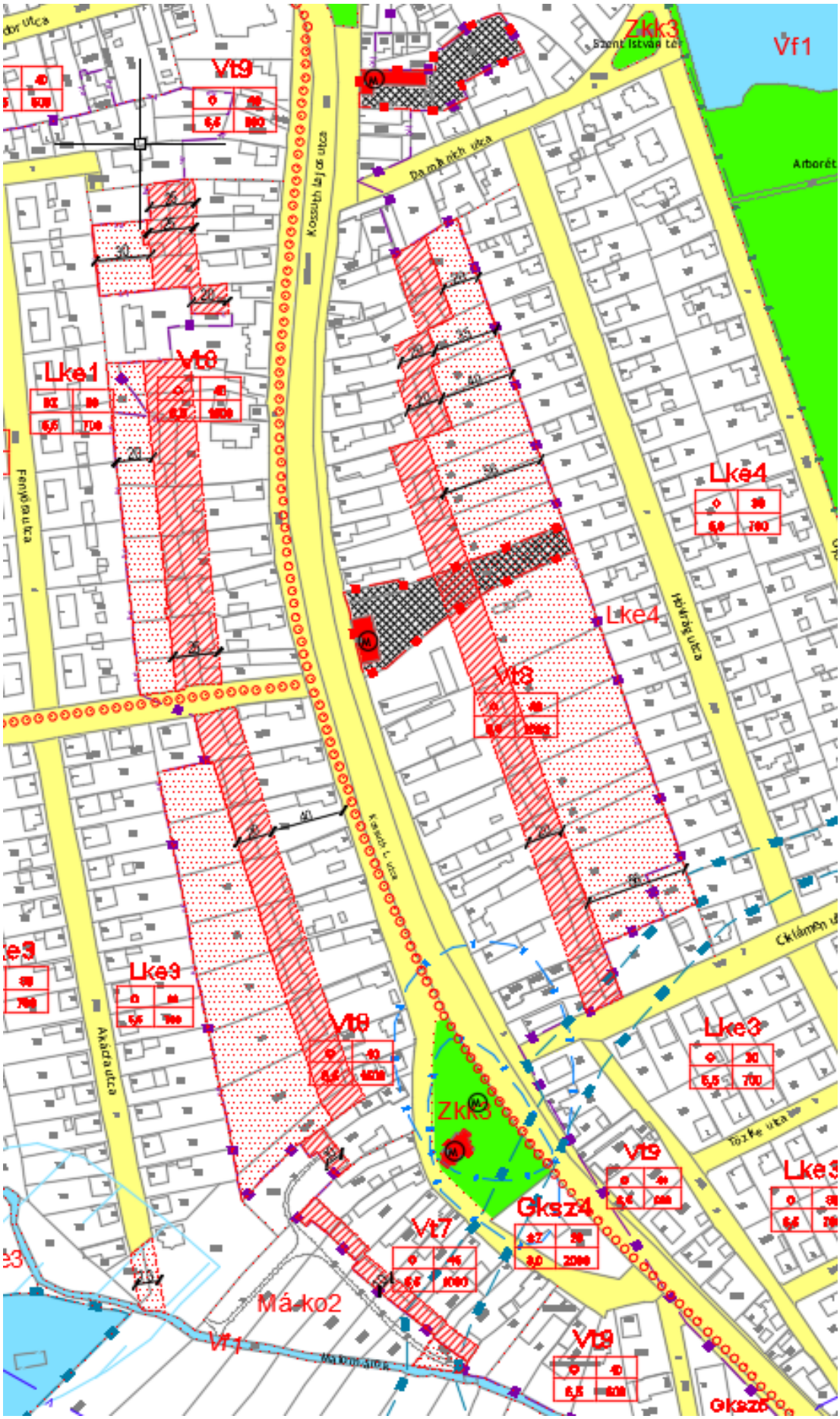
A HÉSZ tervezetének előírásai biztosítják a keresztpajták létesítésének, újraépítésének lehetőségét az e célja kijelölt területsávban, valamint azt hogy a létesülő épületek ténylegesen oldalhatáron álljanak:

***„26.§** (8) Vt7 és Vt8 építési övezet telkein, a szabályozási terven keresztpajta létesítésére kijelölt területsávon belül egy, legfeljebb 10 m széles épülettömeg létesíthető a telek teljes szélességében.*

(9) Vt7 és Vt8 építési övezet telkein, a szabályozási terven keresztpajta létesítésére kijelölt területsávban az oldalkert mérete 0 méter.

(10) Vt7 és Vt8 építési övezet telkein, a szabályozási terven keresztpajta létesítésére kijelölt területsávban az épületeket a területsáv oldalhatárától legfeljebb 1 méter távolságra lehet telepíteni.

(11) Vt7 és Vt8 építési övezet telkein az épületeket a teleknek az építési hellyel határos oldalhatárától legfeljebb 1 méter távolságra lehet telepíteni.”


Vt9
Zkk3
Vf1
Szent István tér
Kossuth Lajos utca
Arborét
Lke1
Vt8
Lke4
Lke3
Vt8
Zkk3
Vt9
Gksz4
Vt7
Vt9
Lke3
Lke3
Vt9
Gksz6
Vf1

- **Petőfi Sándor utca**

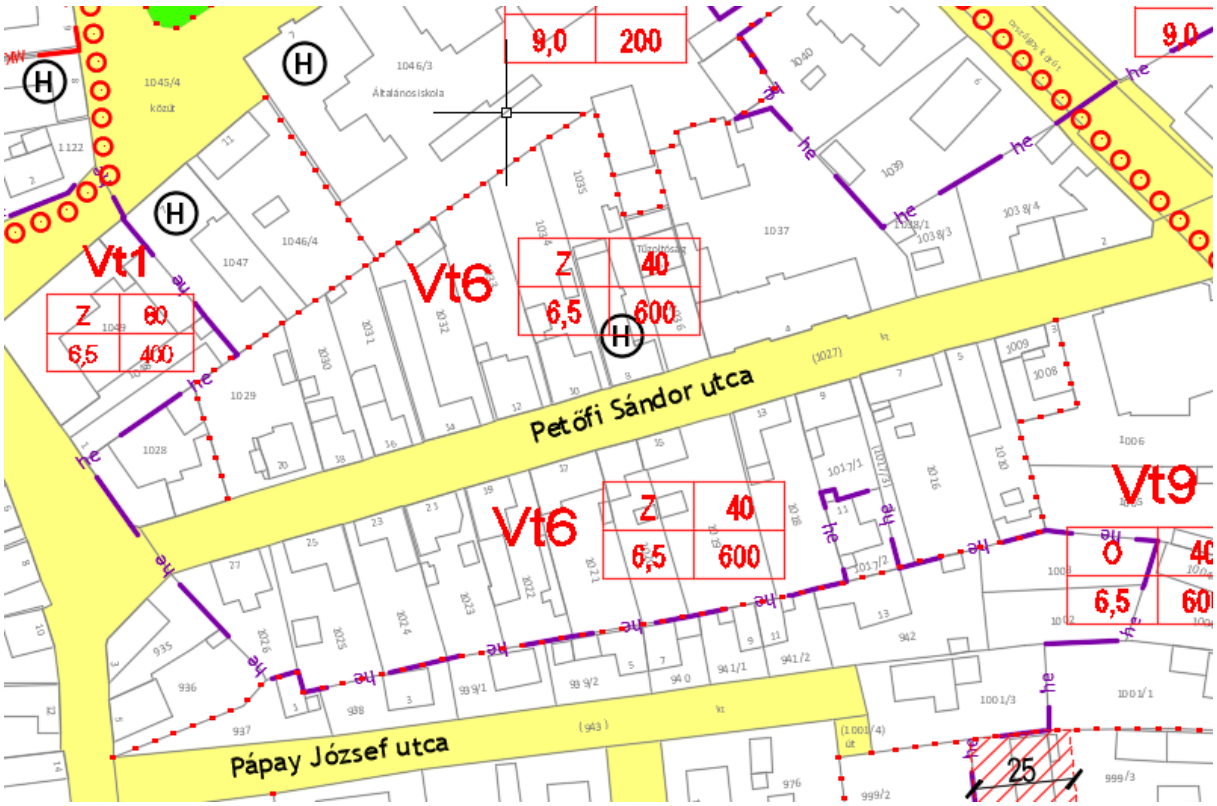
„TKR 12.§ (3) A helyi védelemben részesülő Petőfi Sándor utcára vonatkozó területi építészeti követelmények:

a) az utcában kialakult utcai telekhatárra történő épület-elhelyezést meg kell tartani,

b) a zártsorú beépítést, mely lehet tényleges zártsorú beépítés vagy optikai zártsorú, meg kell tartani,

c) az épületek bővítése megengedett, az e rendeletben meghatározott részletszabályok figyelembevételével és az egy szintes épületek szintszáma növelhető egy szinttel, oly módon, hogy a második szint nem lehet teljes szintmagasságú, a kétszintes épületek magassága nem növelhető és

d) a területen foghíj kialakulása nem megengedett, utcai telekhatáron lévő épület elbontása csak új épület építésével együtt lehet.”



A Petőfi Sándor utca menti telkek Vt6 építési övezetbe kerültek, ahol zártsorú beépítési mód került szabályozásra és az alábbi előírást tartalmazza a HÉSZ tervezete:

„26.§ (6) … Vt6 építési övezetek helyi területi védelemmel érintett telkein legfeljebb pinceszint+földszint+tetőtér beépítéses épület létesíthető.”

RÉGÉSZET

Zircen 26 régészeti lelőhely található, illetve még egy Olaszfalun. Ezek közül kettő – az Apátság és a Bocskor-hegy - kiemelten védett lelőhelyek.

Ssz.	Helyszín, elnevezés	HRSZ nyilvántartott adatok	Lelőhely azonosító
1.	Halastó gátak I. (Olaszfalu)	0249, 0250/1, 028/1, 028/7	8819
2.	Kistemplom	430, 431, 433, 432, 412, 413, 358/3, 428, 362, 359, 356, 357/1, 358/4, 411, 487/1, 358/1, 358/2, 485, 483/1, 486/1	9873
3.	Apátság	1915/3, 213/3, 1913/2, 1915/8, 1916/24, 1910, 1915/9, 215, 216, 1916/9, 1928/3, 1914, 1917/3, 1917/4, 1917/5, 1917/6, 1917/7, 214/1, 1924, 1927, 1929, 213/1, 1925, 1926, 212, 1906/1, 1909/1, 1909/2	9874
4.	Nagyesztergári határra dűlő	07/27, 07/28, 07/29, 07/26, 09, 0106, 0109/28, 0109/58, 0109/57	9875
5.	Kardos-rét	07/32, 0116/2, 0114, 0112/1, 07/16	9876
6.	Vasútra dűlő	030/2, 029, 019/7, 019/3, 019/5, 019/4	9877
7.	Tündérmajor	0181/4, 0181/5	9878
8.	Tündérmajor II.	2152, 2136/16, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2160, 2161, 2162, 0181/5, 2145, 2158, 2146, 2147, 2148, 2155, 2156, 2157	9879
9.	Király-kúti-forrás	061, 078	9880
10.	Aklipuszta	0101, 0102/1, 0102/2, 0102/3, 0102/4, 0102/5, 099	9881
11.	Pusztatemplom	0102/1, 0102/2, 0102/4, 0102/3, 0102/5	9882
12.	Aklipuszta II.	0111/7, 0116/2, 0117/3, 0117/4, 0117/5, 0117/9	9883
13.	Pintér-hegy	0188/4	9884
14.	Halastavak	014, 016/2, 013/3	9885
15.	Csengő	0143/3, 0146, 0147, 0216/10, 0216/12, 0216/11	9886
16.	János-tanya	074/3, 074/4	49712
17.	Putri-major	087/1, 087/2	55184
18.	Pintér-hegy II.	0188/4	55185
19.	Hárs-hagyásfa	0133/11	55186
20.	Király-patak melléke	056/1	55187
21.	Csengő II.	0143/3	55188
22.	Aklipuszta mellett	0124/12	55189
23.	Halastavak II.	013/3, 014, 016/1, 016/2	55190
24.	Tündérmajor III.	062/15, 062/17	55191
25.	Bocskor-hegy	0195, 0197/3, 0197/4	7611
26.	Bocskor-hegy I.	0193/1, 0193/2, 0193/4, 0193/5, 0193/6, 0193/7, 0193/8, 0194/4, 0195, 0196/5, 0196/6, 0196/7, 0197/4, 0194/5	7612
27.	Bocskor-hegy II.	0201/2	57240

Az épített értékek és a régészeti területek részletes bemutatásával a településfejlesztési koncepcióhoz és a településrendezési eszközökhöz készített örökségvédelmi hatástanulmány foglalkozik.

1.6.4 TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A szerkezeti tervlap és a szabályozási terv tartalmazzák a táj- és természetvédelmi értékek lehatárolását. A településrendezési eszközök rendelkeznek arról, hogy a település területén található természetes és természetközeli élőhelyek, tájképi értékek megóvását biztosítani kell. A védett területekre vonatkozóan az alábbi általános szabályokat állapítja meg a HÉSZ:

- A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell,
- A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
    - a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
    - a település külterületén a vízfolyások, utak mentén fekvő fasorok, erdősávok megtartandók, illetve újak telepítendők; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő.

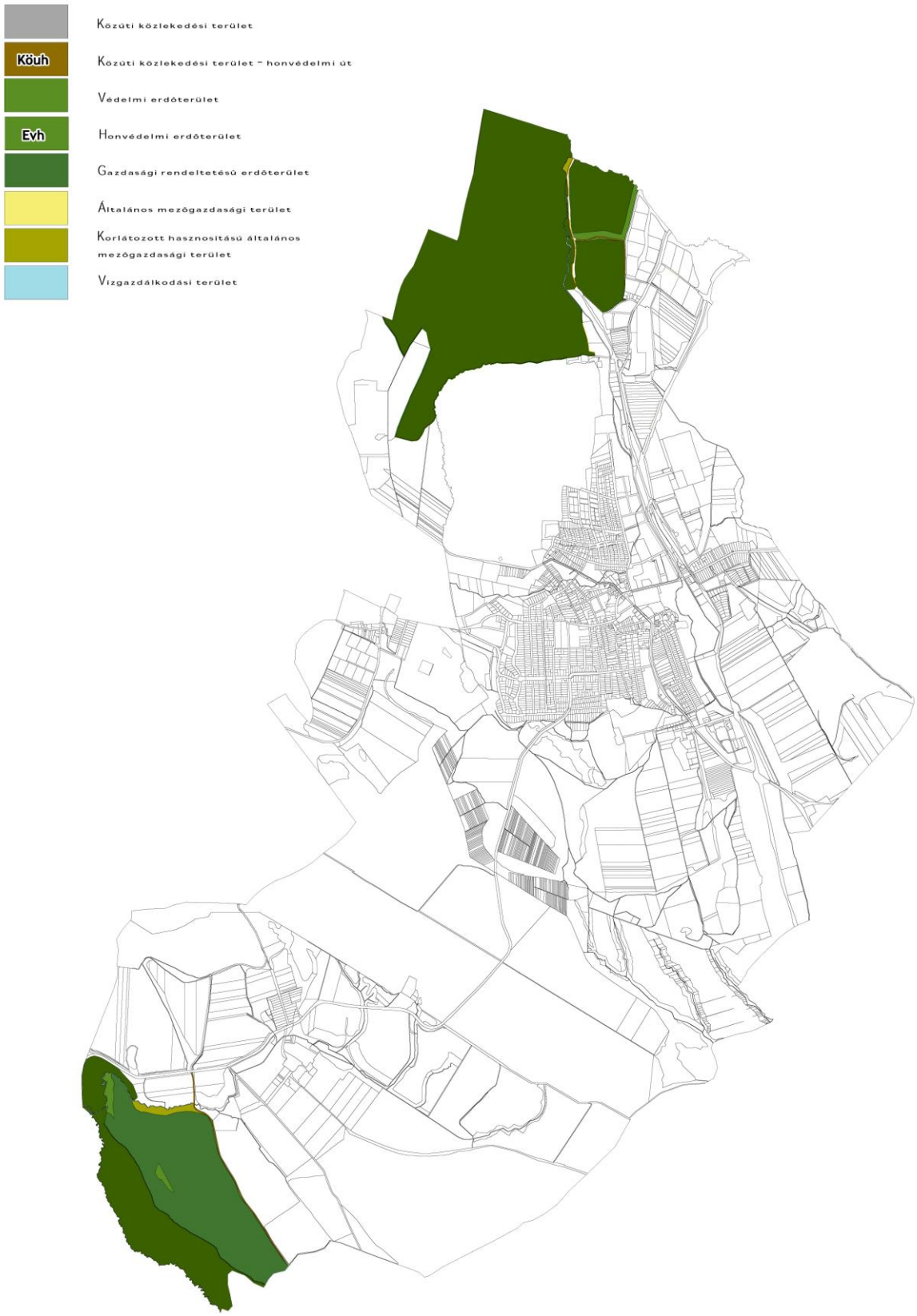
NEMZETKÖZI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI ÉS TÁJI ÉRTÉKEK

Natura 2000 terület

A város közigazgatási területét több területen is érinti a Natura 2000 hálózat területe. A Natura 2000 hálózatra vonatkozó szabályok az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Kormányrendeletben kerültek meghatározásra, az egyes települések Natura 2000 hálózattal érintett területeiről az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet rendelkezik.

A hálózat területével érintett területeken a kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhely típusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, valamint a fenntartható gazdálkodás feltételeinek biztosítása elsődleges szempont. A város területén az Északi-Bakony, valamint a Papod és Miklád nevű területek tartoznak a Natura 2000 hálózathoz.

Az Északi-Bakony területe honvédelmi erdőterület, védelmi erdőterület és korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe, Papod és Miklád nevű terület pedig honvédelmi erdőterület, gazdasági rendeltetésű erdőterület, valamint korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolják a településrendezési eszközök. E területfelhasználási egységek közül védelmi erdőterületen, valamint korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági területen épület elhelyezésére nem biztosít lehetőséget a helyi építési szabályzat tervezete, így a területek beépítetlen állapota, az ökológiai értékek védelme biztosított. Honvédelmi erdőterületen 5%-os beépítettséggel helyezhető el kizárólag honvédelmi és katonai rendeltetési egységet tartalmazó épület, a honvédelmi érdekeket figyelembe véve. Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetében szintén helyezhető el épület, viszont igen szigorú feltételekkel: legalább 10 ha nagyságú telken és legfeljebb 0,1%-os beépítettséggel.

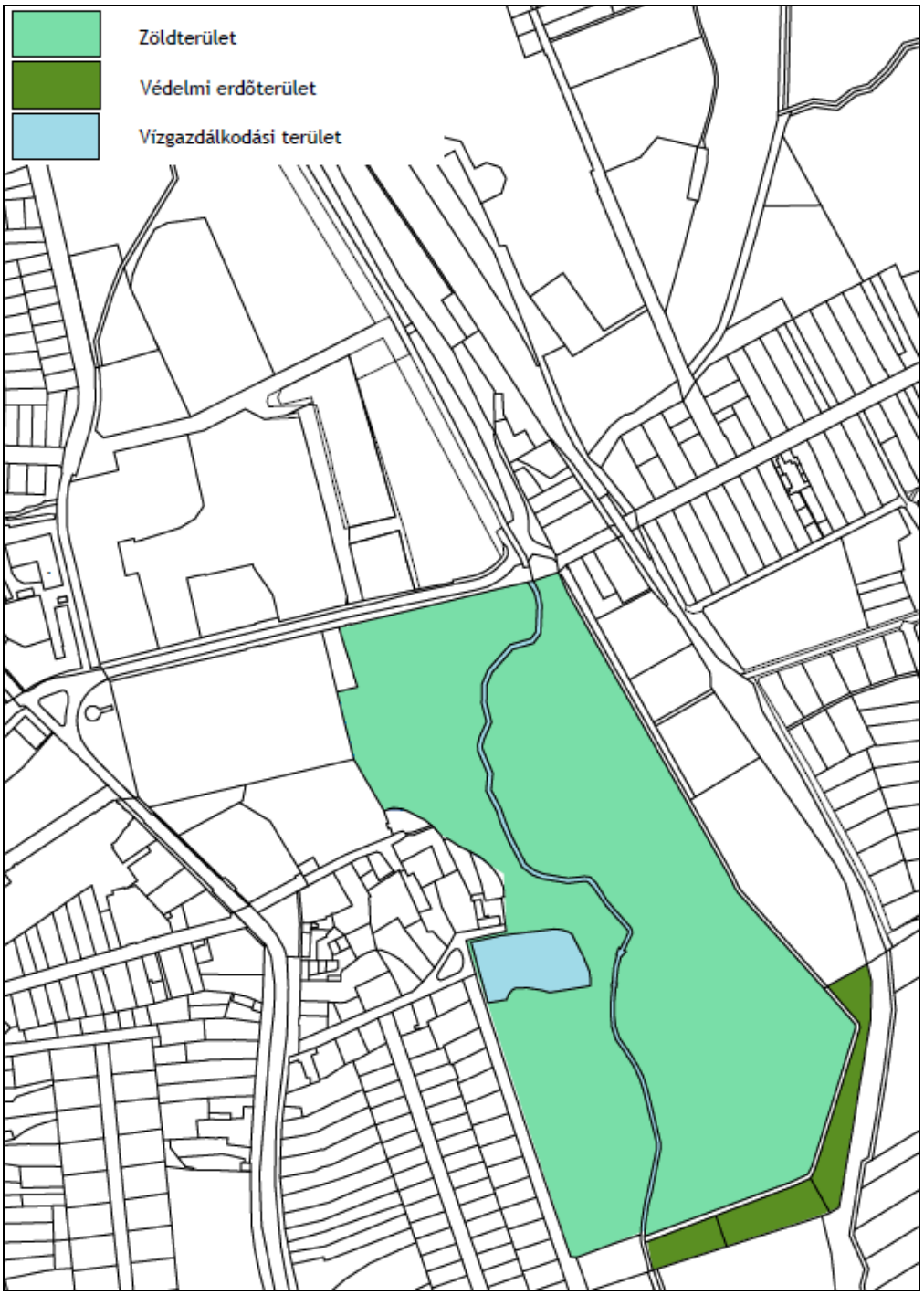


A Natura 2000 hálózathoz tartozó területek
területfelhasználási besorolása a településszerkezeti terven

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI ÉS TÁJI ÉRTÉKEK

Országos jelentőségű védett természeti terület

Országos jelentőségű természetvédelmi terület az Arborétum, amelynek területét a településrendezési eszközök zöldterület-közpark övezetbe, a területén található tavat pedig vízgazdálkodási területbe sorolják. Közpark övezetben legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legalább 70%-os zöldfelülettel, legfeljebb 5,0 m-es épületmagassággal helyezhető el épület.

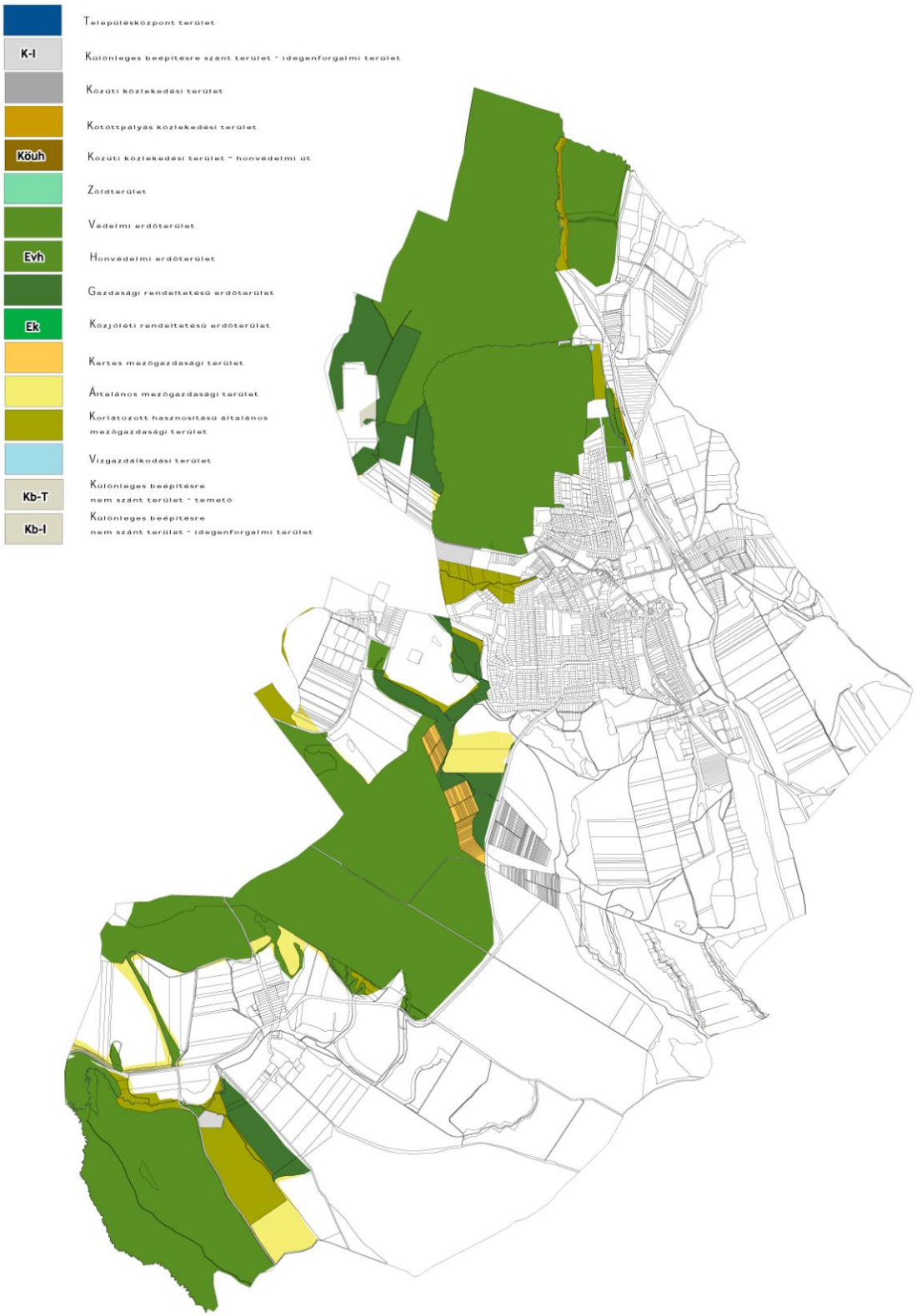


Az országos jelentőségű védett természeti terület területfelhasználási besorolása a településszerkezeti terven

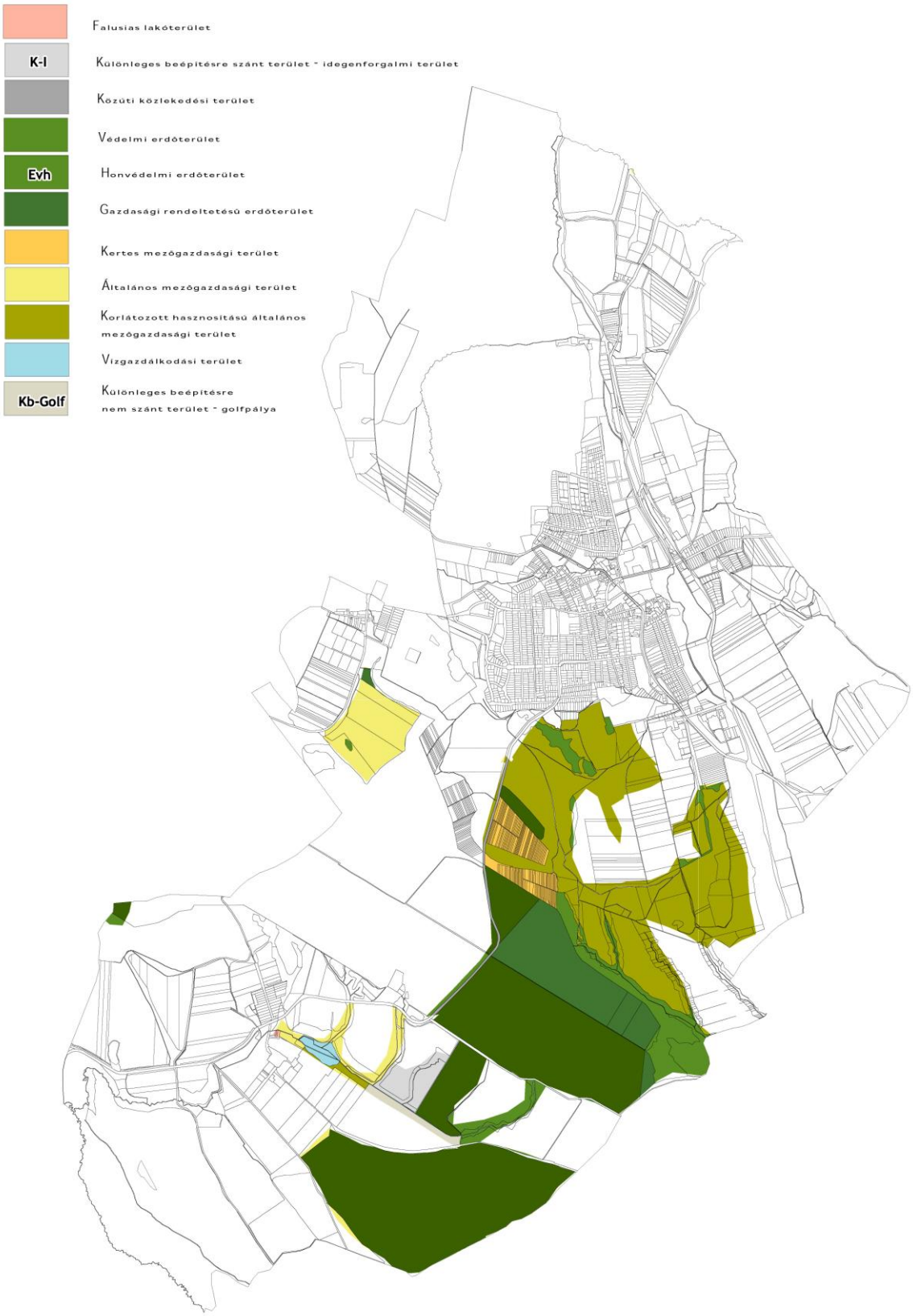
Ökológiai hálózat övezetei

Az ökológiai hálózatnak két övezete érinti a város területét, a magterület és a pufferterület övezete. Az övezetekhez tartozó területeket a szabályozási terv jellemzően olyan övezetekbe sorolja, ahol épületet nem, vagy csak korlátozottan lehet elhelyezni, így a területek beépítetlen/kis mértékben beépített állapota és az ökológiai értékek megőrzése biztosítható. Beépítésre szánt területet mindössze a pufferterület övezetén került kijelölésre, Akli településrész lakóterületén és a golfpálya fölötti idegenforgalmi területen.

Az övezetekre vonatkozó előírásokat az MATrT tartalmazza, ezeknek való megfelelést a *2.3. Országos övezetek ismertetése* c. fejezet mutatja be.



A magterület övezetének területfelhasználási besorolása a településszerkezeti terven



A pufferterület övezetének területfelhasználási besorolása a településszerkezeti terven

Tájképvédelmi terület

A tájképvédelmi szempontból jelentős területeket a MATrT Tájképvédelmi terület övezetbe sorolja. Az övezetekre vonatkozó előírásokat az MvM rendelet tartalmazza, ezeknek való megfelelést a *2.3. Országos övezetek ismertetése* c. fejezet mutatja be.

Ex-lege védett természeti értékek

Zirc közigazgatási területén ex lege védett értékek a források, a barlangok, a víznyelők és egy kunhalom.

Források: 85 db forrás a közigazgatási területen elszórva.

Barlangok: 6 db barlang a közigazgatási területen elszórva.

- Csengő-hegyi 13. sz. víznyelőbarlang
- Pál-oldali-víznyelő
- Kis-Pipa-zsomboly
- Kardoséti-berogyás
- Gyertyán-barlang
- Pipa-zsomboly

A barlangok felszíni védőövezete a szerkezeti és a szabályozási tervlapokon is feltüntetésre került. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 48.§ (5) bekezdése így fogalmaz a barlangok védőövezetéről:

„(5) Barlang védőövezetét a felszíni területen a miniszter állapítja meg, és rendelkezik a védőövezetre irányadó korlátozásokról is."

A védőövezet megállapítása a 16/2009. (X.8.) KvVM rendeletben megtörtént, ám irányadó korlátozásokat sem e rendelet, sem más rendeletek nem tartalmaznak.

Víznyelők: 26 db víznyelő a közigazgatási területen elszórva.

Kunhalom: 1 db kunhalom Tündérmajortól délre.

1.6.5 EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

Magas talajvízállású terület

A szabályozási terv tartalmazza a magas talajvízállású terület lehatárolását, amely a belterület északi részén, az Alkotmány utca és a Cuha-patak között terül el. A területtől délre fekvő 1893/2, 1897 és 1900 hrsz területekre 2000-ben készült talajmechanikai szakvélemény, míg a 1904/3 hrsz területre 2017-ben készült talajvizsgálati jelentés. A dokumentumok és a helyszín ismerete alapján feltételezhető, hogy a mértékadó talajvízszint tulajdonképpen szinte a felszínen van a magas talajvízállású területként jelölt részen is, ezért a HÉSZ az építést az alábbi feltételhez köti:

- *A magas talajvízállású területen építési tevékenységet folytatni csak a területre készített geotechnikai jelentés alapján lehetséges.*

Fennálló elöntés veszély

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság előzetes tájékoztatása alapján a Cuha-patak problémás szakasza a Gyóni Géza utcával párhuzamos külterületi szakasz, ahol a meder nem a völgy mélypontján, hanem attól kissé feljebb húzódik. Az utolsó rendezéskor végrehajtott mederkotrás során kikerült anyag a bal parton, depónia szerűen lett lehelyezve a mederméret növelése miatt. Ennek ellenére így is előfordulhat, hogy a magas vízszint és az Arborétum kerítésének visszaduzzasztó hatása miatt a víz a bal parton csatlakozó Malom-árokig visszaduzzaszt és a Malom-árok melletti mélypontnál kilépve a Gyóni Géza utca mentén húzódó mélyvonulaton folyik le és az Arborétumnál keres visszautat a főmederbe. Fentiek miatt a Cuha- patak – Malom-árok – Gyóni Géza utca által határolt terület elöntés veszélyes, így a szabályozási terv „Elöntés veszélyes terület"-ként jelöli. A városnak 2014-ben készült el a Vízkárelhárítási terve, amely foglalkozik e terület elöntés veszélyének elhárítási lehetőségeivel, azok műszaki feltételeivel. A terület beépítését a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság az előzetes tájékoztató levelében nem javasolta, azonban a területet már a város korábbi településrendezési eszközei is különleges sportterületbe sorolták, amin nem

kíván változtatni az önkormányzat. Fentiek miatt a helyi építési szabályzat előírja, hogy a területen építési tevékenységet folytatni csak a fennálló elöntés veszély elhárítását követően lehetséges.

Ásványi nyersanyag előfordulási terület határa

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály előzetes tájékoztatása alapján Zircen bányaterület nincs. Korábban több ásványi nyersanyag kutatási terület is volt a város területén, amelyek közül egyről érkezett adatszolgáltatás, ezt ásványi nyersanyag előfordulási területként jelölik a településrendezési eszközök. E terület a Bocskor-hegyen kijelölt különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi területre esik, ahol már a hatályos településrendezési eszközök is különleges fejlesztési területet jelölnek, tudatában annak, hogy ásványi nyersanyag előfordulási területen fekszik.

Potenciális felszínmozgás-veszélyes terület

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály előzetes tájékoztatása alapján Veszprém megye 1980-ban készült felszínmozgás-veszélyességi kataszteri térképe Zirc külterületének Nagyesztergár felé eső részét a potenciális felszínmozgás-veszélyes területek közé sorolja. A felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett területek olyan, jelenlegi állapotukban stabil területek, amelyek nem megfelelő emberi beavatkozás vagy szélsőséges időjárás hatására instabillá válhatnak. Ezek a területek a szerkezeti tervlapon és a szabályozási tervlapon feltüntetésre kerültek. A HÉSZ az érintett területeken az alábbiakat írja elő:

> *„A Szabályozási tervlapon jelölt felszínmozgás-veszélyes terület veszélyes környezetnek minősül, ennél fogva a területen építési tevékenységet folytatni csak a területre készített geotechnikai jelentés alapján lehetséges.”*

1.7 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA

A **változással érintett területek** azok a területek, amelyek a korábbi településszerkezeti tervhez képest új felhasználási irányt kapnak, új területfelhasználási egységbe kerülnek. Jelen tervkészítés a településszerkezeti terv felülvizsgálatára is szolgál, így a korábbi területfelhasználási egységekhez képest történő tervi változásokat tekintjük változással érintett területeknek. A területfelhasználási egységek változása az alábbiak szerint csoportosítható:

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	Tervezett területfelhasználás	
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület			
A1	Védelmi erdőterület	Ipari terület	Az önkormányzat a területtől északra található ipari területek feltárásának biztosíthatósága érdekében kezdeményezi a terület egyéb ipari területbe történő átsorolását.
A2	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	Intézményterület	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 intézmény területbe kerül besorolásra .
A3	Védelmi erdőterület	Különleges idegenforgalmi terület	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 .
A4	Zöldterület	Kisvárosias lakóterület	A terület Zirc központi belterületén, közkedvelt lakóterületen fekszik, zöldterületként nem került kialakításra és nem is tervezett a zöldterületként történő hasznosítása. 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.
A5	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	Falusias lakóterület	A területen egy lakóház található, így annak falusias lakóterületbe való átsorolása a tényleges területhasználathoz igazodó változás.

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	
A6	Egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőterület	Kertvárosias lakóterület	Az utcahatárosan végződő Új beépítésű településrészen nagyon keresettek az építési telkek, a település szeretne lehetőséget biztosítani az új építkezések számára, amelyre a Semmelweis utca mentén kijelölt kertvárosias lakóterületbe sorolt teleksor megfelelő helyszínül szolgál.
A7	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	Falusias lakóterület	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.
A8	Egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőterület	Kertvárosias lakóterület	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.
A9	Vízgazdálkodási terület	Kertvárosias lakóterület	A terület a korábbi településrendezési eszközökben tévesen került vízgazdálkodási területbe, a földrészleten egy lakóház található, így annak kertvárosias lakóterületbe való átsorolása a tényleges területhasználathoz igazodó változás.
A10	Védelmi erdőterület	Különleges idegenforgalmi terület	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. A terület beépítetlenségének megőrzését szabályozási eszközökkel kell megoldani.
A11	Védelmi erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület	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.
A12	Védelmi erdőterület	Különleges idegenforgalmi terület	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. A terület beépítetlenségének megőrzését szabályozási eszközökkel kell megoldani.
A13	Zöldterület	Kertvárosias lakóterület	Az utcahatárosan végződő Új beépítésű településrészen nagyon keresettek az építési telkek, a település szeretne lehetőséget biztosítani az új építkezések számára, amelyre a Semmelweis utca mentén kijelölt kertvárosias lakóterületbe sorolt teleksor megfelelő helyszínül szolgál.

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	
A14	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	Kertvárosias lakóterület	Az utcahatárosan végződő Új beépítésű településrészen nagyon keresettek az építési telkek, a település szeretne lehetőséget biztosítani az új építkezések számára, amelyre a Semmelweis utca mentén kijelölt kertvárosias lakóterületbe sorolt teleksor megfelelő helyszínül szolgál.
A15	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Kertvárosias lakóterület	Az utcahatárosan végződő Új beépítésű településrészen nagyon keresettek az építési telkek, a település szeretne lehetőséget biztosítani az új építkezések számára, amelyre a Semmelweis utca mentén kijelölt kertvárosias lakóterületbe sorolt teleksor megfelelő helyszínül szolgál.
A16	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Kertvárosias lakóterület	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.
Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület			
B1	Különleges szennyvíztisztító terület	Különleges beépítésre nem szánt terület - Szennyvíztisztító terület	A szennyvíztisztító telkének intenzív, 10%-ot meghaladó beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt.
B2	Különleges temető területe	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe	A temető intenzív beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt.
B3	Különleges temető területe	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe	A temető intenzív beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt.
B4	Különleges temető területe	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe	A temető intenzív beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt.
B5	Kertvárosias lakóterület	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	A módosítással érintett terület külterületen fekszik, lakóterületként hasznosítása nem várható, így a tényleges területfelhasználáshoz jobban illeszkedő korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre.
B6	Különleges temető területe	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe	A temető intenzív beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt.
B7	Különleges idegenforgalmi terület	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	A terület idegenforgalmi hasznosítása nem történt meg és nem is ismertek ilyen jellegű fejlesztési elképzelések, így a terület tényleges használatához igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	
B8	Kereskedelmi szolgáltató terület	Védelmi erdőterület	A terület az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősül, így az elsődleges rendeltetésének megfelelő erdőterület területfelhasználási egységbe kerül besorolásra.
B9	Különleges temető területe	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe	A temető intenzív beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt.
B10	Különleges idegenforgalmi terület	Különleges beépítésre nem szánt terület - Idegenforgalmi terület	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	Nagyvárosias lakóterület	Zöldterület	A terület jelenleg is közterületként, zöldterületként funkcionál, így a tényleges területfelhasználáshoz igazodóan zöldterület területfelhasználási kategóriába kerül.
B12	Különleges idegenforgalmi terület	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	A terület idegenforgalmi hasznosítása nem tervezett, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.
B13	Különleges temető területe	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe	A temető intenzív beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt.
B14	Településközpont terület	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	A területen beépítése, településközponti hasznosítása nem támogatott, így a terület a tényleges területfelhasználáshoz jobban illeszkedő korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra.
B15	Különleges idegenforgalmi terület	Általános mezőgazdasági terület	A terület idegenforgalmi hasznosítása nem tervezett, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.
Beépítésre szánt területek átsorolása			
C1	Központi vegyes terület	Intézményterület	Az OTÉK-ban már nem szereplő központi vegyes terület területfelhasználási kategória a jogszabályoknak való megfelelés okán intézményi területbe kerül átsorolásra.
C2	Központi vegyes terület	Településközpont terület	Az OTÉK-ban már nem szereplő központi vegyes terület területfelhasználási kategória a jogszabályoknak való megfelelés okán településközponti területbe kerül átsorolásra.
C3	Nagyvárosias lakóterület	Településközpont terület	A Tömbházas és intézményi terület elnevezésű városrészben a többlakásos és többemeletes jellemzően társasházakban rendszerint településközponti funkciók is megjelennek az alsóbb szinteken, vagy önálló épületekben. Az érintett területek a területhasználatnak jobban megfelelő településközponti terület területfelhasználási egységbe kerülnek átsorolásra.

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	
C4	Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület	Kertvárosias lakóterület	A módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen, lakóterület kialakítására alkalmas terület, így a felmerült igényeknek megfelelően kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe kerül besorolásra.
C5	Kisvárosias lakóterület	Különleges garázsok	A területen szinte kivétel nélkül 100%-ban beépített telkeken garázsok kerültek kialakításra. A terület tényleges felhasználásához igazodóan különleges garázsok területfelhasználási egységbe került.
C6	Kertvárosias lakóterület	Településközpont terület	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.
C7	Kisvárosias lakóterület	Kertvárosias lakóterület	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.
C8	Kisvárosias lakóterület	Kertvárosias lakóterület	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.
C9	Kisvárosias lakóterület	Kertvárosias lakóterület	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.
C10	Kereskedelmi szolgáltató terület	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	A területen a gazdasági tevékenységek közül elsősorban a mezőgazdasághoz kapcsolódó tevékenységek folytatása támogatott, ezért a terület különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerül.
C11	Kisvárosias lakóterület	Kertvárosias lakóterület	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.
C12	Településközpont terület	Kertvárosias lakóterület	Az érintett területen a környező lakóterületektől eltérő beépítés nem támogatott, a terület a tényleges használathoz igazodóan kertvárosias lakóterületbe kerül.
C13	Településközpont terület	Kertvárosias lakóterület	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, kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre.

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	
C14	Kisvárosias lakóterület	Falusias lakóterület	A terület jelenleg többnyire beépítetlen, kisvárosias lakóterületbe sorolása nem indokolt. A terület a környező területfelhasználásokhoz igazodóan falusias lakóterületbe kerül átsorolásra.
C15	Kertvárosias lakóterület	Településközpont terület	A terület központi fekvéséből kifolyólag, valamint kisebb méretű, ezért nagyobb beépíthetőséget igénylő telkei miatt településközponti területbe kerül, a szomszédos területekkel megegyezően.
C16	Kisvárosias lakóterület	Különleges garázsok	A területen szinte kivétel nélkül 100%-ban beépített telkeken garázsok kerültek kialakításra. A terület tényleges felhasználásához igazodóan különleges garázsok területfelhasználási egységbe került.
C17	Kisvárosias lakóterület	Kertvárosias lakóterület	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.
C18	Kertvárosias lakóterület	Falusias lakóterület	Kardosrét lakóterületei jellemzően falusias jellegű lakóterületek, így a kialakult használathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.
C19	Kertvárosias lakóterület	Falusias lakóterület	Kardosrét lakóterületei jellemzően falusias jellegű lakóterületek, így a kialakult használathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.
C20	Településközpont terület	Kertvárosias lakóterület	Az érintett területen a környező lakóterületektől eltérő beépítés nem támogatott, a terület a tényleges használathoz igazodóan kertvárosias lakóterületbe kerül.
C21	Kertvárosias lakóterület	Településközpont terület	A terület központi fekvéséből kifolyólag, valamint kisebb méretű, ezért nagyobb beépíthetőséget igénylő telkei miatt településközponti területbe kerül, a szomszédos területekkel megegyezően.
C22	Településközpont terület	Kertvárosias lakóterület	Az érintett területen a környező lakóterületektől eltérő beépítés nem támogatott, a terület a tényleges használathoz igazodóan kertvárosias lakóterületbe kerül.
C23	Kertvárosias lakóterület	Falusias lakóterület	Kardosrét lakóterületei jellemzően falusias jellegű lakóterületek, így a kialakult használathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.
C24	Különleges idegenforgalmi terület	Kertvárosias lakóterület	Az Erdőalja településrészen található területen, a Pintérhegyi erdősor utcahatárosan végződő lakóterületei mentén új lakóterület kerül kijelölésre, a terület tulajdonosának kérelmére.
C25	Különleges idegenforgalmi terület	Kertvárosias lakóterület	Az érintett területen a környező lakóterületektől eltérő beépítés nem támogatott, a terület a tényleges használathoz igazodóan kertvárosias lakóterületbe kerül.
C26	Településközpont terület	Kertvárosias lakóterület	Az érintett területen a környező lakóterületektől eltérő beépítés nem támogatott, a terület a tényleges használathoz igazodóan kertvárosias lakóterületbe kerül.

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	
C27	Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület	Kertvárosias lakóterület	A módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen, lakóterület kialakítására alkalmas terület, így a felmerült igényeknek megfelelően kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe kerül besorolásra.
C28	Kereskedelmi szolgáltató terület	Ipari terület	A terület a vele szomszédos ipari területhez hasonló adottságú, használata avval megegyező, így ipari területbe kerül.
C29	Kereskedelmi szolgáltató terület	Ipari terület	A terület a vele szomszédos ipari területhez hasonló adottságú, használata avval megegyező, így ipari területbe kerül.
C30	Kertvárosias lakóterület	Kereskedelmi szolgáltató terület	A területen lakóterületi fejlesztés nem várható. A terület gazdasági területként történő hasznosítása támogatott, így a szomszédos területekhez hasonlóan kereskedelmi szolgáltató területbe kerül átsorolásra.
C31	Kertvárosias lakóterület	Településközpont terület	A terület központi fekvéséből kifolyólag, településközponti funkciók és beépítési intenzitás prognosztizálható a lakossági igények ismeretében, ezért a terület az intenzívebb és szélesebb körű építési tevékenységet biztosító településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra.
C32	Kertvárosias lakóterület	Településközpont terület	A terület központi fekvéséből kifolyólag, településközponti funkciók és beépítési intenzitás prognosztizálható a lakossági igények ismeretében, ezért a terület az intenzívebb és szélesebb körű építési tevékenységet biztosító településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra.
C33	Településközpont terület	Kertvárosias lakóterület	Az érintett területen a környező lakóterületektől eltérő beépítés nem támogatott, a terület a tényleges használathoz igazodóan kertvárosias lakóterületbe kerül.
C34	Mezőgazdasági üzemi terület	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	A területen a gazdasági tevékenységek közül elsősorban a mezőgazdasághoz kapcsolódó tevékenységek folytatása támogatott, ezért a terület különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerül.
C35	Kereskedelmi szolgáltató terület	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	A terület jelenleg beépítetlen, annak gazdasági célú felhasználása jelenleg nem tervezett. A terület a különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerül átsorolásra a várható hasznosításnak megfelelően.
C36	Kertvárosias lakóterület	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	A terület jelenleg beépítetlen, annak lakó célú felhasználása jelenleg nem tervezett. A terület a különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerül átsorolásra a várható hasznosításnak megfelelően.
C37	Falusias lakóterület	Kereskedelmi szolgáltató terület	A területen gazdasági funkció kialakítása a cél, így annak kereskedelmi szolgáltató területbe kerül átsorolásra.

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	
C38	Különleges ökológiai központ területe	Különleges idegenforgalmi terület	A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a különleges területek kategorizálása, a könnyebb átláthatóság érdekében, egyszerűsítésre kerül, ezért szükséges a területfelhasználási egység elnevezésének módosítása. A területen végezhető építési tevékenységek azonban nem változnak a korábbiakhoz képest.
C39	Központi vegyes terület	Kertvárosias lakóterület	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.
C40	Különleges idegenforgalmi terület	Kereskedelmi szolgáltató terület	A területet a szomszédos gazdasági területekkel együtt hasznosítják, így azonos területfelhasználási egységbe kerültek besorolásra.
Beépítésre nem szánt területek átsorolása			
D1	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Védelmi erdőterület	Az erdő Országos Erdőállomány Adattár szerinti elsődleges rendeltetésének megfelelő besorolása.
D2	Védelmi erdőterület	Honvédelmi erdőterület	A terület a honvédelem vagyonkezelésében áll, a Honvédelmi Minisztérium előzetes tájékoztatása alapján honvédelmi erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.
D3	Védelmi erdőterület	Általános mezőgazdasági terület	A területen erdő nem található, az Országos Erdőállomány Adattár nem tartja nyilván erdőként, így erdőterületi besorolása nem indokolt.
D4	Védelmi erdőterület	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Az erdő Országos Erdőállomány Adattár szerinti elsődleges rendeltetésének megfelelő besorolása.
D5	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	A területen erdő nem található, az Országos Erdőállomány Adattár nem tartja nyilván erdőként, így erdőterületi besorolása nem indokolt.
D6	Egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőterület	Védelmi erdőterület	Az erdő Országos Erdőállomány Adattár szerinti elsődleges rendeltetésének megfelelő besorolása.
D7	Védelmi erdőterület	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	A területen erdő nem található, az Országos Erdőállomány Adattár nem tartja nyilván erdőként, így erdőterületi besorolása nem indokolt.
D8	Általános mezőgazdasági terület	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	A terület ökológiai jelentősége, természetközeli jellege miatt korlátozott hasznosítású besorolása indokolt.

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	
D9	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	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.
D10	Egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőterület	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	A területen erdő nem található, az Országos Erdőállomány Adattár nem tartja nyilván erdőként, így erdőterületi besorolása nem indokolt.
D11	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Honvédelmi erdőterület	A terület a honvédelem vagyonkezelésében áll, a Honvédelmi Minisztérium előzetes tájékoztatása alapján honvédelmi erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.
D12	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	Honvédelmi erdőterület	A terület a honvédelem vagyonkezelésében áll, a Honvédelmi Minisztérium előzetes tájékoztatása alapján honvédelmi erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.
D13	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	Védelmi erdőterület	A terület az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősül, így az elsődleges rendeltetésének megfelelő erdőterület területfelhasználási egységbe kerül besorolásra.
D14	Védelmi erdőterület	Közúti közlekedési terület	A terület útként hasznosított, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D15	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	Honvédelmi erdőterület	A terület a honvédelem vagyonkezelésében áll, a Honvédelmi Minisztérium előzetes tájékoztatása alapján honvédelmi erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.
D16	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	Általános mezőgazdasági terület	A terület útként nem hasznosított, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D17	Védelmi erdőterület	Vízgazdálkodási terület	A területen egy vízmű található, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D18	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	Közúti közlekedési terület	A terület útként hasznosított, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D19	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	Közúti közlekedési terület – honvédelmi út	A terület a honvédelem vagyonkezelésében áll, a Honvédelmi Minisztérium előzetes tájékoztatása alapján honvédelmi út területfelhasználási egységbe kell sorolni.
D20	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	Közúti közlekedési terület – honvédelmi út	A terület a honvédelem vagyonkezelésében áll, a Honvédelmi Minisztérium előzetes tájékoztatása alapján honvédelmi út területfelhasználási egységbe kell sorolni.
D21	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	Zöldterület	A terület a Rákóczi tér zöldfelületének része, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik.

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	
D22	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Általános mezőgazdasági terület	A területen erdő nem található, az Országos Erdőállomány Adattár nem tartja nyilván erdőként, így erdőterületi besorolása nem indokolt.
D23	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Különleges beépítésre nem szánt terület - Idegenforgalmi terület	A területen erdő nem található, az Országos Erdőállomány Adattár nem tartja nyilván erdőként, így erdőterületi besorolása nem indokolt.
D24	Egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőterület	Honvédelmi erdőterület	A terület a honvédelem vagyonkezelésében áll, a Honvédelmi Minisztérium előzetes tájékoztatása alapján honvédelmi erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.
D25	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	A terület útként nem hasznosított, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D26	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	A terület útként nem hasznosított, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D27	Vízgazdálkodási terület	Általános mezőgazdasági terület	A területre a horgásztó már nem terjed ki, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D28	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	Az erdő Országos Erdőállomány Adattár szerinti elsődleges rendeltetésének megfelelő besorolása.
D29	Vízgazdálkodási terület	Általános mezőgazdasági terület	A területre a horgásztó már nem terjed ki, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik.
D30	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	Közúti közlekedési terület – honvédelmi út	A terület a honvédelem vagyonkezelésében áll, a Honvédelmi Minisztérium előzetes tájékoztatása alapján honvédelmi út területfelhasználási egységbe kell sorolni.
D31	Zöldterület	Különleges beépítésre nem szánt terület - Kert	A terület nem közterület jellegű, a szomszédos lakótelkek kiskertjeként funkcionál, ezért a zöldterület besorolás helyett különleges beépítésre nem szánt területbe kerül átsorolásra.
D32	Zöldterület	Különleges beépítésre nem szánt terület - Kert	A terület nem közterület jellegű, a szomszédos lakótelkek kiskertjeként funkcionál, ezért a zöldterület besorolás helyett különleges beépítésre nem szánt területbe kerül átsorolásra.
D33	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	Zöldterület	A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 12.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, az A13, A14 és A15 jelű újonnan kijelölt beépítésre szánt terület 5%-ának megfelelő zöldterület.
D34	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Zöldterület	A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 12.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, az A13, A14 és A15 jelű újonnan kijelölt beépítésre szánt terület 5%-ának megfelelő zöldterület.

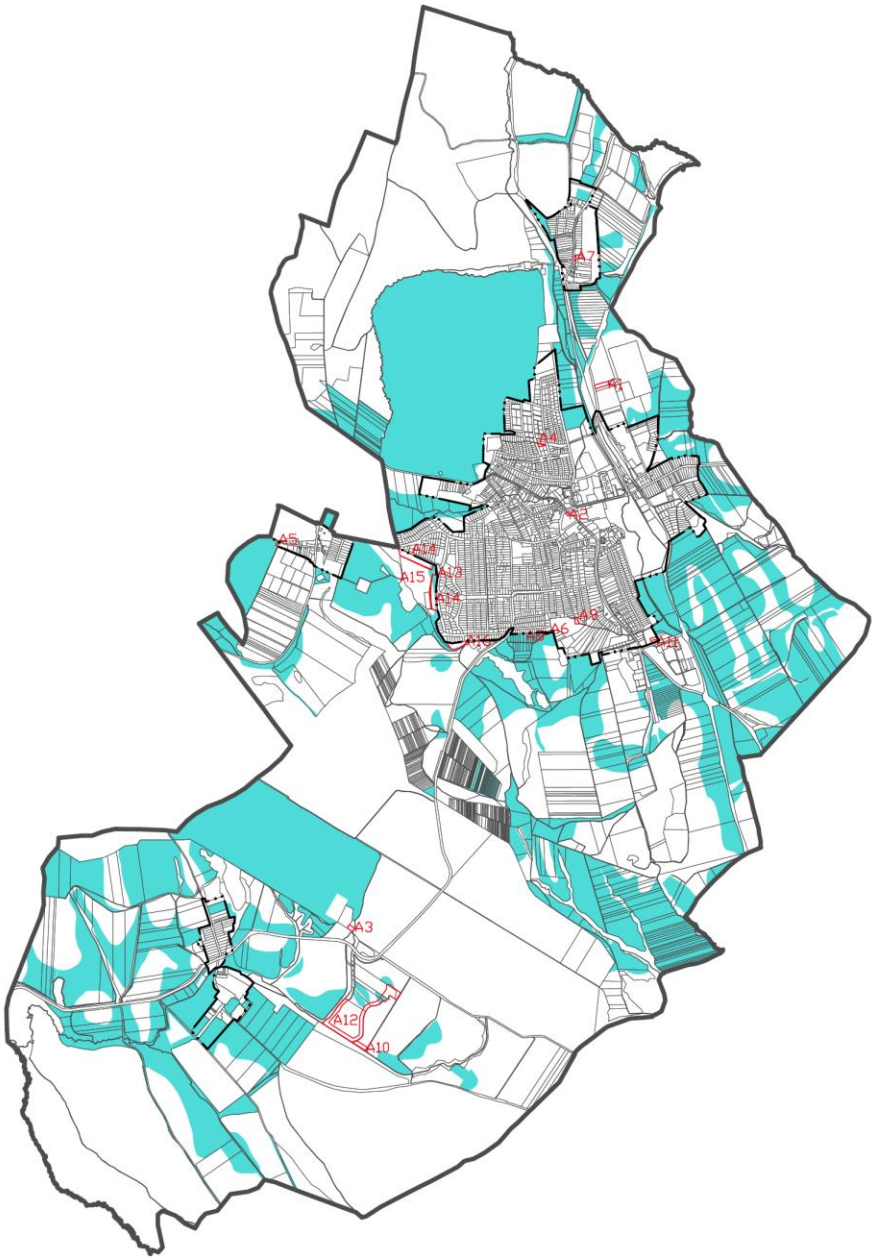
Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	
D35	Védelmi erdőterület	Közúti közlekedési terület – honvédelmi út	A terület a honvédelem vagyonkezelésében áll, a Honvédelmi Minisztérium előzetes tájékoztatása alapján honvédelmi út területfelhasználási egységbe kell sorolni.
D36	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	A terület útként nem hasznosított, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik.

ÁTLAGOSNÁL JOBB MINŐSÉGŰ TERMŐFÖLD ÉRINTETTSÉGE

Zirc átlagosnál jobb minőségű termőföldjei a Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszer-biztonsági és Földhivatali Főosztályának adatszolgáltatása alapján a következők:

- Szántó: 3,4
- Legelő: 2,3,4
- Rét: 3,4
- Erdő: 3,4
- Fásított terület: 3

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során új beépítésre szánt terület kijelölése átlagosnál jobb minőségű termőföldet érintve két kisebb területen történt. Az egyik területen (A5 jelű terület) egy meglévő lakóépület található a Tündérmajor településrész nyugati részén, így a módosítás a meglévő állapothoz igazodó módosítás, ami új beépítést nem eredményez. A másik terület Zirc egyik legfontosabb lakó fejlesztési területének egy kis része (A13-14 jelű terület) a Semmelweis utca mentén, az Új beépítésű városrész nyugati szélén.



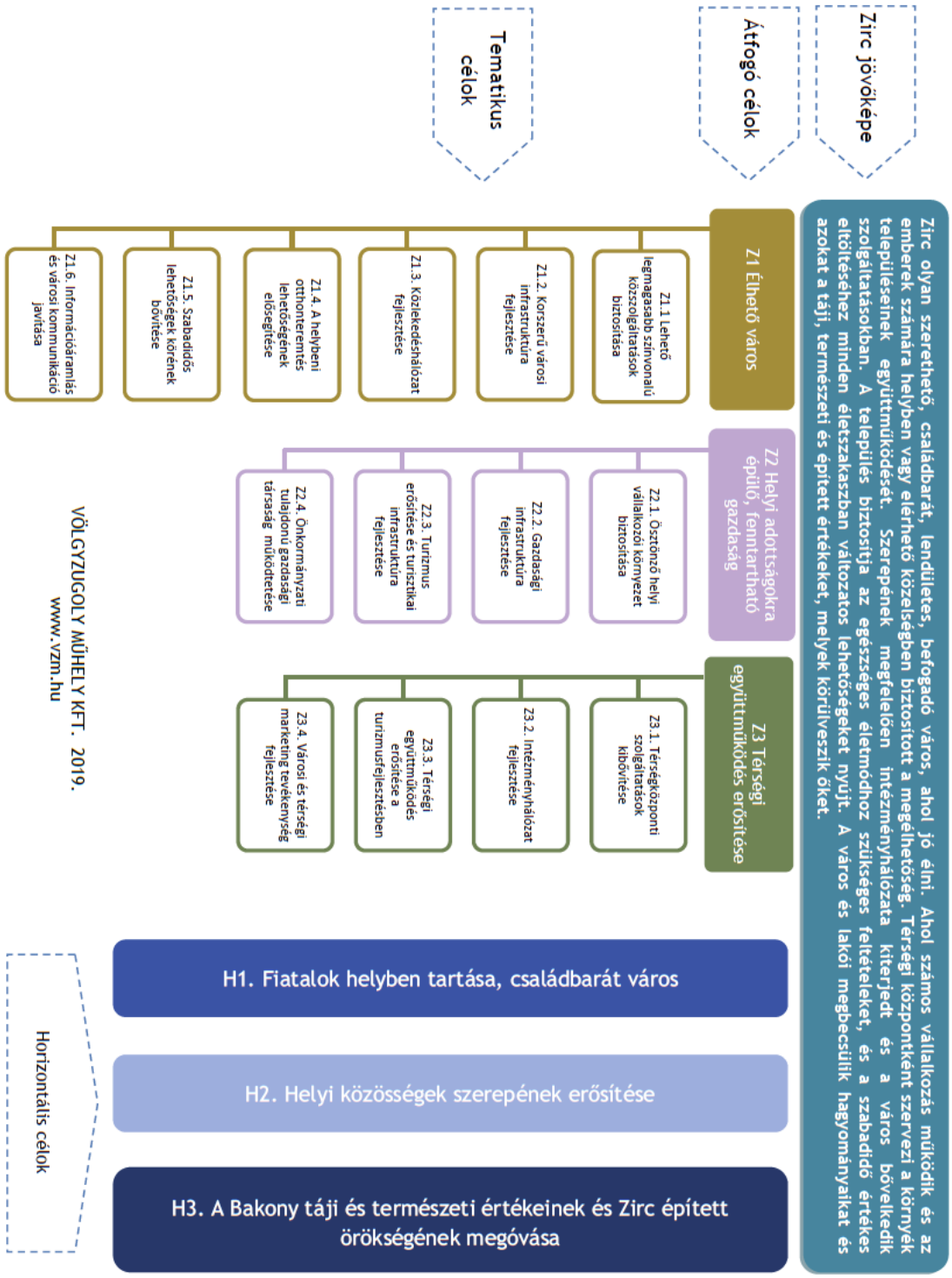
Átlagosnál jobb minőségű termőföldön történő új beépítésre szánt terület kijelölés

1.8 A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A város településfejlesztési koncepciója a településrendezési eszközök felülvizsgálatával egy időben, azzal összhangban, egy eljárásban készül.

A településfejlesztési koncepció felülvizsgálatára a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8) Korm. rendeletben foglaltak alapján kerül sor.

ZIRC TERVEZETT FEJLESZTÉSI CÉLRENDSZERE



Z1. Élhető város

Zirc jövőképében hangsúlyos szerepet kapott a helyi emberek igénye, hogy Zirc olyan település legyen, ahol szeretnek élni. Az élhetőség olyan komplex fogalom, melyet a településfejlesztéssel összefüggő különböző szakterületekre is értelmezhetünk. Beszélhetünk például élhető közlekedési rendszerről, élhető közösségekről, élhető épített környezetről. Az élhetőség fogalmához számos értelmezés kapcsolódik. Jelen dokumentumban az élhetőséget, mint az ember és az őt körülvevő települési környezet viszonyát, annak minőségét értjük. Általánosságban elmondható, hogy élhető közösség alatt azt a közösséget értjük, mely rendelkezik megfizethető és megfelelő lakóépületekkel, megfelelő intézményi háttérrel, mobilitási lehetőségekkel, melyek együttesen elősegítik a személyi függetlenséget, a civil és szociális életet.

Tematikus célok:

- Lehető legmagasabb színvonalú közszolgáltatások biztosítása
- Korszerű városi infrastruktúra fejlesztése
- Közlekedéshálózat fejlesztése
- A helybeni otthonteremtés lehetőségének elősegítése
- Szabadidős lehetőségek körének bővítése
- Információáramlás és városi kommunikáció javítása

A település területfelhasználási rendszerének kialakítása, valamint az építés helyi rendjének megalkotása során fontos szempont volt a település élhető környezetének fenntartása és fejlesztése, a kompakt településre való törekvés. A jelenleg beépítetlen, potenciális fejlesztési lakóterületek felülvizsgálatra kerültek, valamint a településközpontok és alközpontok funkcióinak helyet biztosító területfelhasználások kerültek kijelölésre. A külterületen elhelyezkedő védett természeti területek megóvását szolgáló területfelhasználás kijelölése és megfelelő szabályozása egyaránt hozzájárul az élhető város megvalósulásához .

Z2. Helyi adottságokra épülő, fenntartható gazdaság

Virágzó helyi és térségi gazdaság, és ezzel összefüggésben az elérhető közelségben biztosított változatos munkalehetőségek alapvető feltételei egy jól működő városnak. A város gazdaságát fenntartható módon, a rendelkezésre álló erőforrásokat nem felélve, hanem arra alapozva igyekszik kialakítani. A stabil gazdaság megteremtéséhez általában a gazdaság különböző szegmenseinek harmonikus, párhuzamos fejlesztése vezet. Érdemes a helyi erőforrásokat feltérképezni, a fejlesztéseket arra alapozva végrehajtani. A 90-es években a város gazdaságát még a mezőgazdaság és a bányászatra épülő nehézipar határozta meg. A mezőgazdaság szerepe napjainkra lecsökkent, a termelést őstermelők és kisebb családi gazdaságok végzik. A Dudari mélyművelésű bányát 2000-ben bezárták, a környék ipara átalakult, jelentősége lecsökkent. Jelenleg iparát jellemzően az építőiparban, valamint a fa- és bútoriparban tevékenykedő kis- és közepes vállalkozások határozzák meg. A város húzóágazata a szolgáltatás szektor, melyben jelentős szerepe van a turizmusnak és a város térségközponti jellegű szolgáltatás kínálatának.

Tematikus célok:

- Ösztönző helyi vállalkozói környezet biztosítása
- Gazdasági infrastruktúra fejlesztése
- Turizmus erősítése és turisztikai infrastruktúra fejlesztése
- Önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság működtetése

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során számos olyan változás történt, amely a település gazdaságának fellendítését segíti elő. A gazdasági területek és az idegenforgalmat szolgáltó különleges területek racionalizálásra kerültek, valamint kiterjedt fejlesztési területek biztosítják a beruházási lehetőségeket.

Z3. Térségi együttműködés erősítése

A stabil, megbízható és jól működő térségi együttműködés fenntartása azért fontos a településfejlesztésben, mert számos helyi cél kihat a környező településekre is. Egyes fejlesztéseket csak közösen lehet megvalósítani, más fejlesztéseket nem érdemes önállóan véghez vinni, de akár a környező települések céljai ellentmondásba is kerülhetnek egymással. Zirc járásszékhelyként és a járás legnagyobb településeként jelenleg is számos központi feladatot lát el, mellyel kapcsolatos fejlesztési terveit érdemes térségi együttműködés során megvalósítani. A közös munkát segítheti a települések vezetői közötti rendszeres találkozók szervezése (akár minden alkalom más település megrendezésében), illetve az intézmények vezetőiből és a települések szakembereiből létrehozott vegyes munkacsoportok kialakítása. Meglévő területfejlesztési társulás munkájának könnyebben hozzáférhetővé tétele elősegíti, hogy a folyamatokba az érintett szakmai, civil szereplők és a lakosság is könnyebben bekapcsolódhasson.

Tematikus célok:

- Térségközponti szolgáltatások kibővítése
- Intézményhálózat fejlesztése
- Térségi együttműködés erősítése a turizmusfejlesztésben
- Városi és térségi marketing tevékenység fejlesztése

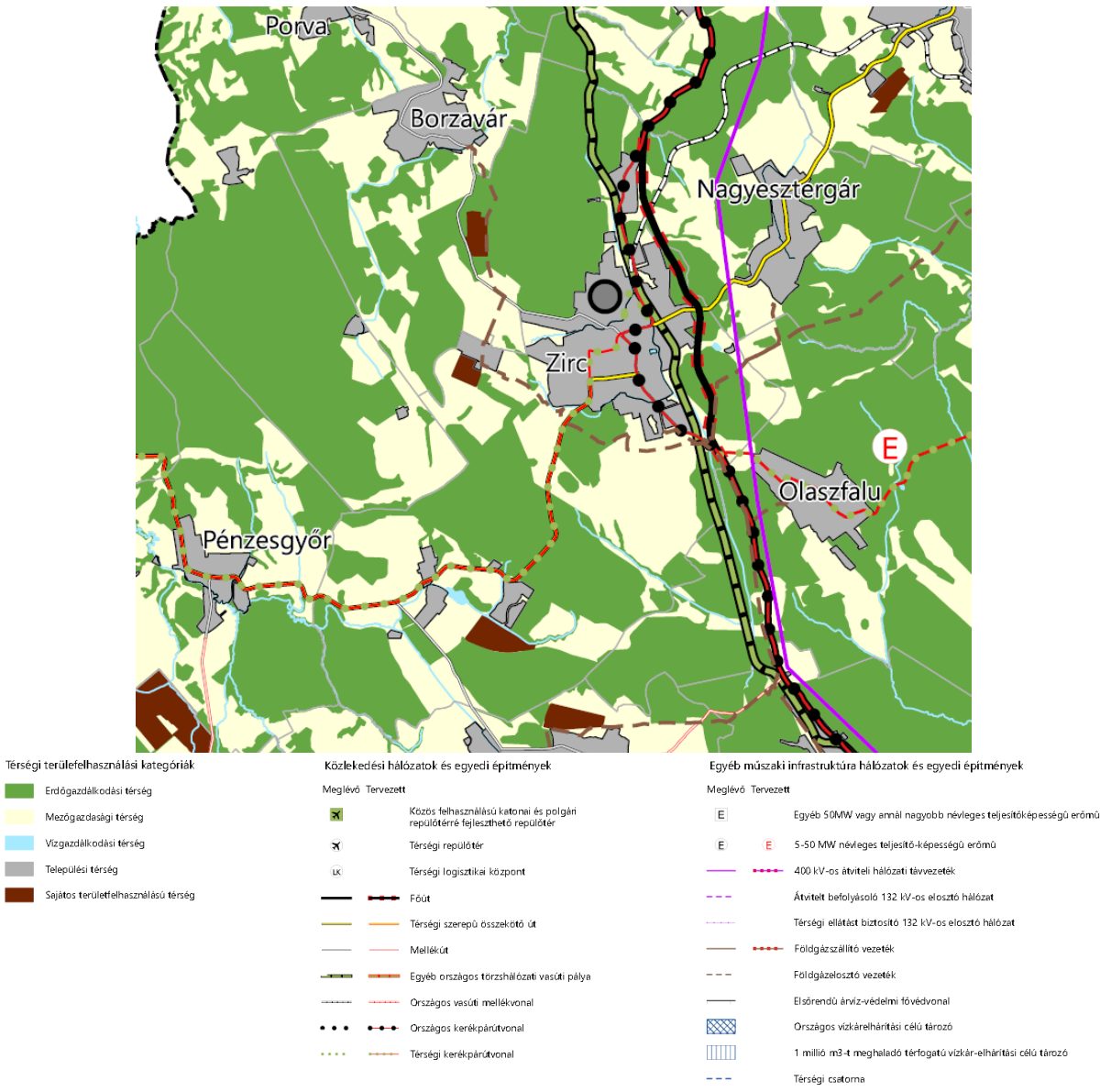
A szerkezeti tervi változások, valamint a szabályozási elvek kialakítása során kiemelt szempont volt a településközponti szolgáltatások fejlesztési lehetőségeinek biztosítása, bővítése. Új intézményi és településközponti területek kerültek kijelölésre, valamint a jövőbeni fejlesztéseket biztosító szabályozási paraméterek kerültek meghatározásra.

2 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

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

Zirc településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII.13.) számú önkormányzati rendelet 2. mellékletét képező térségi szerkezeti tervlap, valamint a VmTrT által megállapított megyei övezetek kerültek alkalmazásra, az MATrT rendelkezéseit figyelembe véve.

2.1 A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK



A VmTrT szerkezeti tervlapjának Zircet ábrázoló részlete

A VmTrT térségi **szerkezeti tervlapján** Zirc területe **erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, települési**, sajátos területfelhasználású, illetve **vízgazdálkodási** térségként ábrázolt. A térségi területfelhasználási kategóriákon belül a MATrT 11.§-a rendelkezik a települési területfelhasználási egységekre vonatkozó szabályokról, amely alapján:

- **Erdőgazdálkodási térség**

  „a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;”

Megfelelés igazolása: *Az MATrT alapján az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni. Az erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályoknak való megfelelést a 2.3. Országos övezetek ismertetése c. fejezet mutatja be.*

- **Mezőgazdasági térség**

  „b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;”

Megfelelés igazolása: A mezőgazdasági térséget 100%-ban mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.

- **Vízgazdálkodási térség**

  „c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

Megfelelés igazolása: *A VMTrT szerkezeti terve az Arborétum tavát, a Mayer-tavat, a Szarvas-tavat és a településen keresztülfolyó vízfolyásokat sorolja vízgazdálkodási térségbe, amelyeket a településszerkezeti terv vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe sorol.*

- **Települési térség**

  „d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;”

Megfelelés igazolása: *Nem szükséges.*

- **Sajátos területfelhasználású térség**

  „e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

Megfelelés igazolása: *A VMTrT szerkezeti terve a golfpályát, a Tündérmajortól délre fekvő különleges területet és a Bocskor-hegyen fekvő különleges területet sorolja sajátos területfelhasználású térségbe, amelyeket a településszerkezeti terv különleges területfelhasználási egységekbe sorol.*

2.2 ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A MATrT a 12.-13.§-ban rendelkezik az új beépítésre szánt területek kijelölésének szabályairól.

*„12. § (1)(…) a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő **szempontok** mérlegelése alapján kell kijelölni:*

*a) **az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez**,*

*b) az új beépítésre szánt terület kijelölése **nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését**, és*

*c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, **ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet**, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.*

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

Megfelelés igazolása: Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a 12.§ (1-2) bekezdések előírásainak figyelembevételével történt.

*(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg **a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet**, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – **kell kijelölni**. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”*

Megfelelés igazolása: Az A2, A3, A5, A7, A9 jelű változások tulajdonképpen korrekció jellegű módosítások, melyek azért szükségesek, mert az érintett területek már jogszerűen beépültek, így a tényleges használathoz igazodóan került megállapításra a területek területfelhasználási kategóriája. E területeket nem tekintjük az MATrT szerinti új beépítésre szánt területnek.

Az új beépítésre szánt területek közül az Új beépítésű városrészben kijelölt lakóterületekhez kapcsolódóan (A13-A16 területek – 3,97 ha) került olyan új zöldterület is kijelölésre, ami az MATrT 12.§ (3) bekezdésének megfelelően a területtel szerkezeti kapcsolatban van (D33-34 területek – 0,25 ha). A többi új beépítésre szánt terület kis mérete és/vagy településszerkezeti adottságai alapján (A4, A6, A8, A10, A12 – 4,59 ha) a kapcsolódó új zöldterület kijelölése nem életszerű azok kis mérete és peremhelyzete miatt, így e területek esetében a Rákóczi tér északi részén újonnan kijelölt zöldterület (D21) biztosítja a MATrT 12.§ (3) bekezdésnek megfelelő méretű zöldterületet. Összességében 8,56 ha új beépítésre szánt területet jelölnek a településrendezési eszközök, melyek kapcsán 0,45 ha új zöldterület került kijelölésre, ami meghaladja az MATrT előírásai szerinti 5%-nyi zöldterületet.

Az A1 és A11 területek új beépítésre szánt gazdasági területek. Az A1 terület a város ipari parkjában található. A város legfontosabb önkormányzati tulajdonú ipari fejlesztési területe az A1 területtől északra található, aminek feltárását megnehezíti a módosítással érintett terület erdőterületi besorolása. Az A11 területen védőerdősávot jelölnek a hatályos településrendezési eszközök, amelynek megvalósulása nem várható. Az A1 és A11 területeken megszűnő erdőterületek helyett a település kapujában került új, nagy kiterjedésű védő erdőterület kijelölésre, ami nagyságrendekkel meghaladja a megszüntetett erdőterületek kiterjedését, így az MATrT vonatkozó előírásai maradéktalanul teljesülnek.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi kataszterе I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Megfelelés igazolása: Zirc nem tartozik a borvidéki települések köréhez, területén borszőlő termőhelyi kataszteri terület nem található.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Megfelelés igazolása: Zirc területén az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet nem található.

2.3 AZ ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Országos övezetek	Lehatárolás	Zirc érintettsége (Igen/Nem)
Ökológiai hálózat magterületének övezete	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	Igen
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	-	Nem
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	Igen
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala	Igen
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala	Igen
Erdők övezete	Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály	Igen
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala	Igen
Tájképvédelmi terület övezete	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	Igen
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	-	Nem
Vízminőség-védelmi terület övezete	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	Igen
Nagyvízi meder övezete	-	Nem
VTT-tározók övezete	-	Nem
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	Honvédelmi Minisztérium	**Igen**

Ökológiai hálózat magterületének övezete

MATrT 25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű

kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

Megfelelés igazolása: Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, bányászati tevékenység az övezet területén nem tervezett, élő bányatelek nem érinti az övezetet. Az övezet területének pontosítása a Nemzeti Park Igazgatósággal megtörtént. Az eddigi egyeztetések eredményeként történt korrekciók bemutatását jelen dokumentáció 1. melléklete tartalmazza térképi és helyrajzi számos kimutatásban.

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

***MATrT** 27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.*

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

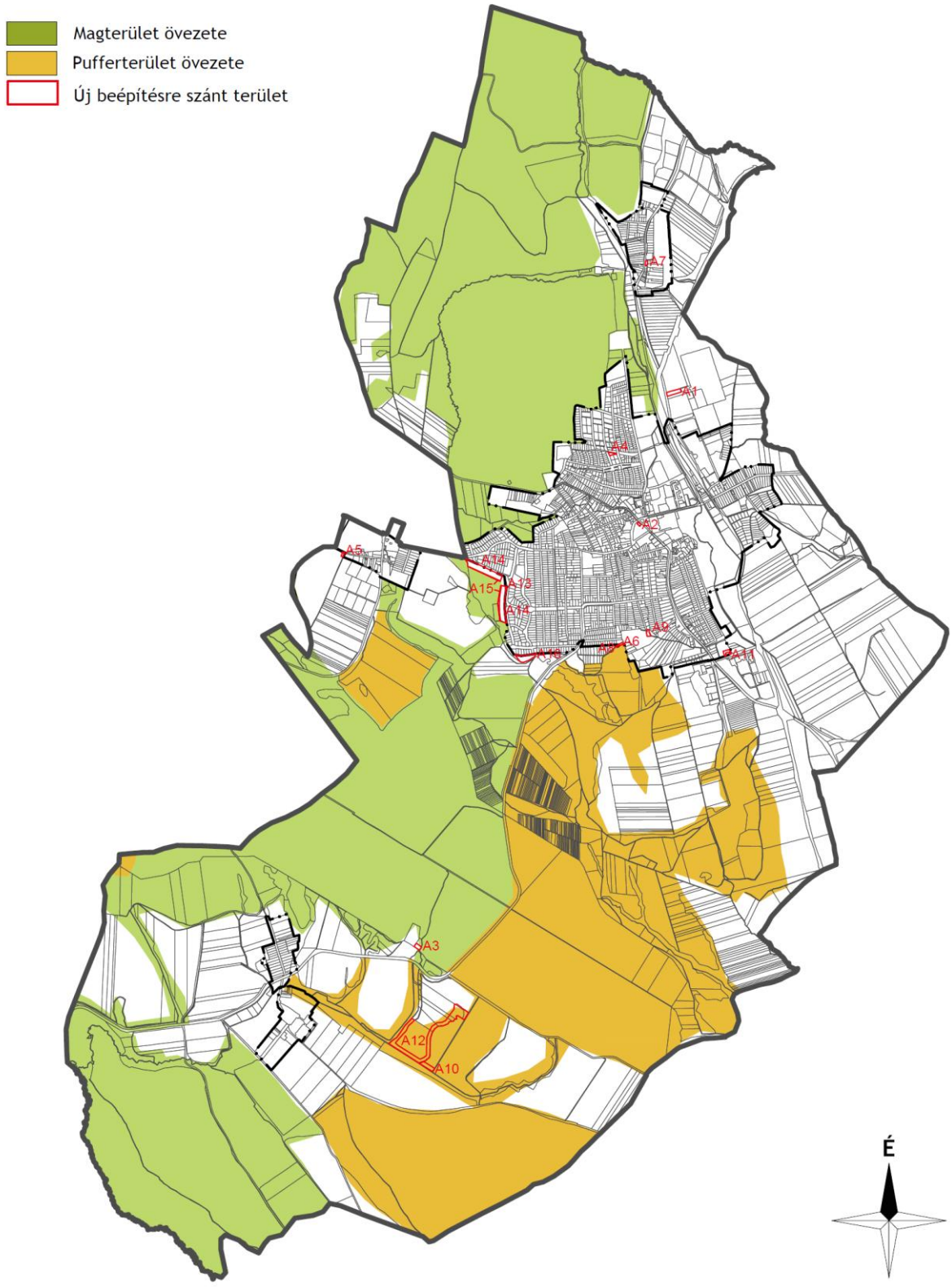
(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

Megfelelés igazolása: Az övezet területén új beépítésre szánt területet jelöl a településszerkezeti terv a golfpálya területén. A változás oka az, hogy a területen korábban a meglévő telekhatárokhoz nem illeszkedő területfelhasználási módok kerültek kijelölésre, ami megnehezíti a terület hasznosítását. Az új beépítésre szánt terület kijelölés a golfpálya és a hotel területének egy területfelhasználási egységbe sorolását célozza, a terület szabályozását és tényleges hasznosítását megkönnyítendő. Az új beépítésre szánt területeken jellemzően telek be nem építhető részét jelöl a terv, így az ökológiai értékek védelme, beépítetlen állapota továbbra is biztosítható.

Bányászati tevékenység az övezet területén nem tervezett, élő bányatelek nem érinti az övezetet.

Az övezet területének pontosítása a Nemzeti Park Igazgatósággal megtörtént. Az eddigi egyeztetések eredményeként történt korrekciók bemutatását jelen dokumentáció 1. melléklete tartalmazza térképi és helyrajzi számos kimutatásban.



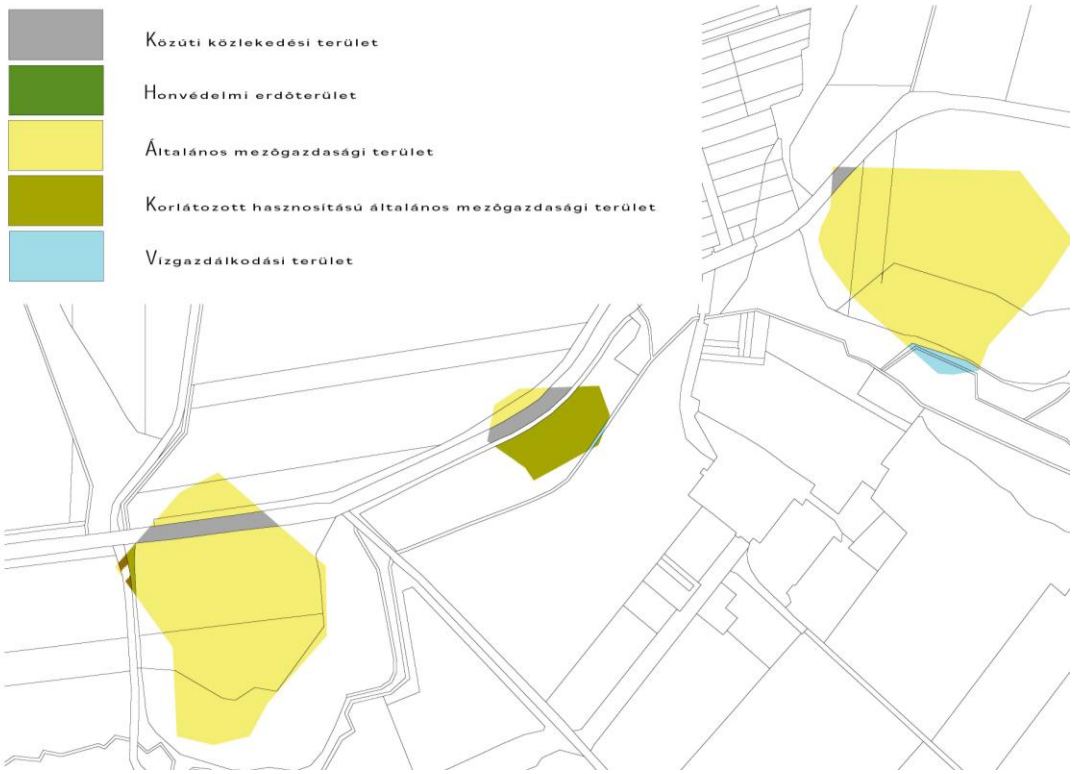
Ökológiai hálózat magterület és pufferterület övezetének a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetett lehatárolása

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

***MATrT** 28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.*

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Megfelelés igazolása: Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, bányászati tevékenység az övezet területén nem tervezett, élő bányatelek nem érinti az övezetet.



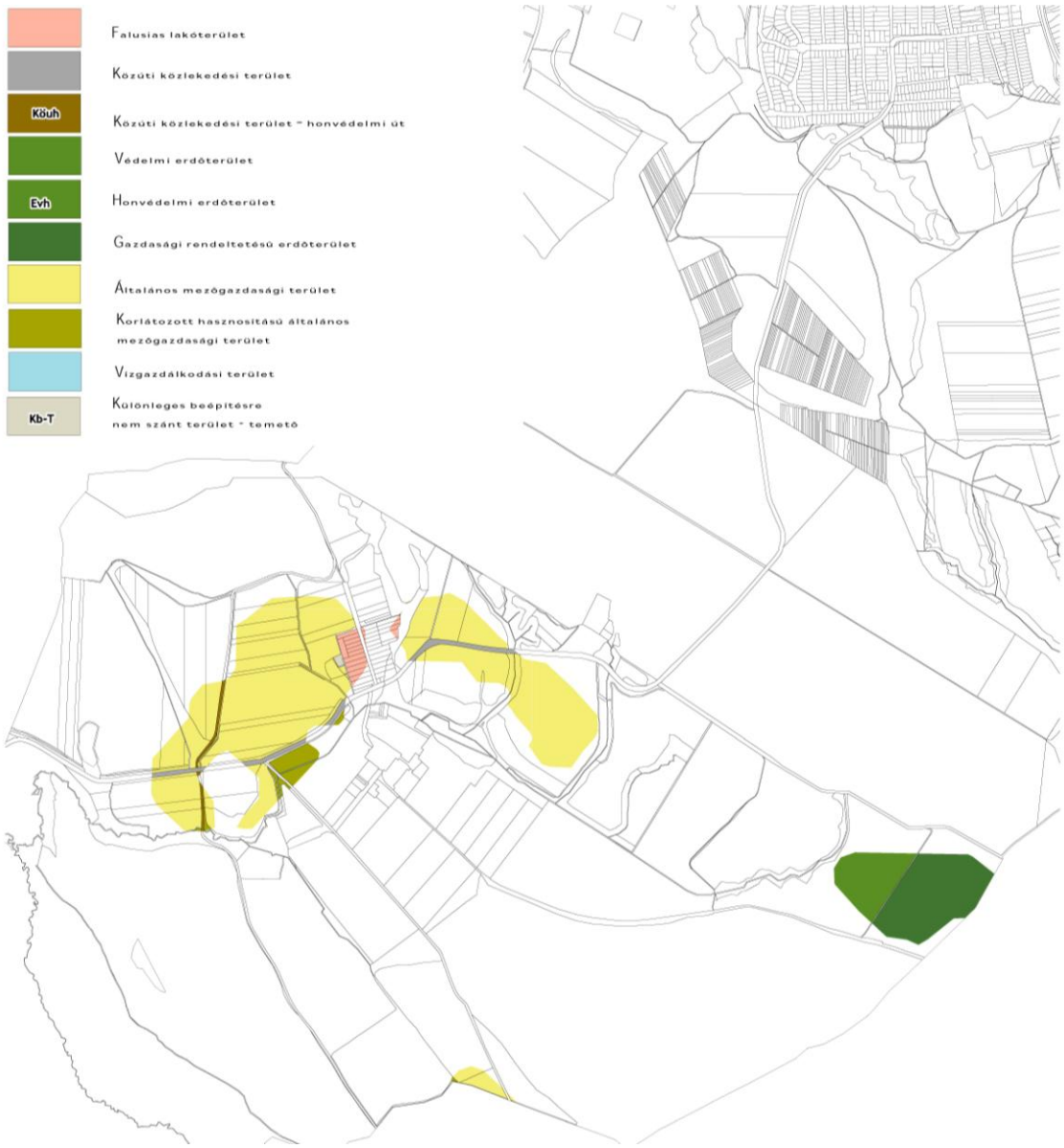
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének lehatárolása Budapest Főváros Kormányhivatala adatszolgáltatása alapján

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

***MvM rendelet** 2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.*

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Megfelelés igazolása: Az övezet területét figyelembe veszik a településrendezési eszközök a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölése során. Az övezet területe jellemzően mezőgazdasági területbe sorolt, kisebb arányban erdő, falusias lakóterület, vízgazdálkodási terület és különleges beépítésre nem szánt temető terület is kijelölésre került a településszerkezeti terven. Azokon a területeken, ahol nem mezőgazdasági terület került kijelölésre, ott a tényleges használathoz igazodó területfelhasználási egységet jelöl ki a településszerkezeti terv, mezőgazdasági terület e területeken nem található.



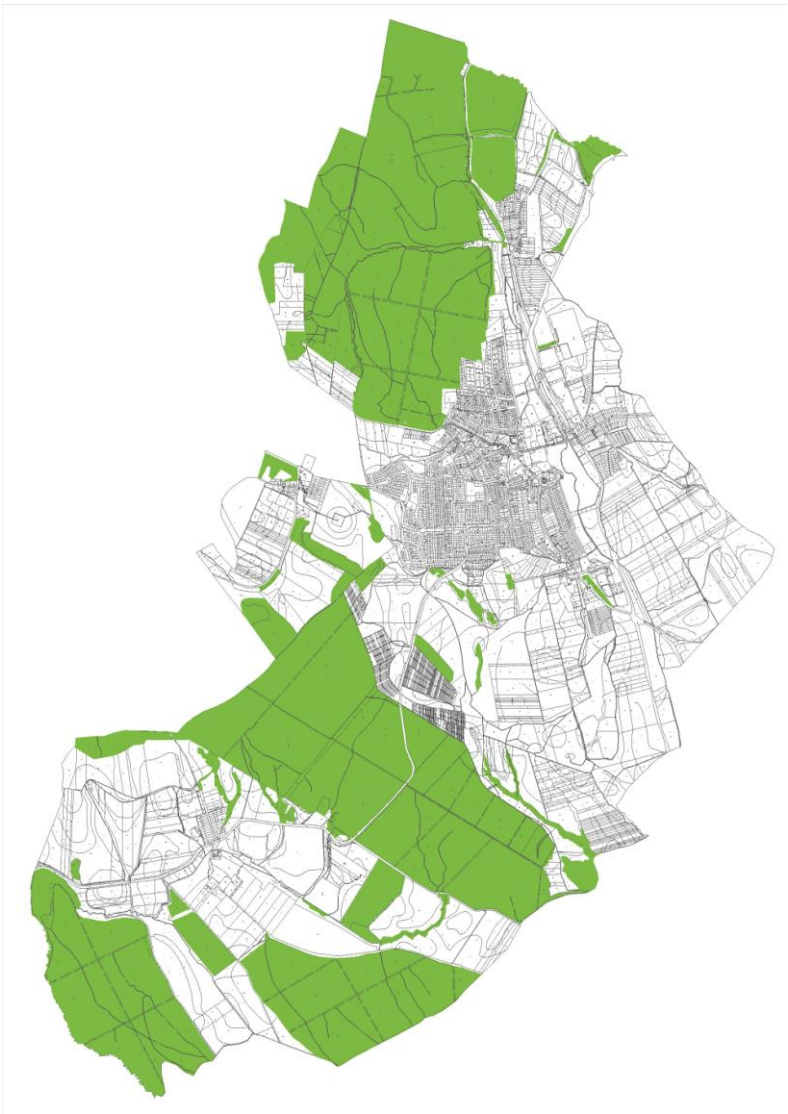
Jó termőhelyi adottságú szántók övezetének lehatárolása Budapest Főváros Kormányhivatala adatszolgáltatása alapján

Erdők övezete

MATrT *29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.*

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Megfelelés igazolása: Az övezet területe 1540,03 ha, amelynek 99,41%-át (1531,01 ha) erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv. E megfelelés igazolását a Településszerkezeti terv 2.1. Országos övezetek c. fejezetében található tervlap tartalmazza.

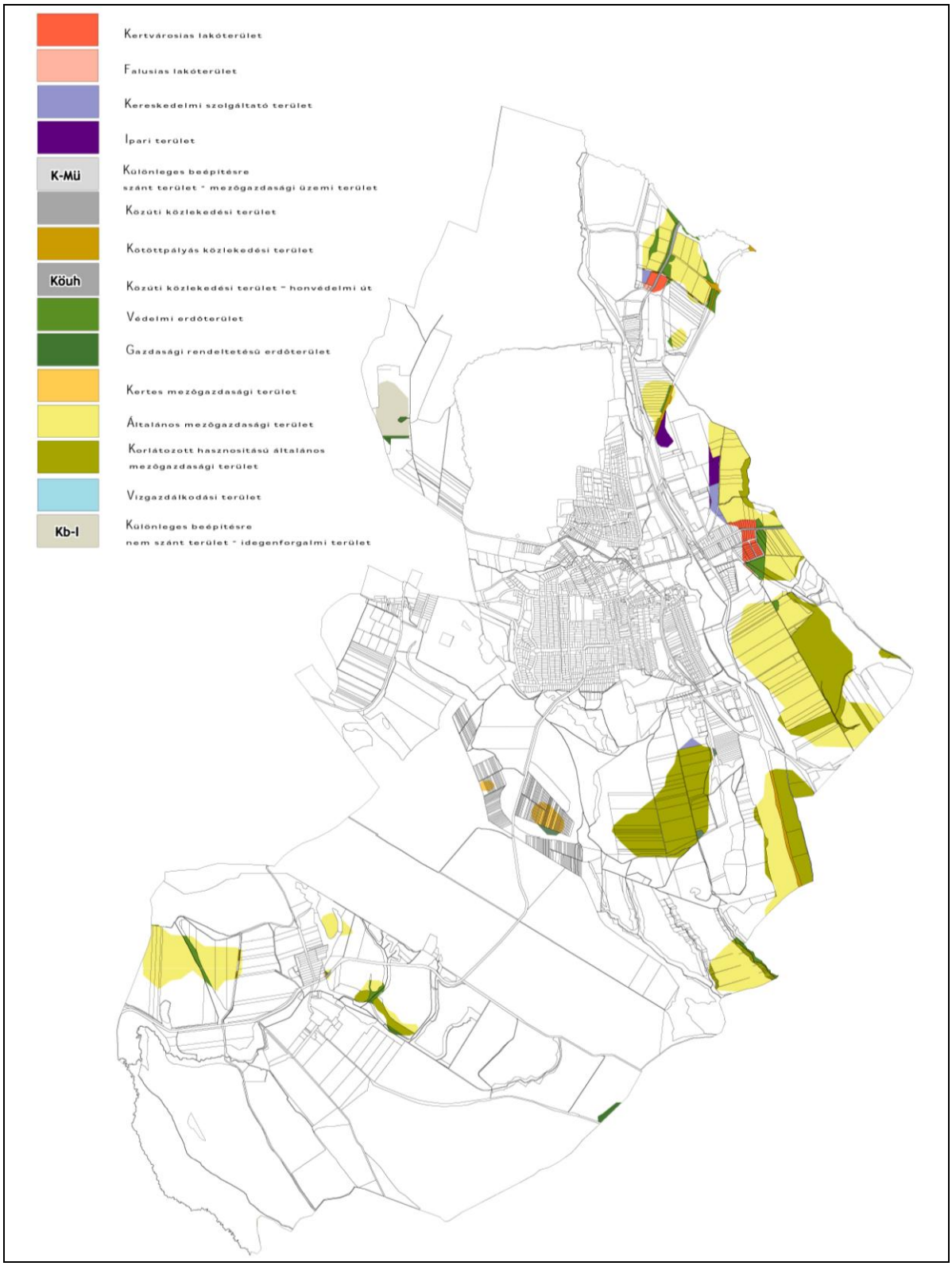


Erdők övezetének lehatárolása a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály adatszolgáltatása alapján

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

***MvM rendelet** 3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.*

Megfelelés igazolása: Az övezet területét jellemzően nem erdőterület területfelhasználási egységbe, hanem a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egységbe sorolják a településrendezési eszközök. Az övezet területe jellemzően mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolt a településszerkezeti terven, emellett kisebb területeken beépítésre és beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek is kijelölésre kerültek a következő ábrán ábrázoltaknak megfelelően.



Erdőtelepítésre javasolt terület övezetének lehatárolása Budapest Főváros Kormányhivatala adatszolgáltatása alapján

Tájképvédelmi terület övezete

***MvM rendelet** 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

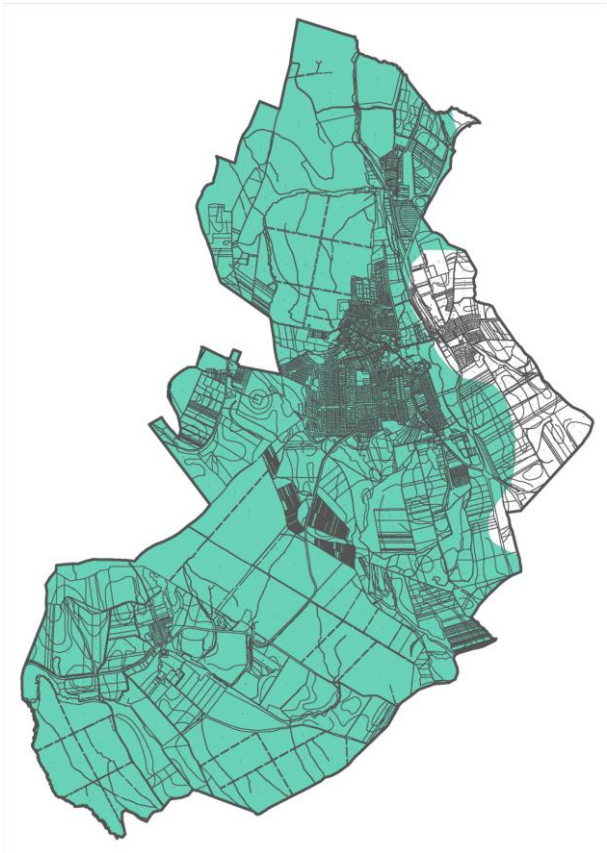
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Megfelelés igazolása: A tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében a településrendezési eszközök a tényleges területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egység kijelölésére törekednek. Zirc város önkormányzata képviselő-testületének a 20/2017. (XII.27.) sz. rendelete szól a településkép védelméről, ami tartalmazza a település teljes közigazgatási területére vonatkozó településképi követelményeket.



Tájképvédelmi terület övezetének lehatárolása, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása

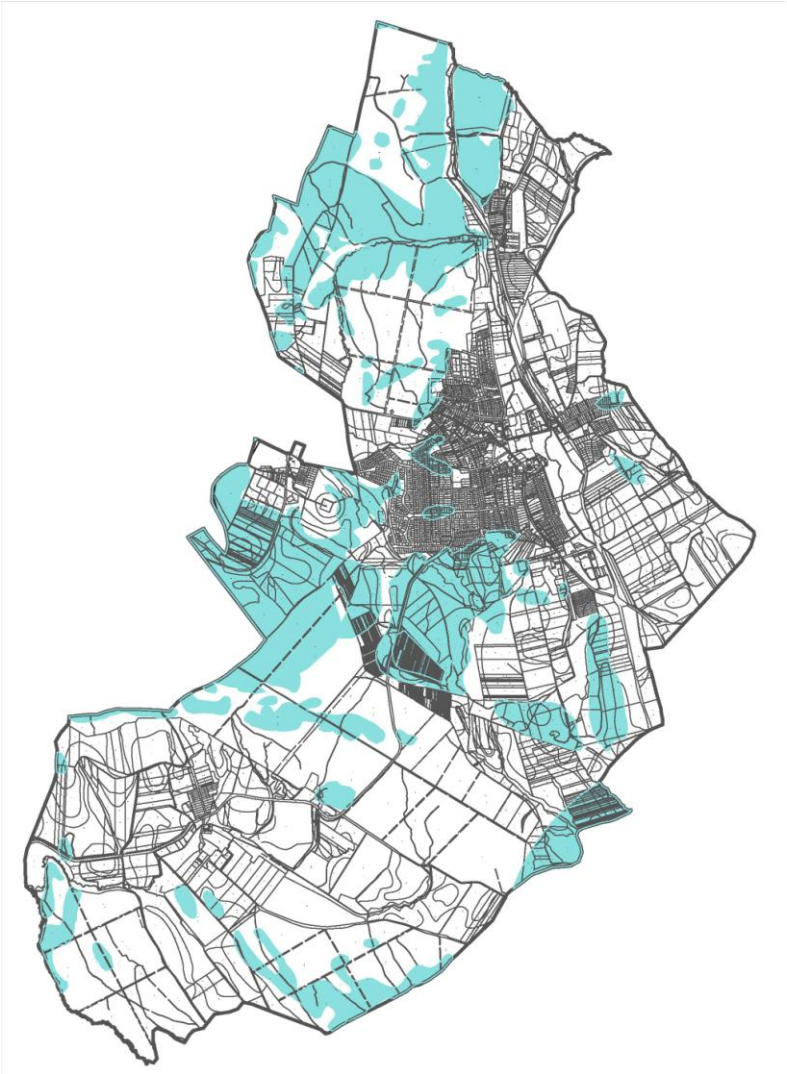
Vízminőség-védelmi terület övezete

***MvM rendelet** 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Megfelelés igazolása: A szerkezeti tervlapon és a szabályozási terven lehatárolásra kerültek a vízminőség-védelmi területek. A helyi építési szabályzat a vízminőség védelme érdekében szigorúan szabályozza a szennyvízelvezetést, tiltja a szennyvizek közvetlen talajba szikkasztását.



Vízminőség-védelmi terület övezetének lehatárolása a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

***MATrT** 32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

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



Honvédelmi és katonai célú terület övezetének lehatárolása a Honvédelmi Minisztérium adatszolgáltatása alapján

2.4 A MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Megyei övezetek	Lehatárolás	Zirc érintettsége (Igen/Nem)
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	VmTrT	nem érinti
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	VmTrT	nem érinti
Földtani veszélyforrás terület övezete	VmTrT	nem érinti

2.5 AZ EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Egyedileg meghatározott megyei övezetek	Lehatárolás	Zirc érintettsége (Igen/Nem)
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	VmTrT	érinti
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	VmTrT	érinti
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	VmTrT	nem érinti
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	VmTrT	érinti
Veszprém megye várostérségeinek övezete	VmTrT	érinti
Az „Európa Kulturális Fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete	VmTrT	érinti

Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

a) Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

b) Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

Megfelelés igazolása: A város a készülő településfejlesztési koncepcióban nem minősített egyetlen területet sem kiemelt fejlesztési területté, hiszen a településrendezési eszközökben nagy kiterjedésű gazdasági fejlesztési területek biztosítják az esetleg jelentkező gazdasági jellegű beruházási igényeket.

Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

a) Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi. szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

b) Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

Megfelelés igazolása: A város a készülő településfejlesztési koncepcióban nem minősített egyetlen területet sem kiemelt fejlesztési területté, hiszen a településrendezési eszközökben nagy kiterjedésű gazdasági fejlesztési területek biztosítják az esetleg jelentkező gazdasági jellegű beruházási igényeket.

Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

a) Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

b) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak) folytonosságát.

c) A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.

Megfelelés igazolása: Az új idegenforgalmi célú különleges területek nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket.

Veszprém megye várostérségeinek övezete

a) Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepcióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.

Megfelelés igazolása: A város településfejlesztési koncepciójának felülvizsgálata a településrendezési eszközökkel párhuzamosan zajlik. A településfejlesztési koncepció Zirc várostérségére kitekintve készült.

Az „Európa Kulturális Fővárosa Veszprém 2023" program érdekében együttműködő települések övezete

a) Az alövezethez tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023" program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

b) Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023" program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.

Megfelelés igazolása: Jelen tervkészítés során középtávú településfejlesztési dokumentum nem készül, így a megfelelés nem igazolható.

3 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az új helyi építési szabályzat megalkotásakor alapvető cél, hogy – a településfejlesztési koncepció céljaival és a településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerével összhangban – a HÉSZ általános szabályai és övezeti rendszere által teremtett szabályok megfelelő kereteket teremtsenek a település fejlődéséhez. A szabályozás általános alapelve a meglévő adottságoknak megfelelő, differenciált új övezeti rendszer megállapítása. A szabályozás célja a település fejlődéséhez szükséges keretek megteremtése, a kialakult állapotnak megfelelő telekalakítási és beépítési szabályok megalkotása, a lakóterületek fejlesztése, városközponti területek rendezése, a védett területek szigorú szabályozása, a gazdasági területek fejleszthetőségének biztosítása, valamint a szabályzat tartalmi frissítése.

Az ennek érdekében megfogalmazott **szabályozási koncepció fő elvei** a következők:

1. Új, a meglévő adottságoknak és a fejlesztési céloknak megfelelő, differenciált övezeti rendszer megalkotása – a településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerének és a magasabb szintű jogszabályok sokrétű, összetett szabályrendszerének a figyelembe vételével. Az övezeti rendszer újragondolása során fontos cél:
    a. hogy a hatályos helyi építési szabályzat szerinti építési jogok csak akkor csökkenjenek, ha azt a kialakult vagy a tervezett jövőbeni állapot kisebb beépítési intenzitása indokolja;
    b. az egyes építési övezetekben meghatározott legnagyobb beépítési magasság újragondolása – fontos, hogy a megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke a felmerülő fejlesztési igényeknek megfeleljen, azonban ne adjon lehetőséget a túlzott méretű, a településképbe nem illeszkedő beruházások megvalósítására,
    c. az övezetek, építési övezetek számának csökkentése és racionálása, elsősorban a különleges területeken;
2. A HÉSZ szabályrendszerének újragondolása, melynek következtében a helyi lakosok, telektulajdonosok, építtetők átláthatóbb keretek között folytathatnak építési tevékenységet. Ennek érdekében a HÉSZ – szakmailag indokolt mértékig -
    a. a telekalakítási szabályok kidolgozásánál vegye figyelembe a meglévő adottságok mellett az elmúlt években felmerült telekalakítási igényeket;
    b. érvényesítse a településképi szempontokat kiemelten a településközponti és kisvárosias területeken a településképi rendelet előírásaival összhangban;
    c. rendelkezzen az elhelyezhető melléképítményekről, s azok paramétereiről,
3. A megváltozott jogszabályi környezetnek történő megfelelés.
    a. OTÉK 2013. január 1-i módosítása következtében történt változások kezelése (pl. építménymagasság helyett épületmagasság);
    b. 2016 nyarán hatályba lépett a településkép védelméről szóló törvény, melynek végrehajtó rendelete alapján a helyi építési szabályzat nem fogalmazhat meg új településképi követelményt. Éppen ezért a HÉSZ megalkotása során fontos szempont volt a hatályos HÉSZ vonatkozó előírásainak felülvizsgálata – többek között az általános építészeti előírásokra, a településkép védelmére, a védett és védendő területekre, valamint a kerítések kialakítására vonatkozó szabályok esetében.
4. Az építési telkek mindegyikén – lehetőség szerint – teljes közművesítettség előírása. A telkeken közműpótló használata csak akkor lehetséges, amennyiben a közüzemi közműhálózat az adott építési telekről nem elérhető.

A külterület szabályozása során elsődleges szempont a hatályos szabályozás alapelveinek megőrzése (például az épület-elhelyezés szigorú feltételekhez kötése, az ökológiailag értékes területek megőrzése). További alapelv, hogy a külterületen fekvő különleges területek racionális szabályozást kapjanak és a hasonló jellegű területek szabályozása egységes koncepció alapján történjen.

A hatályos településrendezési eszközök olyan területen is kijelölnek erdőterületeket Veszprém megye Területrendezési Terve alapján, ahol a valóságban nem fekszik erdő. E területek tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egységbe sorolása a település biológiai aktivitás értékének jelentős csökkenését eredményezné, így ezek az erdők részben megőrzésre kerültek

jelen felülvizsgálat során is.Fenti általános elvek mellett az egyes területelhasználásokhoz kapcsolódóan is merültek fel szabályozási szempontok, melyeket – területfelhasználási egységenként - a következőkben mutatunk be.

4 ÖVEZETI RENDSZER

A következőkben bemutatott övezeti rendszer a településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerével összhangban került kialakításra. Az egyes területfelhasználásokhoz tartozó területek bemutatását az *1.5 fejezet* tartalmazza, így az alábbi fejezet csak az építési övezetek és övezetek részletes szabályait és azok indoklását tartalmazza. A következő tervlapok általánosan jelölik azokat a területeket, ahol a hatályos szabályozáshoz képest változtak a paraméterek, majd részletesen kerülnek bemutatásra az egyes építési övezetek.

A kialakítható telek megengedett legkisebb mérete

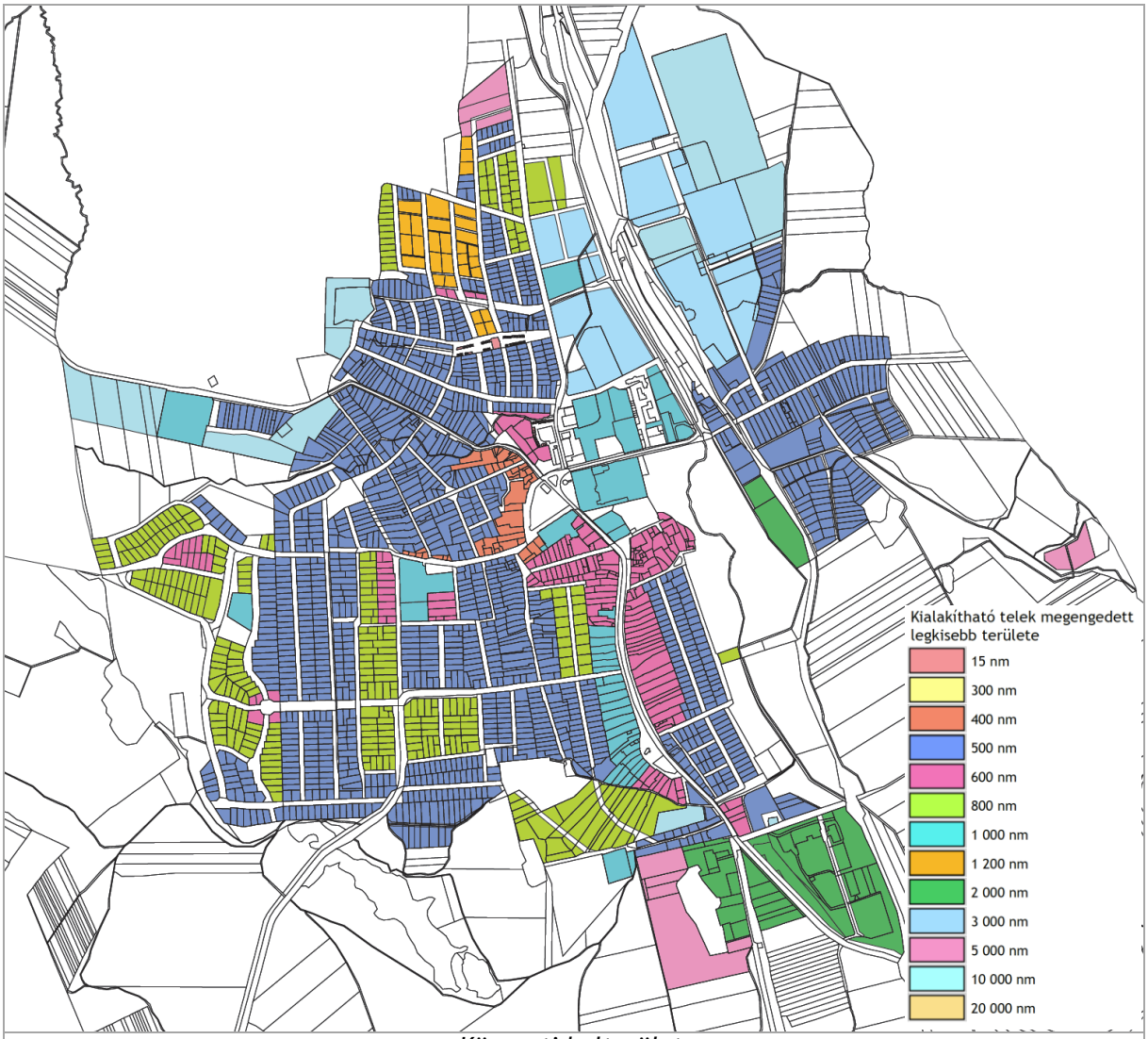
A helyi építési szabályzat felülvizsgálata során a szabályozási paraméterek esetenként jelentősen változtak. Sok helyen változott Zirc belterületén a **kialakítható telek megengedett legkisebb területe**. A módosítás célja az egységesebb szemléletű szabályozás, a fejlesztési igényekhez való alkalmazkodás, egyes területek esetében a kialakult telkek felaprózódásának megakadályozása és az a szabályozási elv, hogy az azonos adottságú területeken azonos jogokat kapjanak az építési telkek. (OTÉK 7.§ (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően.) A megalapozó munkarészekben található Zirc telkeinek telekméret vizsgálata, melyről leolvasható a telektömbökben jellemző telekméret.

A központi belterület kertvárosias lakóterületein a korábbi szabályozási előírásokban 500 m^2 vagy 800m^2 volt a kialakítható telek legkisebb területe, habár a telektömbök kialakult struktúrája és a telkek jellemző méretei ezt nem indokolják. A helyi építési szabályzat tervezetében ezért a központi belterület kertvárosias területeinek legnagyobb részében a kialakítható telek megengedett legkisebb területe 700 m^2-ben került megállapításra. A 700 m^2-es érték biztosítja, hogy a kialakult telekstruktúrában jelentős változások ne történjenek, de az esetleg szükséges telekhatár-korrekciókra lehetőség nyíljon. Azokban a tömbökben, ahol a kialakult telkek mérete általában kisebb, az 500 m^2-es érték megtartására tesz javaslatot a HÉSZ tervezet.

Differenciálásra kerültek a település északi, keleti és déli határában fekvő gazdasági területek. Az északi részen a HÉSZ tervezet az ipari parkban nagyobb, 2-3000 m^2 nagyságú telkek kialakítását, míg a tőle délre található, illetve a központi belterület déli határában fekvő gazdasági területeken kisebb, 500-2000 m^2 nagyságú telkek kialakítását teszi lehetővé a kisebb vállalkozások igényeit szem előtt tartva.

A településközpont vegyes és az intézményi területek esetében nőtt a kialakítható telek megengedett legkisebb területe, annak érdekében, hogy az érintett tömbök telkeinek túlzott felaprózódása elkerülhető legyen.

Fontos megjegyezni, hogy a saroktelkek felosztását továbbra is lehetővé teszi a helyi építési szabályzat a falusias- és a kertvárosias lakóterületeken, valamint a településközpont területeken, ahol a saroktelek megosztása esetén az építési övezet előírásánál kisebb telek is kialakítható, amennyiben a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri legalább a 500 m^2-t és a létrejövő új telek szélessége legalább 18,0 m.



Központi belterület



Kardosrét

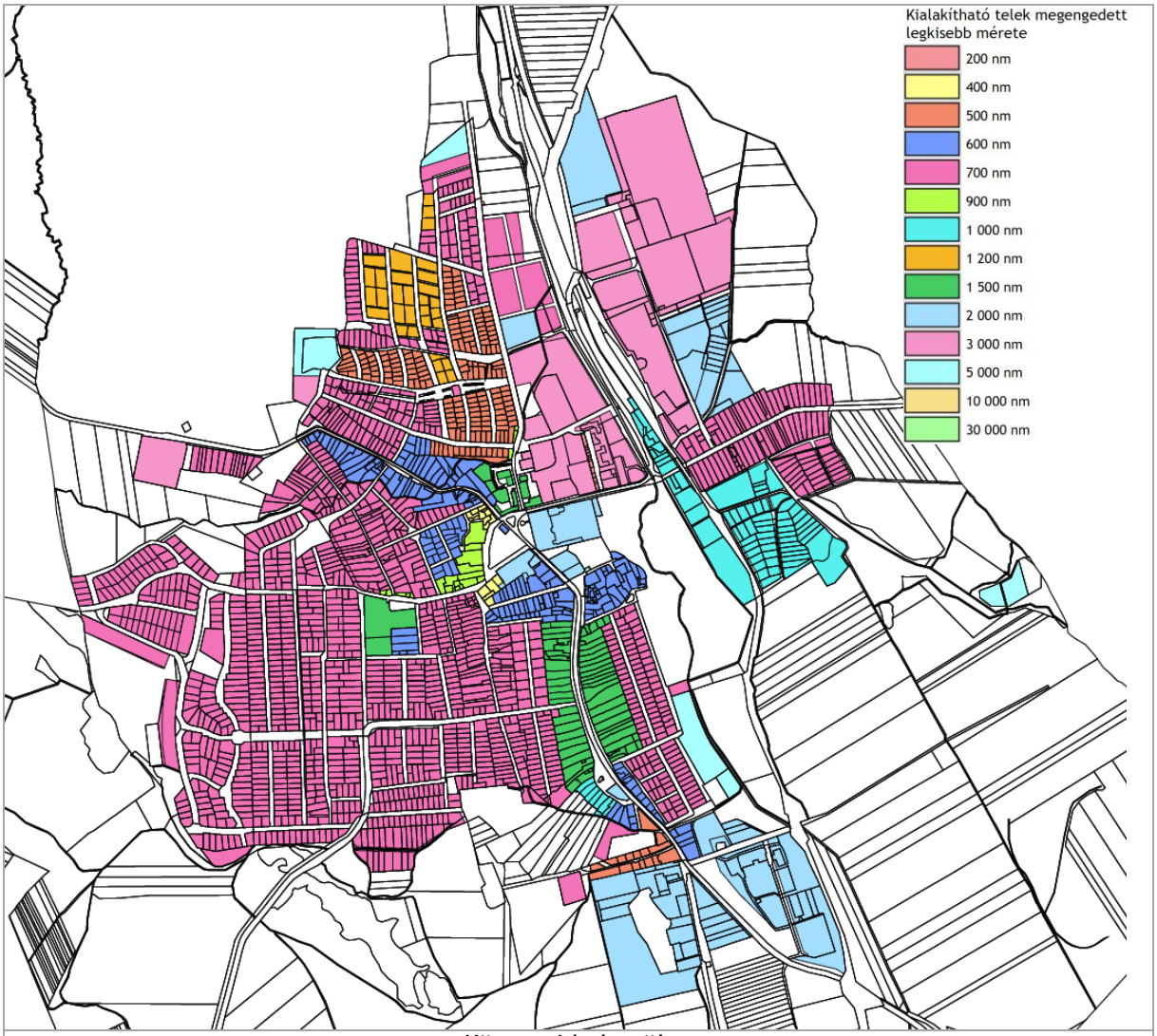


Tündérmajor

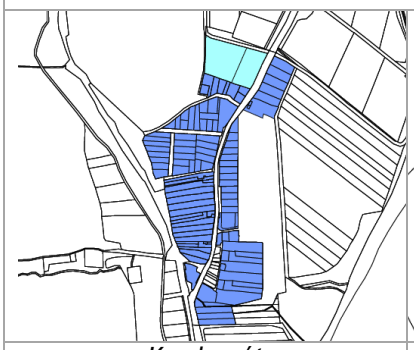


Akli

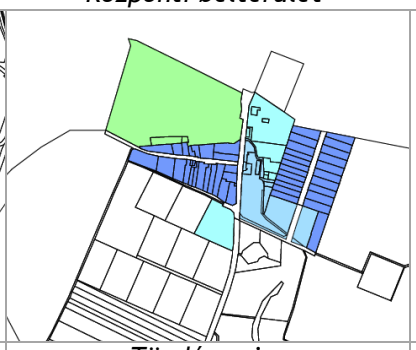
A kialakítható telek megengedett legkisebb mérete a hatályos HÉSZ alapján



Központi belterület



Kardosrét

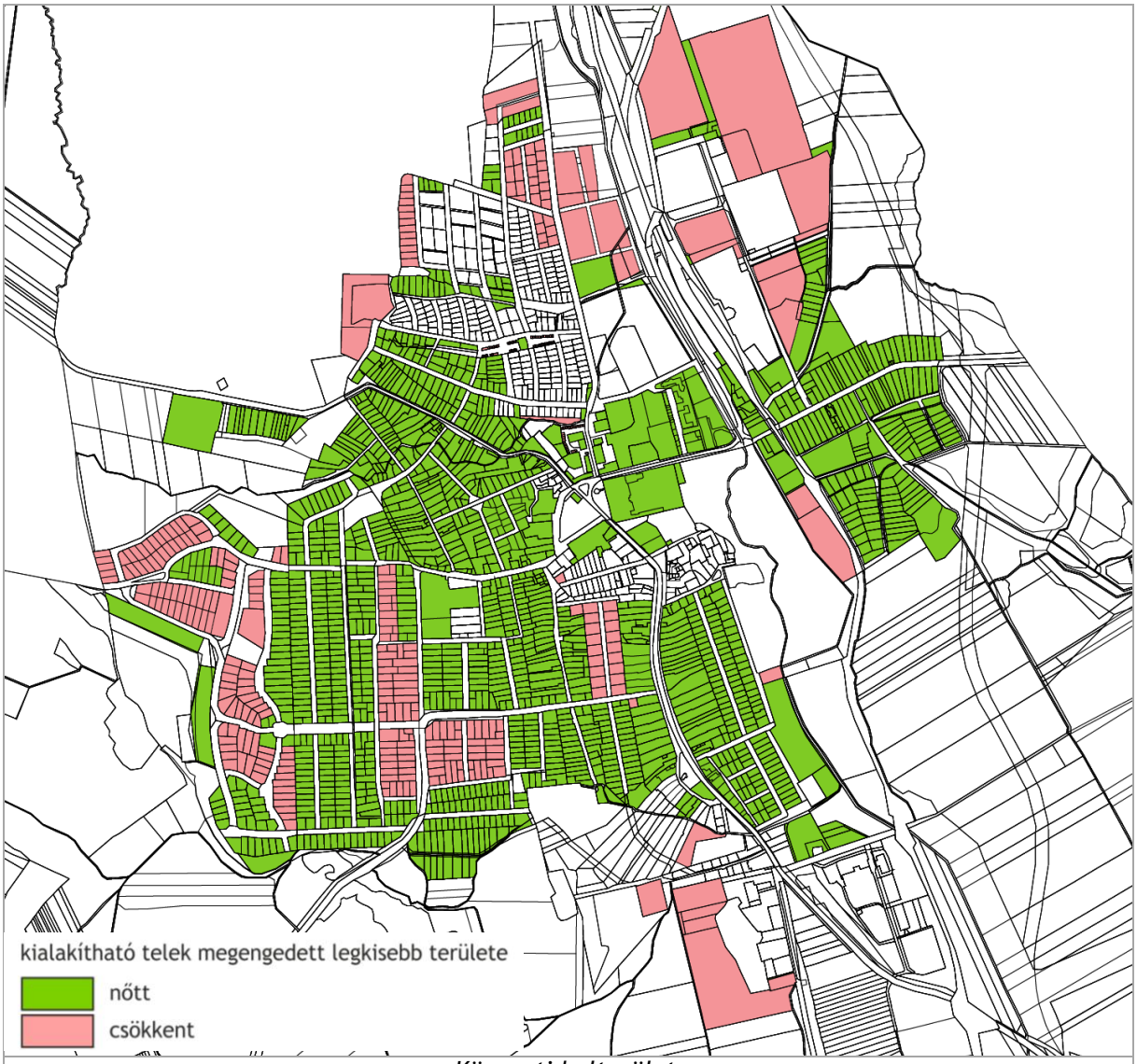


Tündérmajor



Akli

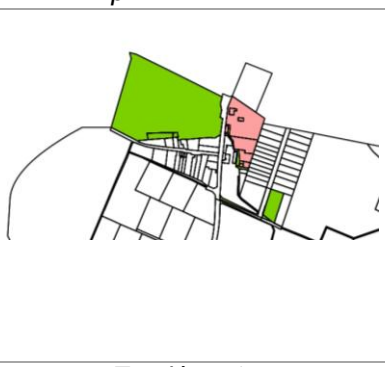
A kialakítható telek megengedett legkisebb mérete a HÉSZ új tervezete szerint



Központi belterület



Kardosrét



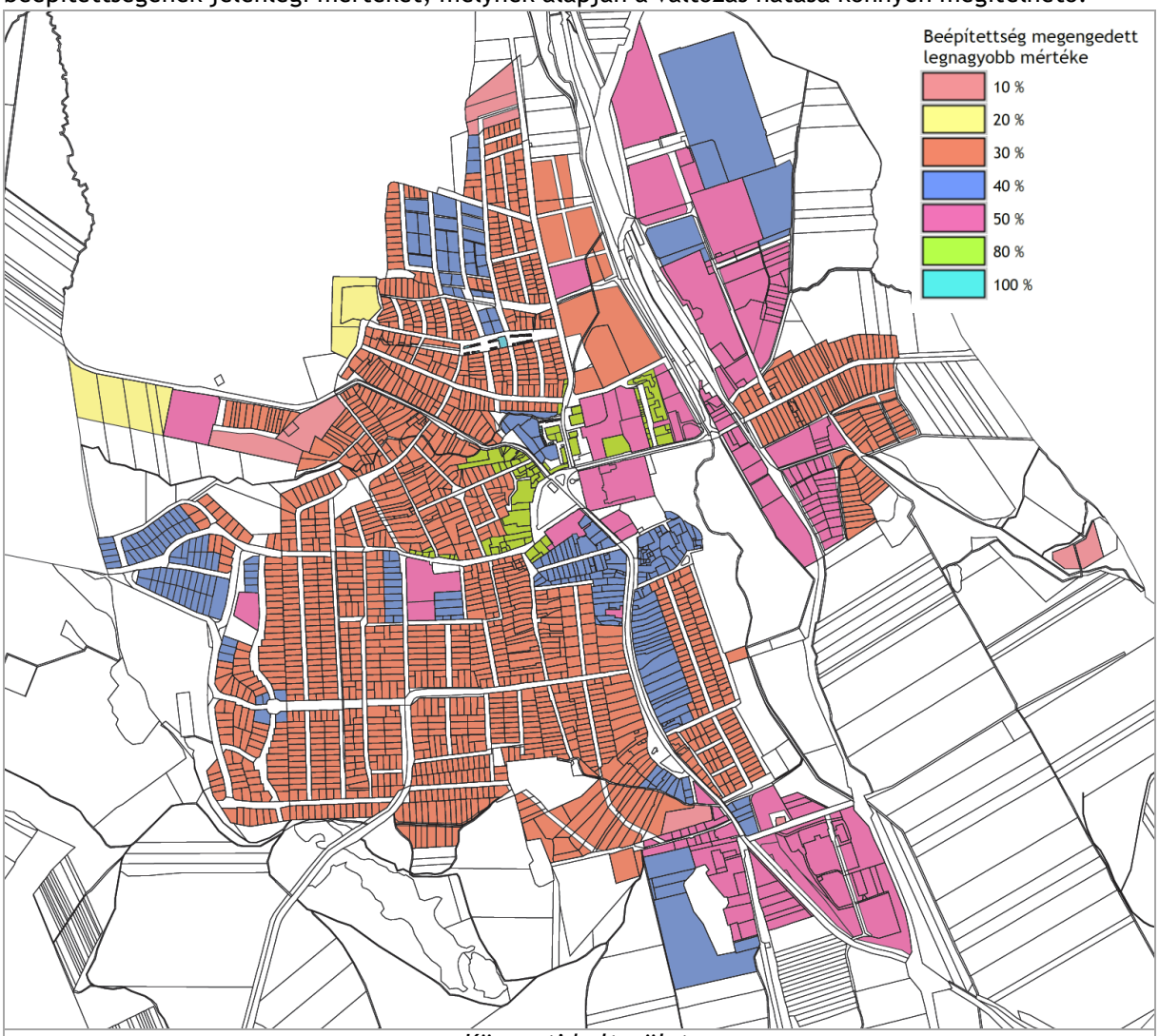
Tündérmajor



Akli

A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke

Az új övezeti rendszernek köszönhetően jellemzően kis mértékben nőtt a **beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** a település központi területein, illetve csökkent azon területeken, ahol a meglévő beépítettség, valamint az ismert jövőbeni fejlesztési szándékok nem indokolták a magas beépítettség mértékét. A beépítettség kis mértékű növelését a kialakult állapotnak való megfelelés, valamint a jövőbeni fejlesztések számára a megfelelő szabályozási feltételek biztosítása indokolta. A megalapozó vizsgálat tartalmazza az egyes telkek beépítettségének jelenlegi mértékét, melynek alapján a változás hatása könnyen megítélhető.



Központi belterület



Kardosrét

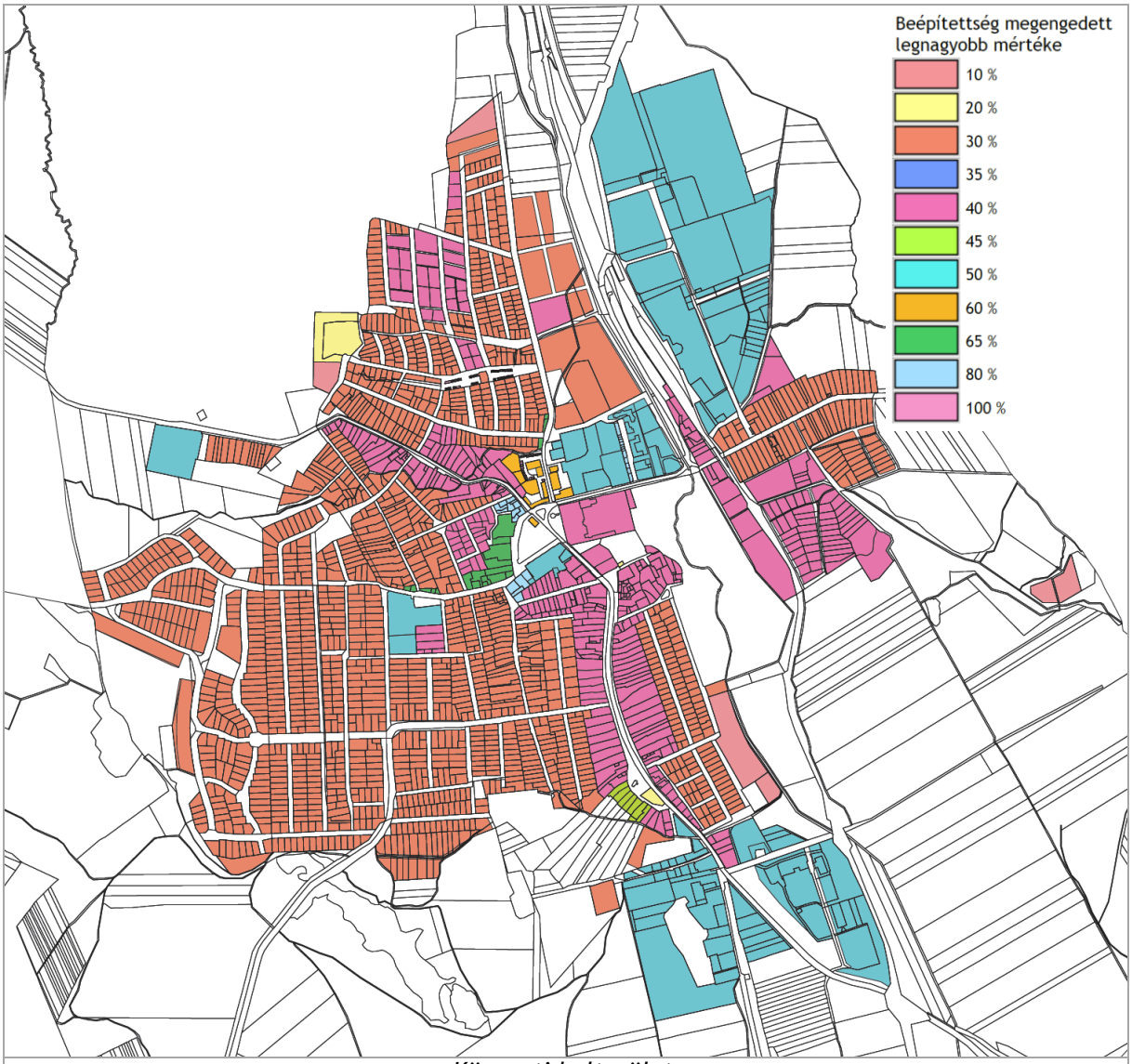


Tündérmajor



Akli

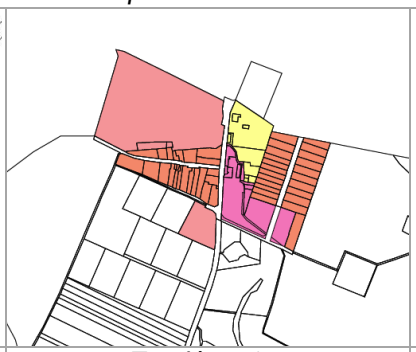
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a hatályos HÉSZ alapján



Központi belterület



Kardosrét

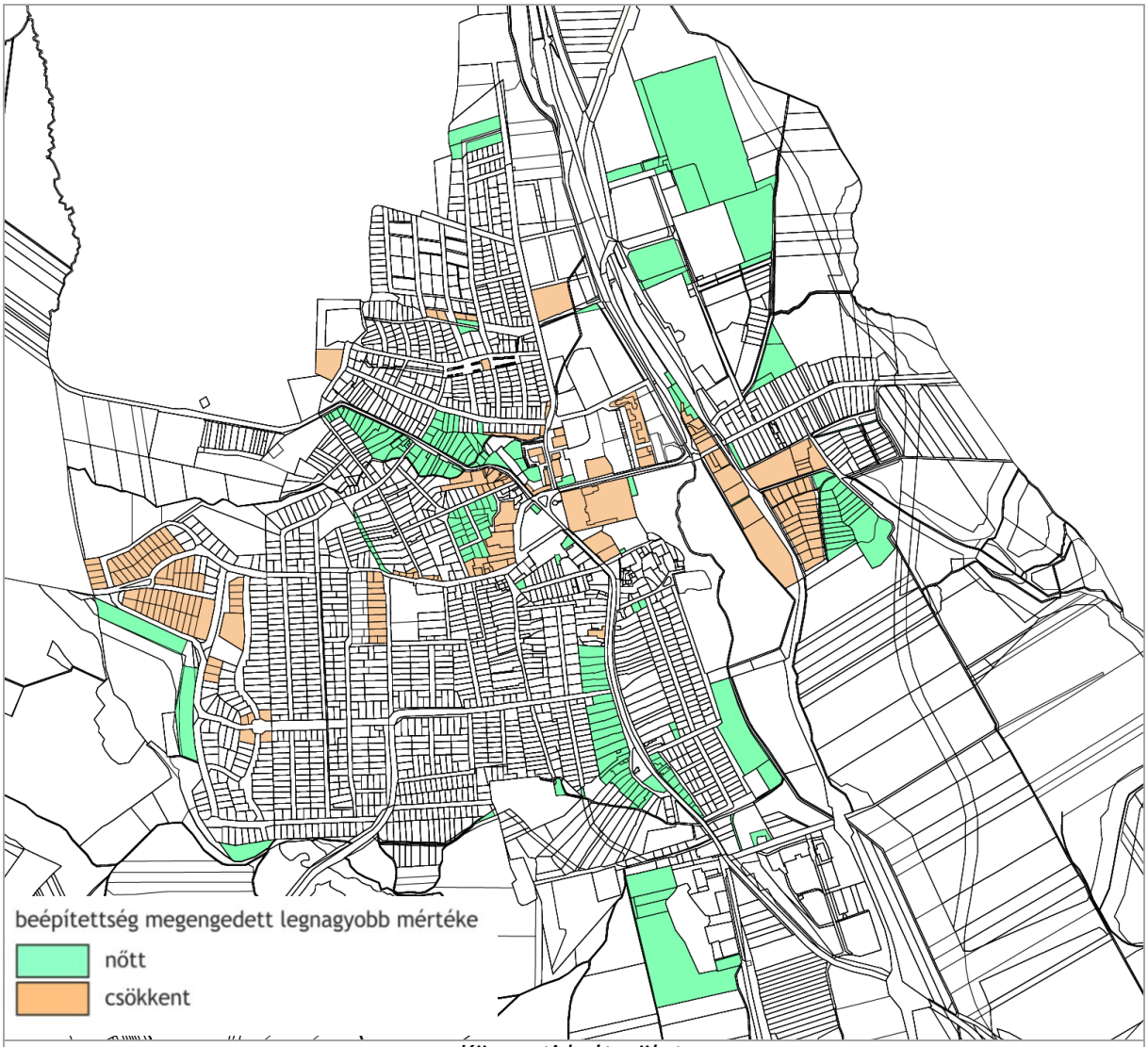


Tündérmajor



Akli

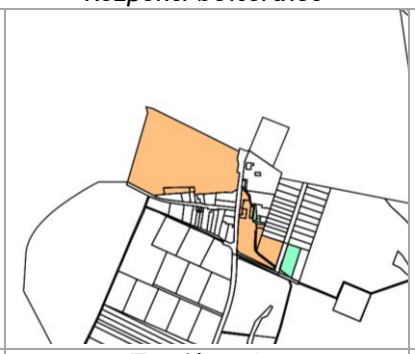
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a HÉSZ új tervezete szerint



Központi belterület



Kardosrét



Tündérmajor

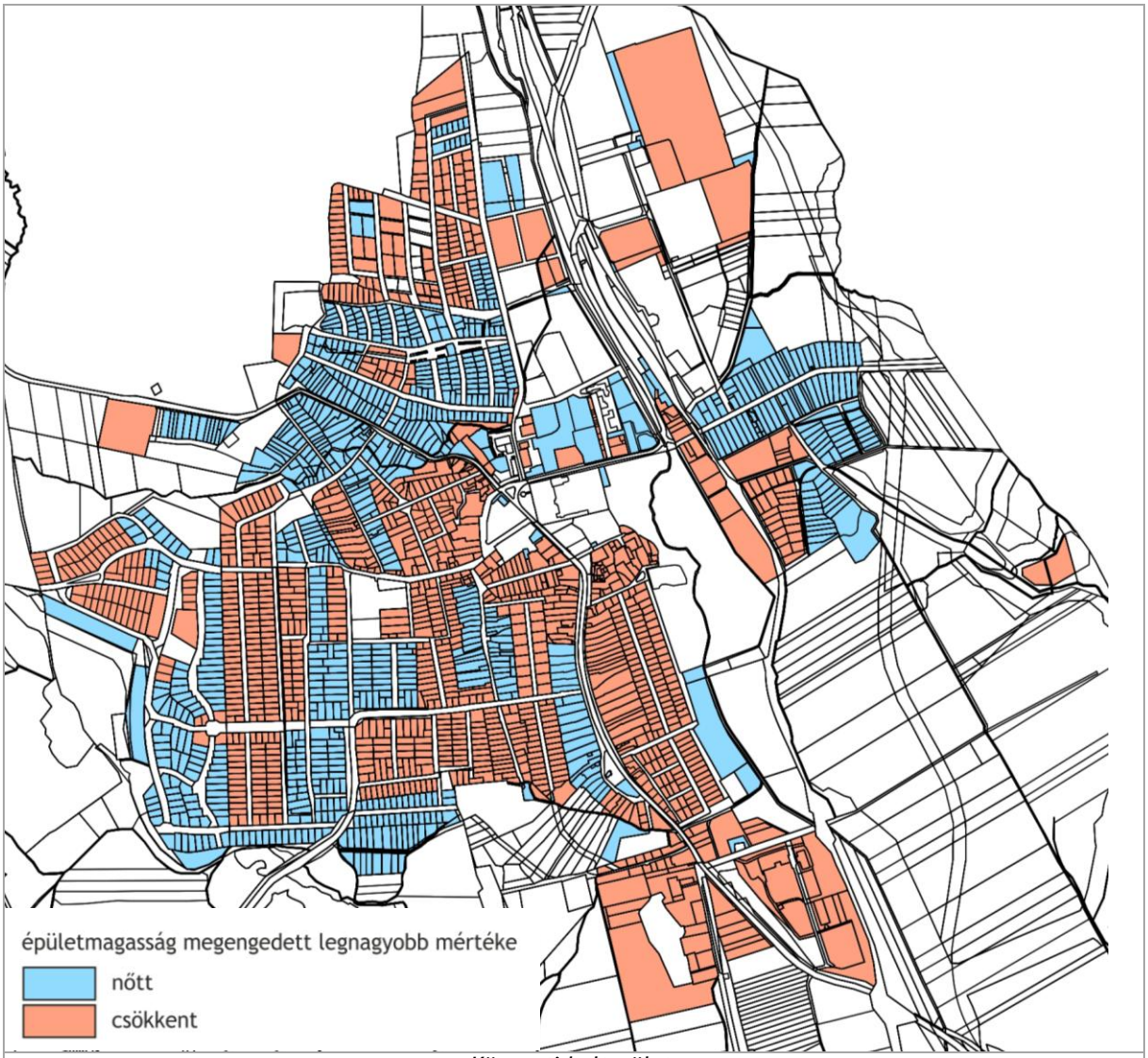


Akli

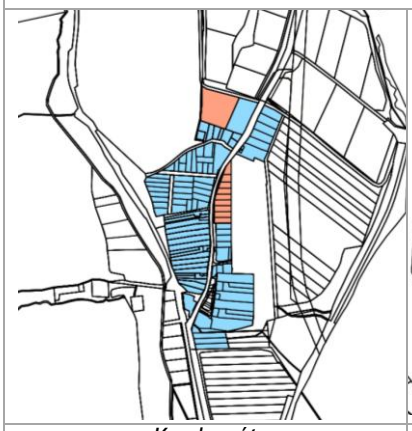
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke

Zirc szinte teljes területén változott az **épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke,** a hatályos helyi építési szabályzatban megállapított építménymagassághoz képest. Az épületmagasság megállapítása során elsődleges szempont volt, hogy a településen kialakult beépítéstől eltérő magasságú épületek építésére ne nyíljon lehetőség. Általánosságban megállapítható, hogy a korábbi HÉSZ-ben számos tömbben túlzó volt az építménymagasságra vonatkozó szabályozás, amit továbbra is alkalmazva mind a településközponti területeken, mind a lakóterületeken a kialakult beépítésekhez nem igazodó épülettömegek megjelenését eredményezhetné. Fontos megjegyezni, hogy a meglévő, engedéllyel épület épületek felújíthatók, korszerűsíthetők és ha a szabályozási paraméterek megengedik bővíthetők, akkor is, ha az épület magassága az övezetben meghatározott értéket már túllépte. Ebben az esetben természetesen az épületmagasság már tovább nem

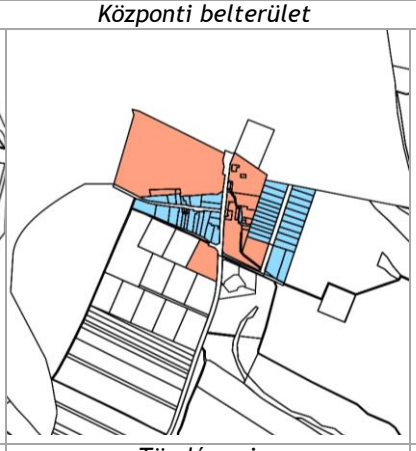
növelhető. A gazdasági területek esetében a változás hatására az építhető épületek tömege nem csökken, de a részletszabályozás változik, erről részletesen a gazdasági területek építési övezeteinek ismertetése foglalkozik.



Központi belterület



Kardosrét



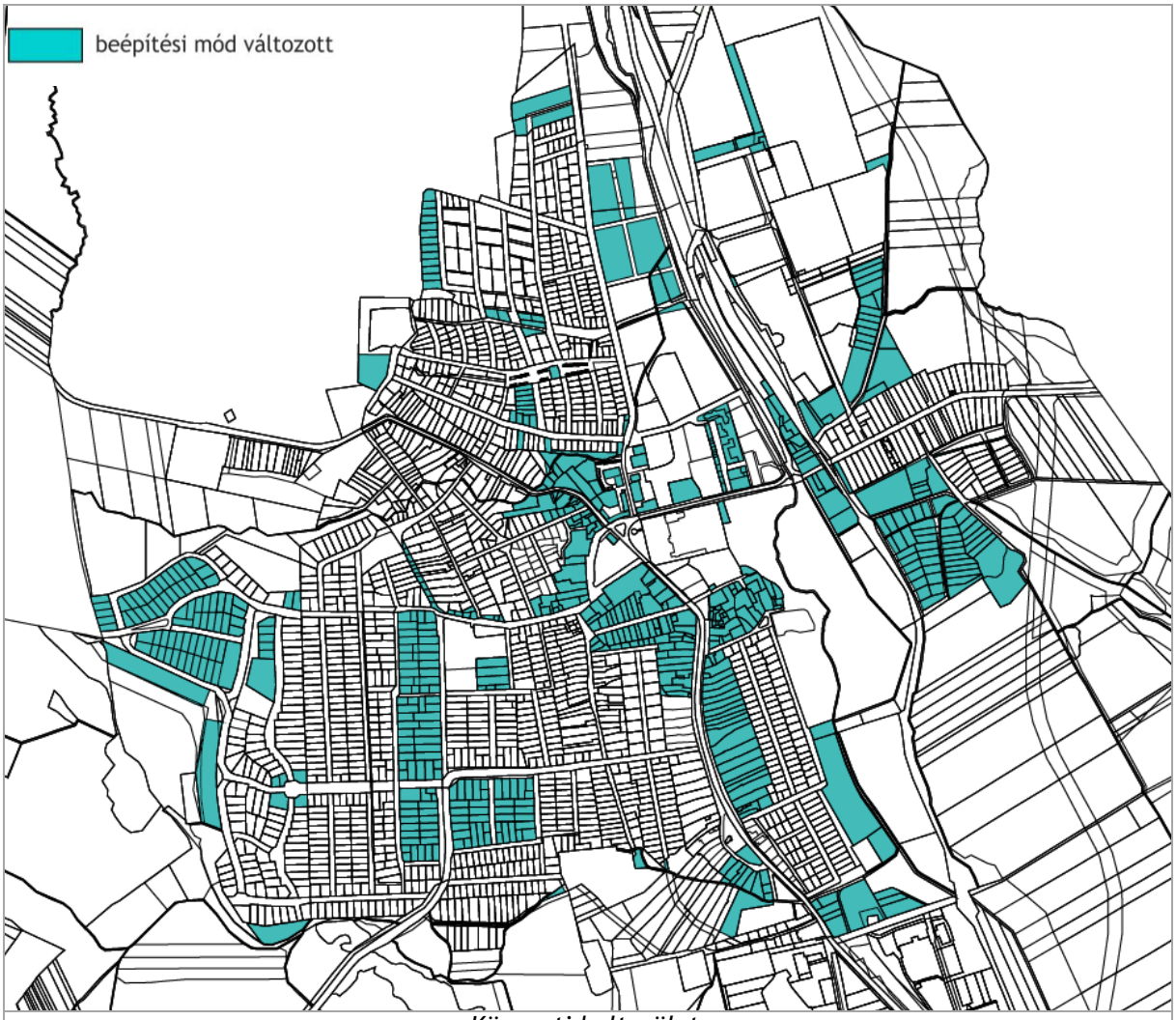
Tündérmajor



Akli

A beépítési mód

Módosult helyenként a megengedett **beépítési mód** is. Jellemzően azokban a tömbökben változott a beépítés módja, ahol azt a kialakult beépítés vagy a telekstruktúra indokolta.



Központi belterület



Kardosrét



Tündérmajor



Akli

4.1 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

4.1.1 LAKÓTERÜLETEK

A lakóterületeket a településszerkezeti terv kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterület területfelhasználási egységekbe sorolja. A helyi építési szabályzat ezeken belül több építési övezetet határozott meg a helyi adottságoknak megfelelően.

4.1.1.1 KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (LK)

A szabályzat a településen két kisvárosias lakóövezetet szabályoz, melyek az Erdőalja városrészben találhatóak. Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek helyezhetők el, abban az esetben, ha a telek területének önálló rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 250 m^2-t. Annak érdekében, hogy a kialakult kisvárosias, többlakásos épülettömegekhez kevésbé illeszkedő egylakásos családi házak jelenjenek meg a területen, az övezet telkein épületenként legalább két önálló lakó rendeltetési egység létesítendő. A napjainkban egyre több problémát okozó gépkocsi tárolás igényes megoldása érdekében kisvárosias lakóterületen lakó rendeltetési egységenként minimum nettó 20 m^2 alapterületű gépkocsitároló alakítandó ki. Kisvárosias lakóterületen állattartó és gazdasági célú (műhely) épület nem helyezhető el.

Lk1 és Lk2 építési övezetek szabályozási paraméterei kizárólag az építménymagasság megengedett legnagyobb mértékében térnek el, Lk1 építési övezetben 9,0 m, Lk2 építési övezetben 7,5 ez az érték, ami a kialakult beépítésekhez igazodóan került meghatározásra. A szabályozás célja a kialakult állapotnak megfelelő szabályozási előírások megalkotása. A hatályos szabályozási paraméterekhez képest változás, hogy az Lk1 jelű övezetben az eddigi 10m helyett 9 m-ben került megállapításra a legnagyobb megengedett épületmagasság, ami a kialakult épülettömegek további magassági növekedését célozza korlátozni.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lk1	SZ	1200	20	40	9,0	40
Lk2	SZ	1200	20	40	7,5	40

4.1.1.2 KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (LKE)

Zirc kertvárosias lakóterületei hét építési övezetbe kerültek besorolásra. Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben egy fő rendeltetésű épület és egy melléképület helyezhető el. Amennyiben a telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület legalább kétszerese, úgy két fő rendeltetésű épület és egy melléképület helyezhető el. Az építési övezetek telkein legfeljebb 4 önálló lakó rendeltetési egység létesíthető, abban az esetben, ha a telek területének önálló rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 300 m^2-t. Fenti előírások alapján tehát egy átlagos méretű (700-1000m^2) zirci lakótelken egy lakóépület létesíthető 2-3 lakó rendeltetési egységgel. Négylakásos lakóház építéséhez legalább 1200 m^2 területű építési telekre van szükség. A 4 lakás két külön épületben akkor létesíthető, ha a telek területe legalább 1400m^2.

A gépkocsi tárolás igényes megoldása érdekében lakó rendeltetési egységenként minimum nettó 20 m^2 alapterületű gépkocsitárolót kell kialakítani.

Lke1 építési övezetbe Erdőalja településrészen az Erdész utca, a Vitális utca, a Bercsényi utca, a Bányász utca és az Alkotmány utca által határolt terület, valamint a Fenyőfa utca menti terület került. **Lke2** építési övezetbe pedig az új beépítésű városrész néhány tömbje tartozik. E két építési övezetben a szabályozási paraméterek megegyeznek a kertvárosias lakóterületeken egyébként jellemző **Lke3** és **Lke4** építési övezetekben meghatározottakkal, egyetlen eltérés, hogy e két építési övezetben a beépítési mód szabadonálló.

Lke2, Lke3 és **Lke4** építési övezetekben állattartó épület létesíthető, e szabályozási elem a korábbi szabályozással összhangban van. Állattartó épület 400 m^2-nél kisebb telken, hátsókertben, valamint a közterülettől számított 15 m-en belül nem helyezhető el az épület legfeljebb a megengedett beépítési mérték 5%-át meg nem haladó bruttó alapterületű lehet.

Az Lke1-Lke4 építési övezetek szabályozási paraméterei a beépítési módon kívül csupán az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékében térnek el. Azokban a tömbökben, ahol jellemzően földszint+tetőtér tömegű épületek létesítését kívánjuk támogatni ott 5,0 m-es ez az érték, 6,5 m azokban a tömbökben jellemző, ahol a már kialakult épülettömegek ezt indokolják. Ezek rendszerint a 70-80-as években épület alagsor+emelet+tetőtér kialakítású lakóépületek tömbjei.

Lke5 és **Lke7** építési övezetbe kerültek az Erőalja településrész apró telkes területei. Ezek a tömbök jellemzően beépült tömbök, így a szabályozási paraméterek a kialakult beépítéshez igazodóan kerültek meghatározásra.

Lke6 építési övezetbe tartozik az Erdőalja településrész nyugati határában fekvő új beépítésre szánt terület, ahol a kialakítható telekméret 3000 m^2-ben került meghatározásra megelőzve a telek felaprózódását.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lke1	SZ	700	20	30	6,5	50
Lke2	SZ	700	20	30	5,0	50
Lke3	O	700	20	30	6,5	50
Lke4	O	700	20	30	5,0	50
Lke5	O	500	16	30	6,5	50
Lke6	O	3000	50	10	5,0	65
Lke7	I	500	16	30	5,0	50

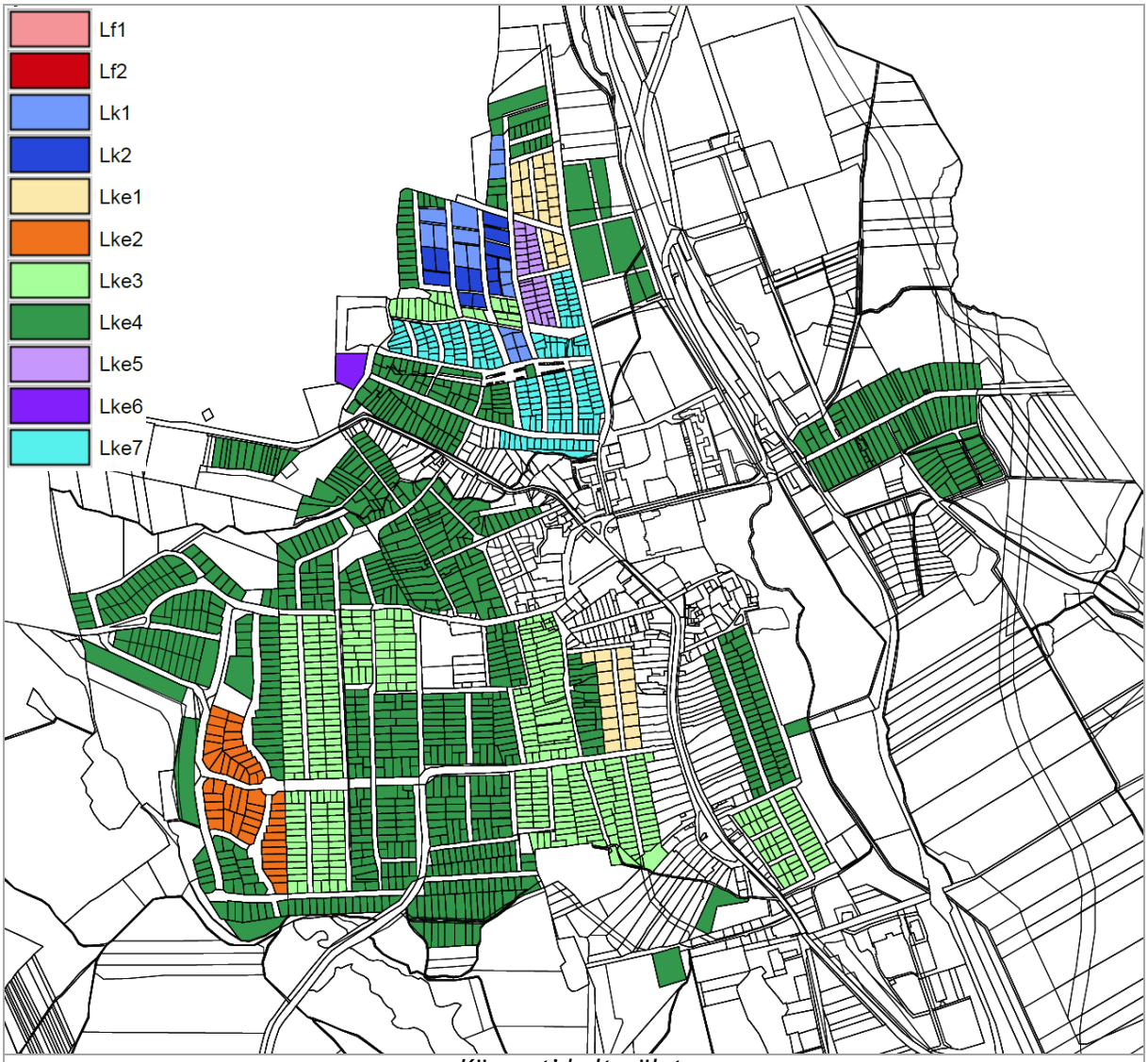
4.1.1.3 FALUSIAS LAKÓTERÜLET (LF)

A Zirc különálló falusias lakóterületeit (Kardosrét, Tündérmajor, Akli) két építési övezetbe sorolja a szabályzat. Falusias lakóterület építési övezeteiben legfeljebb két épület helyezhető el, amelyek közül egy lehet fő rendeltetésű épület, valamint legfeljebb két lakó rendeltetés létesíthető. A szabályzat földszintes gazdasági rendeltetésű melléképület építése esetén 7,5 m, templom építése esetén pedig 10,5 m-ben határozza meg az övezetben a legnagyobb épületmagasságot. Állattartó és gazdasági célú (műhely)épület falusias lakóterületen létesíthető. Állattartó és gazdasági célú épület az építési övezetekben 400 m^2-nél kisebb telken, hátsókertben, valamint a közterülettől számított 15 m-en belül nem helyezhető el. Állattartó és gazdasági célú épület csak a megengedett beépítési mérték 50%-át meg nem haladó, de legfeljebb a lakóépülettel megegyező bruttó alapterületű lehet.

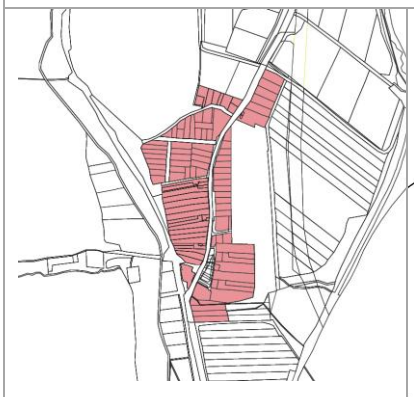
Lf1 építési övezetbe tartozik Kardosrét, Tündérmajor és Akli szinte teljes lakóterülete. Ebben az építési övezetben a szabályozási paraméterek nem változtak a korábbi szabályozáshoz képest.

Lf2 építési övezetbe került az Akli majortól északra található valamikori cselédházak telkei kerültek, összhangban a korábbi szabályozással.

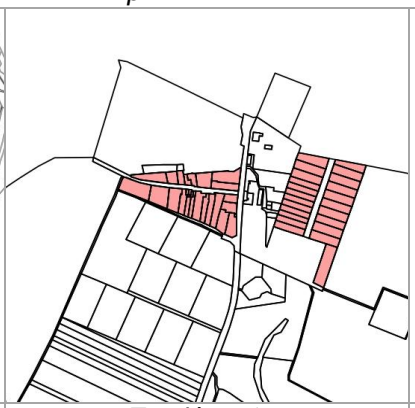
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf1	O	600	16	30	5,0	40
Lf2	Z	800	-	30	5,0	50



Központi belterület



Kardosrét



Tündérmajor



Akli

4.1.1.4 TELEPÜLÉSKÖZPONT- ÉS INTÉZMÉNY TERÜLETEK

A korábbi településrendezési eszközökben a település vegyes területeinek egy része az OTÉK-ban már nem szereplő központi vegyes terület területfelhasználási kategóriába kerültek besorolásra. A jogszabályoknak való megfelelés okán ezen területek a településszerkezeti tervben településközpont vagy intézmény területbe kerültek átsorolásra.

4.1.1.5 TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (VT)

Zirc településközpont területei 12 különböző építési övezetbe kerültek besorolásra. A nagy számú építési övezet oka, hogy a korábbi nagyvárosias lakóterületek és a kisvárosias lakóterületek egy része is településközponti építési övezetbe került. Településközponti terület a város főbb közlekedési útvonalai mentén, a 82 sz. főút és a Borzavári út mentén, valamint, a Zirc Városi Erzsébet Kórház és Rendelőintézet telkének környezetében kerültek kijelölésre. Településközpont terület építési övezeteiben több épület is létesíthető. Településközpont területeken garázs önálló épületként, valamint állattartó épület nem létesíthető.

A **Vt2** és **Vt5-Vt9** építési övezetekbe tartozó telkeket a város településkép védelmi rendelete jellemzően helyi értékvédelmi területként tartja nyilván, melyre ún. területi építészeti követelményeket fogalmaz meg. A területi építészeti követelményeket a HÉSZ megalkotása során kötelezően figyelembe kell venni. Ennek köszönhetően ezekben az övezetekben szigorúbb előírások kerültek megfogalmazásra a létesíthető épületek szintszáma, a kerítések kialakítása, a létesíthető rendeltetések száma és a telekalakítási lehetőségek tekintetében.

A **Vt7** és **Vt8** építési övezet telkei a Kossuth Lajos utca védett területei, ahol a történelmileg kialakult beépítések még nagy részben megmaradtak. A szabályozási előírások itt a kialakult településkép védelmét és a keresztpajták megőrzését, illetve újjáépítését szolgálják. Ennek érdekében a szabályozási terv keresztpajta létesítésére kijelölt területsávot jelöl, amelyen belül egy, legfeljebb 10 m széles épülettömeg létesíthető a telek teljes szélességében. A keresztpajták sávja mögött azonban már nem létesíthető épület a telkeken. A főépületek tekintetében szabály, hogy az épületeket a telek oldalhatárától legfeljebb 1 méter távolságra lehet telepíteni, ami a kialakult fésűs beépítés megőrzését szolgálja.

A többi településközponti vegyes övezet a korábbi szabályozási előírások és a kialakult beépítések figyelembevételével került meghatározásra, lehetőséget adva az esetleges fejlesztésekre is.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt1	Z	400	-	80	6,5	10
Vt2	Z	900	-	65	6,5	10
Vt3	Z	200	-	80	5,0	15
Vt4	Z	1500	-	60	10,0	15
Vt5	Z	2000	-	50	9,0	25
Vt6	Z	600	-	40	6,5	35
Vt7	O	1000	-	45	6,5	30
Vt8	O	1500	-	40	6,5	35
Vt9	O	600	-	40	6,5	35
Vt10	SZ	1500	-	50	9,0	25
Vt11	SZ	3000	-	40	10,0	35
Vt12	SZ	3000	20	50	6,5	45

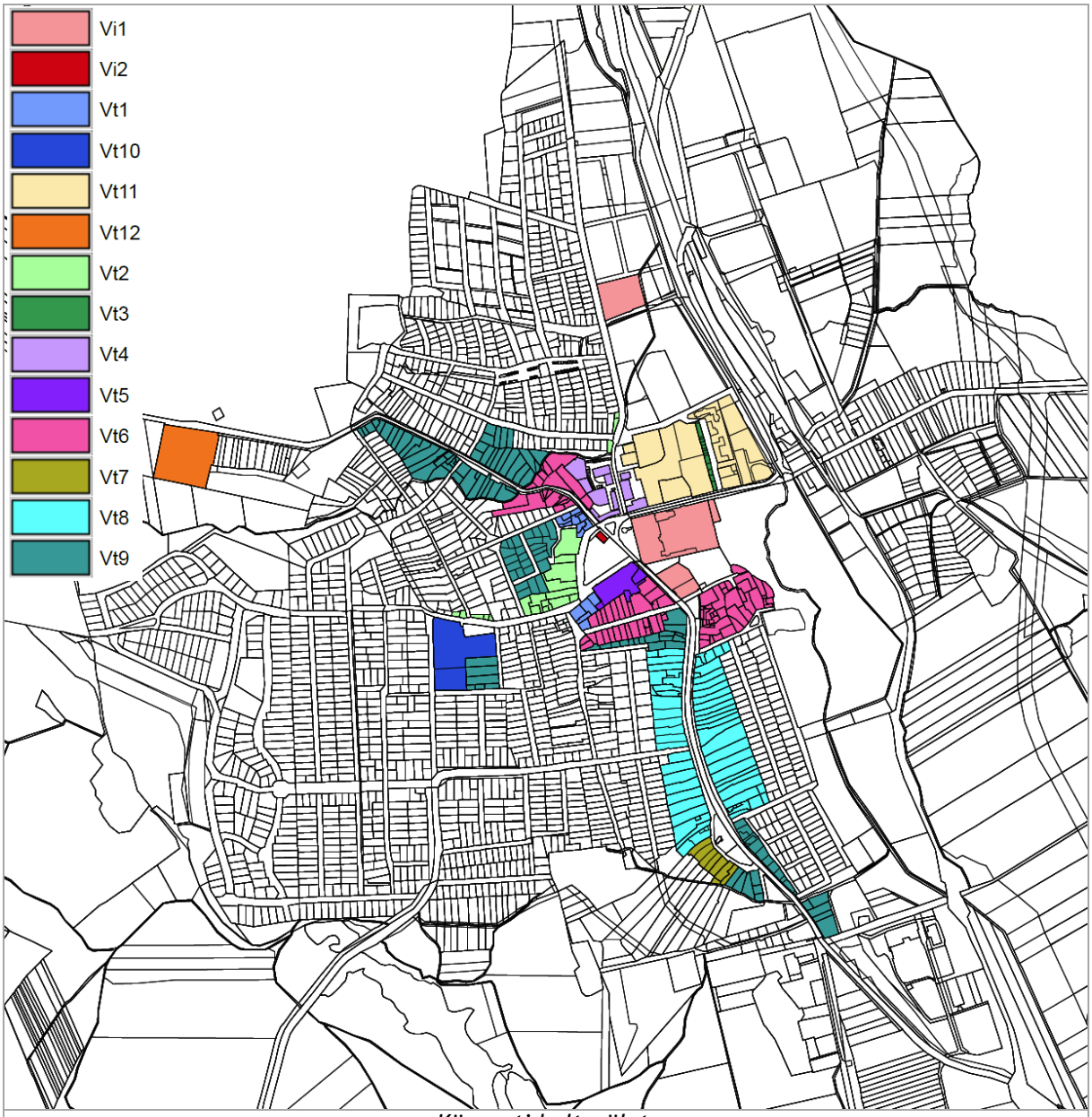
4.1.1.6 INTÉZMÉNYI TERÜLET (VI)

A településszövetben az Alkotmány utca és a 82 sz. főút mentén elhelyezkedő intézményterületeket két építési övezetbe sorolja a HÉSZ. Az övezetek elsősorban a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékében, a beépítettség megengedett legnagyobb mértékében és a kialakítható telek megengedett legkisebb területében térnek el egymástól. Az intézményi területek szabályozása során fontos, hogy a területeket elsősorban az intézmények fennmaradásához, fejlesztéséhez szükséges célokra használhassák, ezért előírásra került, hogy intézmény terület építési övezeteiben önállóan lakóépület nem helyezhető el. Az intézményi területek építési övezeteiben továbbá gazdasági célú (műhely) épület és állattartó épület nem helyezhető el.

Vi1 építési övezetbe a Zirci Ciszterci Apátság, a Polgármesteri Hivatal és az Alkotmány utca menti intézményi területek tartoznak, ahol lakó rendeltetési egység a fő rendeltetésű épületen belül, a beépített szintterület legfeljebb 20%-án létesíthető.

A **Vi2** építési övezetbe került a Rákóczi téren álló épület és környéke. Vi2 építési övezetben lakó rendeltetés nem létesíthető.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vi1	SZ	2000	20	40	9,0	30
Vi2	SZ	600	-	60	5,0	20



Központi belterület

4.1.2 GAZDASÁGI TERÜLETEK

4.1.2.1 KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (GKSZ)

Zirc kereskedelmi, szolgáltató területeit a szabályzat 5 építési övezetbe sorolja. A kereskedelmi, szolgáltató terület övezeteiben elsősorban a nem zavaró hatású gazdasági és kereskedelmi tevékenység támogatása a cél. Az OTÉK előírásaival összhangban a Gksz építési övezetekben 1 lakó rendeltetési egység létesíthető a gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára. A megengedett legnagyobb épületmagasság a kialakult beépítésekkel összhangban került meghatározásra, de ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges, akkor földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság értéke 9,0 m. Kereskedelmi, szolgáltató területen állattartó épület nem létesíthető. A kereskedelmi szolgáltató területeken elsősorban a kis- és középvállalkozások megtelepedését igyekszik támogatni a szabályozás, így a kialakítható legkisebb telekméret és a kialakítható épülettömegek is kisebbek, mint az ipari terület esetében.

Gksz1 építési övezet került a város déli kapujában elterülő gazdasági terület, ami a lakóterületektől jól elkülönülő, eddig is gazdasági területként hasznosított területrész. Itt a korábbi szabályozási paraméterek megmaradtak, kivételt ez alól a megengedett legnagyobb épületmagasság jelent, ami az eddigi 12 m-ről 9 m-re csökkent.

A Gksz5 építési övezet telkei is a település déli határában találhatóak, amelyek aprótelkes kialakítása és az eddigi beépülése miatt önálló övezetbe kerültek. Gksz5 építési övezetben a HÉSZ tervezet a hátsókert méretét 3 m-ben határozza meg.

Gksz2 és **Gksz3** építési övezetek a Központi belterülettől keletre fekvő kereskedelmi, szolgáltató területek, valamint a Tündérmajor gazdasági területei. Az övezet szabályozási paraméterei csupán a kialakítható telek megengedett legkisebb területében különböznek, Gksz2 építési övezetben 2000 m^2, míg Gksz3 építési övezetben 3000 m^2 ez az érték.

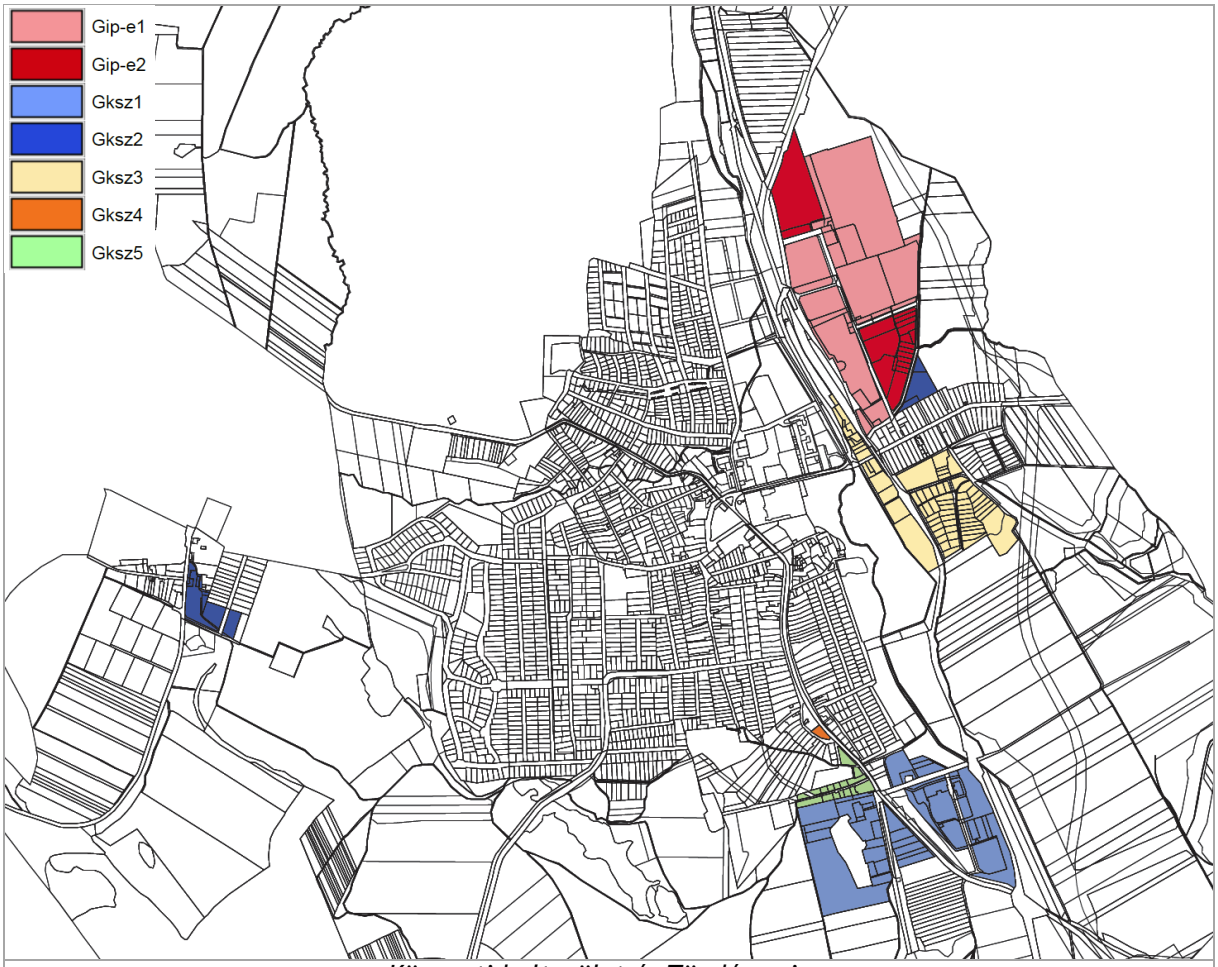
Gksz4 építési övezetbe került a Kossuth Lajos utca mentén elhelyezkedő töltőállomás. A töltőállomás területe az alacsony épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke miatt került önálló építési övezetbe.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz1	SZ	2000	20	50	7,5	20
Gksz2	SZ	2000	20	40	6,0	20
Gksz3	SZ	1000	20	40	6,0	20
Gksz4	SZ	2000	20	20	3,0	20
Gksz5	O	500	16	50	6,0	20

4.1.2.2 EGYÉB IPARI TERÜLET (GIP-E)

Az ipari területek két különböző építési övezetbe soroltak, melyek kizárólag a kialakítható telek legkisebb méretében különböznek. A megengedett legnagyobb épületmagasság pedig 9,0 m, de ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges, akkor földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság értéke 12,0 m, így az épületmagasság tekintetében a korábbi szabályozáshoz képest nem történt szigorítás. Zirc közigazgatási területén naperőmű létesítésére kizárólag ebben az építési övezetben ad lehetőséget a HÉSZ tervezete.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gip-e1	SZ	3000	30	50	9,0	20
Gip-e2	SZ	2000	30	50	9,0	20



Központi belterület és Tündérmajor

4.1.3 KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területek szabályozása során az övezeti rendszer egyszerűsítése volt a cél, hogy az azonos adottságú és funkciójú területeken azonos építési jogok lépjenek életbe. A szabályozás elsődleges feladata a telek tényleges használatát, illetve várható beépítését elősegítő szabályok megalkotása volt.

A terv különleges területfelhasználásba sorolja az egyéb területfelhasználásokba be nem sorolható ingatlanok területét: sportolási célú terület, mezőgazdasági üzemi terület, idegenforgalmi terület, lovassport terület, szabadidőközpont terület, valamint a garázsokat.

A különleges területek többsége 1 önálló építési övezetet alkot, kivételt jelent ez alól a különleges mezőgazdasági üzemi terület és a különleges idegenforgalmi terület. Különleges mezőgazdasági üzemi területen 2, különleges idegenforgalmi területen pedig 6 építési övezet kerül differenciálásra. Az övezetek többsége az elhelyezhető rendeltetésnek megfelelő beépítési intenzitást tesz lehetővé, jellemzően 10-20% maximális beépítéssel. Kivételek ez alól a K-Mü2 (40%), a K-Szk1 s a K-G1 építési övezetek. Fontos szempont, hogy a területek nagy zöldfelületi kiterjedéssel bírjanak – éppen ezért a legkisebb zöldfelület mértéke az övezetekben jellemzően – a különleges garázsok kivételével - 40-80% közötti érték.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Sp1	SZ	5000	30	10	5,0	70
K-Mü1	SZ	5000	30	20	6,0	40
K-Mü2	SZ	5000	30	40	6,0	40

K-I1	SZ	1500	20	35	6,0	40
K-I2	SZ	10.000	-	20	7,5	70
K-I3 K-I3*	SZ	5000	30	20	6,0	60
K-I4	SZ	10.000	-	10	7,5	80
K-I5	SZ	30.000	-	10	6,0	70
K-L1	SZ	5000	30	10	5,0	70
K-Szk1	SZ	3000	-	30	12,0	50
K-G1	Z	-	-	100	4,0	0



Központi belterület



Kardosrét



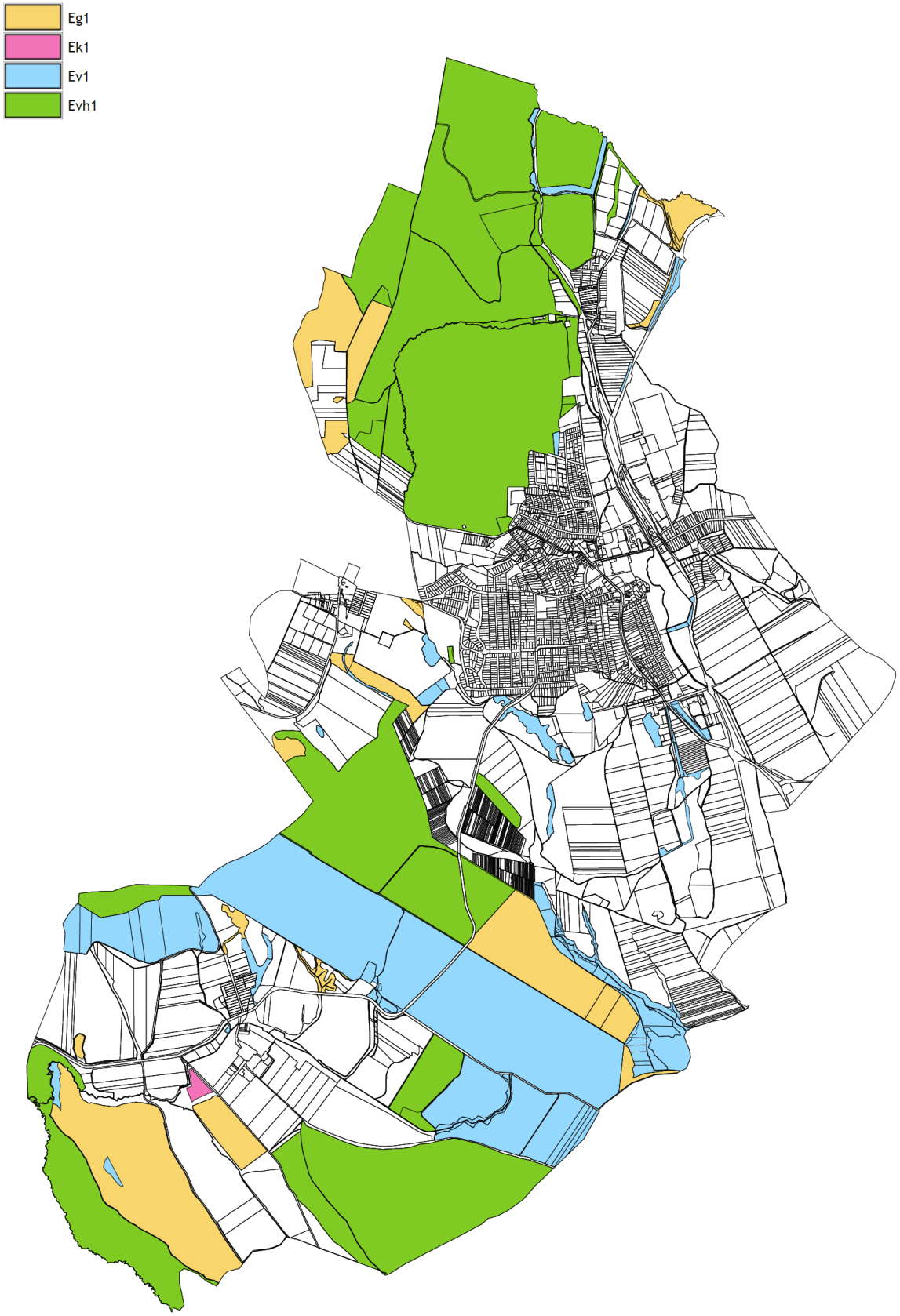
Tündérmajor



Akli

4.2 BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

4.2.1 ERDŐTERÜLETEK



Erdőterületek övezeti rendszere

Az erdőterületeket védelmi, honvédelmi, gazdasági és közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetekként különbözteti meg a helyi építési szabályzat. Az erdőterületek szabályozása során elsődleges szempont volt, hogy a védelmi és a közjóléti rendeltetésű erdőterületek beépítetlen állapota megmaradjon, a védett ökológiai értékek megőrzése továbbra is biztosítható legyen. Honvédelmi és gazdasági rendeltetésű erdőterületek esetében már minimális beépítési lehetőséget biztosít a helyi építési szabályzat, mivel egyrészt honvédelmi érdekeket szolgálnak, másrészt az erdőgazdálkodás szempontjából jelentősek.

Ev1 jelű védelmi erdőterület övezetbe tartozó területeken a helyi építési szabályzat épület elhelyezését nem teszi lehetővé, mivel e területek beépítetlen állapotának megőrzése a cél.

Evh1 jelű honvédelmi erdőterület övezetben a helyi építési szabályzat honvédelmi és katonai rendeltetési egységet tartalmazó épület elhelyezésére biztosít lehetőséget az erdők honvédelemi jelentőségére való tekintettel. Az övezetben legfeljebb 5%-os beépítettséggel, legfeljebb 5,0 m magasságú épület helyezhető el.

Eg1 jelű gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetben legalább 10 ha nagyságú telken, legfeljebb 0,1%-os beépítettséggel helyezhető el 5,0 m magasságú épület. E szabályozási paraméterek meghatározása a során a hatályos helyi építési szabályzat paramétereinek megőrzése volt a cél.

Ek1 jelű övezetben – az ökológiai hálózat magterület övezetében való elhelyezkedésére tekintettel – épület elhelyezésére szintén nem biztosít lehetőséget a helyi építési szabályzat.

4.2.2 MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek szabályozása során elsődleges szempont a hatályos helyi építési szabályzat szabályozási koncepciójának megőrzése volt. A szabályozás felülvizsgálata a mezőgazdasági területek övezeti rendszerének racionalizálását, a jelenlegi jogszabályi környezethez való illeszkedést, valamint a lakossági kérelmek kielégítését célozza. A hatályos HÉSZ övezeteit jellemzően megőrzi jelen felülvizsgálat is.

A fentiekkel összhangban általános mezőgazdasági területen belül két övezetet, korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági területen belül szintén két övezetet állapít meg a helyi építési szabályzat. Kertes mezőgazdasági területen a hatályos helyi építési szabályzatnak megfelelően egy övezetet állapít meg a HÉSZ tervezete.

Általános mezőgazdasági területen elhelyezhető épületben a helyi építési szabályzat növénytermesztéshez kapcsolódó; legelő- és gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó; állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó; az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító; mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó turisztikai és lakó rendeltetési egység kialakítására biztosít lehetőséget. Általános mezőgazdasági terület övezetiben birtokközpont is kialakítható abban az esetben, ha a birtoktesthez tartozó összes telek területe legalább 5 ha, a birtokközpont telkének területe legalább 1 ha. A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 20% lehet, de nem lehet több a birtoktesthez tartozó összes telek területének 3%-ánál.

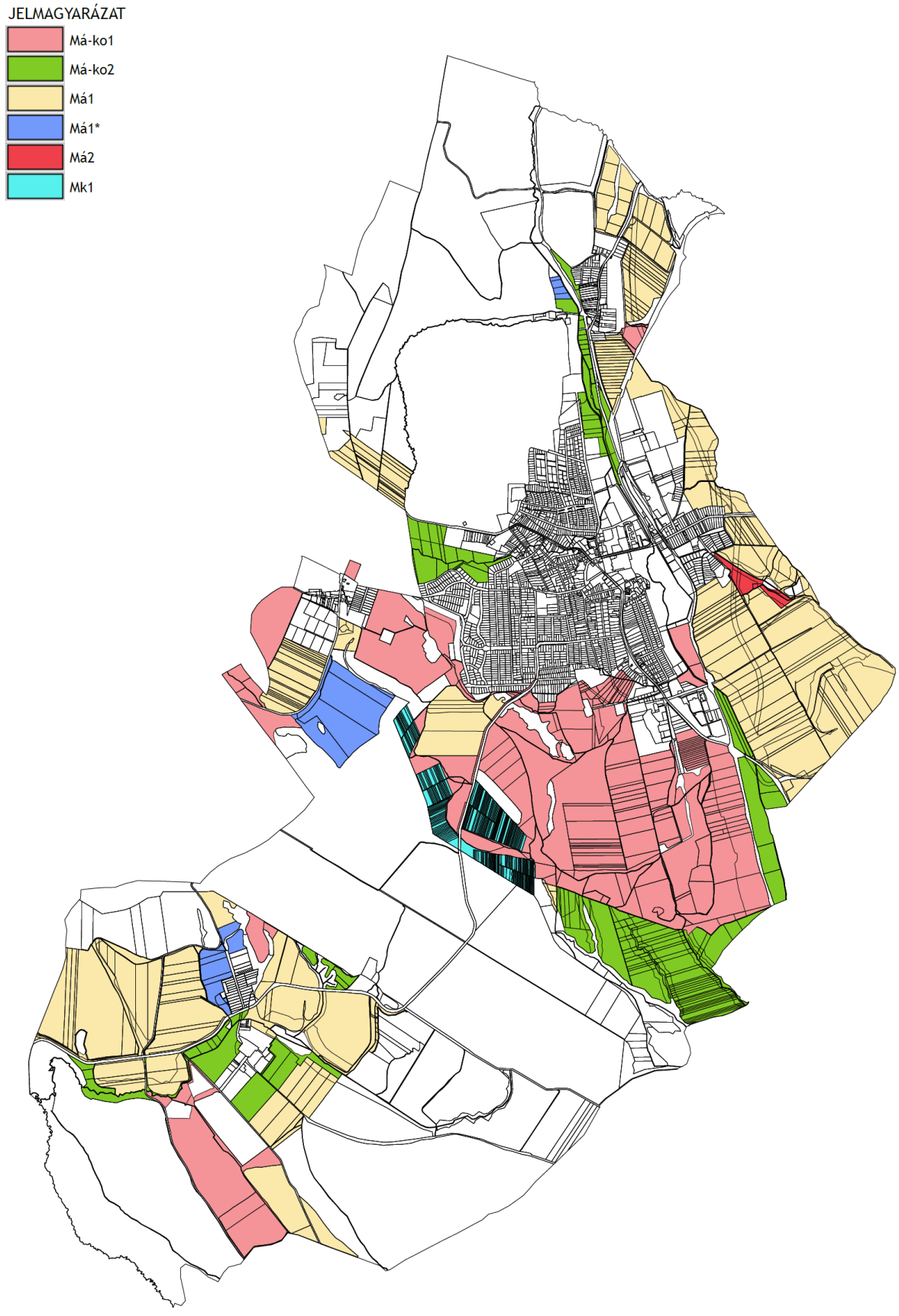
Általános mezőgazdasági terület övezeteiben lakóépület csak a fent felsorolt rendeltetések megléte, vagy azokkal egyidejű építés esetén és legfeljebb a létesített szintterület 20%-án helyezhető el.

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

Má1 jelű övezetbe tartozik az általános mezőgazdasági területek legnagyobb része. Ebben az övezetben épület legalább 1 ha nagyságú telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 5,0 m-es magassággal helyezhető el. Lakóépület és turisztikai épület esetén a beépíthető telek legkisebb területe 5 ha, ezáltal is szigorítva a mezőgazdasági területen történő lakóépület-elhelyezést. Má1* övezet Tündérmajortól délre, valamint Kardosréttől nyugatra, a Cuha-patak túloldalán helyezkedik el, ahol már a hatályos építési szabályzat is enyhébb feltételekhez kötötte a lakóépület elhelyezését. Itt lakóépület legalább 1 ha nagyságú telken helyezhető el.

Má2 jelű övezet a Mayer-tó környezetében került kijelölésre, ahol a tó tulajdonosainak kérelmére az övezetben kialakítható telek területét 5000 m^2-ben határozza meg a HÉSZ. Az övezetben a beépíthető telek területét nem korlátozza a HÉSZ, épület Má1 övezethez hasonlóan 3%-os beépítettséggel helyezhető el, az épületmagasság megengedett legnagyobb mérték 5,0 m.

Általános mezőgazdasági terület



Általános mezőgazdasági területek övezeti rendszere

Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület

Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági területbe az ökológiailag értékes mezőgazdasági területek, jellemzően gyepek tartoznak, amelyek vagy a Natura2000 hálózatnak, vagy az ökológiai hálózat övezeteinek képezik részét. E területek beépítése korlátozott feltételekkel engedélyezett, illetve esetenként egyáltalán nem kívánatos, így épület elhelyezésére csak korlátozott módon, illetve nem biztosít lehetőséget a HÉSZ.

Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági területen legelő- és gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó; legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó; az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító; valamint bizonyos feltételekkel mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó turisztikai és a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el.

Má-ko1 jelű övezetben épület legalább 2 ha nagyságú telken, legfeljebb 1%-os beépítettséggel, legfeljebb 5,0 m-es magassággal helyezhető el. Lakóépület és turisztikai épület esetén a beépíthető telek legkisebb területe 5 ha, ezáltal is szigorítva a mezőgazdasági területen történő lakóépület-elhelyezést.

Má-ko2 övezetben épület nem helyezhető el, így az övezetbe tartozó területek beépítetlen állapota megőrizhető.

Kertes mezőgazdasági terület

Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető épület kertészeti termeléshez kapcsolódó; növénytermesztéshez kapcsolódó; az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító rendeltetési egységet tartalmazhat. Kertes mezőgazdasági területen kizárólag egy fő rendeltetésű épület és egy pince helyezhető el a túlzott mértékű, elaprózott beépítés elkerülése érdekében. Az övezetben lakó rendeltetési egység nem létesíthető, lakóépületek megjelenése nem kívánatos.

Mk1 jelű övezetben legalább 1500 m^2 nagyságú telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhető el épület, amelynek magassága legfeljebb 4,0 m lehet. A HÉSZ az elhelyezhető épület bruttó alapterületét 60 m^2-ben határozza meg, így a jelentős beépítési intenzitás elkerülhető.

4.2.3 VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A vízgazdálkodási területek szabályozása során általános alapelv volt a vizek védelme, parti sávjuk beépítetlen állapotának megőrzése, illetve kizárólag vízgazdálkodáshoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésére lehetőség biztosítása.

A HÉSZ vízgazdálkodási területen belül két övezetet különböztet meg: vízfelszín övezet (Vf) és vízbeszerzési terület (Vb) övezet. Vízfelszín övezetbe a vízfolyások és az állóvizek, vízbeszerzési terület övezetbe pedig a vízművek területe tartozik. A vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein a HÉSZ kizárólag vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére biztosít lehetőséget.

A HÉSZ általánosságban előírja továbbá, hogy a vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. Ez az előírás a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014 (III. 14.) Korm. rendelet 2.§ (3) bekezdésére utal, a parti sáv szélességét e jogszabály határozza meg az alábbiak szerint:

(3) A parti sáv szélessége:
a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonaltól számított 10 méterig,
b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonaltól számított 6 méterig,
c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízilétesítmények partvonalától számított 3 méterig
terjed.

Vf1 és ***Vb1*** jelű övezetekben is lehetőséget biztosít a HÉSZ vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére, előbbiben legfeljebb 2%-os beépítettséggel, utóbbiban legfeljebb 10%-os beépítettséggel.

4.2.4 KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Különleges beépítésre nem szánt terület – temető

Különleges beépítésre nem szánt temető övezetben az alacsony intenzitású beépítés és a temetkezést kiszolgáló funkciójú épületek elhelyezésének biztosítása volt az elsődleges szempont a szabályozás során.

Kb-T1 jellel jelölt különleges beépítésre nem szánt terület – temető terület övezetben épület legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhető el, legfeljebb 4,0 m-es épületmagassággal. Az övezetben harangtorony, harangláb építése esetén nagyobb épületmagasság biztosítására is szükség lehet, így a HÉSZ harangtorony, harangláb építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasságot 9,0 m-ben határozza meg.

Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport terület

Különleges beépítésre nem szánt lovassport övezetben cél a lótartáshoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésére lehetőség biztosítása. Az övezetben lovassport; egyéb sport; vendéglátó; szállás jellegű; turisztikai; lovassporthoz kapcsolódó oktatási, egészségügyi; lovassporthoz kapcsolódó ismertterjesztési célokat szolgáló; állattartó és lakóépület helyezhető el. A szabályzat a lakó rendeltetési egység elhelyezését szigorú feltételekhez köti, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a fő rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható. A HÉSZ az épületmagasság tekintetében abban az esetben, ha az alkalmazott technológia megköveteli, engedményt tesz, és földszintes épület esetén a megengedett épületmagasságot 9,0 m-ben határozza meg.

Kb-L1 jelű övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 5000 m^2, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5%, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, az épületmagasság pedig legfeljebb 5,0 m lehet.

Különleges beépítésre nem szánt terület – szennyvíztisztító területe

Különleges beépítésre nem szánt terület – szennyvíztisztító terület övezetbe a város szennyvíztisztítója tartozik a belterülettől északra. ***Kb-Szt1*** jelű övezetben legfeljebb 5%-os beépítettséggel helyezhető el legfeljebb 5,0 m magasságú épület.

Különleges beépítésre nem szánt terület – golfterület

Kb-Golf1 jelű övezetbe a golfpálya területe tarozik, amelynek beépítése nem kívánatos, így a HÉSZ épület elhelyezését nem teszi lehetővé. A területen fontos a magas zöldfelületi arány, így a HÉSZ a zöldfelület legkisebb mértékét 90%-ban határozza meg.

A HÉSZ szigorú szabályokat fogalmaz meg a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan:

- *A patak telkétől számított 50 m, a többi telekhatár mentén 20 m szélességben a golfpálya intenzíven fenntartott sportolási célú zöldfelületei nem alakíthatók ki.*
- *A csapadékvíz összegyűjtését szolgáló záportározók és a látványtóként kialakított vízfelületek a zöldfelületi arányba beszámíthatók.*
- *A golfpálya intenzíven vegyszerezett zöldfelületeit vízzáró szigetelésével, és az elszivárgó vizet összegyűjtő drénezéssel kell kialakítani. Az így összegyűjtött szennyezett vizeket szivárgásmentes zárt tározókban kell összegyűjteni.*

A fenti előírások a hatályos helyi építési szabályzatban is szerepelnek, a golfpálya területén keletkező csapadékvíz gyűjtését, a keletkező szennyezett vizek elvezetését és tárolását hivatottak szabályozni a golfpálya mentén húzódó patak vízminőségének védelme érdekében.

Különleges beépítésre nem szánt terület – idegenforgalmi terület

Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi területbe a Bocskor-hegyi idegenforgalmi fejlesztési terület, valamint a Kardosrét területén elhelyezkedő kemping tartozik. E területeken idegenforgalmi, turisztikai célú fejlesztések, beruházások megvalósulása várható. E területeket a hatályos településrendezési eszközök is fejlesztési területként jelölik már, szabályozási paramétereiknek alapja a hatályos HÉSZ szerinti paraméterek. A szabályozás során olyan építési paraméterek és elhelyezhető funkciók kerültek meghatározásra, amelyek a lehető legjobb feltételeket biztosítják eltérő jellegű turisztikai beruházások számára is, alacsony beépítettség mellett, elkerülve a területek felaprózódását.

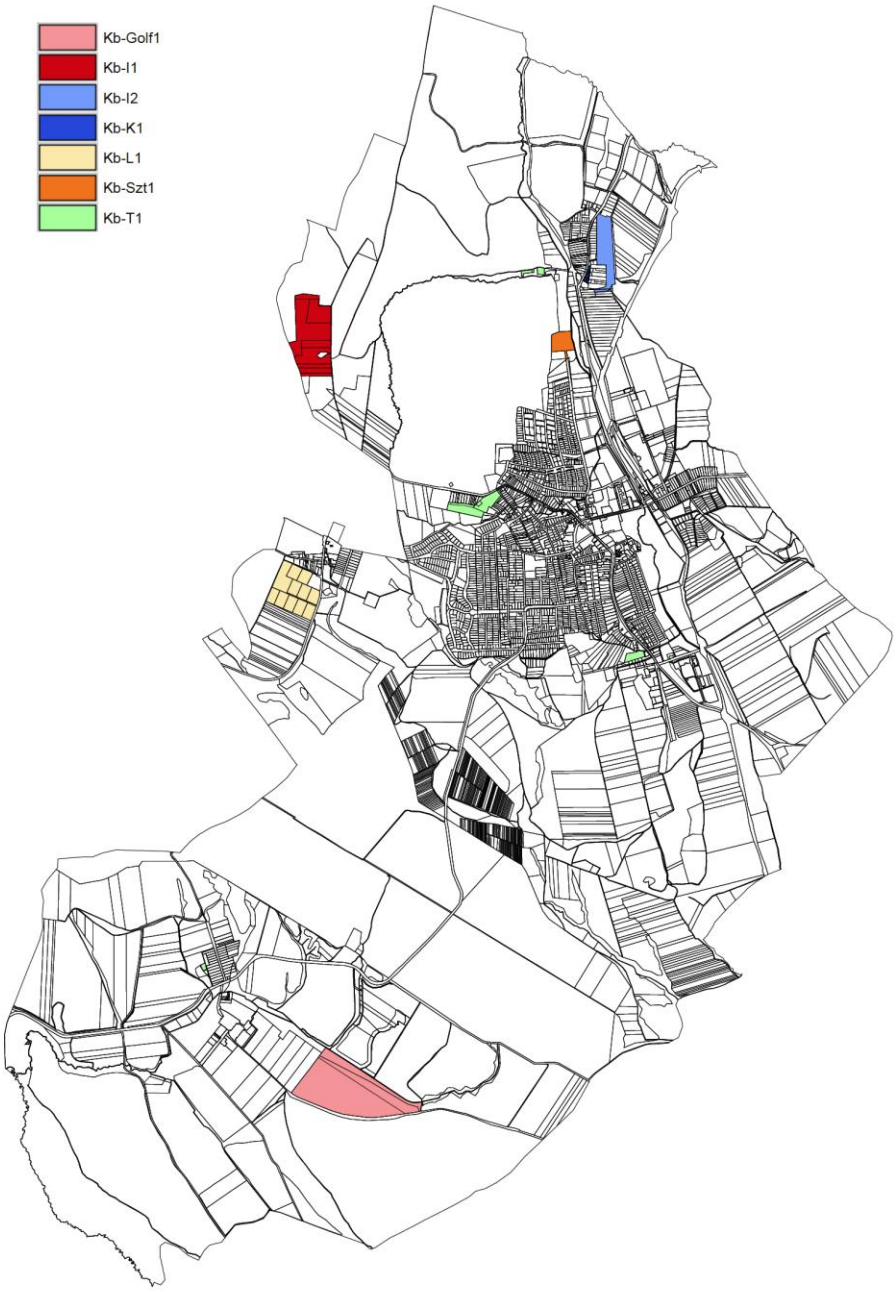
Idegenforgalmi területen a lakóépület elhelyezést szigorú feltételekhez köti a HÉSZ, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a fő rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

A ***Kb-I1*** övezetbe a Bocskor-hegyi terület tartozik. Az övezetben legalább 5000 m^2 nagyságú telkek alakíthatók ki, épület legfeljebb 5%-os beépítettséggel helyezhető el, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m. A terület magas zöldfelületi intenzitásának fenntartása érdekében a zöldfelület legkisebb mértékét 70%-ban hatásozza meg a HÉSZ. E területfelhasználási egységbe tartozó terület eltérő területfelhasználási egységgel határos szélén 10 m szélességben telek be nem építhető részét jelöl a szabályozási terv, e területrész beépítetlen állapotának megőrzése céljából.

Kb-I2 övezetbe a Kardosrét területén elhelyezkedő nagy kiterjedésű terület tartozik. Ebben az övezetben legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 6,0 m magasságú épület helyezhető el.

Különleges beépítésre nem szánt terület – kert

Az övezetbe Kardosréten, a 82. sz. főút mentén fekvő helyi lakosok zöldség és gyümölcstermesztését szolgáló kertek tartoznak. ***Kb-K1*** jelű övezet beépítetlen állapotának megőrzése a cél, így a HÉSZ épület elhelyezésére nem biztosít lehetőséget.



4.2.5 KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Közúti közlekedési terület területfelhasználási egységbe az országos főutakat, mellékutakat és a helyi gyűjtőutakat sorolja a településszerkezeti terv, kötöttpályás közlekedési területbe pedig a vasútvonal területe tartozik.

KÖu és KÖk övezet a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésére szolgál, a szabályozás ezen kívül csak kis mértékben kívánja bővíteni az elhelyezhető létesítmények körét, ezért az övezetekben előírásra került, hogy a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

4.3 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint került kiszámításra a település biológiai aktivitás-érték változása. A településrendezési eszközökben szereplő változások hatására a település területén a biológiai aktivitás nőtt, melyet a *Településszerkezeti terv 2. melléklete (Változások (Beavatkozások és ütemezések))* mutat be táblázatos formában.

5 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

5.1 A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI

Zirc területén a zöldfelületi rendszer elemei az alábbiak:

- belterületi zöldterületek (közparkok, közkertek)
- kondicionáló zöldfelületek
- arborétum
- sportpályák, temetők
- intézményi zöldfelületek
- közlekedési célú közterületek zöldfelületi részei
- telken belüli zöldfelületek
- mezőgazdasági területek
- fasorok, erdősávok
- 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.

5.2 ZÖLTERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

A helyi építési szabályzat a belterületi meglévő és tervezett közparkokat, közkerteket zöldterület - közpark/közkert övezetekbe sorolja. Zöldterület övezetekben a HÉSZ pihenést és testedzést szolgáló, vendéglátó és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges rendeltetést tartalmazó épület elhelyezését teszi lehetővé. A HÉSZ közparkon belül egy övezetet állapít meg, közkerten belül pedig három övezetet különböztet meg. A zöldterületek szabályozása során a hatályos HÉSZ előírásai szolgáltak alapelvként.

Zkp1 jelű övezetbe az Arborétum területe tartozik. Az övezetben legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legalább 70%-os zöldfelülettel, legfeljebb 5,0 m-es magassággal helyezhető el épület.

Zkk1 jelű övezetbe az Alkotmány utca keleti oldalán, a sportpálya mentén kijelölt zöldterület tartozik. Az övezetben legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legalább 60%-os zöldfelület esetén, legfeljebb 7,5 m magasságú épület helyezhető el.

Zkk2 jelű övezetbe a Rákóczi tér, a Barátság park, valamint a kórház melletti kápolna telke tartozik. E területeken a HÉSZ méretükből, illetve már meglévő beépítettségükből adódóan legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legalább 60%-os zöldfelületi mértékkel 5,0 m magasságú épület elhelyezésére biztosít lehetőséget.

Zkk3 jelű övezetbe a település további kisebb méretű zöldterületei tartoznak, amelyeken épület elhelyezésére nem biztosít lehetőséget a HÉSZ.

6 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

6.1 KÖZÚTHÁLÓZAT

6.1.1 TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

Gyorsforgalmi út nyomvonala nem érinti a tervezési területet.

6.1.1.1 ORSZÁGOS FŐUTAK:

Meglévő:

- **82. sz. Veszprém – Zirc – Győr II. rendű főút** (Útkategória: K.IV.B.)
  Az elkerülő szakasz átadása után városi főúttá válik.

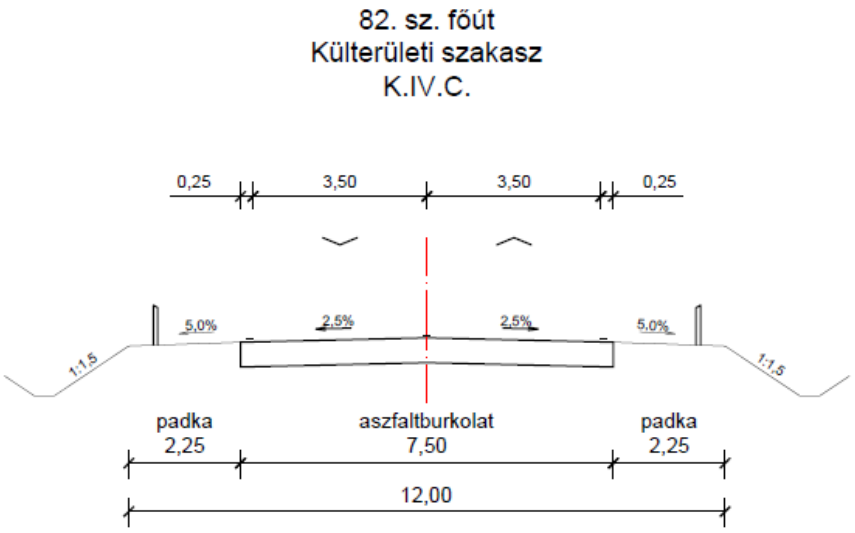
Tervezett:

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

  (Útkategória: K.IV.C.)

A tervezett elkerülő út a város keleti oldalán, a belterület érintése nélkül halad a 82109. j. útnál válik ki a főút meglévő nyomvonalából és a település északi részén, külterületi szakaszon csatlakozik vissza. A tervezett útszakasz csomópontot alkot a 8216. j. összekötő úttal és szintben keresztezi a Zirc-Dudarbánya vasútvonalat. Az elkerülő útszakasz mindhárom csomópontját körforgalmi kialakítással javasoljuk megvalósítani a forgalombiztonság növelése érdekében.

A főút útkategóriájának és tervezési sebességének figyelembe vételével 3,50 m széles forgalmi sávokkal, 2,50 m széles padkákkal és kétoldali vízelvezető árokkal építendő.



6.1.1.2 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)

6.1.2 TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT

6.1.2.1 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.

6.1.2.2 HELYI MELLÉKUTAK:

Meglévő, megmaradó:

Gyűjtőutak (B.V.c.C.):

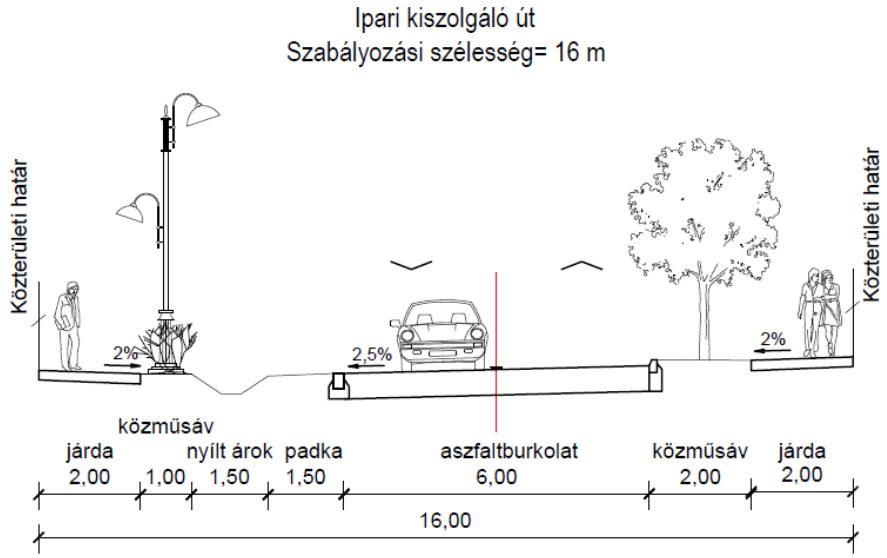
- Rákóczi tér – József Attila utca – Béke utca
- Alkotmány utca

Tervezett:

Csak új kiszolgáló utak megvalósulása tervezett.

A város észak-keleti részén gazdasági funkciók betelepülése tervezett. A Szabadság utca folytatásában és ahhoz kapcsolódva két útszakaszon nagyobb gépjármű-forgalom megjelenésére lehet számítani, így a területen 16 m szabályozási szélességű feltáró utakat terveztünk kétoldali járdával, közműsávval, fasorral és nyílt árokkal, az alábbiak szerint:

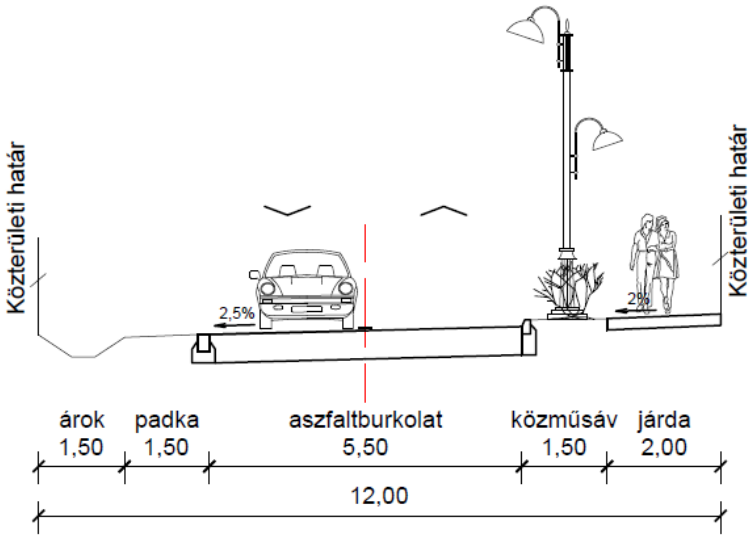
(Útkategória: B.VI.d.B.)



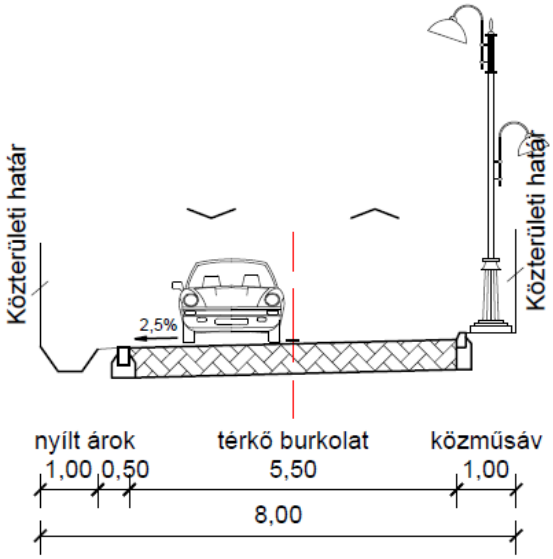
A Köztársaság utcától délre a gazdasági és lakóterületek fejlesztése tervezett. Ezeken a területeken 8 és 12 m közterületi szélességű útszakaszok tudják biztosítani a területek feltárását.

(Útkategória: B.VI. d.C.)

Belterületi kiszolgáló út
Szabályozási szélesség= 12 m



Belterületi kiszolgáló út
(vegyes használatú)
Szabályozási szélesség= 8 m

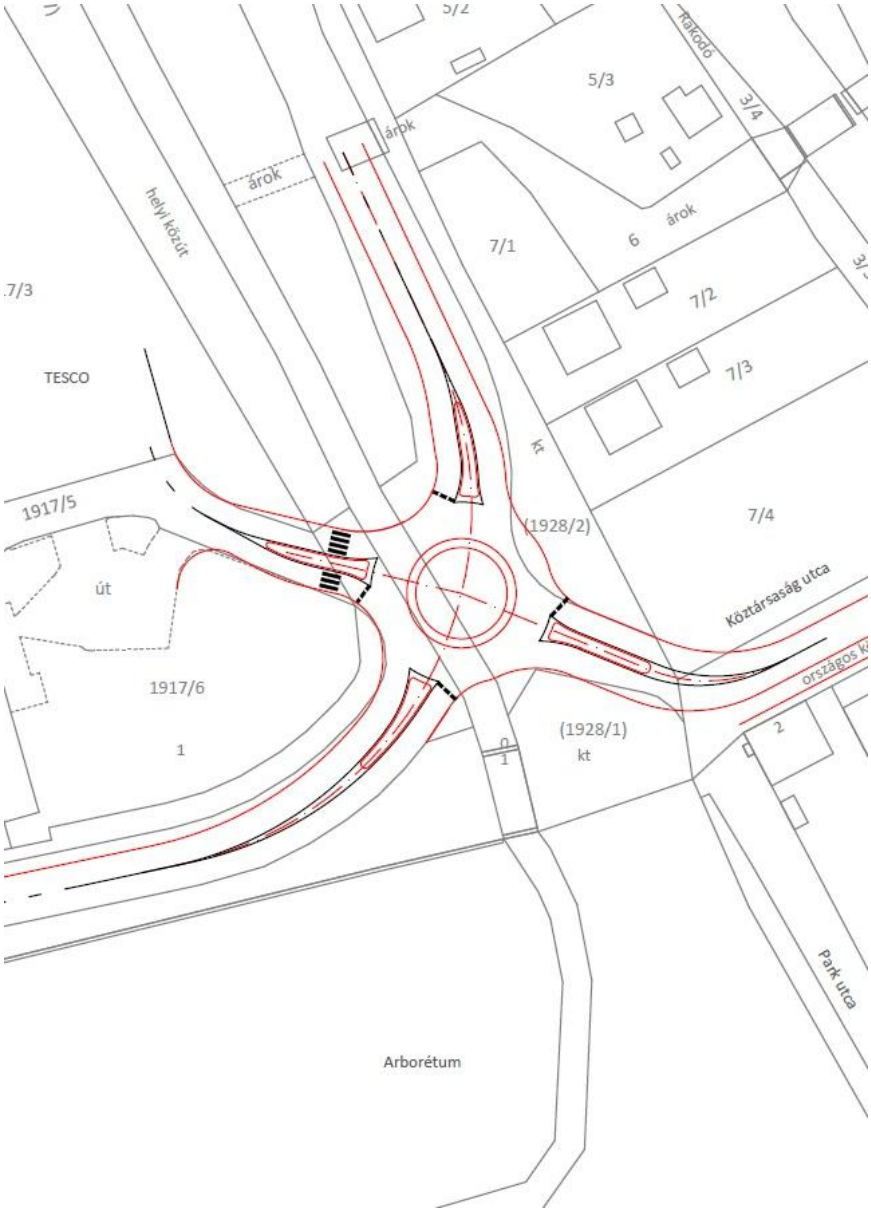


A település úthálózatán egy jelentősebb csomópont geometriai átalakítását javasoljuk:

- 82. sz. főút meglévő nyomvonala – Köztársaság utca

A csomópont két országos közút és egy nagy forgalmat vonzó kereskedelmi létesítmény bevezető útjának kereszteződése. Jelenleg kanyarodósávokkal kialakított, jelentős méretű csomópont, amelyben nagy a gyalogosforgalom és egy kerékpárút is megjelenik.

A Köztársaság utca (8216. j. összekötő út) az elkerülő út egyik bevezető útszakaszaként fog funkcionálni, tehát forgalmi terhelésének növekedése várható, így a keresztező mozgások száma is emelkedni fog. Ezért fontos, hogy a csomópont a lehető legbiztonságosabban tudjon működni és a gyalogosforgalom számára is védett keresztezési lehetőséget biztosítson. Ezért javasoljuk a kereszteződés körforgalommá való átépítését az alábbi ábra szerint:



6.2 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

6.2.1 KÖZÚTI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Az autóbusz-közlekedést érintő változást nem terveztünk.

6.2.2 KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Meglévő:

- **11. sz. Győr – Veszprém vasútvonal**
- **Zirc – Dudabánya vasútvonal**

Vasútállomás: Zirc vasútállomás

6.3 KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Meglévő infrastruktúra:

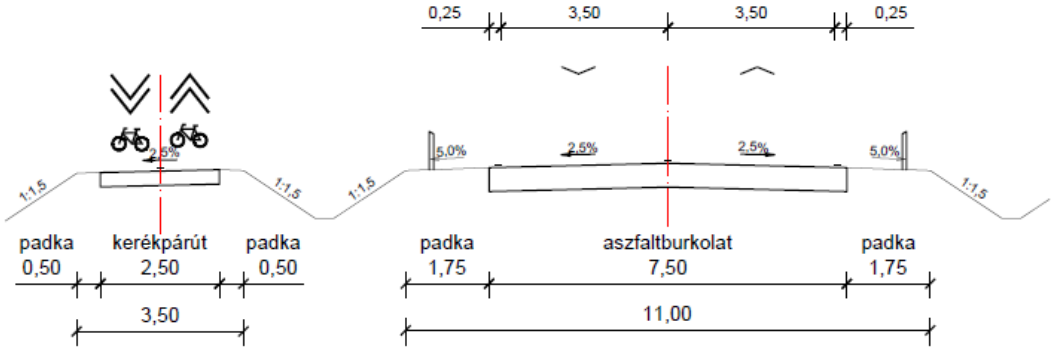
- Cuha - patakkal párhuzamosan futó önálló kerékpárút 8216. j. út és az Árpád utcán található Reguly Antal Szakképző Iskola és Kollégium között.
- Az Alkotmány utcával párhuzamosan fut egy önálló kerékpárút az Üdülő utca és a Sportpálya között

Tervezett infrastruktúra:

- A Cuha – patakkal és a 82. sz. főúttal párhuzamosan egy önálló kerékpárút Veszprém – Győr között.

  Tekintettel a főúton haladó forgalom nagyságára önálló, 2,50 m széles kerékpárút megvalósítása javasolt. A tervezett kerékpárút nyomvonalvezetésének tervezése folyamatban van, a szabályozási tervlapok az önkormányzat rendelkezésére álló tervek alapján került feltüntetésre.

Külterületi mellékút
Kerékpárúttal
K.V.C.



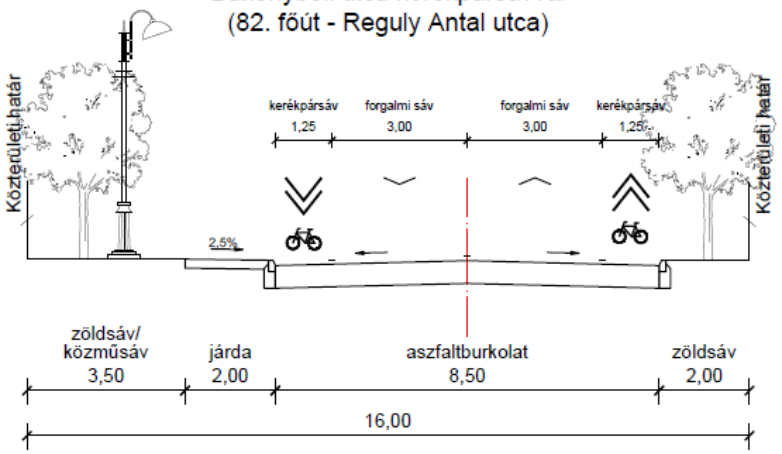
- A 8216. j. út mentén (Köztársaság utca)

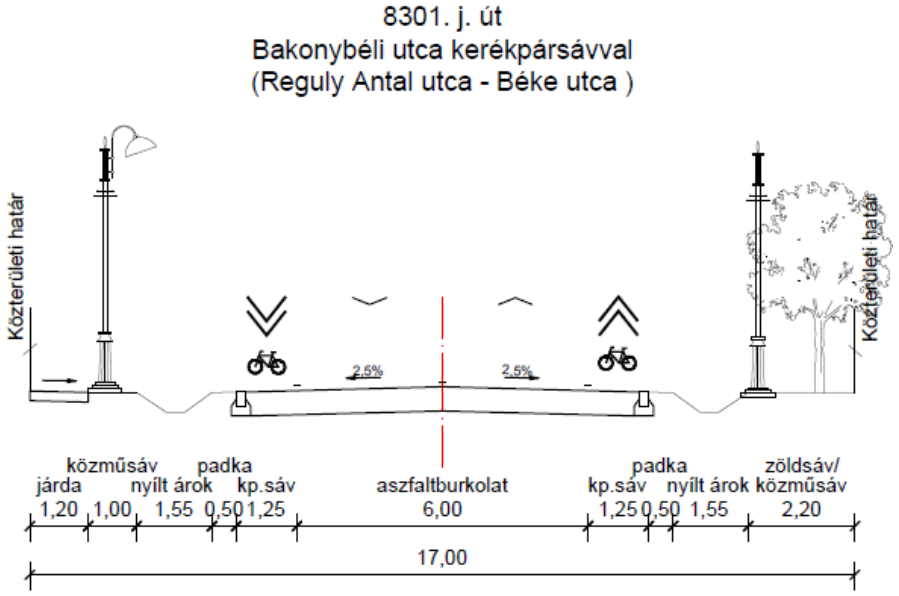
  A Köztársaság utcában a jelenlegi kialakítás csak kerékpáros nyomok jelölését teszi lehetővé. Amikor a 82. sz. főút elkerülő szakasza kiépül, a Köztársaság utca az egyik bevezető útvonallá válik és a forgalom növekedése várható. A bevezető útszakasz építése során (akár a nyílt árkok lefedésével) az útburkolatot úgy ki kell szélesíteni, hogy irányhelyes kerékpársávok is elférjenek a keresztmetszetben.

- 8301. j. út mentén (Bakonybéli utca)

  A térségi jelentőségű kerékpáros nyomvonal a város belső szakaszain irányhelyes kerékpársávként haladhat, az alábbi mintakeresztszelvények szerint. A külterületi szakaszokon önálló kerékpárútként tervezett.

8301. j. út
Bakonybéli utca kerékpársávval
(82. főút - Reguly Antal utca)





- József Attila utca mentén (Tündérmajor bekötése)

  A József Attila utca és az Eötvös utca mentén haladó kerékpáros nyomvonal a Tündérmajor területének bekapcsolását szolgálja a város tervezett kerékpáros hálózatába. Az útszakaszok kiépítettsége és közterületi szélessége csak kerékpáros nyomok kijelölését teszi lehetővé, de az utak forgalmi terhelése mellett ez a megoldás elfogadható.

- Béke utca mentén haladó kerékpáros nyom összeköttetést biztosít a József Attila utcában és a Bakonybéli utca mentén tervezett kerékpáros nyomvonalak között.

6.4 GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

Kizárólag gyalogos forgalmat lebonyolító burkolatokat, útszakaszokat nem tartalmaznak a településrendezési eszközök. A gyalogosforgalom számára megfelelő paraméterekkel kiépített felületek helye a szabályozási tervben biztosított.

7 KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A város népességszáma 2010 óta, kis hullámzással, csökkent. A lakásállomány, ha kis mértékben is, de növekvő trendű, az utóbbi 8 évben 24 új lakás épült. A település hatályos településrendezési eszközei 2013-ban kerültek elfogadásra. A közeljövőben a település demográfiájában jelentős változás, a területhasznosításában alapvető módosítási igény jelentkezése nem várható, az azóta eltelt idő és a törvényi változások mégis szükségessé teszik a településrendezési eszközök felülvizsgálatát.

A településen továbbra is közműfejlesztési feladat a település környezeti állapotjavítását és a lakosság komfortos életkörülményeinek a javítását szolgáló feladatok megoldása, a közüzemű ivóvízellátás forrásoldali stabilitásának javítása, a közcsatornás szennyvízelvezetés fejlesztése és a szennyvizek tisztítótelepen történő fogadásának biztosítása, továbbá a fenntarthatóság javítása és a klímaváltozás okozta hatások kompenzálásának a megoldása.

A beépítésre szánt területek azon, ahol a közcsatornás szennyvízelvezetés még nem megoldott legfeljebb a részleges közműellátás megoldását lehet előírni. Ahol pedig megoldott a közcsatornás szennyvízelvezetés, ott a teljes közműellátás kiépítését lehet követelni minden beépítésre szánt területen. A részleges közműellátáshoz biztosítani kell a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátást, a földgázellátást és csapadékvíz elvezetést, valamint a szennyvízkezelésre vonatkozó előírások betartása szükséges.

A jelenlegi beépítésre nem szánt területek és a javasolt beépítésre nem szánt területek hasznosítása közműves ellátást nem igényelnek. Az emberi tartózkodást igénylő terület-hasznosításhoz azonban legalább a hiányos közműellátás biztosítása célszerű, amelyre közüzemű szolgáltatásként csak a villamosenergia ellátás megoldását szükséges kiépíteni. A többi közműigény közműpótlással is biztosítható. A közműpótlásra megfelelő megoldás a közegészségügyi hatóság által is elfogadott helyi vízellátás, a helyi építési szabályzatban rögzített előírások betartásával a helyi szennyvíz kezelése-elhelyezés megoldása, valamint a csapadékvíz elvezetésének kialakítása.

A fejlesztési területek, új közműigénylők közműellátása mellett a már beépített területeken jelentkező igénynövekedésből eredő többletigény kielégítésével is kell számolni.

A fejlesztési területek távlati új igénye összesítve és a meglevő beépítés várható igénynövekménye összesítve (kerekítve):

- Vízigény 160 m^3/nap
- Keletkező szennyvíz 150 m^3/nap
- Villamosenergia-igény 1450 kW
- Földgázigény 400 N m^3/h

7.1 VÍZELLÁTÁS

A város vezetékes ivóvízellátását Bakonykarszt Zrt. biztosítja. A Zirc és térsége ellátására létesített regionális ellátó rendszer Zirc közigazgatási területe mellett, Nagyesztergár, Dudar, Bakonynána, Borzavár, Porva, Olaszfalu települések ellátását biztosítja.

A Zircen üzemelő vízbázis kapacitása 2520 m^3/nap, ebből a város napi átlagos vízfogyasztása 765 m^3/nap, napi csúcs vízigénye 1000 m^3/nap. A rendszer vízbázisa az 1-es számú, a 2-es számú és az ún. Reguly kút. A hálózatban a víznyomást az 500 és 250 m^3-es térszíni medencékben és a 100 m^3-es hidroglóbuszban tárolt víz szintje határozza meg, ezen kívül vannak nyomáscsökkentett zónák is, a víznyomás mindenhol megfelelő.

A vízbázis hidrogeológiai védőterület kijelölése folyamatban van, véglegesítése még nem történt meg, pedig a Veszprém megyei TrT is jelzi, hogy a város dél-keleti része kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik.

A régebben épített vezetékek ac, az újabban épített vezetékek már KMPVC és KPE anyagúak.

A város vízellátó hálózati rendszere 100 %-os szintre van kiépítve, azaz minden utcában megépült a vízvezeték. A hálózaton az ellátó vezetékek átmérője dn 100-as, csak a fő gerincvezeték mérete d 200-as. Az ellátó hálózat körvezetékes, de van néhány ágvezeték is. Az ágvezetékekben – különösen a kis vízfogyasztású időszakaszokban – könnyebben alakulhatnak ki pangó vizes állapotok, valamint csőtöréseknél, illetve más rekonstrukciós munkáknál a szereléshez nagyobb szakaszokat kell a vízellátásból kizárni.

A vízelosztó hálózatra az előírásoknak megfelelően a tűzcsapok is felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a megfelelő tüzivíz ellátást.

Reálisan az üzemeltetők a város jelenlegi belterületén, a foghíjak és a már beépített területekhez közvetlen kapcsolódó telkek új beépítését különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül ki tudják elégíteni, vagy a már meglevő elosztóhálózatokról építendő új bekötővezetékekkel, vagy az elosztóhálózatok továbbépítésével és arról létesítendő új bekötővezetékek segítségével.

A fenntartási költségek csökkentésére a településen a talajvíz, illetve az első vízadó rétegből való vízkivételre elsődlegesen locsolási célra jelenleg is több házi kút üzemel. Erről rendelkezésre álló nyilvántartás nincs. A közmű szolgáltatási törvényben rögzítettek szerint ma már új házi kút csak engedéllyel létesíthető. Házi kutakra évente 500 m^3/év vízkivételig és a rendeletben előírt egyebek (vízbázis védelmi terület stb.) figyelembe vételével, az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

7.2 SZENNYVÍZELVEZETÉS

A város a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából a kiemelten fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik, a település szinte egész közigazgatási területe felszín közeli nyílt karszton fekszik, továbbá a település néhány területrészét érintik az országos vízminőség védelmi területek övezete. Ezek a vízkincset érintő természeti adottságok, a klímaváltozás hatására jelentkező egyre nehezebben fenntartható vízellátási feladatok ellátása érdekében, sokkal szigorúbb védelmet igényelnek. A felszín alatti víztestek vízminőség védelmére a szennyvízelvezetés, kezelés megoldása kiemelt feladata a településnek.

A Zirc vízellátásánál leírtakkal megegyezően, a szennyvízelvezetés rendszerének üzemeltetője a Bakonykarszt Zrt. Zirci Üzemmérnöksége.

A Bakonykarszt Zrt. Zirci Üzemmérnöksége üzemelteti Zirc és a környéki települések szennyvízelvezető hálózatát és az azzal összegyűjtött szennyvizek kezelését szolgáló Zirci regionális szerepkörű szennyvíztisztító telepet. A szennyvíztisztító telep kapacitása 1100 m^3/nap, (8890 LEÉ) jelenleg a szennyvíztisztító-telepre érkezett szennyvízmennyiségek átlagosan 1785 m^3/nap. A telep felújítása 2008 és 2011 között történt, a tisztító technológiája totáloxidációs biológiai fokozattal rendelkezik, a működése megfelelő.

A városban kiépített hálózat gravitációs rendszerű, rajta a szükséges helyeken átemelők, és a hozzájuk tartozó nyomóvezetékek üzemelnek. A meglévő hálózat régebben épített csatornái zömmel 30-as beton, míg az újabban építettek 20-as műanyag csatornák.

A rendelkezésre álló, lassan településszintű ellátottságra kiépített szennyvízgyűjtő hálózatra a rácsatlakozás még nem település szintű. A nem csatornázott utcákban és a közcsatornára nem csatlakozó ingatlanoknál a szennyvizeket továbbra is helyi gyűjtőmedencékbe vezetik. Ezek jellemzően szikkasztóként üzemelnek, így a város talajvizét és talaját továbbra is éri szennyvízből eredő szennyezés.

Ott, ahol még nem épült ki a szennyvíz közcsatorna hálózat a csatorna kiépítéséig a beépítésre szánt területen és a beépítésre nem szánt területen közműpótló alkalmazható. A közműpótlásra vonatkozóan a helyi építési szabályzatban szigorú előírások fogalmaz meg. A helyi közműpótlásra elsődlegesen zárt szennyvíztároló létesítése javasolható.

A zárt szennyvíztároló alkalmazásának további feltétele a telek szippantó kocsival történő megközelíthetőségének a biztosítása.

7.3 CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

Zirc csapadékvíz elvezetése döntően füvesített medrű, nyílt árkos rendszerű, csak a Kossuth és Petőfi utca egy-egy szakaszán építették át a régi, egyesített csatornahálózatot csapadékcsatorna funkcióra, ennek befogadója a Cuha-patak. Ehhez csatlakoznak a nagyobb utak víztelenítésére épült zárt csapadékvíz csatornái. A kisebb belső utakon kiemelt szegéllyel vezetik a nagyobb utak árkaiba a csapadékvizeket.

A nyílt árkos rendszer hidrológiai rendezettsége nem jellemző, így az árkok vízelvezető képessége korlátozott. Egyes szakaszai szikkasztó árokként üzemelnek, de jellemzően előfordulnak árokfeltöltések (pl. kocsi behajtó létesítése miatt), árokfeltöltődések feliszaposodás, illetve növényzettel való benövések miatt.

Zirc csapadékvizeinek befogadója a város keleti részén dél-észak irányban áthaladó Cuha-patak, amelybe közvetlenül, vagy mellékvízfolyásai, a Malom-árok és a többi kisebb árok közvetítésével érkezik a csapadékvíz. Zirc területén több kisebb tó és tározó is található, amelyek árvízcsúcs csökkentésre is használhatóak lehetnek.

A településen áthaladó vízfolyások, patakok és tavak karbantartására az ágazati előírásoknak megfelelően a társulási és önkormányzati kezelésűek mentén min 3-3 m-es sávot kell karbantartásra kijelölni.

Az ágazati előírásoknak megfelelően a parti sávot vízgazdálkodási területbe kell sorolni. A parti sávot a partvonaltól (középvízi medertől, a meder és a part találkozásától) kell kijelölni, azonban a partvonalak kijelölése nem történt meg. Előzetesen feltételezhető, hogy az a meder telkén belül úgy jelölhető ki, hogy a parti sáv is még a meder földhivatali nyilvántartásában szereplő telkén belül kielégíthető legyen. A karbantartás biztosítására a partvonal kijelöléséig a vízfolyás telekhatárától lehet a parti sáv méretével azonos méretű sávot kijelölni és azon szolgalmi joggal a karbantartás lehetőségét biztosítani.

A vizsgálatok alapján a településen jelenleg nyílt árkos a csapadékvíz elvezetés, a jövőben is nyílt árkos rendszerrel javasolt, amelynek szakszerű és folyamatos karbantartásával, hidraulikai rendezettségével biztosítani lehet a zavarmentes felszíni vízrendezés megoldását.

A javasolt nyílt árkos vízelvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy bármilyen településfejlesztési elképzelés megvalósulása esetén, a településen a burkolt felületek aránya (utak, parkolók, stb.) várhatóan valamelyest növekedni fog. A megvalósított burkoltság növelő fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége nő, a lefutási ideje csökken, ezzel számolni kell a vízelvezetési rendszer kialakításánál. Továbbá számolni kell a klímaváltozás okozta szélsőséges csapadékesemények előfordulásával is.

Ezért minden beruházásnál, telekalakításnál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét annak befogadójáig ellenőrizni kell. A továbbszállítás lehetőségét figyelembe véve a csapadékvizek visszatartását kell megoldani. A vízvisszatartást helyi telken belüli záportározó létesítésével lehet megoldani, abban tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó árokba-vízfolyásba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízelvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud.

A nyílt árkos rendszerű csapadékvízgyűjtő hálózatban sem maradhatnak pangó vizes szakaszok, ezért a nyílt árokhálózat is csak hidraulikailag méretezetten alakítható ki. A nyílt árok feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen.

A település bel- és külterületén egyaránt mindig az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan szükséges a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

A település területét nagyvízi meder nem érinti és a vízügyi ágazat nyilvántartásában a belvizes veszélyeztetésű települések között sem szerepel.

7.4 ENERGIAELLÁTÁS

A város energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a belterületen a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra jelenleg is és várhatóan távlatokban is egyaránt jellemző lesz a vezetékes gázt igénybe nem vevők, vagy vezetékes gázzal el nem látott telkeken. A PB használata, szintén a gázzal el nem látott ingatlanokra jellemző, elsődlegesen főzési célra.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezeti terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiafogyasztást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékosságon és a takarékosabb energiafogyasztású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a helyzetfeltáró

vizsgálatokban rögzítettek alapján a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetőségét érdemes figyelembe venni.

A föld energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, egyéni gazdasági lehetőségek alapján lehet igénybe venni. Lényegesen csökkenti hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználást, beruházási költségei azonban lassan térülnek meg.

A reálisan, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiahordozó a nap energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybevételével.

7.4.1 VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Zirc villamosenergia ellátását az E-ON Áramhálózati Zrt. biztosítja.

A Tapolca-Székesfehérvár 132 kV-os főelosztó hálózaton érkezik a villamosenergia a Litéren üzemelő 132/22 kV-os nagy-/középfeszültségű alállomásra, ahonnan kiinduló 22 kV-os középfeszültségű hálózatok fűzik fel a fogyasztói transzformátorállomásokat. A fogyasztói transzformátor állomásokról induló kisfeszültségű elosztóhálózatról történik a fogyasztói igények kielégítése. Zirc keleti külterületén halad át a szintén Litérre vezető 400 kV-os villamos szabadvezeték.

A városban a villamos hálózatok jellemzően föld feletti vezetésűek, csak a központban üzemel több 22 kV-os földkábel.

A közvilágítás jellemzően a kisfeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel megoldott, csak a városon áthaladó 82. számú főút mentén vannak korszerű, földkábelekkel betáplált lámpatestek. A kisfeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel megoldott közvilágítás sem a megvilágítás mértékében, sem energiafogyasztás szempontjából, sem a településképi megjelenés tekintetében nem nevezhető korszerűnek.

A település fejlődésével a villamosenergia igény is növekszik. A villamosenergia igénynövekedés kielégítése a kiépített hálózatról várhatóan hosszabb távon is biztosítható lesz, mert távlatilag figyelembe lehet venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, az ez irányú támogatások segítségével megvalósítható naperőmű panelek beruházásával a villamosenergia ellátás jelentős hányadát az ad-vesz rendszer igénybe vételével, napenergiával lehet majd kielégíteni.

A napenergia hasznosításával történő villamosenergia-termelés időjárás függő, ezért a villamosenergia közhálózati csatlakozást a teljes prognosztizált villamosenergia igény kielégítésére megfelelően kell méretezni, az éves felhasználás csökkentéséhez járul hozzá a megújuló energiahordozóval előállított energia.

A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

A várható villamosenergia-igény növekedés kielégítését a meglevő hálózat igénybevételével kell és lehet megoldani. A tervezés távlatáig is, ha új, jelenleg még nem ismert jelentősebb villamosenergia igényű területhasznosítást szeretnének megvalósítani, azt egyedileg kell a szolgáltatóval egyeztetni, a szolgáltató arra külön határozza meg a szükséges fejlesztési igényt.

A településen meglevő közép- és kisfeszültségű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre. A település már beépített így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Ezeken a területeken arra kell törekedni, hogy legalább egy oszlopsorra kerüljön fektetésre valamennyi, az utcában haladó vezetékes villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat, hogy újabb oszlopsor ne kerüljön elhelyezésre.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb arányban korlátozzák.

A település vonzásának növelése érdekében a közvilágítás fejlesztése is szükséges. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni a közvilágításnak. A településen várhatóan hosszabb távon marad a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel történő megvilágítás, de ezek között is lehet igényesebb lámpafejet és intenzívebb megvilágítást nyújtó rendszert kialakítani.

7.4.2 FÖLDGÁZELLÁTÁS

Zirc korszerű termikus energiaellátása biztosítható a komplex földgázellátással. A földgáz alkalmas egyedi berendezésekkel, jól szabályozható, automatikus üzemvitelű, teljes komfortot nyújtó ellátás biztosítására. Fűtésre, használati melegvíz termelésre és főzésre egyaránt energiatakarékosan, gazdaságosan hasznosítható.

Az ország egyetemes gázszolgáltatója a NKM Földgázszolgáltató Zrt., a városban üzemelő hálózat üzemeltetője az E-ON Észak-Dunántúli Gázhálózati Zrt.

A gázellátás bázisa a Veszprémi gázátadó állomás, ahonnan induló nagyközép-nyomású vezeték képezi a település ellátásának gerincét. A nagyközép-nyomású gerincvezeték táplálja a körzeti nagyközép/középnyomású gáznyomáscsökkentőt, de egyes nagyobb fogyasztók ellátása közvetlenül a gerinchálózatról kiépített bekötéssel megoldott. A nagyközép-nyomású vezeték a település belső területét déli, keleti és nyugati irányból szinte körbeveszi.

A fogyasztók ellátására a középnyomású elosztóhálózatot valamennyi belterületi utcában kiépítették. A középnyomású gázelosztó hálózatnál a fogyasztói igényeket közvetlen kielégítő kisnyomású gáz előállítása telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal oldják meg. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen kielégíteni az igényeket.

A villamosenergia ellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan a földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőmű panelek, napkollektorok alkalmazásával és a földhő hasznosításának igénybevételével a földgáz igény, jelentős hányadát, a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet majd kielégíteni.

Meg kell jegyezni, hogy a részleges, távlatilag a teljes közműellátás kötelme a földgázhálózat kiépítése nélkül is teljesíthető, ha a termikus energiaellátást megújuló energiahordozó és villamosenergia hasznosítás kombinációjával építik ki.

A településen a gázelosztás távlatilag is középnyomású elosztóhálózattal javasolt, így a kisnyomású gáz előállítása továbbra is a telkenként elhelyezett egyedi, házi nyomásszabályozókkal történik. A házi nyomásszabályozók telepítésénél az arculatformálás igényét figyelembe kell venni. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlenül a fogyasztói igényeket kielégíteni.

7.4.3 MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG

A megújuló energiahordozók közül távlatilag reálisan a nap, illetve a föld energiája hasznosítható. A település természeti adottsága, hogy 2000 körüli a napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a naperőmű panelek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és az elő- és utófűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A naperőmű panelekkel termelt villamosenergiával a közhálózati villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt érdemileg új épületek elhelyezésénél lehet hasznosítani. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Nagyon fontos ennek a szemléletnek az alkalmazása.

A föld energiájának hasznosításával szintén a hagyományos energiahordozók használata csökkenthető. A földhő helyi, épületgépészethez csatlakozó műszaki megoldással hasznosítható.

7.5 VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A vizsgálatok alapján a város vezetékes távközlési ellátását jelenleg az Invitel Zrt. biztosítja. A város a 87-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A kiépített vezetékes hálózat a település belterületét teljes mértékben lefedi, az igények kielégítettek. A vezetékes távközlési hálózat követve a kisfeszültségű elosztóhálózat fektetési módját, döntően föld feletti elhelyezéssel üzemel.

A vezetékes hírközlési (táv- és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési területek ellátása is ennek igénybevételével történhet.

Ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott az elektronikus hírközlési hálózat föld feletti elhelyezése is támogatható, ha a meglévő szabadvezetékes hálózat infrastruktúráját az adott célra tudja hasznosítani.

7.6 VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. A településen üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküli táv- (Magyar Telekom, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A megfelelő vételi viszonyokhoz szükséges antennák ugyan rendelkezésre állnak, de a vételi minőség javítása és a várható további igények kielégítésére és a modernebb műszaki berendezések megjelenésével további antennák telepítési igénye nem zárható ki. Az antenna elhelyezésének szabályozását a településképi rendelet rögzíti.

8 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településrendezési eszközök készítésekor elsődleges szempont Zirc tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása. A helyi építési szabályzat a 4.§-ban foglalkozik a környezetvédelemmel, ahol általánosságban fogalmazza meg, hogy új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telekhatáron kell teljesülniük, amennyiben a településrendezési eszközökben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra.

8.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

Zirc földrajzi elhelyezkedéséből adódóan kiemelt figyelmet szükséges fordítani mind a felszíni, mind a felszín alatti vizek minőségének védelmére. A felszíni vízfolyások védelmét a parti sávjuk megőrzésével biztosítható.

A helyi építési szabályzat a termőföld, a talaj minőségének védelmét több előírással is igyekszik biztosítani. A 4.§ (2)-(3) bekezdése a talajszennyezés megakadályozása, a talajerózió visszaszorítása érdekében az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

(2) „Csak olyan építési tevékenység végezhető, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

(3) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építtetőnek gondoskodnia kell."

8.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

Zirc területén 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.

A légszennyezettség mértéke településrendezési eszközökkel kevésbé befolyásolható, a helyi építési szabályzatban mindössze egy előírás került megfogalmazásra ezzel kapcsolatban:

„4.§ (4) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely határértéken felüli légszennyezettséget okoz."

8.3 HULLADÉKKEZELÉS

Zirc területén kommunális hulladéklerakó nem működik, a kommunális hulladék elszállítása megoldott. A településrendezési eszközökben új hulladéklerakó nem került kijelölésre. A hulladékkezelés kérdése településrendezési eszközökkel szintén kevésbé befolyásolható, a helyi építési szabályzatban nem kerül megfogalmazásra ezzel kapcsolatban előírás.

8.4 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 rezgésterhelés településrendezési eszközökkel szintén kevésbé befolyásolható, a helyi építési szabályzat mindössze az alábbi előírást fogalmazza meg:

„4.§ (5) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg."

9 KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

9.1 KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSÁNAK FOLYAMATA

9.1.1 ELŐZMÉNYEK, KAPCSOLÓDÁS A TERVEZÉSI FOLYAMATOKHOZ

Az egyes tervek ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1. számú melléklete rendelkezik a környezeti vizsgálat lefolytatására kötelezett tervek és programok köréről, amelybe *„A település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv”* is beletartozik. Ennek megfelelően a felülvizsgálathoz kapcsolódóan a környezeti vizsgálat lefolytatása mindenképp szükséges. A környezeti értékelés tematikája a Korm. rendelet 4. számú mellékletében megjelölt tartalmi követelmények szerint készült.

9.1.2 JAVASLATOK HATÁSA A TERVMÓDOSÍTÁS KÉSZÍTÉSÉRE

A környezeti értékelésben megfogalmazott javaslatok nagy része elfogadásra került, s beépült a településrendezési eszközökbe. A javaslatok másik része nem a településrendezési eszközök elkészítésére vonatkozik, hanem annak alkalmazása során – Zirc épített és természeti értékeinek megóvását, a települési környezet javulását elősegítendő – szolgál mankóként.

9.1.3 A KÖRNYEZET VÉDELMÉÉRT FELELŐS SZERVEK ÉS A NYILVÁNOSSÁG ÁLTAL ADOTT VÉLEMÉNYEK, SZEMPONTOK FIGYELEMBEVÉTELE

A településrendezési eszközök felülvizsgálata az előzetes tájékoztatással indult, amelyek során a megkérdezettek javaslatai, kérései megismerhetők voltak, illetve azok feldolgozásra kerültek. A véleményt adó államigazgatási szervek között voltak a – Korm. rendelet 3. számú mellékletében megnevezett - környezet védelméért felelős szervek. A javaslatok többségében a jogszabályi előírások betartására irányultak, valamint a Korm. rendelet 4. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek való megfelelésre hívták fel a figyelmet.

9.1.4 A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS FENNTARTHATÓSÁGI ÉRTÉKRENDJE

Zirc környezeti értékelésének készítése során Veszprém Megye Területrendezési Terve módosításának Környezeti Értékelése fenntarthatósági elveit vették alapul a Tervezők.

9.1.5 ALKALMAZOTT MÓDSZER, FELHASZNÁLT ADATOK

Az alkalmazott módszer a Korm. rendelet tartalmi követelményeinek, valamint a hazai tervezési eljárásoknak megfelelő. A felhasznált adatok tekintetében a Tervezők a környezet védelméért felelős szervek előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett véleményeire, az azokban közölt adatokra, valamint a helyszíni bejáráson szerzett tapasztalataikra támaszkodtak.

9.2 HELYZETÉRTÉKELÉS - VIZSGÁLAT

Zirc város területének nagyságára, lakosságára és lakásállományára vonatkozó alapadatokat a következő táblázat rögzíti.

Terület (ha)	**3740,33**
- Belterület	436,49
- Külterület	3303,83
Lakosság (fő)	**6724**
- munkaképes korúak száma	4646
- regisztrált munkanélküliek száma	90
Lakásállomány (db)	**2744**

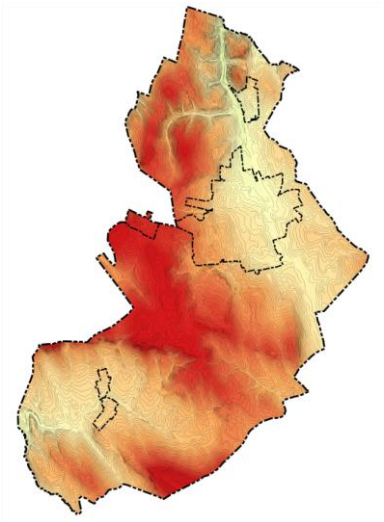
Forrás: Takarnet, KSH 2016-os népszámlálás adatok, önkormányzati adatszolgáltatás

9.2.1 FÖLDRAJZI ADOTTSÁGOK

- **Domborzati viszonyok, földtani adottságok**

Zirc a Cuha-patak völgyébe, a Bakony domboldalaira települt. A település legalacsonyabban fekvő része a Cuha-patak északi völgye, itt a tengerszint feletti magasság 360 m. A város legmagasabb pontja a közigazgatási terület délkeleti csücskében, a Kőris-erdő területén fekszik (512,5 m).

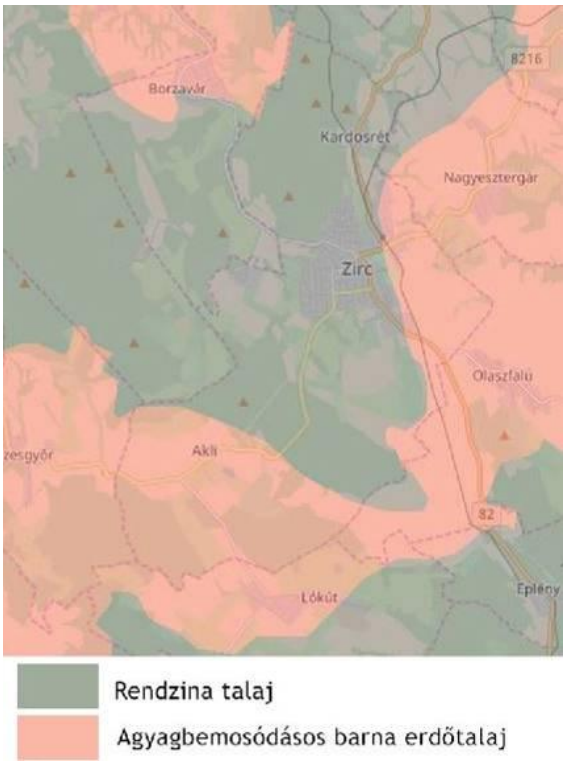
A szomszédos ábrán jól látható, hogy a település legalacsonyabban fekvő részei a vízfolyások völgyei (Cuha-patak, Gerence-patak), a magasabb térszínek pedig a belterülettől északnyugatra és délre, délkeletre fekvő domboldalak.



Zirc domborzata
(Forrás: Hatályos földhivatali alaptérkép – szintvonal, domborzatmodell)

- **Talajtani jellemzők**

Zirc jellemző genetikai talajtípusai a rendzina talaj és az agyagbemosódásos barna erdőtalaj.



- **Vízrajz**

Zirc a Cuha-patak völgyébe települt, amely észak-déli irányban szeli keresztül a közigazgatási területet. A Cuha-patak (más néven Bakony-ér) Zirctől délre, Eplényben ered, majd észak felé haladva Gönyűnél éri el a Dunát. A patak Zirc belterületén is keresztülhalad, az Arborétum területén egy halastavat is duzzasztottak belőle.

A település további, a külterületet behálózó vízfolyásai a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság és a Fejér megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság előzetes tájékoztatása alapján a következők:

- Kismalmi forrás (állandó vízfolyás)
- Cuha (Bakony-ér) (időszakos vízfolyás)
- Király-patak (időszakos vízfolyás)
- Szarvas-patak (időszakos vízfolyás)
- Gerence-patak (időszakos vízfolyás)

(A patakok pontos nyomvonaláról nem áll rendelkezésünkre térképi adatbázis.)

9.2.2 KÖRNYEZETI ÁLLAPOT

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Növény- és Talajvédelmi Osztály tájékoztatása alapján a Bakony-hegységben – így Zirc területén is – a domborzati viszonyokból adódó jelenség a vízerózió. Ennek megelőzéséért a földhasználók tudnak tenni a föld művelése során.

A Növény- és Talajvédelmi Osztály arra is felhívja a figyelmet, hogy a település a 43/2007. (VI.1.) FM rendelet alapján nitrátérzékeny, így fontos a gazdálkodók részéről betartani a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008. (IV. 29.) FVM rendelet előírásait.

9.2.2.1 KÖRNYEZETVÉDELEM

A környezetvédelmi helyzetértékelést lásd bővebben az Alátámasztó munkarészek 8. Környezeti hatások és feltételek fejezetében.

9.2.2.2 TERMÉSZETVÉDELEM

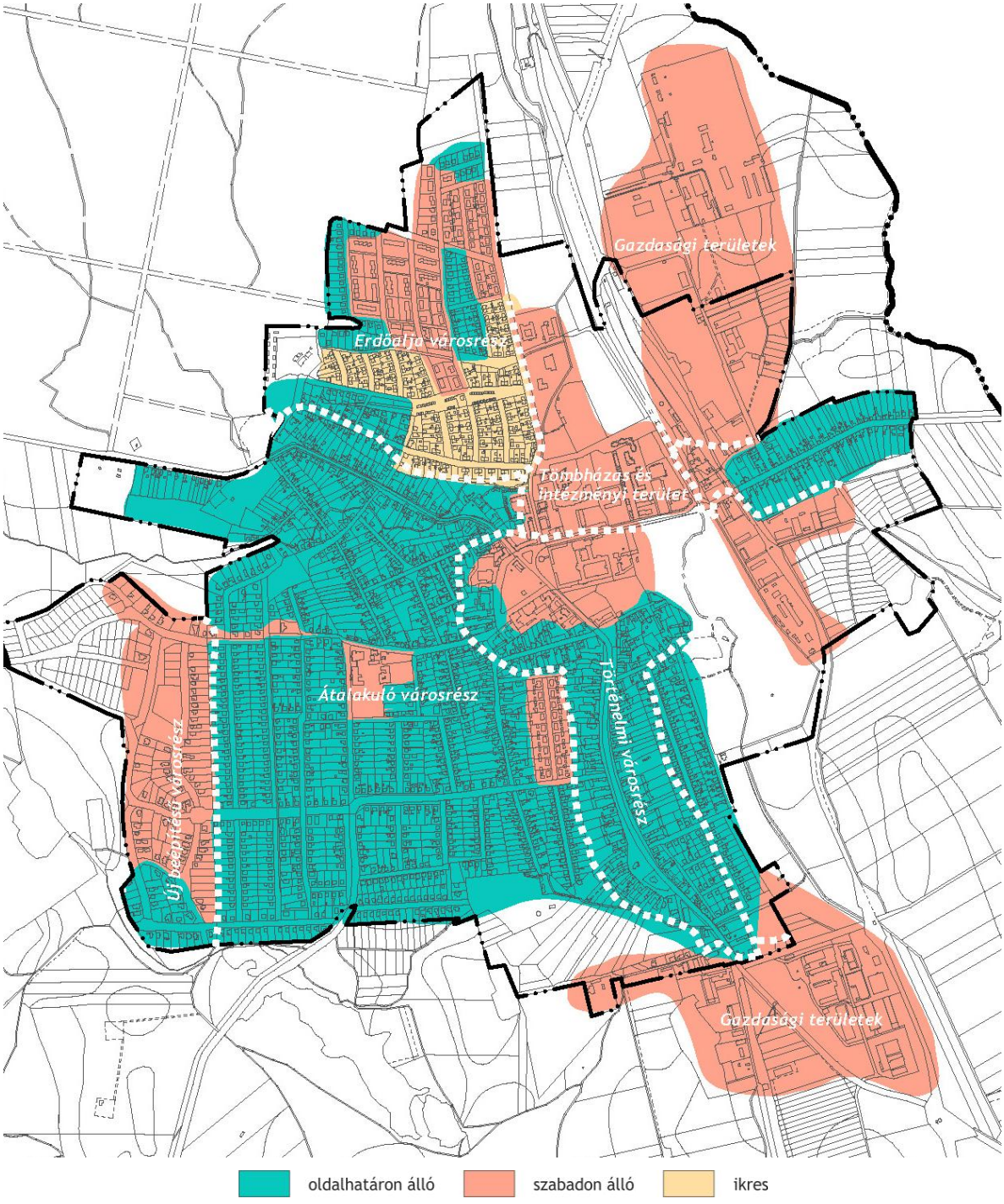
A természetvédelmi értékeket lásd bővebben az Alátámasztó munkarészek 1.6.4. Táj- és természetvédelem fejezetében.

9.2.3 TELEPÜLÉSSZERKEZET, TÁJSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLATOK

A településszerkezet és a tájszerkezet leírását lásd bővebben az Alátámasztó munkarészek 1.2. fejezetében.

9.2.4 ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG

9.2.4.1 TELEPÜLÉSKARAKTER, JELLEMZŐ ÉPÜLETTÍPUSOK



Zirc Központi városrész jellemző beépítési módjai

A **Történelmi városrész**ben találhatóak Zirc legidősebb épületei, ahol még helyenként fellelhető a történelmi beépítés. A városrész történelmi főutcája, a mai széles Kossuth Lajos utca mentén sok eredeti tömegében megmaradt lakóépület található. Az oldalhatáron álló, utcára merőleges hosszúházas lakóépületek jellemzően egytraktusosak. Az épületek vagy az utcai telekhatárra épültek vagy közel ahhoz egy keskeny előkerttel kialakítva. A lakóépületek jellemzően tornáccal épültek, homlokzatuk többnyire fehérre meszelt, vagy világos földszínűek. Az épületek szinte kivétel nélkül nyeregtetősek, az utcára merőleges tetőgerinccel, kontyolt kiképzéssel. Az épületek mögött máig sok helyen megmaradt a településrészre jellemző keresztcsűr. A keresztcsűr jelentős építészeti emlék és hagyomány, melynek fennmaradását biztosítani kell a készülő TRE-ben. Több helyen a telkeken az épülettel ellentétes oldalon a keresztcsűr mellett nyári konyha vagy egyéb gazdasági épület is helyet kapott. Az épületek egy részét az idők során bővítették, új szobákkal, épületrészekkel gyarapodtak. A Történelmi városrész fő utca menti területein jellemző a zárt, falazott kerítés. A Kossuth Lajos utca széles, zöldfelülettel, fasorral kialakított. A Történelmi városrészhez tartozó Petőfi Sándor utca beépítése optikailag zártsorú. Az utcai telekhatárra kiépített épületek tetőgerince itt az utcával párhuzamos. Zirc központja, a Rákóczi tér is a Történelmi városrész részét képzi. A tér körül, a tér térfalaként is működő épületek nagy változáson mentek át az idők folyamán. A teret délről és nyugatról határoló polgáriasodott épületek földszintesek, nagy belmagassággal, a térrel arányos léptékben jelennek meg. Észak, észak-nyugat felé haladva, a tér keleti irányú lejtésével összhangban az épületek szintszáma megnő, két-, háromemeletes épületek állnak. Az épületek szépen követik a tér kanyarodó ívét. A Rákóczi tér keleti térfalát az apátság épületegyüttese képzi földszintes szárnyaival. A városrészben az épületek állapota igen változó. A Történelmi városrész szinte egésze helyi területi védelemben részesül. A településrészen áll a műemléki védelmet élvező Zirci Ciszterci Apátság, a Fájdalmas Szűzanya kistemplom, valamint több szintén műemléki védettségben részesülő épület és helyi védelem alatt álló épület.

Az **Átalakuló városrész** épületállomány és településkarakter szempontjából rendkívül vegyes. Falusias jellegű, földszintes területek, rendezett környezetű, csendes, kertvárosias részek, valamint a nagyobb intenzitással beépített területek váltják egymást a városrészben. A településrészben sok a földszintes, közel négyzet alaprajzú úgynevezett „kockaház". Ezen épületek helyenként földszintesek, helyenként szuterénnel kialakítottak, néhol pedig egyemeletesek. A városrészben jellemzően oldalhatáron állnak az épületek, de előfordul szabadonálló beépítés is. Ilyen területek a Zirc Városi Erzsébet Kórház és Rendelőintézet és a Szent Kereszt kálváriakápolna telkei, a József Attila utca nyugati része menti területek, valamint a Fenyőfa utca menti társasházak telkei. Az úgynevezett „kockaépületek" zömmel sátortetősek, de sok az utcával párhuzamosan kialakított tetőgerincű épület is.

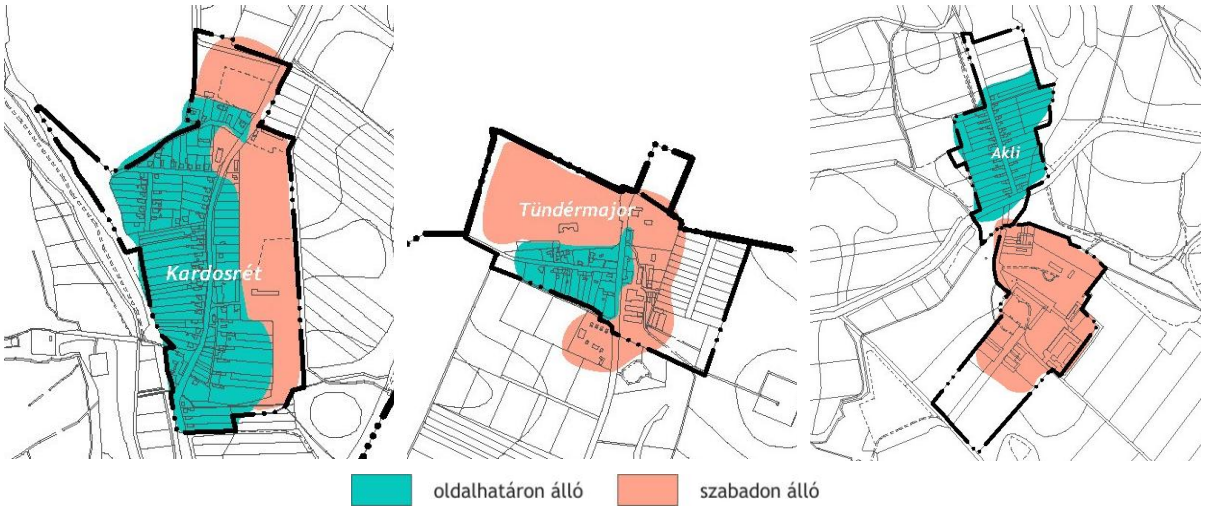
Erdőalja városrész épületállományának kialakulása a dudari bányához kapcsolódó nagyarányú népességnövekedéshez köthető. A városrészben több egységes rész figyelhető meg. A településrész északi területén kertes, egycsaládos földszintes, tetőtér beépítéses épületek állnak. Tőle délre a Bányász utcáig, az Erdőalja utca és az Árpád utca által határolt területen, a Vitális-Hűség-Bányász-Bercsényi M. utcák által közbezárt tömb kivételével - ahol szintén egycsaládos, kertes házak épültek – szinte kivétel nélkül többlakásos, egyemeletes, sorház jellegű lakóépületeket építettek. Sok esetben az épületek körül kerítés sem épült. Az Árpád utcától délre, valamint az Alkotmány-Bányász-Bercsényi M.-Árpád utca által határolt tömbben ikres beépítés a jellemző. Az ikres beépítési módú területeken a lakóépületek önálló telkekkel rendelkeznek. Ezen területeken az épületek tetőgerince párhuzamos az utcákkal. A területen a lakóépületek mögött sokszor egy vagy több melléképület is áll. A telkek körül általában áttört kerítést építettek. A városrészben elszórtan vannak még szabadon vagy oldalhatáron álló kertes családi házak. A településrészen a III. Béla utcán garázssorok épültek. Az épületek állapota változó. Sok esetben a lakóépületek mögött egy vagy több gazdasági épület is létesült. A városrész lakott területeinek nyugati szomszédságában helyezkedik el a Déja Vu Garden & Club és a Pintérhegyi pihenőpark is.

Az **Új beépítésű városrész** épületállománya folyamatosan gyarapodik. A városrész gyors ütemben épül be. A kertes, egycsaládos épületek többnyire szabadon állnak. A domborzati adottságoknak köszönhetően szép kilátás nyílik a városrészből a Központi városrészre és az Apátság épületére. Sok a kortárs építészeti megoldás az épületek megjelenésében és gépészeti megoldásaiban is. A városrész épületállománya jellemzően földszintes, magastetős, kivétel ez a településrész déli része ahol magasabb, tetőtér beépítéses, földszintes épületek állnak. A városrész beépítése lazább, az épületekhez nagyobb kertek csatlakoznak. Az épületek magas tetősek, többségében kontyoltak. Az épületek tömege játékos, szabadabb megformálásúak, de homlokzatuk, anyaghasználatuk visszafogott, Zirchez illeszkedő, hagyományos megjelenésűek. A természetes anyag- és

színhasználat a jellemző. Az épületeket áttört kerítések veszik körbe. A városrészben álló épületek állapota jó.

A **Tömbházas és intézményi terület** épületei igen változatosak. Az épületek különböző korokban épültek. A terület szabadonálló, helyenként úszótelkes beépítési módú. A városrészben kapott helyet sok fontos városi intézmény (a PSZC Reguly Antal Szakképző Iskolája és Kollégiuma, a Veszprém Megyei Pedagógiai Szakszolgálat Zirci Tagintézménye, a Békefi Antal Városi Könyvtár, Művelődési Ház és Stúdió KB művelődési háza, a Zirci Benedek Elek Óvoda és Bölcsőde, a Zirci Reguly Antal Német Nemzetiségi Nyelvoktató Általános Iskola, III. Béla Gimnázium, Művészeti Szakgimnázium és Alapfokú Művészeti Iskola, a Zirci Városi Bíróság és a Tanuszoda), valamint számos többlakásos épület is. A területen található többek között négy emeletes, lapostetős panelépület, két vagy három emeletes társasház, földszintes kereskedelmi egység, valamint egyedi megjelenésű intézményépületek is.

A **Gazdasági területek** épületállománya rendkívül változatos. Az épületek szabadonállóak, többnyire földszintesek. A csarnok jellegű épületek kialakítása, belmagassága, mérete az általuk betöltött funkciókhoz igazodó. Az épületek állapota vegyes.



Kardosrét jellemző beépítésének módjai

Tündérmajor jellemző beépítésének módjai

Akli jellemző beépítésének módjai

Kardosrét városrész lakóépületei jellemzően oldalhatáron állnak. Eltér ettől a Csalogány kemping és a városrész északi épületeinek beépítési módja, ahol az épületek többnyire szabadon állnak. A településrészen több helyen megmarad az eredeti egytraktusos hosszúházas beépítés, de sok az úgynevezett „kockaház", valamint a 1970-80-as évekre jellemző, nagyobb alapterületű, tetőtér beépítéses családi ház is. A lakóépületek kis mélységű előkertek lettek kialakítva, a hátsó kertben gyakran melléképület is létesült. Az épületek állapota igen vegyes. A városrészben a földszínek dominálnak, a kerítések döntően áttörtek.

Tündérmajor épületállományát néhány lakóépület, gazdasági épületek és a Tündér farm üdülőépületei alkotják. A lakóépületek földszintesek, ikerházas vagy sorházas beépítésűek. A lakóépületek tetőgerince az utcával párhuzamosan került kialakításra. A lakóépületek mögött gyakran állnak melléképületek is. A lakóépületektől keletre találhatóak a gazdasági épületek. Ezek rendszerint szabadon állnak, szintén földszintesek, a funkcióknak megfelelő belmagassággal kialakítva. A városrész déli részén elterülő Tündér farm üdülőépületei földszintesek, az üdülőépületek mellett vendéglátó épület és egy istálló és egyéb kiszolgáló épületek is épültek. Az üdülőterületen jellemzően egységes, természetes építőanyagokat használtak fel az épületek kivitelezésénél.

Akli településrész épületállománya sokszínű. A városrész az északi lakóterületekből és a déli területeken álló majorsági épületekből tevődik össze. Az lakóépületek oldalhatáron állnak, többnyire hosszúházasak, földszintesek. Az épületek tetőgerince merőleges az utcára, a tetők általában kontyoltak. A városrészben az utcai telekhatárra épült lakóépületek között szintén a földszínek dominálnak. A déli területeken található majorsági épületek jellemzően szabadon állnak.

A történelmileg is jelentős gazdasági épületegyüttes országos műemléki védelem alatt áll. Ma az épületállomány állapota kissé leromlott.

9.2.4.2 ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLAT

Az épített környezet és építészeti értékvizsgálatot lásd bővebben az Alátámasztó munkarészek 1.6.3. Örökségvédelem c. fejezetében és az Örökségvédelmi hatástanulmányban

9.3 A TERVI VÁLTOZATOK ÉS A VÁLASZTÁS INDOKAI, A TERVBEN LEÍRTAK ELMARADÁSA

A településrendezési eszközök készítése során egyes területek vonatkozásában több változat is készült, amelyek a településfejlesztési célok megvalósítását, a kompaktabb településszerkezet kialakítását célozzák. Az egyes változatok értékelése során az érvényes jogszabályokban foglaltakat, illetve a település környezet- és természetvédelmi érdekeit, épített örökség védelmét, az emberi egészségre gyakorolt hatásokat figyelembe vettük.

A településrendezési eszközök véleményezési szakaszában már csak egyetlen változat kerül egyeztetésre a Korm.rendelet 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel, az Eljr. 9. melléklete szerinti szervekkel, a bevont önkormányzatokkal és partnerekkel, ahogyan ez a településrendezési eszközök készítésének gyakorlatában többnyire megszokott. A településrendezési eszközök törekednek a körülmények és lehetőségek adta jobb környezeti állapot elérésére, ahogy ezt a környezeti vizsgálat további fejezetei, illetve az alátámasztó munkarészek egyéb fejezetei is leírják.

A tervben leírtak elmaradása

A településrendezési eszközök keretein belül helyi építési szabályzat készül, amelyet a képviselő-testület rendelettel fog jóváhagyni. A rendeletben előírtak betartása kötelező, illetve mivel a településrendezési eszközök mindössze kereteket biztosítanak az egyes konkrét beruházások számára, a tervben leírtak elmaradása nem várható.

9.4 A FENNÁLLÓ KÖRNYEZETI KONFLIKTUSOK KEZELÉSE A TERVBEN, ILLETVE A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK CSÖKKENTÉSÉRE VONATKOZÓ TERVI MEGOLDÁSOK

- **Környezeti elemek**

A környezeti elemekre gyakorolt hatások csökkentését lásd bővebben a 8. Környezeti hatások és feltételek c. fejezetben

- **Táj és -természetvédelmi területek**

A településrendezési eszközöknek nincsen lehetősége a művelési mód vagy kezelési javaslatok meghatározására. A Natura 2000 terület fenntartását, művelését elsősorban a támogatási rendszer, a fenntartási terv, a jogszabályi környezet, az önkéntesen vállalt elhatározás határozza meg. A Natura 2000 területeken az alábbi jogszabályokat kell betartani:

- az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet;
- a Natura 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól szóló 269/2007. (X. 18.) Korm. rendelet;
- az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapból a Natura 2000 erdőterületeken történő gazdálkodáshoz nyújtandó kompenzációs támogatás részletes szabályairól szóló 41/2012. (IV. 27.) VM rendelet.

A város területén az Északi-Bakony, valamint a Papod és Miklád nevű területek tartoznak a hálózathoz, ahol új beépítésre szánt területet nem jelölnek ki a településrendezési eszközök. A hálózathoz tartozó területeket honvédelmi erdőterület, védelmi erdőterület, korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület és gazdasági rendeltetésű erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv. E területfelhasználási egységek közül védelmi erdőterületen, valamint korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági területen épület elhelyezésére nem, vagy csak korlátozottan biztosít lehetőséget a helyi építési szabályzat, honvédelmi és gazdasági rendeltetésű erdőterületen pedig csupán minimális mértékben.

- **Természetvédelmi területek**

Zirc területén országos jelentőségű természetvédelmi terület az Arborétum. A természetvédelmi területek és a rájuk vonatkozó szabályozás bemutatását lásd bővebben az Alátámasztó munkarészek 1.6.4. Táj- és természetvédelem c. fejezetében.

- **Ex lege védett területek**

Zirc területén ex lege védelem alatt források, barlangok, víznyelők és egy kunhalom áll. Bemutatásukat az Alátámasztó munkarészek 1.6.4. Táj- és természetvédelem c. fejezete tartalmazza.

- **Építészeti és régészeti örökség**

Az építészeti és régészeti örökségre gyakorolt hatások csökkentését lásd bővebben az Örökségvédelmi hatástanulmányban

Korábban lehetőség volt a helyi építési szabályzatban előírásokat megfogalmazni a védelem alatt álló, vagy védelemre érdemes területekre és építményekre vonatkozóan. 2016-ban azonban hatályba lépett a településkép védelméről szóló LXXIV. törvény, majd annak végrehajtó rendeleteként 2017. január 1-i hatállyal módosult az Eljr., aminek következtében a jogszabályok nem teszik lehetővé a HÉSZ-ben településképi követelmény megfogalmazását. (A védett területekre és építményekre vonatkozó előírásokat, az egyes épületek megjelenésével kapcsolatos elvárásait, valamint az egyéb településképi követelményeket Zirc önkormányzata a településképi rendeletében szabályozza.)

Határon átnyúló környezeti hatásokkal Zirc esetében nem kell számolni.

9.5 A TERV MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN KIVÁLTANDÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉRTÉKELÉSE

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során új beépítésre szánt terület kijelölése csupán kis mértékben, egy-egy meglévő beépítésre szánt terület bővítéseként történik, így jelentős környezeti terheléssel nem kell számolni. A legjelentősebb új beépítésre szánt terület kijelölés a belterület nyugati határa mentén, a Semmelweis Ferenc utca nyugati oldalán történik, új lakóterületi fejlesztésként. A kijelölést alátámasztja, hogy az utcában az infrastrukturális feltételek adottak, a közművek kiépültek, az út szilárd burkolattal ellátott, így nem csupán keleti, hanem nyugati oldalának lakóterületbe sorolása kézenfekvő. A terület az ökológiai hálózat magterület övezetének része volt, ám a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetve az övezetből kivonásra került, a hivatalos egyeztetés még folyamatban van a kivonásról.

A felülvizsgálat kijelöl egy-egy fejlesztési terület a külterületen, amelyek már a hatályos településrendezési eszközökben is szerepeltek jellemzően (Bocskor-hegy, Tündérmajor környezete, Akli környezete, golfpálya környezete). E területek különleges, vagy különleges beépítésre nem szánt terület besorolást kapnak, különleges beépítésre szánt területen jellemzően 10-20%-os, beépítésre nem szánt területen 5%-os beépítettséggel. A zöldfelület legkisebb mértékét 60-80%-ban határozza meg a HÉSZ, így a területek magas zöldfelületi aránya továbbra is biztosítható.

A település tájszerekezetére a településszerkezeti terven feltüntetett 82. sz. főút elkerülő szakasza lehet hatással, ám ez távlati infrastruktúrafejlesztési elem, a szabályozási tervben sem került kiszabályozásra, így megvalósulása a közeljövőben nem várható.

A településrendezési eszközök további változásainak célja főként a tényleges területhasználathoz igazodó területfelhasználási egység kijelölése, ami a jelenlegi területhasználatokra és a környezeti elemekre sincs hatással.

A felszíni és a felszín alatti vizek tekintetében a HÉSZ előírja, hogy a felszíni vizek külön jogszabályban meghatározott szélességű parti sávja nem építhető be. Amennyiben ezen előírás betartásra kerül, a vízfolyások menti 3, illetve 6 m széles parti sáv pufferzónaként tud funkcionálni. Ha e sáv nem intenzíven hasznosított terület, hanem természetközeli állapotban fenntartott, akár szűrő funkciót is képes lehet betölteni, a vízfolyásokba esetlegesen bekerülő szennyezőanyagok mennyiségét mérsékelve.

A településrendezési eszközökben kijelölt fejlesztési területeken megvalósuló beruházások esetén a talaj és felszín alatti vizek védelme érdekében a talajok felső termékeny, humuszban gazdag

rétegének védelmére kiemelt figyelmet szükséges fordítani. Egy építési tevékenység során elkerülhetetlen a talajok minimális mértékű szennyezése, építési törmelék keletkezése, ám ezek szakszerű tárolása, majd elszállítása esetén a beruházás környezetében fekvő termőföldek védelme elősegíthető. A HÉSZ előírja, hogy új épület elhelyezése, illetve meglévő átalakítása csak a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet, továbbá kitér arra is, hogy csak olyan építési tevékenység végezhető, amely hatására a talajerózió veszélye nem növekszik. Előírja továbbá, hogy az építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről és deponálásáról gondoskodni kell.

9.6 INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK

- **Környezetvédelem javaslatok**
  - Környezetvédelmi program elkészítése, és rendszeres felülvizsgálata;
  - Természetközeli mezőgazdálkodási módszerek, környezetkímélő technológiák alkalmazása, a mezőgazdasági vegyszerhasználat felülvizsgálata, amennyiben szükséges, ésszerű korlátozása;
  - Korszerű, legjobb elérhető technológiák alkalmazása;
  - Felszíni és felszín alatti vizek minőségének hosszútávú javítása;
  - Alternatív, megújuló energiaforrások (szélenergia, napenergia, biomassza stb.) alkalmazási lehetőségeinek kutatása, megvalósítás előkészítése, magvalósítása;
  - Erdősávok, mezővédő erdők, fasorok növelése, a hiányok pótlása;
  - Légszennyezésből, illetve zaj-és rezgésterhelésből származó környezeti hatások mérséklése;
  - Szelektív hulladékgyűjtés hatékonyságának növelése, zöldhulladék-komposztálás népszerűsítése, a lakosság tájékoztatása;
  - Zöldterületek minőségi kialakítása, fenntartása;
  - A közterületek tisztaságának, rendben tartásának további fenntartása;
  - Utak menti területek, parlagterületek – mint az allergén növények potenciális termőhelye – gondozása, rendszeres kaszálás megoldása.
- **Táj- és természetvédelmi javaslatok**
  - Folyamatos ökológiai hálózat fenntartása;
  - Természetvédelmi kezelési tervben meghatározott előírások betartása;
  - Természeti értékek védelmének fenntartása, védett fajok élőhelyének megőrzése;
  - Természeti értékek megóvása, fenntartása (tájékoztatás);
  - Értékes természeti területeken az invazív és idegen fajok megtelepedésének megelőzése, a természetközeli állomány védelme;
  - Egyedi tájértékek felmérése, bemutatása.
- **Épített környezetre vonatkozó javaslatok**
  - A hagyományos építészeti stílusjegyeket magán viselő épületek megőrzése;
  - A légvezetékek fokozatos cseréje földkábelre;
  - Az új épületek építése során az utcaképéhez, a környező beépítések léptékéhez való illeszkedés.
- **Egyéb kapcsolódó javaslatok**
  - Ökológiai szempontok érvényre juttatása, továbbá a fenntartható terület- és tájhasználati rendszerek kialakítása, terjesztése;
  - Lakossági tájékoztatás a környezet állapotáról, oktatás a szükséges és lehetséges tennivalókról az egészséges, tiszta környezet érdekében – környezettudatos gondolkodás kialakítása;
  - Lakosság öntevékeny környezetvédelmi kezdeményezéseinek támogatása (anyagi támogatás, civil szervezetekkel történő együttműködés, együtt gondolkodás, programokhoz a megfelelő helyszín biztosítása, a megoldandó feladatokról történő egyeztetés, a lakosság tájékoztatásában való közreműködés, hulladékgyűjtés az utak mentén, az ártérben, parlagfű és egyéb gyomnövények irtása szomszédos településekkel összehangoltan).
  - A környezetgazdálkodás, a térfunkciók harmóniájára törekvő földhasználat megtervezése a helyi termőhely, illetve gazdálkodási tradíciókra alapozva a tulajdonosok, gazdák bevonásával;

  - Rosszabb minőségű földeken a tájgazdálkodás kialakítása szakértő bevonásával, a gazdálkodók tájékoztatásával, oktatással;
  - Felnőtt lakosság megismertetése a természetvédelemmel, az agrár-környezetvédelemmel, az ezek nyújtotta lehetőségekkel tanfolyamok keretében;
  - Iskolai tanítás keretein belül (térségi szintű) helytörténet, és tájismeret oktatása, természetvédelmi, környezetvédelmi szemléletű nevelés megvalósítása;
- Monitoringozás;
- Egyeztetés biztosítása az Önkormányzat, illetve a környezet- és természetvédelemért felelős szakhatóság és kezelő között, továbbá a tulajdonosok (gazdálkodók) bevonása.

9.7 MONITOROZÁSI JAVASLATOK

A településrendezési eszközökben kijelölt fejlesztések hatására egyes területeken minimális környezeti változások történhetnek. Ennek megfelelően a tervben foglaltak monitorozására az alábbi javaslatokat tesszük:

- A tervben foglaltak környezeti hatásainak rendszeres felülvizsgálata javasolt legalább 5 évente;
- A terv következő felülvizsgálatának elvégzése során az új környezeti vizsgálat részeként javasolt kitérni a korábban jóváhagyott tervben foglaltak hatására azóta bekövetkezett változásokra;
- A települést környezeti vonatkozásban is érintő más tervek hatásainak vizsgálata javasolt;
- A településrendezési eszközök keretein belül megvalósuló konkrét beruházások során a környezetvédelmi előírások betartásának ellenőrzése;
- A lakosság tájékoztatása az új beruházásokról, véleménynyilvánítási lehetőség biztosítása a lakosság részére.

Monitoringhoz kapcsolódóan meg kell határozni indikárokat. Ezek az indikárok segítik az elhatározott célok megvalósulásának ellenőrzését, illetve mérik a környezeti állapot változását. Ezek például:

- Gépjármű közlekedésből származó szennyezés hatásainak vizsgálata a lakókörnyezetre: „szállópor koncentráció” (mikrogram/m^3), a „CO koncentráció” (mikrogram/m^3) valamint a „zajterhelés” (dB) mérése

  Adatforrás: helyszíni mérés
- Gazdasági területek és lakóterületek határán a konfliktusok megelőzése érdekében: „károsanyag kibocsátás” (ipari terület tevékenységétől függően meghatározandó), „zajterhelés” (dB) mérése

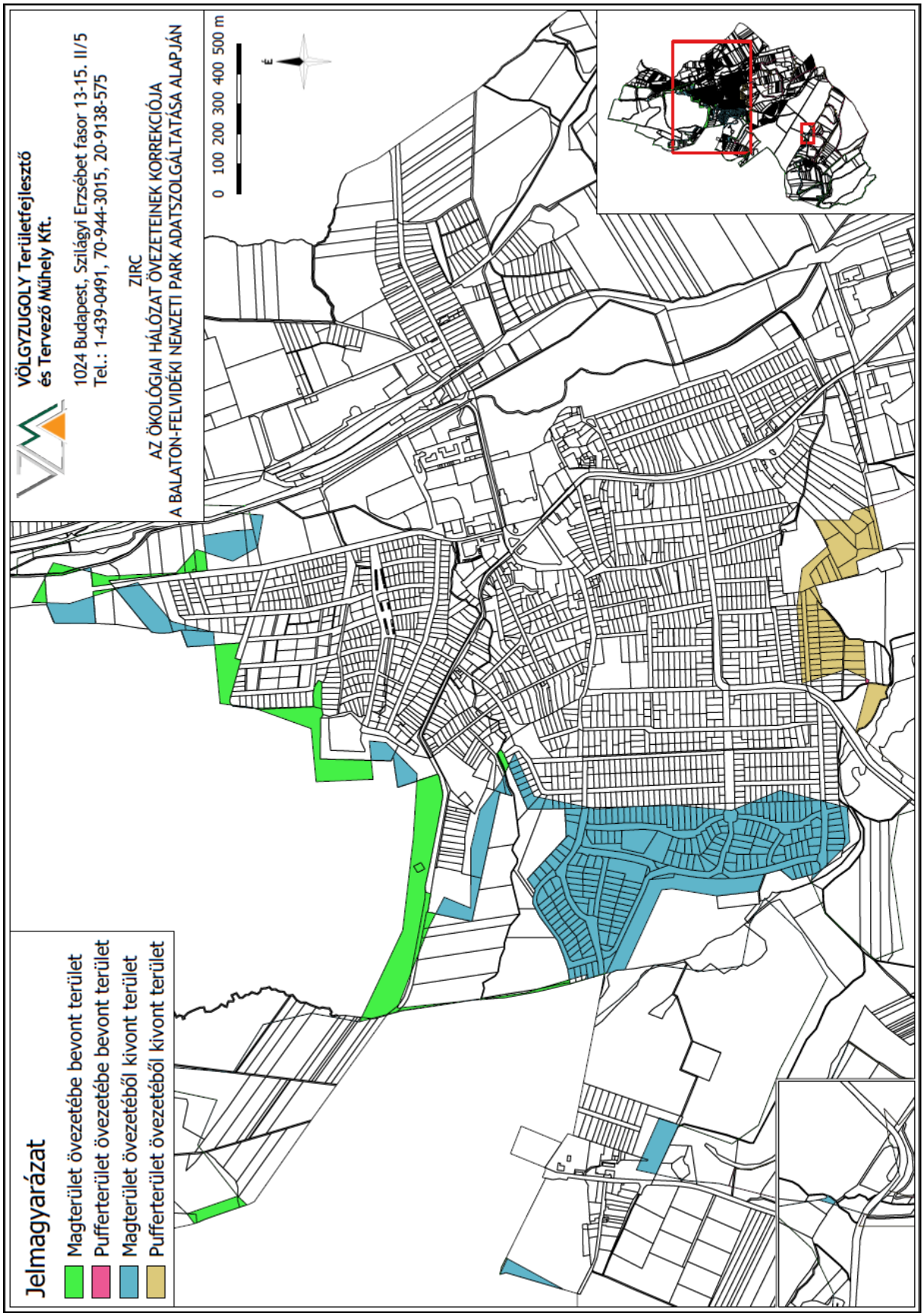
  Adatforrás: helyszíni mérés, környezetvédelmi engedély
- Felszín alatti vizek áramlásának és mélységének a vizsgálata, hogy a bányászati tevékenység hatását vizsgálni lehessen: felszín alatti vizek feltérképezése, felszín alatti vizek mélyéségnek a változása (m)

  Adatforrás: helyszíni mérés
- Lakosság egészségügyi állapotának mérése: Testtömeg-index változása, A háziorvosi és a házi gyerekorvosi szolgálathoz bejelentkezettek tízezer megfelelő korú lakosra jutó száma főbb betegségek szerint (fő), Orvosi ellátásban való részvétel (alkalom)

  Adatforrás: egészségügyi statisztikai, egészségügyi beszámoló

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET: AZ ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETINEK KORREKCIÓJA A BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN



	Magterület	Pufferterület
Az övezetbe bevont területek	0170/15, 0170/16, 0170/19, 0172/21, 0173, 0174/25, 0174/36, 0174/48, 0174/5, 0184, 0185/11, 0185/3, 0185/5, 0185/6, 0185/7, 0186, 0188/1, 0188/3, 0190/2, 0190/3, 0193/4, 0194/5, 0195, 0196/4, 0196/5, 0197/4, 0197/9, 0211/11, 0211/12, 0211/13, 0211/14, 0211/15, 0211/18, 0211/19, 0211/2, 0211/8, 0212/2, 0216/17, 0216/18, 1262, 1265, 1270, 1507/2, 1781/2, 1791/24, 1791/27, 1791/28, 1791/29, 1791/30, 1791/31, 1791/32, 1791/33, 1791/34, 1791/35, 1791/38, 1791/40, 1791/51, 1811, 1812/2, 1812/3, 1812/39, 1812/5, 1892, 1931/27, 1931/41, 1931/42, 1932/226 hrsz	049/12, 049/13, 049/5 hrsz
Az övezetből kivont területek	0139/9, 0140/2, 0140/4, 0140/5, 0142, 0143/1, 0143/2, 0143/3, 0147, 0168, 0170/10, 0170/13, 0170/20, 0170/21, 0170/22, 0170/23, 0170/27, 0170/28, 0172/1, 0172/11, 0172/12, 0172/14, 0172/16, 0172/17, 0172/19, 0172/20, 0172/3, 0172/4, 0172/5, 0172/7, 0181/6, 0188/4, 0211/16, 0211/17, 0211/21, 077, 087/4, 087/5, 1271, 1283/4, 1298, 1812/10, 1812/11, 1812/12, 1812/38, 1893/1, 1931/29, 1931/30, 1931/31, 1931/32, 1931/33, 1931/34, 1931/35, 1931/36, 1931/37, 1931/38, 1931/39, 1931/40, 1932/10, 1932/106, 1932/107, 1932/108, 1932/109, 1932/11, 1932/110, 1932/111, 1932/112, 1932/113, 1932/130, 1932/149, 1932/150, 1932/161, 1932/177, 1932/178, 1932/184, 1932/185, 1932/187, 1932/188, 1932/189, 1932/190, 1932/191, 1932/192, 1932/220, 1932/221, 1932/222, 1932/223, 1932/224, 1932/225, 1932/87, 1932/92, 1932/93, 1932/94, 1932/95, 1932/96, 1932/97, 1932/98, 1932/99, 2136/16, 2138, 2163, 653/10, 653/11, 653/12, 653/13, 653/14, 653/15, 653/16, 653/5, 653/6, 653/63, 653/7, 653/8, 653/9, 667/66, 667/67, 667/68, 667/69, 667/70, 667/71, 667/72, 667/73, 667/81, 667/82 hrsz	0172/18, 0174/49, 0174/50, 0174/51, 0174/52, 048/2, 048/9, 049/10, 049/11, 049/15, 049/16, 049/18, 049/19, 049/20, 049/26, 049/27, 049/7, 049/8, 049/9, 050, 051, 052, 054/16, 054/17, 054/26, 074/3, 075, 076, 441, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450/10, 450/11, 450/12, 450/13, 450/14, 450/15, 450/16, 450/17, 450/18, 450/19, 450/20, 450/21, 450/22, 450/36, 450/5, 450/6, 450/7, 450/8, 450/9, 456, 463/1, 463/2, 464, 465, 466, 468, 469 hrsz