

# ZIRC

Völgyzugoly Műhely Kft.

**Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálata**
**Településszerkezeti terv**

# ZIRC

# TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV




**Megbízó**
**Zirc Városi Önkormányzat**
8420 Zirc, Március 15. tér 1.
Tel.: 88/593-700

**Tervező**

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

**Aláírólap**

| | | |
|---|---|---|
| **Településrendezés:** | **Ferik Tünde** – okl. építészmérnök, településrendező vezető tervező TT/1 13-1259 | |
| **Munkatárs:** | **Südi Beáta** – építészmérnök | |
| | **Sipos Noémi** – okl. településmérnök | |
| **Tájrendezés, környezetvédelem:** | **Kéthelyi Márton** - okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő | |
| **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.) | |
| **Régészet:** | **Belényesy Károly** - régész, örökségvédelmi szakértő (15-016) | |
| **Térinformatika:** | **Sághy Bálint -** – okl. környezetmérnök, térinformatikus | |

2021. július
VZM 1462/18
Zirc_szerk_jovahagyott_210713.doc

# TARTALOMJEGYZÉK

**I. BEVEZETŐ ---- 4**
**II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK ---- 7**
**170/2021. (VII.8.) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA---- 8**
**1. TELEPÜLÉSSZERKEZET---- 9**
**2. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS---- 12**
**3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS ---- 13**
3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK ----13
3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ----14
3.2.1. Lakóterület ---- 14
3.2.2. Vegyes terület ---- 14
3.2.3. Gazdasági terület---- 15
3.2.4. Különleges területek---- 15
3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ----16
3.3.1. Közlekedési és közműterület ---- 16
3.3.2. Zöldterület ---- 16
3.3.3. Erdőterületek ---- 17
3.3.4. Mezőgazdasági területek ---- 17
3.3.5. Vízgazdálkodási terület---- 18
3.3.6. Különleges beépítésre nem szánt terület---- 18
**4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER---- 20**
**5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM---- 20**
5.1. TÁJRENDEZÉS ----20
5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM----20
**6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM ---- 22**
6.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM ----22
6.2. HELYI VÉDELEM----23
6.3. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK----25
**7. KÖZLEKEDÉS---- 27**
7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT ----27
7.1.1. Térségi kapcsolatok ---- 27
7.1.2. Települési úthálózat: ---- 27
7.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS ----28
7.2.1. Közúti közösségi közlekedés ---- 28
7.2.2. Kötöttpályás közösségi közlekedés ---- 28
7.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS----28
7.4. PARKOLÁS ----28
**8. KÖZMŰELLÁTÁS---- 28**
**9. KÖRNYEZETVÉDELEM ---- 29**
**10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK ---- 30**
10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ----30
10.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA ----30
10.3. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK ----31
**170/2021. (VII.8.) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)---- 32**
**1. FEJLESZTÉSI TERÜLETEK---- 32**
**2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK---- 33**
**170/2021. (VII.8.) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG ---- 49**
**170/2021. (VII.8.) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA---- 51**
**1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS---- 51**
**2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK---- 51**
2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ----51
2.2. MEGYEI ÖVEZETEK ----52
2.3. EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK ----52
**170/2021. (VII.8.) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE---- 53**
**170/2021. (VII.8.) HATÁROZAT 6. MELLÉKLETE: - SZERKEZETI TERVLAP (TSZT)---- 54**

# I. BEVEZETŐ

## 1. 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 településrendezési eszközök tervezésének időtartama alatt megtörtént Veszprém Megye Területrendezési Tervének felülvizsgálata is. A megváltozott jogszabályi környezet okán új, a megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő településrendezési eszközöket kell megállapítania a város önkormányzatának. Fenti előzményeket követően Zirc Városi Önkormányzat képviselő-testülete a településfejlesztési koncepció (TFK) és a településrendezési eszközök (TRE) felülvizsgálatáról döntött, melyek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

## 2. 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 (TFK)** 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, az abban 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 az önkormányzat képviselő-testülete megismerte és továbbtervezésre alkalmasnak találta.

A településszerkezeti tervet követően, azzal összhangban készült el **a helyi építési szabályzat (HÉSZ) 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.

## 3. 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. (36/2019. (II.28.) határozat)

A településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepció tervezetének megfelelő tartalommal kerültek kidolgozásra. A hosszútávra szóló, a vélemények alapján véglegesített településfejlesztési koncepciót az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja majd el. Az elfogadott településfejlesztési koncepciót az önkormányzatnak a honlapján kell közzétennie.

A településrendezési eszközök és a településfejlesztési koncepció készítése az Eljr. szerinti **teljes eljárásban** történt. 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 került, a tervezetet a polgármester megküldte az érintetteknek és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően ismertette a partnerekkel, ezzel megindította az eljárás véleményezési szakaszát. A véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhattak írásos véleményt. Az érintettek kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni.

Mivel véleményeltérés állt fenn, így a polgármester egyeztető tárgyalás lefolytatását kezdeményezte. Az egyeztető tárgyalásra 2020. július 27-én került sor, melyről jegyzőkönyv készült.

Az egyeztető tárgyalás meghívója tartalmazta a véleményezési szakaszban beérkezett véleményekre adott válaszokat.

Zirc Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 122-134/2020, (IX.16.) és 22-29/2021. (II.5.) számú határozataiban döntött a településrendezési eszközöket érintő egyes változtatási szándékokról, valamint a 42/2021. (II.22.) számú határozatban a Zsellérek legelője településrészen korábban kijelölt, de építési célra fel nem használt területrészek beépítésre nem szánt övezetbe történő sorolásáról döntött.

A város Polgármestere a véleményezési szakaszban résztvevők számára megküldte a településrendezési eszközök végső véleményezésre előkészített anyagát, kiemelve a véleményezési eljárásban nem szerepelt, szerkezeti tervet érintő módosításokat. A megküldött tervdokumentációval kapcsolatban a nyilatkozó érintettek kifogást nem emeltek. Ezt követően a Képviselő-testület a 60/2021. (IV.09.) határozatában a partnerségi egyeztetés és a véleményezési szakasz, valamint a környezeti vizsgálat lezárásáról döntött.

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

Az állami főépítészi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozta, és VP01-F/30-12/2021 iktatószámon nyilvántartott záró véleményt adta.

# II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

**Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének**

**170/2021.(VII.8.) határozata**

**Zirc Város Településszerkezeti Tervének jóváhagyásáról**

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a város Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-6. melléklete szerint állapítja meg.
A Településszerkezeti Terv
1. melléklete a szerkezeti terv leírása,
2. melléklete a változások,
3. melléklete a település területi mérlege,
4. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása,
5. melléklete a biológiai aktivitásérték számítás eredménye,
6. melléklete a szerkezeti tervlap.

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

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

Felelős: Ottó Péter polgármester
Határidő: azonnal

K.m.f

Ottó Péter sk.
polgármester

Viziné dr. Horváth Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Kanyár Brigitta
önkormányzati ügyintéző

# 170/2021. (VII.8.) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

## A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI

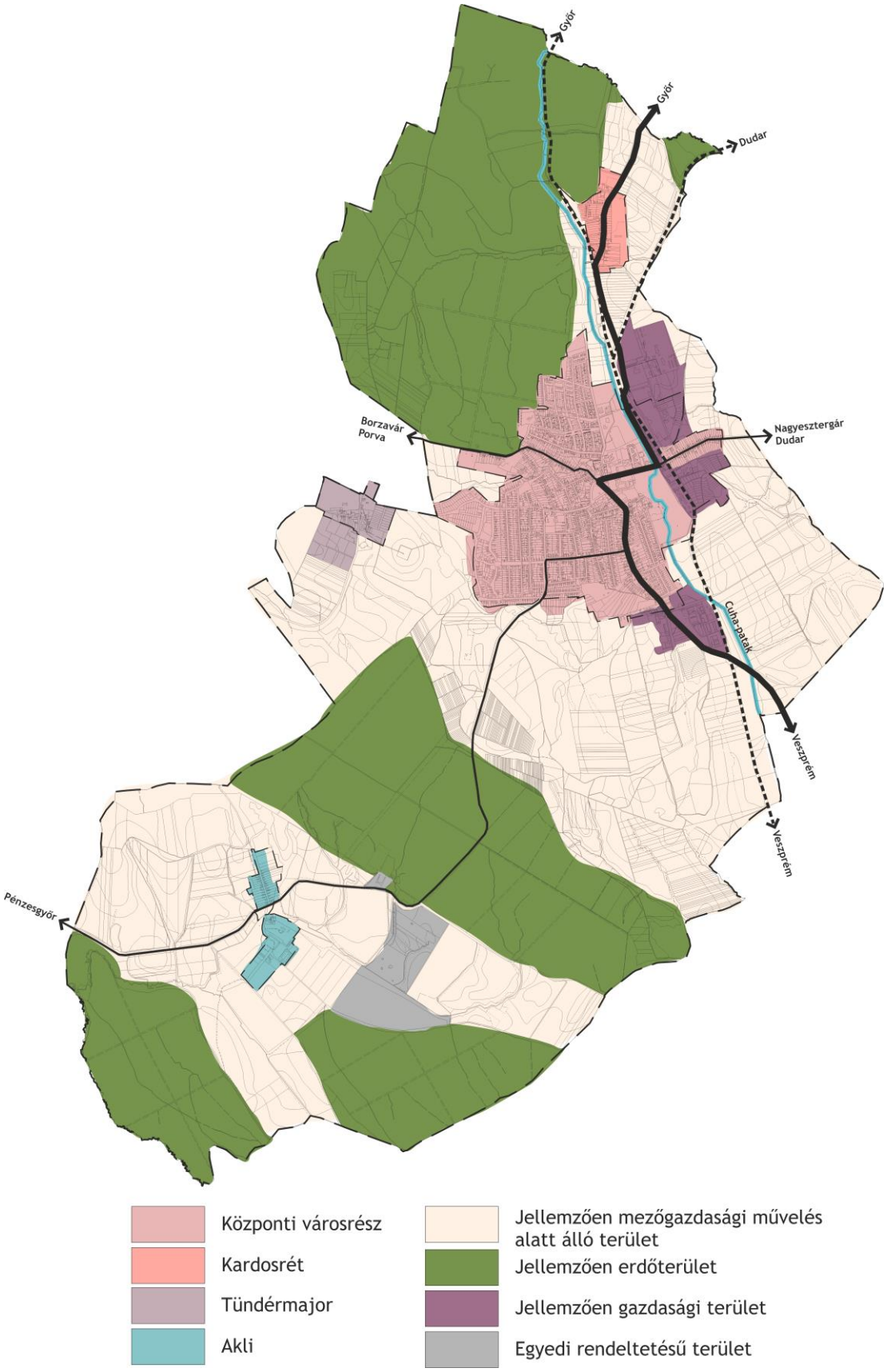
A szerkezeti tervlapon az egyes területrészek területfelhasználási módja, a védelmi és korlátozó elemek és a vonalas szerkezeti elemek kerültek feltüntetésre.

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

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

# 1. TELEPÜLÉSSZERKEZET

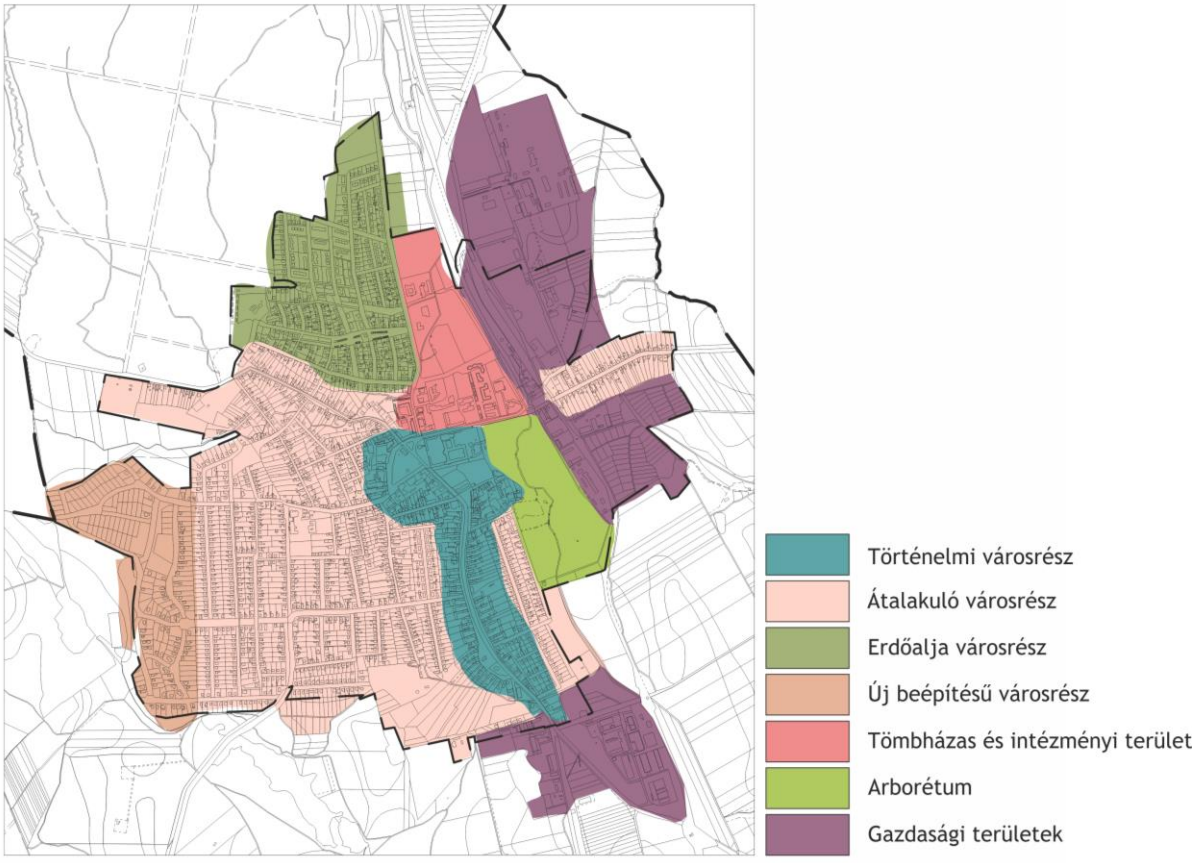
Zirc a Magas-Bakonyban, a Zirci-medencében fekvő település, Veszprém megyében a Zirci járás egyetlen városa.



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

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

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




*Központi városrész*

A **Történelmi városrész** területét elsősorban vegyes településközponti, kisebb részben kertvárosias lakóterületek és zöldterületek alkotják. A város védett értékei ebben a városrészben koncentrálódnak, a terület használatát ezért a településkép-védelmi és értékvédelmi tényezők is nagyban befolyásolják. A településrészhez szorosan kapcsolódik az Apátságtól délkeletre fekvő nagy kiterjedésű Zirci **Arborétum**, amelyen a Cuha-patak halad keresztül.

Az **Átalakuló városrész**en a kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység dominanciája jellemző. A településrész középső részén található kórház és annak környékén településközpont vegyes terület került kijelölésre. Az Átalakuló városrészben több zöldterület is található. A lakott területektől nyugatra helyezkedik el a különleges területbe tartozó Zirci Felső temető, délen pedig

az Alsó temető. A településrész déli határában kertvárosias lakóterületbe sorolt, még beépítetlen fejlesztési területek fekszenek, melyekre a város önkormányzata távlati fejlesztési területként tekint.

**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 sport, szabadidős területfelhasználási egységbe sorolt, jelenleg beépítetlen terület a településrész északi határában, valamint a III. Béla utca menti különleges garázsok terület.

Az **Új beépítésű városrész** beépített tömbjei kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe kerültek besorolásra, melyeket helyenként zöldterületek tagolnak. A városrészben kiterjedt beépítetlen lakóterületi fejlesztési terület található.

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.

A központi városrész peremterületein **gazdasági területek** ipari és kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználási egység besorolást kaptak. A gazdasági területek között kiterjedt beépítetlen fejlesztési területek is vannak.

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

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

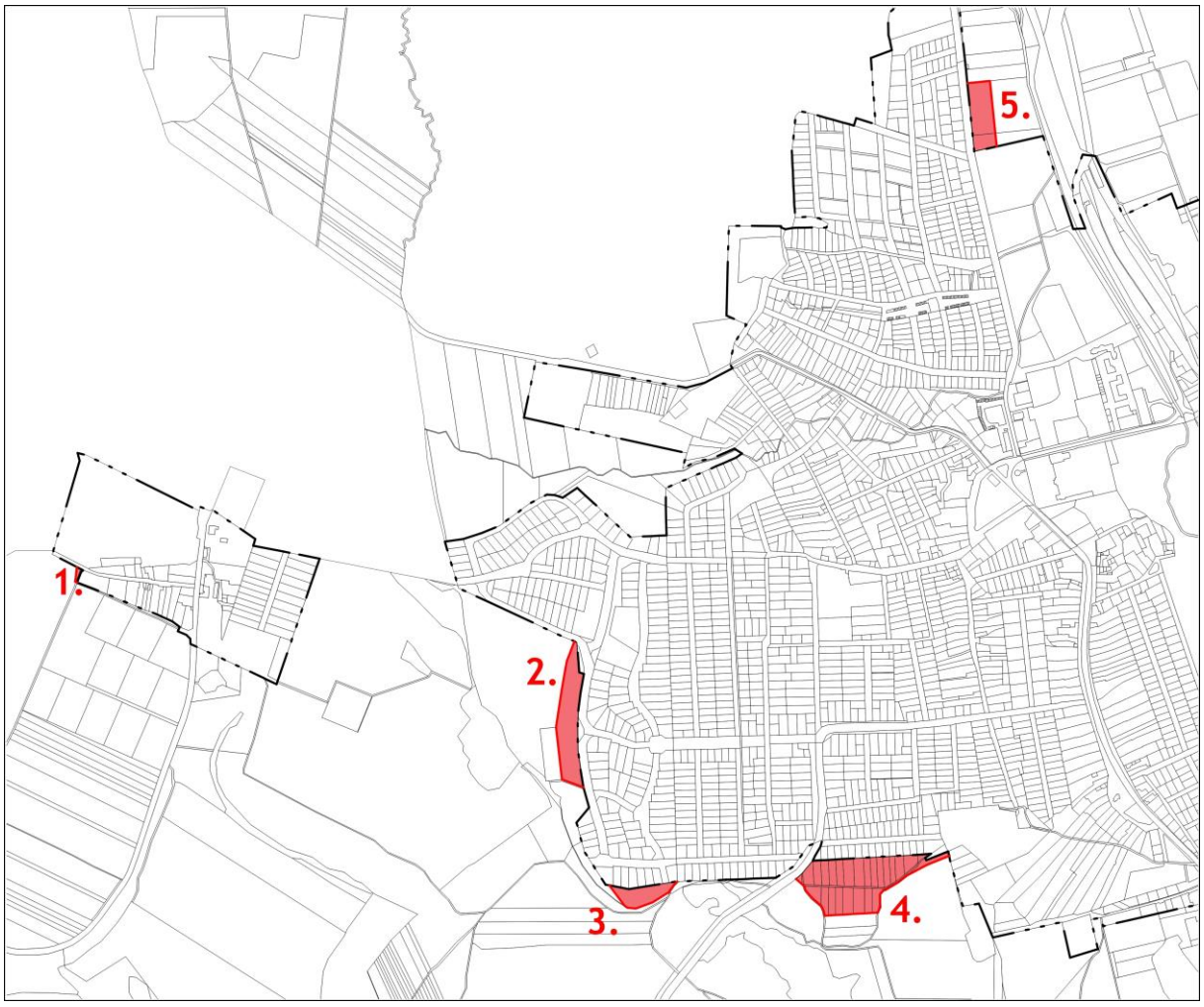
**Akli** városrész lakóterületeit falusias lakóterületek alkotják. A lakott területektől délre különleges mezőgazdasági üzemi területek és idegenforgalmi célokat szolgáló területek fekszenek.

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

# 2. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

Belterületbe vonhatóak a szerkezeti tervlapon meghatározottak szerint az alábbi területek:

1. Tündérmajor településrész nyugati határában található jelenleg is lakóterületként funkcionáló terület;
2. Az Új beépítésű településrész nyugati határában található lakóterület;
3. Az Új beépítésű településrész déli határában található különleges beépítésre nem szánt terület;
4. Az Átalakuló városrész déli határában, a 8301 j. út menti lakóterület;
5. Az Erdőalja városrészben található Hosszúréten kijelölt lakóterület.



# 3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

## 3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK

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

| **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK** | |
|---|---|
| **Közlekedési és közműterület** | |
| **KÖu** | Közúti közlekedési terület |
| **KÖk** | Kötöttpályás közlekedési terület |
| **KÖuh** | Közúti közlekedési terület – honvédelmi út |
| **Zöldterület** | |
| **Z** | Zöldterület |
| **Erdőterület** | |
| **Ev** | Védelmi erdőterület |
| **Evh** | Honvédelmi erdőterület |
| **Eg** | Gazdasági rendeltetésű erdőterület |
| **Ek** | Közjóléti rendeltetésű erdőterület |
| **Mezőgazdasági terület** | |
| **Mk** | Kertes mezőgazdasági terület |
| **Má** | Általános mezőgazdasági terület |
| **Má-ko** | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület |
| **Vízgazdálkodási terület** | |
| **V** | Vízgazdálkodási terület |
| **Különleges beépítésre nem szánt terület** | |
| **Kb-T** | Temető |
| **Kb-L** | Lovassport terület |
| **Kb-Szt** | Szennyvíztisztító területe |
| **Kb-Golf** | Golfterület |
| **Kb-I** | Idegenforgalmi terület |
| **Kb-K** | Kert |
| **Kb-Sp** | Nagykiterjedésű sportolási célú terület |

# 3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

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

### 3.2.1. LAKÓTERÜLET

#### 3.2.1.1. Kisvárosias lakóterület (Lk)

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

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

#### 3.2.1.2. Kertvárosias lakóterület (Lke)

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

Kertvárosias lakóterület a Központi belterület lakóterületeinek zöme.

#### 3.2.1.3. Falusias lakóterület (Lf)

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

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

### 3.2.2. VEGYES TERÜLET

#### 3.2.2.1. Településközpont terület (Vt)

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

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

#### 3.2.2.2. Intézmény terület (Vi)

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

Intézmény terület:
- az Alkotmány utca menti intézmények területe;
- a Zirci Ciszterci Apátság területe;
- a Rákóczi tér északi részén található épület telke;
- Zirc Közös Önkormányzati Hivatal, Járási Hivatal területe.

### 3.2.3. GAZDASÁGI TERÜLET

#### 3.2.3.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

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

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

#### 3.2.3.2. Egyéb ipari terület (Gip)

*Az egyéb ipari terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipar, az energiaszolgáltatás és településüzemeltetés létesítményeinek elhelyezésére szolgál.*

Egyéb ipari terület a 11. sz. vasútvonaltól keletre fekvő ipari gazdasági területek.

### 3.2.4. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

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

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

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

Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület:
- az Erdőalja településrész északi határában található terület;
- a Mayer-tótól keletre fekvő különleges terület.

#### 3.2.4.2. Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

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

Különleges mezőgazdasági üzemi terület az Akli területén, a Tündérmajor területén, valamint Kardosrét településrész északi részén fekvő mezőgazdasághoz kapcsolódó gazdasági területek.

#### 3.2.4.3. Különleges terület - idegenforgalmi terület (K-I)

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

Különleges turisztikai területbe tartozik:

- az Erdőalja városrész nyugati határában található terület;
- Tündérmajor településrész északi részén található kastély területe;
- Akli településrész déli részein fekvő potenciális fejlesztési területek;
- Akli településrésztől délnyugatra fekvő tervezett ökológiai bemutatóközpont területe;
- A Szarvaskút hotel környezete.

#### 3.2.4.4. Különleges terület - lovassport terület (K-L)

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

Különleges lovassport terület a Tündérmajor településrészen található Tündérfarm területe.

#### 3.2.4.5. Különleges terület - szabadidőközpont (K-Szk)

A terület elsősorban a szabadidő eltöltését szolgáló közösségi szórakoztató, kulturális és sport rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges szabadidőközpont a Hosszú rét különleges területei.

#### 3.2.4.6. Különleges terület - garázsok (K-G)

A terület elsődlegesen gépjárműtárolók elhelyezésére szolgál.

Különleges garázsok a III. Béla utca menti garázssorok, valamint a Deák Ferenc utca és az Alkotmány utca közötti tömbbelsőben található garázssorok.

## 3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

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

### 3.3.1. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

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

A közlekedési infrastruktúra elemek ismertetését a 7. fejezet tartalmazza.

#### 3.3.1.1. Közúti közlekedési terület (Köu)

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

#### 3.3.1.2. Közúti közlekedési terület – honvédelmi út

Közúti közlekedési terület – honvédelmi út:

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

#### 3.3.1.3. Kötöttpályás közlekedési terület (Kök)

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

### 3.3.2. ZÖLDTERÜLET

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

Zöldterület:

- a Rákóczi tér zöldfelületei;
- az Arborétum területe;
- a sportpályától nyugatra kijelölt zöldterület;
- a III. Béla utca és az Alkotmány utca találkozásánál fekvő zöldterület;
- a Barátság park;

- a kórház melletti kápolna telke;
- az Irtás utca mentén kijelölt zöldterületek;
- az Eötvös Károly utca középső részén fekvő zöldterület;
- a Forrás köz és a Malom utca találkozásánál fekvő zöldterület;
- Fájdalmas Szűzanya kistemplom körüli zöldterület a főút mentén.

### 3.3.3. ERDŐTERÜLETEK

*Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.*

#### 3.3.3.1. Védelmi erdőterületek (Ev)

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

Védelmi erdőterület:

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

#### 3.3.3.2. Honvédelmi erdőterületek (Evh)

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

Honvédelmi erdőterület:

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

#### 3.3.3.3. Gazdasági rendeltetésű erdőterületek (Eg)

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

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

#### 3.3.3.4. Közjóléti rendeltetésű erdőterületek (Ek)

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

Közjóléti rendeltetésű erdőterület az Aklitól délnyugatra fekvő kisebb erdőfolt.

### 3.3.4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

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

#### 3.3.4.1. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Kertes mezőgazdasági területek a 8301 j. út két oldalán fekvő kisparcellás területek.

#### 3.3.4.2. Általános mezőgazdasági terület (Má)

Általános mezőgazdasági területek:

- a közigazgatási terület keleti, nagyesztergári határa mentén húzódó, szántóföldi növénytermesztéssel hasznosított területek;
- a 83106 j. Borzavárra vezető út északi oldalán fekvő mezőgazdasági területek;
- a Tündérmajortól délre fekvő mezőgazdasági művelésű területek;
- Akli környezetében fekvő mezőgazdasági művelésű területek.

#### 3.3.4.3. Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület (Mko)

Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági területek:

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

### 3.3.5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

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

Vízgazdálkodási terület:

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

A vízgazdálkodási területek differenciálása a helyi építési szabályzat feladata.

### 3.3.6. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

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

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

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

Zirc területén különleges beépítésre nem szánt terület – temető terület:

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

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

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

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

#### 3.3.6.3. Különleges beépítésre nem szánt terület – szennyvíztisztító területe (Kb-Szt)

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

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

#### 3.3.6.4. Különleges beépítésre nem szánt terület - golfterület (Kb-Golf)

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

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

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

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

Zirc területén különleges beépítésre nem szánt terület – idegenforgalmi terület Kardosrét településrész területén található jelenleg hasznosítatlan terület, a Bocskor-hegy területén található terület, valamint a golfpályától északra található terület.

#### 3.3.6.6. Különleges beépítésre nem szánt terület – kert (Kb-K)

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

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

#### 3.3.6.7. Különleges beépítésre nem szánt terület - nagykiterjedésű sportolási célú terület (Kb-Sp)

A terület elsősorban a 10% beépítettséget el nem érő területeken a sportolás, rekreáció céljára alkalmas és közösségi rendezvényeket kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

Zirc területén különleges beépítésre nem szánt terület – nagykiterjedésű sportolási célú terület a Történelmi városrész keleti határában, a Gyóni Géza utca keleti oldalán elhelyezkedő terület, valamint a Tömbházas és intézményi területen található, a szakiskolával szomszédos terület.

# 4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Zircen a zöldfelületi rendszer elemei a következők:

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

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

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

# 5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

## 5.1. TÁJRENDEZÉS

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

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

## 5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

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

- Nemzetközi jelentőségű táji és természeti értékek:
    - Natura 2000 területek;
- Országos jelentőségű táji és természeti értékek:
    - országos jelentőségű természetvédelmi terület (Zirci Arborétum)
    - ex lege védett természeti értékek (források, barlangok, víznyelők, kunhalom)
    - ökológiai hálózat magterületének övezete;
    - ökológiai hálózat pufferterületének övezete;
    - tájképvédelmi terület övezete;

A védelem alatt álló területeken cél:

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

Az országos ökológiai hálózat övezeteinek pontosítása a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság hozzájárulásával történt.

# 6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

## 6.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM

**Az országos védelem alatt álló műemlék építmények**

| Ssz | Név | Cím | Hrsz | Azonosító |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Magtár épület | Rákóczi tér 1. | 216 | 12660 |
| 2. | virágház | Rákóczi tér 1. | 216 | 12661 |
| 3. | Magtár épület és virágház | Rákóczi tér 1. | 216 | 10751 |
| 4. | V. kastély | Akli puszta | 2044/15, 2044/1, 2044/16, 2044/10, 2044/12, 2044/14, 2044/17, 2044/2, 2044/3, 2044/4, 2044/5, 2044/6, 2044/7, 2044/8 | 10754 |
| 5. | Boltozott kapu | Kossuth Lajos utca 7. | 255 | 10744 |
| 6. | Dudari bányaigazgatóság | Kossuth u. 35. | 349 | 10745 |
| 7. | R.k. kistemplom | Kossuth Lajos utca | 432 | 10742 |
| 8. | Nepomuki Szt. János-szobor | Kossuth u. | 431 | 10743 |
| 9. | Szent Imre-szobor | Köztársaság útja | 1926 | 10746 |
| 10. | Ciszterci templom | Köztársaság útja | 215 | 10747 |
| 11. | Volt ciszterci apátsági épületek | Rákóczi tér 1. | 216, 214/1 | 10748 |
| 12. | Gloriette az apátság kertjében | Rákóczi tér 1. | 214/1 | 10750 |
| 13. | Konvent terem romja | Rákóczi tér 1. | 213/1 | 10752 |
| 14. | Egykori árpádkori ciszterci apátság alapfalai | Rákóczi tér 1. | 213/1 | 14059 |
| 15. | Egyemeletes lakóház | Rákóczi tér 10. | 1125/1, 1125/2, 1124 | 10753 |
| 16. | Volt sörház épület | Damjanich J. u 13/A,13/B | 226/2, 229, 230/1, 230/2 | 31148 |

**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. | Cisztercita 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 |
| 13. | Volt sörház épület és környezete | 226/2, 229, 230/1, 230/2 | |

## 6.2. HELYI VÉDELEM

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

Helyi területi védelemmel érintett területek:

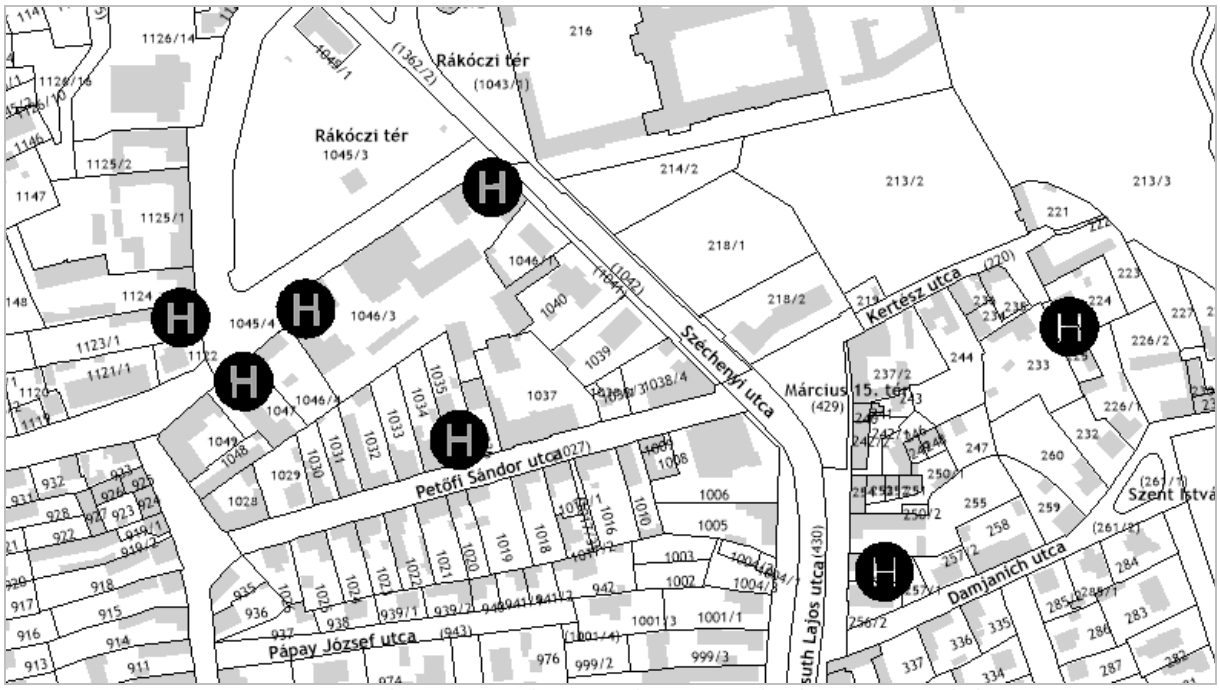
- Rákóczi tér és a térrel határos telkek által alkotott térfal,
- Kossuth Lajos utca Március 15. tértől, páros oldalon a temető bekötő útig, páratlan oldalon a Ciklámen utcáig terjedő szakasza,
- Petőfi Sándor utca,
- 423 hrsz-ú ingatlanon lévő használaton kívüli temető és
- 436 hrsz-ú ingatlanon lévő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



*Helyi területi védelemmel érintett területek térképi lehatárolása*

Helyi egyedi védelemmel érintett épületek:

- Rákóczi tér 3-5. szám alatti 1046/3 hrsz-ú ingatlan Ny-i telekhatárán álló épület XIX. században épült épületrésze (volt katolikus Népiskola),
- Rákóczi tér 3-5. szám alatti 1046/3 hrsz-ú ingatlanon, a Rákóczi tér Széchenyi utca sarkán álló épület (volt katolikus kisdedóvó és leányiskola),
- Rákóczi tér 7. szám alatti 1047 hrsz-ú ingatlanon lévő épület,
- Rákóczi tér 8. szám alatti 1123 hrsz-ú ingatlanon lévő lakóház épülete és
- Petőfi Sándor u. 8. szám alatti, 1035 hrsz-ú ingatlanon lévő épület.
- Kertész u. 7. szám alatti, 225 hrsz-ú ingatlanon fekvő épület
- Kossuth Lajos u. 9. szám alatti, 256/1 hrsz-ú ingatlanon fekvő épület




*Helyi egyedi védelemmel érintett épületek térképi megjelenítése*

## 6.3. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

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

| Ssz. | Helyszín, elnevezés | HRSZ nyilvántartott adatok | Lelőhely azonosító |
|---|---|---|---|
| 1. | 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 |
| 2. | Apátság (kiemelten védett) | 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 |
| 3. | Nagyesztergári határra dűlő | 07/27, 07/28, 07/29, 07/26, 09, 0106, 0109/28, 0109/58, 0109/57 | 9875 |
| 4. | Kardos-rét | 07/32, 0116/2, 0114, 0112/1, 07/16 | 9876 |
| 5. | Vasútra dűlő | 030/2, 029, 019/7, 019/3, 019/5, 019/4 | 9877 |
| 6. | Tündérmajor | 0181/4, 0181/5 | 9878 |
| 7. | Tündérmajor II. | 2152, 2136/16, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2160, 2161, 2162, 0181/5, 2145, 2158, 2146, 2147, 2148, 2155, 2156, 2157 | 9879 |
| 8. | Király-kúti-forrás | 061, 078 | 9880 |
| 9. | Aklipuszta | 0101, 0102/1, 0102/2, 0102/3, 0102/4, 0102/5, 099 | 9881 |
| 10. | Pusztatemplom | 0102/1, 0102/2, 0102/4, 0102/3, 0102/5 | 9882 |
| 11. | Aklipuszta II. | 0111/7, 0116/2, 0117/3, 0117/4, 0117/5, 0117/9 | 9883 |
| 12. | Pintér-hegy | 0188/4 | 9884 |
| 13. | Halastavak | 014, 016/2, 013/3 | 9885 |
| 14. | Csengő | 0143/3, 0146, 0147, 0216/10, 0216/12, 0216/11 | 9886 |
| 15. | János-tanya | 074/3, 074/4 | 49712 |
| 16. | Putri-major | 087/1, 087/2 | 55184 |
| 17. | Pintér-hegy II. | 0188/4 | 55185 |

| Ssz. | Helyszín, elnevezés | HRSZ nyilvántartott adatok | Lelőhely azonosító |
|---|---|---|---|
| 18. | Hárs-hagyásfa | 0133/11 | 55186 |
| 19. | Király-patak melléke | 056/1 | 55187 |
| 20. | Csengő II. | 0143/3 | 55188 |
| 21. | Aklipuszta mellett | 0124/12 | 55189 |
| 22. | Halastavak II. | 013/3, 014, 016/1, 016/2 | 55190 |
| 23. | Tündérmajor III. | 062/15, 062/17 | 55191 |
| 24. | Bocskor-hegy (kiemelten védett) | 0195, 0197/3, 0197/4 | 7611 |
| 25. | 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 |
| 26. | Bocskor-hegy II. | 0201/2 | 57240 |

# 7. KÖZLEKEDÉS

## 7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

### 7.1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

Gyorsforgalmi út nyomvonala nem érinti a tervezési területet.

#### 7.1.1.1. Országos főutak:

Meglévő:

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

Tervezett:

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

#### 7.1.1.2. Országos mellékutak:

Meglévő:

*Összekötő utak:*

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

*Bekötő utak:*

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

### 7.1.2. TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT:

#### 7.1.2.1. Helyi főutak:

Meglévő:

*I. rendű belterületi főút:*

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

*II. rendű belterületi főút:*

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

#### 7.1.2.2. Helyi mellékutak:

Meglévő, megmaradó:

*Gyűjtőutak (B.V.c.C.):*

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

## 7.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

### 7.2.1. KÖZÚTI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

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

### 7.2.2. KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Meglévő:

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

Vasútállomás: Zirc vasútállomás.

## 7.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Meglévő infrastruktúra:

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

Tervezett infrastruktúra:

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

## 7.4. PARKOLÁS

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

# 8. KÖZMŰELLÁTÁS

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

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

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

A fejlesztésre, vagy funkcióváltásra javasolt beépítésre szánt hasznosítású területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz

ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre állhat. Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának igényét, egyben követelményét is, amellyel a fenntartási költségek csökkenthetők, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is.

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

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

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

# 9. KÖRNYEZETVÉDELEM

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

*A felszíni és felszín alatti víz-, talajvédelem*

- A település állandó vízfolyása a Kismalmi-forrás, időszakos vízfolyásai pedig a Cuha (Bakony-ér), a Király-patak, a Szarvas-patak és a Gerence-patak.
- Zirc a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny település, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület található a területén.
- A településen fontos vízbázis védőidomok is találhatóak (hidrogeológiai belső, külső, A és B védőterület).
- A felszíni vízfolyások vízminőségét nagyban befolyásolják a víztestek mentén fekvő területhasználatok, a meglévő zöldsávok és természetközeli területek megőrzése így elsődleges feladat.
- A belterületi felszíni vizek védelme érdekében korszerű csapadékvíz elvezetés megvalósítása, az illegális szennyvízbevezetések megakadályozása is cél.
- A mezőgazdasági parcellákat tagoló erdősávok, fasorok, gyepterületek megőrzése cél.
- A talajok minőségi védelme érdekében a mezőgazdasági művelés során az ökológiai gazdálkodási módszerek előnyben részesítése szükséges.

*A levegő tisztaságának védelme*

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

*Hulladékkezelés*

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

*Zaj-és rezgésvédelem*

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

# 10.VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

## 10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE

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

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

## 10.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA

*1. Vízellátás szolgáltatási területén*

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

*2. Szennyvízelvezetés*

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

*3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés*

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

*4. Energiaellátás*

*Villamosenergia*

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

*Földgázellátás- szénhidrogén ellátás*

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

*5. Elektronikus hírközlés*

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei

## 10.3. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

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

**Táji- és természeti védelem**

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

**Örökségvédelem**

- Műemlék építmények, nyilvántartott műemléki értékek és műemléki környezetek
- Helyi védett területek és építmények
- Régészeti területek

# 170/2021. (VII.8.) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

## 1. FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

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

Gazdasági fejlesztési területek:

- A város Ipari Parkjában és a további ipari területeken máig beépítetlen területek fekszenek. Jelenleg mintegy 13,28 ha beépítetlen tartalékterület található a Zirc területén kijelölt ipari területeken.
- Az ipari területek mellett, attól délkeletre 4,35 hektárnyi beépítetlen kereskedelmi-szolgáltató terület található.
- A 11. sz. vasúttól keletre 9,8 ha beépítetlen kereskedelmi-szolgáltató terület fekszik.
- A Történelmi városrésztől délre 7,72 ha kereskedelmi-szolgáltató terület található.

Lakó fejlesztési területek:

- Erdőalja városrész területén 4,83 ha beépítetlen kertvárosias lakóterület fekszik a településrész északi, nyugati és a keleti határában.
- Az Új beépítésű városrész nyugati határában jelenleg beépítetlen kertvárosias lakóterület összesen 2,2 ha-t tesz ki.
- Az Átalakuló városrész déli határában jelenleg beépítetlen 3,5 ha nagyságú kertvárosias lakóterület található.
- Tündérmajor településrész nyugati részén 4,1 hektárnyi beépítetlen falusias lakóterület található.
- Akli településrész északi határában fekvő 1,3 ha nagyságú terület.

Különleges beépítésre szánt fejlesztési területek:

- Nagykiterjedésű sportolási célú terület:
  - A Mayer-tótól keletre fekvő 1,2 ha nagyságú terület.
- Idegenforgalmi terület:
  - Akli területén található 5,79 hektárnyi különleges fejlesztési terület.
  - Aklitól délre 2,5 ha nagyságú jelenleg beépítetlen különleges terület található.
- Különleges mezőgazdasági üzemi terület
  - Kardosrét településrész északi részén, a 82. sz. főút mentén 2 ha kiterjedésű különleges mezőgazdasági üzemi terület fekszik.
- Különleges szabadidőközpont:
  - A Hosszúréten mintegy 5,2 ha jelenleg beépítetlen terület található.

A városban zajló fejlesztések ütemezésére, mederben tartására szolgál a **távlati fejlesztési területek** jelölése. Ezek a területek a településszerkezeti terven a várható fejlesztési szándéknak megfelelő területfelhasználási kategóriába sorolt területek, azonban a fejlesztés jelenleg nem indulhat meg, mert a helyi építési szabályzat építési jogokat egyelőre nem biztosít. E területek beépítése a fejlesztési elképzelések tisztázását követően, s egyéb – az önkormányzat által szabott - feltételek teljesülése esetén indulhat csak meg. Ilyen terület a központi belterület déli részén található, amellyel az önkormányzat mint lakó fejlesztési területtel számol. A déli terület lakóterületként történő fejlesztése a terület közlekedési- és közműhálózatát, valamint a telkek újraosztását is tartalmazó szabályozási terv kidolgozását, továbbá a tulajdonosokkal történt településrendezési szerződés megkötését követően történhet meg. A településrendezési szerződésben ki kell térni a szükséges közlekedési- és közmű infrastruktúra kiépítésének feltételeire is.

Ugyancsak lakó fejlesztési területként számol az önkormányzat az Új beépítésű településrésztől nyugatra található területtel, ahol a közterületek szabályozása és a kialakult telekosztás megfelelő. A terület lakóterületként történő fejlesztése a tulajdonosokkal történt településrendezési szerződés megkötését követően történhet meg. A településrendezési szerződésben ki kell térni a szükséges közlekedési- és közmű infrastruktúra kiépítésének feltételeire is.

# 2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

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

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

| Ssz. | Hatályos területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Tervezett területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Terület nagyság (ha) | Számított biológiai aktivitás érték | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület** | | | | | | | |
| A1 | Védelmi erdőterület | 9 | Ipari terület | 0,4 | 0,35 | **-3,01** | 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 | 0,6 | Intézményterület | 0,5 | 0,05 | **-0,01** | A területen egy vendéglátó és kereskedelmi funkciójú épület található, a telek beépítettségének mértéke jelenleg 59,5%. A terület tényleges területhasználatnak és a telek jelenlegi beépítettsége nem indokolja a telek beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriába történő tartását, így a terület intézmény területbe kerül besorolásra. |
| A3 | Védelmi erdőterület | 9 | Különleges idegenforgalmi terület | 1,5 | 0,18 | **-1,33** | A módosítással érintett terület beépített, a telek jelenleg 13,7%-os beépítettségű. A terület beépített, déli részének különleges idegenforgalmi területbe való átsorolása a tényleges területhasználathoz, valamint a terület jelenlegi beépítettségéhez igazodó változás, ami a szomszédos Szarvaskút hotel területével megegyező területfelhasználási besorolást eredményez. |
| A4 | Zöldterület | 6 | Kisvárosias lakóterület | 1,2 | 0,10 | **-0,46** | 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. |

| Ssz. | Hatályos területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Tervezett területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Terület nagyság (ha) | Számított biológiai aktivitás érték | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A5 | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | Falusias lakóterület | 2,4 | 0,02 | **-0,03** | A területen egy lakóház található, melyet a csatlakozó belterületi ingatlan részeként használnak. A módosítással érintett telekrész falusias lakóterületbe való átsorolása lakossági kérelem alapján történik, a változás a tényleges területhasználathoz igazodik, és az épületfennmaradást, valamint az ahhoz szükséges telekalakítást teszi lehetővé. |
| A6 | Egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőterület | 9 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | 0,06 | **-0,40** | A módosítással érintett terület az Átalakuló városrész déli határában található. A területen erdő nem található, az Országos Erdőállomány Adattár nem tartja nyilván erdőként, így erdőterületi besorolása nem indokolt. A terület a vele szomszédos területekhez hasonlóan kertvárosias lakóterületbe kerül besorolásra. |
| A7 | Önálló kategóriába nem sorolt közterület | 0,6 | Falusias lakóterület | 2,4 | 0,06 | **0,11** | A módosítással érintett területen áll Kardosrét településrész temploma, a Szent Vendel Templom. A terület jelenleg Önálló kategóriába nem sorolt közterület területfelhasználási egységbe tartozik, ami nem megfelelő a templom épülete számára. A telek jelenleg 17%-os beépítettségű. A templom a telkének beépítettsége és a tényleges területhasználatához jobban illeszkedő, a környező lakóterületekhez hasonlóan falusias lakóterületbe kerül. |
| A8 | Egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőterület | 9 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | 0,01 | **-0,05** | 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 | 6 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | 0,12 | **-0,41** | A terület a korábbi településrendezési eszközökben tévesen került vízgazdálkodási területbe, a földrészleten egy lakóház található. A módosítással érintett telek beépítettsége 14%. A terület kertvárosias lakóterületbe való átsorolása a tényleges területhasználathoz és a telek beépítettségének mértékéhez igazodó változás. |
| A10 | Védelmi erdőterület | 9 | Kereskedelmi szolgáltató terület | 0,4 | 2,21 | **-19,03** | A változással érintett terület egy volt anyagnyerőhely, amelynek déli részét a 041/24 hrsz ingatlannal együtt gazdasági területként szeretné hasznosítani a tulajdonosa, ezért a terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe került átsorolásra. |

| Ssz. | Hatályos területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Tervezett területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Terület nagyság (ha) | Számított biológiai aktivitás érték | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A11 | Védelmi erdőterület | 9 | Kereskedelmi szolgáltató terület | 0,4 | 0,15 | **-1,33** | A Történelmi városrésztől délre fekvő gazdasági területek a 11. sz. vasút és a 82. sz. főút közelségének köszönhetően ideális a településen már jelenlévő és a potenciális gazdasági szervezetek számára. A jelenleg két különböző területfelhasználási kategóriába sorolt érintett ingatlan kereskedelmi szolgáltató területbe kerül átsorolásra. |
| A12 | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | Kereskedelmi szolgáltató terület | 0,4 | 1,50 | **-4,94** | A 034/3 és 034/5 hrsz ingatlanokat a szomszédos 378 hrsz területen kitermelt ásványvíz palackozásához szükséges üzemi terület kiépítéséhez kívánja igénybe venni a város. A palackozó üzem létesítése a meglévő kúthoz kapcsolódóan helyhez kötött beruházásnak tekinthető, így az átlagosnál jobb minőségű termőföld igénybevétele alátámasztható. A területet a város önkormányzata kereskedelmi szolgáltató területbe kívánja sorolni. |
| A13 | Zöldterület | 6 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | 0,06 | **-0,19** | 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. |
| A14 | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | 1,33 | **-1,33** | 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 | 9 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | 0,23 | **-1,47** | 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. |
| **Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület** | | | | | | | |
| B1 | Különleges szennyvíztisztító terület | 1,5 | Különleges beépítésre nem szánt terület - Szennyvíztisztító terület | 3,2 | 2,68 | **4,56** | A szennyvíztisztító telkének intenzív, 10%-ot meghaladó beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt. |

| Ssz. | Hatályos területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Tervezett területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Terület nagyság (ha) | Számított biológiai aktivitás érték | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B2 | Különleges temető területe | 3 | Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe | 6 | 0,18 | **0,54** | A temető intenzív beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt. |
| B3 | Különleges temető területe | 3 | Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe | 6 | 0,07 | **0,20** | A temető intenzív beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt. |
| B4 | Különleges temető területe | 3 | Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe | 6 | 0,91 | **2,73** | A temető intenzív beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt. |
| B5 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 0,14 | **0,14** | 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 | 3 | Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe | 6 | 3,90 | **11,71** | A temető intenzív beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt. |
| B7 | Különleges idegenforgalmi terület | 1,5 | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 4,65 | **10,24** | 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. |
| B8 | Kereskedelmi szolgáltató terület | 0,4 | Védelmi erdőterület | 9 | 2,50 | **21,51** | A terület az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősül, így az elsődleges rendeltetésének megfelelő erdőterület területfelhasználási egységbe kerül besorolásra. |

| Ssz. | Hatályos területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Tervezett területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Terület nagyság (ha) | Számított biológiai aktivitás érték | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B9 | Különleges temető területe | 3 | Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe | 6 | 0,27 | **0,80** | A temető intenzív beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt. |
| B10 | Különleges idegenforgalmi terület | 1,5 | Különleges beépítésre nem szánt terület - Idegenforgalmi terület | 3,2 | 6,62 | **11,26** | 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 | 0,6 | Zöldterület | 6 | 0,05 | **0,26** | A terület jelenleg is közterületként, zöldterületként funkcionál, így a tényleges területfelhasználáshoz igazodóan zöldterület területfelhasználási kategóriába kerül. |
| B12 | Különleges idegenforgalmi terület | 1,5 | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 0,10 | **0,21** | A terület idegenforgalmi hasznosítása nem tervezett, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik. |
| B13 | Különleges temető területe | 3 | Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe | 6 | 0,31 | **0,94** | A temető intenzív beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt. |
| B14 | Településközpont terület | 0,5 | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 1,48 | **4,73** | 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 | 1,5 | Általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 0,63 | **1,38** | A terület idegenforgalmi hasznosítása nem tervezett, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik. |

| Ssz. | Hatályos területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Tervezett területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Terület nagyság (ha) | Számított biológiai aktivitás érték | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B16 | Különleges idegenforgalmi terület | 1,5 | Különleges beépítésre nem szánt terület - Idegenforgalmi terület | 3,2 | 22,82 | **38,80** | A terület intenzív beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt. |
| B17 | Falusias lakóterület | 2,4 | Általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 2,54 | **3,30** | A jelenleg beépítetlen terület infrastrukturális ellátottsága hiányos, az önkormányzat lakócélú fejlesztést a területen nem tervez, így a tényleges területfelhasználásnak megfelelően általános mezőgazdasági területbe kerül. |
| B18 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 1,01 | **1,01** | A magas talajvízállású területen az önkormányzat a már jelenleg is lakóterületi fejlesztési terület kiterjedését csökkenti a patak irányába, a területen a vele szomszédos területekhez hasonlóan korlátozott mezőgazdasági terület kerül kijelölésre. |
| B19 | Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület | 3 | Különleges beépítésre nem szánt terület - Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület | 3,2 | 3,38 | **0,68** | A terület intenzív beépítése nem tervezett, beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt. |
| B20 | Kereskedelmi szolgáltató terület | 0,4 | Általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 5,69 | **18,79** | A terület gazdasági területként történő hasznosításának realitása kérdéses, így általános mezőgazdasági területbe történő átsorolásukat javasoljuk. |
| B21 | Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület | 3 | Védelmi erdőterület | 9 | 0,97 | **5,80** | Az Erdőalja városrész északi részén lakóterület fejlesztési terület kerül kijelölésre. A lakóterület bővítés a szennyvíztisztító telep irányában történik, s az erdőterület a két funkció vizuális elválasztása és a szennyvíztisztító káros hatásainak mérséklése érdekében történik. |
| B22 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | Általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 1,08 | **1,08** | A területen lakóterületi fejlesztés nem várható. A terület a vele szomszédos területekhez hasonlóan általános mezőgazdasági területfelhasználásba kerül. |

| Ssz. | Hatályos területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Tervezett területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Terület nagyság (ha) | Számított biológiai aktivitás érték | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Beépítésre szánt területek átsorolása** | | | | | | | |
| C1 | Központi vegyes terület | 0,5 | Intézményterület | 0,5 | 4,64 | **0,00** | Az OTÉK-ban már nem szereplő központi vegyes terület területfelhasználási kategória a jogszabályoknak való megfelelés okán intézményi területbe kerül átsorolásra. |
| C2 | Központi vegyes terület | 0,5 | Településközpont terület | 0,5 | 10,11 | **0,00** | Az OTÉK-ban már nem szereplő központi vegyes terület területfelhasználási kategória a jogszabályoknak való megfelelés okán településközponti területbe kerül átsorolásra. |
| C3 | Nagyvárosias lakóterület | 0,6 | Településközpont terület | 0,5 | 3,80 | **-0,38** | 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. |
| C4 | Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület | 3 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | 1,23 | **-0,37** | A módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen, lakóterület kialakítására alkalmas terület, így a felmerült igényeknek megfelelően kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe kerül besorolásra. |
| C5 | Kisvárosias lakóterület | 1,2 | Különleges garázsok | 1,5 | 0,25 | **0,08** | 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 | 2,7 | Településközpont terület | 0,5 | 4,97 | **-10,93** | 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 | 1,2 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | 2,18 | **3,26** | 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. |

| Ssz. | Hatályos területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Tervezett területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Terület nagyság (ha) | Számított biológiai aktivitás érték | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| C8 | Kisvárosias lakóterület | 1,2 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | 0,49 | **0,74** | 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 | 1,2 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | 2,98 | **4,46** | A többnyire beépítetlen területen a környező beépítésnél intenzívebb, attól jellegében eltérő beépítés nem támogatott, így a terület a környező tömbök területfelhasználáshoz igazodóan kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra. |
| C10 | Kereskedelmi szolgáltató terület | 0,4 | Különleges mezőgazdasági üzemi terület | 0,7 | 3,18 | **0,95** | A területen a gazdasági tevékenységek közül elsősorban a mezőgazdasághoz kapcsolódó tevékenységek folytatása támogatott, ezért a terület különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerül. |
| C11 | Kisvárosias lakóterület | 1,2 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | 0,37 | **0,56** | 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 | 0,5 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | 1,18 | **2,59** | Az érintett területen a környező lakóterületektől eltérő beépítés nem támogatott, a terület a tényleges használathoz igazodóan kertvárosias lakóterületbe kerül. |
| C13 | Településközpont terület | 0,5 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | 1,27 | **2,78** | 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. |
| C14 | Kisvárosias lakóterület | 1,2 | Falusias lakóterület | 2,4 | 0,93 | **1,12** | A terület jelenleg többnyire beépítetlen, kisvárosias lakóterületbe sorolása nem indokolt. A terület a környező területfelhasználásokhoz igazodóan falusias lakóterületbe kerül átsorolásra. |
| C15 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | Településközpont terület | 0,5 | 0,10 | **-0,22** | A terület központi fekvéséből kifolyólag, valamint kisebb méretű, ezért nagyobb beépíthetőséget igénylő telkei miatt településközponti területbe kerül, a szomszédos területekkel megegyezően. |
| C16 | Kisvárosias lakóterület | 1,2 | Különleges garázsok | 1,5 | 0,01 | **0,00** | 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 | 1,2 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | 0,49 | **0,73** | 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. |

| Ssz. | Hatályos területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Tervezett területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Terület nagyság (ha) | Számított biológiai aktivitás érték | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| C18 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | Falusias lakóterület | 2,4 | 4,57 | **-1,37** | Kardosrét lakóterületei jellemzően falusias jellegű lakóterületek, így a kialakult használathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre. |
| C19 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | Falusias lakóterület | 2,4 | 3,98 | **-1,19** | Kardosrét lakóterületei jellemzően falusias jellegű lakóterületek, így a kialakult használathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre. |
| C20 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | Településközpont terület | 0,5 | 0,38 | **-0,83** | Az érintett területen a környező lakóterületektől eltérő beépítés nem támogatott, a terület a tényleges használathoz igazodóan kertvárosias lakóterületbe kerül. |
| C21 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | Településközpont terület | 0,5 | 1,92 | **-4,22** | A terület központi fekvéséből kifolyólag, valamint kisebb méretű, ezért nagyobb beépíthetőséget igénylő telkei miatt településközponti területbe kerül, a szomszédos területekkel megegyezően. |
| C22 | Településközpont terület | 0,5 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | 0,62 | **1,35** | Az érintett területen a környező lakóterületektől eltérő beépítés nem támogatott, a terület a tényleges használathoz igazodóan kertvárosias lakóterületbe kerül. |
| C23 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | Falusias lakóterület | 2,4 | 0,40 | **-0,12** | Kardosrét lakóterületei jellemzően falusias jellegű lakóterületek, így a kialakult használathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre. |
| C24 | Különleges idegenforgalmi terület | 1,5 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | 0,70 | **0,84** | Az Erdőalja településrészen található területen, a Pintérhegyi erdősor utcahatárosan végződő lakóterületei mentén új lakóterület kerül kijelölésre, a terület tulajdonosának kérelmére. |
| C26 | Településközpont terület | 0,5 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | 0,21 | **0,47** | Az érintett területen a környező lakóterületektől eltérő beépítés nem támogatott, a terület a tényleges használathoz igazodóan kertvárosias lakóterületbe kerül. |
| C27 | Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület | 3 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | 2,54 | **-0,76** | 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 | 0,4 | Ipari terület | 0,4 | 2,65 | **0,00** | A terület a vele szomszédos ipari területhez hasonló adottságú, használata avval megegyező, így ipari területbe kerül. |
| C29 | Kereskedelmi szolgáltató terület | 0,4 | Ipari terület | 0,4 | 0,97 | **0,00** | A terület a vele szomszédos ipari területhez hasonló adottságú, használata avval megegyező, így ipari területbe kerül. |

| Ssz. | Hatályos területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Tervezett területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Terület nagyság (ha) | Számított biológiai aktivitás érték | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| C30 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | Kereskedelmi szolgáltató terület | 0,4 | 2,69 | **-6,18** | 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 | 2,7 | Településközpont terület | 0,5 | 1,92 | **-4,22** | 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 | 2,7 | Településközpont terület | 0,5 | 2,80 | **-6,15** | 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 | 0,5 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | 0,16 | **0,35** | Az érintett területen a környező lakóterületektől eltérő beépítés nem támogatott, a terület a tényleges használathoz igazodóan kertvárosias lakóterületbe kerül. |
| C34 | Mezőgazdasági üzemi terület | 0,4 | Különleges mezőgazdasági üzemi terület | 0,7 | 0,95 | **0,29** | A területen a gazdasági tevékenységek közül elsősorban a mezőgazdasághoz kapcsolódó tevékenységek folytatása támogatott, ezért a terület különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerül. |
| C35 | Kereskedelmi szolgáltató terület | 0,4 | Különleges mezőgazdasági üzemi terület | 0,7 | 1,26 | **0,38** | A terület jelenleg beépítetlen, annak gazdasági célú felhasználása jelenleg nem tervezett. A terület a különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerül átsorolásra a várható hasznosításnak megfelelően. |
| C36 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | Különleges mezőgazdasági üzemi terület | 0,7 | 0,78 | **-1,56** | A terület jelenleg beépítetlen, annak lakó célú felhasználása jelenleg nem tervezett. A terület a különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerül átsorolásra a várható hasznosításnak megfelelően. |
| C37 | Falusias lakóterület | 2,4 | Kereskedelmi szolgáltató terület | 0,4 | 0,49 | **-0,99** | A területen gazdasági funkció kialakítása a cél, így annak kereskedelmi szolgáltató területbe kerül átsorolásra. |
| C38 | Különleges ökológiai központ területe | 1,5 | Különleges idegenforgalmi terület | 1,5 | 2,53 | **0,00** | 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. |

| Ssz. | Hatályos területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Tervezett területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Terület nagyság (ha) | Számított biológiai aktivitás érték | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| C39 | Központi vegyes terület | 0,5 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | 0,72 | **1,58** | Az OTÉK-ban már nem szereplő központi vegyes terület területfelhasználási kategória a jogszabályoknak való megfelelés érdekében átsorolásra kerül más területfelhasználási kategóriába. A területen a környező tömböktől eltérő településközponti funkció megjelenése nem tervezett, így a módosítással érintett rész kertvárosias lakóterületbe kerül a szomszédos lakóterületekhez igazodóan. |
| C40 | Különleges idegenforgalmi terület | 1,5 | Kereskedelmi szolgáltató terület | 0,4 | 0,58 | **-0,64** | A területet a szomszédos gazdasági területekkel együtt hasznosítják, így azonos területfelhasználási egységbe kerültek besorolásra. |
| C41 | Kertvárosias lakóterület | 2,7 | Kereskedelmi szolgáltató terület | 0,4 | 3,22 | **-7,41** | A közbenső véleményezési szakasz során az Állami Főépítész nem javasolta a területet lakóterületként hasznosítani a tervezett Zircet elkerülő út közelsége miatt, így az a szomszédos területekhez hasonló kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe kerül besorolásra. |
| **Beépítésre nem szánt területek átsorolása** | | | | | | | |
| D1 | Gazdasági rendeltetésű erdőterület | 9 | Védelmi erdőterület | 9 | 46,56 | **0,00** | Az erdő Országos Erdőállomány Adattár szerinti elsődleges rendeltetésének megfelelő besorolása. |
| D2 | Védelmi erdőterület | 9 | Honvédelmi erdőterület | 9 | 1030,37 | **0,00** | A terület a honvédelem vagyonkezelésében áll, a Honvédelmi Minisztérium előzetes tájékoztatása alapján honvédelmi erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. |
| D3 | Védelmi erdőterület | 3,7 | Általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 41,28 | **0,00** | A területen erdő nem található, az Országos Erdőállomány Adattár nem tartja nyilván erdőként, így erdőterületi besorolása nem indokolt. |
| D4 | Védelmi erdőterület | 9 | Gazdasági rendeltetésű erdőterület | 9 | 129,36 | **0,00** | Az erdő Országos Erdőállomány Adattár szerinti elsődleges rendeltetésének megfelelő besorolása. |
| D5 | Gazdasági rendeltetésű erdőterület | 3,7 | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 31,98 | **0,00** | A területen erdő nem található, az Országos Erdőállomány Adattár nem tartja nyilván erdőként, így erdőterületi besorolása nem indokolt. |

| Ssz. | Hatályos területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Tervezett területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Terület nagyság (ha) | Számított biológiai aktivitás érték | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| D6 | Egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőterület | 9 | Védelmi erdőterület | 9 | 12,56 | **0,00** | Az erdő Országos Erdőállomány Adattár szerinti elsődleges rendeltetésének megfelelő besorolása. |
| D7 | Védelmi erdőterület | 3,7 | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 20,77 | **0,00** | A területen erdő nem található, az Országos Erdőállomány Adattár nem tartja nyilván erdőként, így erdőterületi besorolása nem indokolt. |
| D8 | Általános mezőgazdasági terület | 3,7 | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 112,49 | **0,00** | A terület ökológiai jelentősége, természetközeli jellege miatt korlátozott hasznosítású besorolása indokolt. |
| D9 | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | Általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 90,25 | **0,00** | A korábban kijelöl korlátozott mezőgazdasági terület lehatárolása nem követi a földrészlet határokat, ami problémákat vet fel a terület esetleges hasznosítása során. A vízfolyások menti területek védelme, beépítésük korlátozása a helyi építési szabályzatban kezelhető, nem szükséges és nem is indokolt a terület külön övezetbe való besorolása. |
| D10 | Egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőterület | 3,7 | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 64,36 | **0,00** | A területen erdő nem található, az Országos Erdőállomány Adattár nem tartja nyilván erdőként, így erdőterületi besorolása nem indokolt. |
| D11 | Gazdasági rendeltetésű erdőterület | 9 | Honvédelmi erdőterület | 9 | 37,67 | **0,00** | A terület a honvédelem vagyonkezelésében áll, a Honvédelmi Minisztérium előzetes tájékoztatása alapján honvédelmi erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. |

| Ssz. | Hatályos területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Tervezett területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Terület nagyság (ha) | Számított biológiai aktivitás érték | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| D12 | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | Honvédelmi erdőterület | 9 | 6,80 | **36,06** | A terület a honvédelem vagyonkezelésében áll, a Honvédelmi Minisztérium előzetes tájékoztatása alapján honvédelmi erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. |
| D13 | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | Védelmi erdőterület | 9 | 0,64 | **3,42** | A terület az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősül, így az elsődleges rendeltetésének megfelelő erdőterület területfelhasználási egységbe kerül besorolásra. |
| D14 | Védelmi erdőterület | 3,7 | Közúti közlekedési terület | 0,5 | 0,51 | **-1,62** | A terület útként hasznosított, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik. |
| D15 | Önálló kategóriába nem sorolt közterület | 0,6 | Honvédelmi erdőterület | 9 | 3,00 | **25,23** | A terület a honvédelem vagyonkezelésében áll, a Honvédelmi Minisztérium előzetes tájékoztatása alapján honvédelmi erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. |
| D16 | Önálló kategóriába nem sorolt közterület | 0,6 | Általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 0,16 | **0,50** | A terület útként nem hasznosított, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik. |
| D17 | Védelmi erdőterület | 3,7 | Vízgazdálkodási terület | 6 | 0,06 | **0,15** | A területen egy vízmű található, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik. |
| D18 | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | Közúti közlekedési terület | 0,5 | 0,21 | **-0,69** | A terület útként hasznosított, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik. |
| D19 | Önálló kategóriába nem sorolt közterület | 0,6 | Közúti közlekedési terület - honvédelmi út | 0,5 | 2,17 | **-0,22** | A terület a honvédelem vagyonkezelésében áll, a Honvédelmi Minisztérium előzetes tájékoztatása alapján honvédelmi út területfelhasználási egységbe kell sorolni. |

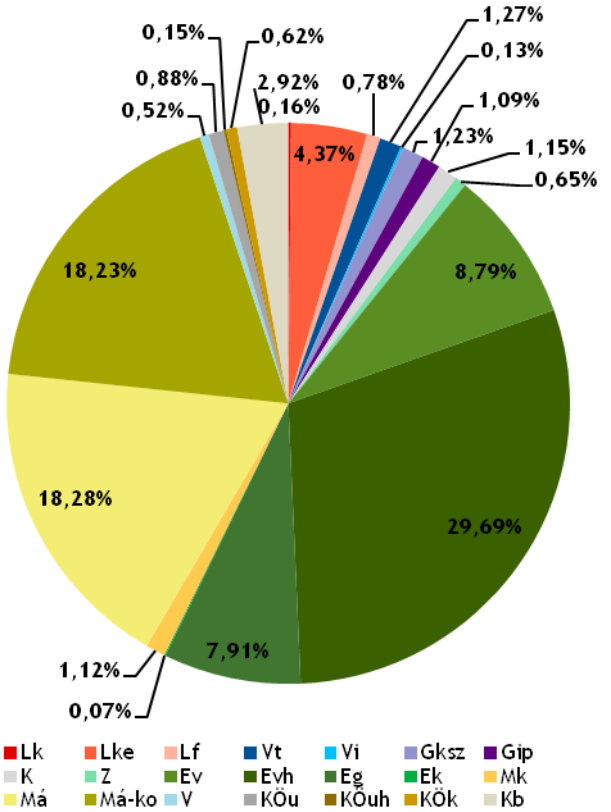
| Ssz. | Hatályos területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Tervezett területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Terület nagyság (ha) | Számított biológiai aktivitás érték | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| D20 | Önálló kategóriába nem sorolt közterület | 0,6 | Közúti közlekedési terület – honvédelmi út | 0,5 | 2,01 | **-0,20** | A terület a honvédelem vagyonkezelésében áll, a Honvédelmi Minisztérium előzetes tájékoztatása alapján honvédelmi út területfelhasználási egységbe kell sorolni. |
| D21 | Önálló kategóriába nem sorolt közterület | 0,6 | Zöldterület | 6 | 0,20 | **1,06** | A terület a Rákóczi tér zöldfelületének része, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik, valamint a területen a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 12.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az A4, A6, A8 és A12 újonnan kijelölt beépítésre szánt területek 5%-ának megfelelő zöldterület kijelölésére itt kerül sor. |
| D22 | Gazdasági rendeltetésű erdőterület | 9 | Általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 0,81 | **-4,29** | A területen erdő nem található, az Országos Erdőállomány Adattár nem tartja nyilván erdőként, így erdőterületi besorolása nem indokolt. |
| D23 | Gazdasági rendeltetésű erdőterület | 9 | Különleges beépítésre nem szánt terület - Idegenforgalmi terület | 3,2 | 1,18 | **-6,87** | A területen erdő nem található, az Országos Erdőállomány Adattár nem tartja nyilván erdőként, így erdőterületi besorolása nem indokolt. |
| D24 | Egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőterület | 9 | Honvédelmi erdőterület | 9 | 5,20 | **0,00** | A terület a honvédelem vagyonkezelésében áll, a Honvédelmi Minisztérium előzetes tájékoztatása alapján honvédelmi erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. |
| D25 | Önálló kategóriába nem sorolt közterület | 0,6 | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 1,37 | **4,25** | A terület útként nem hasznosított, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik. |

| Ssz. | Hatályos területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Tervezett területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Terület nagyság (ha) | Számított biológiai aktivitás érték | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| D26 | Önálló kategóriába nem sorolt közterület | 0,6 | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 0,04 | **0,14** | A terület útként nem hasznosított, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik. |
| D27 | Vízgazdálkodási terület | 6 | Általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 0,32 | **-0,73** | A területre a horgásztó már nem terjed ki, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik. |
| D28 | Gazdasági rendeltetésű erdőterület | 9 | Közjóléti rendeltetésű erdőterület | 9 | 2,68 | **0,00** | Az erdő Országos Erdőállomány Adattár szerinti elsődleges rendeltetésének megfelelő besorolása. |
| D29 | Vízgazdálkodási terület | 6 | Általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 0,51 | **-1,17** | A területre a horgásztó már nem terjed ki, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik. |
| D30 | Önálló kategóriába nem sorolt közterület | 0,6 | Közúti közlekedési terület – honvédelmi út | 0,5 | 0,65 | **-0,07** | A terület a honvédelem vagyonkezelésében áll, a Honvédelmi Minisztérium előzetes tájékoztatása alapján honvédelmi út területfelhasználási egységbe kell sorolni. |
| D31 | Zöldterület | 6 | Különleges beépítésre nem szánt terület - Kert | 3,2 | 0,09 | **-0,26** | A terület nem közterület jellegű, a szomszédos lakótelkek kiskertjeként funkcionál, ezért a zöldterület besorolás helyett különleges beépítésre nem szánt területbe kerül átsorolásra. |
| D32 | Zöldterület | 6 | Különleges beépítésre nem szánt terület - Kert | 3,2 | 0,26 | **-0,74** | A terület nem közterület jellegű, a szomszédos lakótelkek kiskertjeként funkcionál, ezért a zöldterület besorolás helyett különleges beépítésre nem szánt területbe kerül átsorolásra. |

| Ssz. | Hatályos területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Tervezett területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Terület nagyság (ha) | Számított biológiai aktivitás érték | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| D33 | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | Zöldterület | 6 | 0,11 | **0,26** | 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. |
| D35 | Védelmi erdőterület | 9 | Közúti közlekedési terület – honvédelmi út | 0,5 | 0,71 | **-6,02** | A terület a honvédelem vagyonkezelésében áll, a Honvédelmi Minisztérium előzetes tájékoztatása alapján honvédelmi út területfelhasználási egységbe kell sorolni. |
| D36 | Önálló kategóriába nem sorolt közterület | 0,6 | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 0,74 | **2,31** | A terület útként nem hasznosított, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egység kijelölése történik. |
| D37 | Védelmi erdőterület | 9 | Különleges beépítésre nem szánt terület - Idegenforgalmi terület | 3,2 | 4,41 | **-25,59** | A területen erdő nem található, az Országos Erdőállomány Adattár nem tartja nyilván erdőként, így erdőterületi besorolása nem indokolt. |
| D38 | Gazdasági rendeltetésű erdőterület | 9 | Zöldterület | 6 | 0,01 | **-0,02** | A területen erdő nem található, az Országos Erdőállomány Adattár nem tartja nyilván erdőként, így erdőterületi besorolása nem indokolt. A területen a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 12.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az ingatlan egy részén újonnan kijelölt beépítésre szánt terület 5%-ának megfelelő zöldterület kerül kijelölésre. |
| Biológiai aktivitásérték változása: | | | | | | **106,65** | |

# 170/2021. (VII.8.) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG

| Területfelhasználási kategória | | ha | | % |
|---|---|---|---|---|
| **Beépítésre szánt terület** | | | | |
| **Lk** | Kisvárosias lakóterület | 6,07 | | 0,16% |
| **Lke** | Kertvárosias lakóterület | 163,36 | | 4,37% |
| **Lf** | Falusias lakóterület | 29,05 | | 0,78% |
| **Vt** | Településközpont terület | 47,32 | | 1,27% |
| **Vi** | Intézmény terület | 4,97 | | 0,13% |
| **Gksz** | Kereskedelmi, szolgáltató terület | 45,84 | | 1,23% |
| **Gip** | Ipari terület | 40,65 | | 1,09% |
| **K-Sp** | Nagykiterjedésű sportolási célú terület | 1,19 | 42,86 | 1,15% |
| **K-Mü** | Mezőgazdasági üzemi terület | 11,65 | | |
| **K-I** | Idegenforgalmi terület | 22,06 | | |
| **K-L** | Lovassport terület | 1,03 | | |
| **K-Szk** | Szabadidőközpont | 6,66 | | |
| **K-G** | Garázsok | 0,28 | | |
| **Beépítésre nem szánt terület** | | | | |
| **Z** | Zöldterület | 24,33 | | 0,65% |
| **Ev** | Védelmi erdőterület | 328,79 | | 8,79% |
| **Evh** | Honvédelmi erdőterület | 1110,25 | | 29,69% |
| **Eg** | Gazdasági rendeltetésű erdőterület | 295,77 | | 7,91% |
| **Ek** | Közjóléti rendeltetésű erdőterület | 2,74 | | 0,07% |
| **Mk** | Kertes mezőgazdasági terület | 41,86 | | 1,12% |
| **Má** | Általános mezőgazdasági terület | 683,61 | | 18,28% |
| **Má-ko** | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 681,58 | | 18,23% |
| **V** | Vízgazdálkodási terület | 19,47 | | 0,52% |
| **KÖu** | Közúti közlekedési terület | 32,74 | | 0,88% |
| **KÖuh** | Közúti közlekedési terület - honvédelmi út | 5,68 | | 0,15% |
| **KÖk** | Kötöttpályás közlekedési terület | 23,28 | | 0,62% |



| Területfelhasználási kategória | | ha | | % |
|---|---|---|---|---|
| **Kb-T** | Különleges beépítésre nem szánt terület –Temető | 5,78 | 109,29 | 2,92% |
| **Kb-L** | Különleges beépítésre nem szánt terület - Lovassport terület | 13,06 | | |
| **Kb-Szt** | Különleges beépítésre nem szánt terület - Szennyvíztisztító területe | 2,75 | | |
| **Kb-Golf** | Különleges beépítésre nem szánt terület - Golfterület | 30,34 | | |
| **Kb-I** | Különleges beépítésre nem szánt terület - Idegenforgalmi terület | 53,53 | | |
| **Kb-K** | Különleges beépítésre nem szánt terület - Kert | 0,36 | | |
| **Kb-Sp** | Különleges beépítésre nem szánt terület - Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület | 3,47 | | |
| **Közigazgatási területe** | | **3740,33 ha** | | |

# 170/2021. (VII.8.) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

## 1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

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

**Települési térség**

Zirc területén a VMTrT 553,39 ha települési térséget jelöl.

Az MATrT alapján települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

**Erdőgazdálkodási térség**

Zirc területén a VMTrT 1917,74 ha erdőgazdálkodási térséget jelöl.

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 2.1. Országos övezetek c. fejezet mutatja be.

**Mezőgazdasági térség**

| A térség VMTrT-ben meghatározott területe (ha) | MATrT által előírt megfelelés (ha) | TSZT-ben kijelölt terület (ha) | További felhasználható terület (ha) |
|---|---|---|---|
| 1218,56 | 913,92 (75%) | 1218,56 (100%) | **304,64** |

**Vízgazdálkodási térség**

Zirc területén a VMTrT 9,86 ha vízgazdálkodási térséget jelöl.

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.

**Sajátos területfelhasználású térség**

Zirc területén a VMTrT 60,10 ha sajátos területfelhasználású térséget jelöl.

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. TÉRSÉGI ÖVEZETEK

### 2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK

- Ökológiai hálózat magterületének övezete

  Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

  Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

  Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

  Az övezet területe figyelembe vételre került a mezőgazdasági területek kijelölése során.

- Erdők övezete

  Az övezet területe 1540,03 ha, amelynek 99,41%-át (1531,01 ha) erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.

- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

  Az övezet területe figyelembe vételre került az erdőterületek kijelölése során.

- Tájképvédelmi terület övezete

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

- Vízminőség-védelmi terület övezete

  A vízvédelemre vonatkozó előírásokat a helyi építési szabályzat fogalmazza meg.

- Honvédelmi és katonai célú terület övezete

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

## 2.2. MEGYEI ÖVEZETEK

A megyei övezetek nem érintik Zirc közigazgatási területét.

## 2.3. EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK

- Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

  A város a településfejlesztési koncepciójában nem minősített egyetlen területet sem kiemelt fejlesztési területté, így az övezetben biztosított többlet lehetőségek nem kerülnek kiaknázásra.

- Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

  A város a településfejlesztési koncepciójában nem minősített egyetlen területet sem fejlesztési területté, így az övezetben biztosított többlet lehetőségek nem kerülnek kiaknázásra.

- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

  Az új idegenforgalmi célú különleges területek nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket, valamint a településszerkezeti tervben a vonalas nyomvonalak folytonossága biztosított.

- Veszprém megye várostérségeinek övezete

  Az övezetnek való megfelelés a településszerkezeti terv tekintetében nem releváns.

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

  Az övezetnek való megfelelés a településszerkezeti terv tekintetében nem releváns.

# 170/2021. (VII.8.) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

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

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

A biológiai aktivitásérték számítás során azokban az esetekben, amikor a korábbi településszerkezeti terv szerinti területfelhasználás erdőterület, azonban az adott területen az Országos Erdőállomány Adattár nem tart nyilván erdőterületet, a tényleges területhasználat nem erdő, hanem mezőgazdasági terület (szántó, gyep), ott a biológiai aktivitásérték számítás során az adott terület tényleges területhasználatának megfelelő értékmutató kerül alkalmazásra, az általános mezőgazdasági terület értékmutatója (3,7).

# 170/2021. (VII.8.) HATÁROZAT 6. MELLÉKLETE: - SZERKEZETI TERVLAP (TSZT)