

Vasvár Város
Jegyzője

HATÁROZAT KIVONAT

Vasvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2021. október 19-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

93/2021.(X.19.) számú képviselő-testületi határozat:

Vasvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában biztosított feladatkörében eljárva a 212/2005.(X.27.) képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti tervének módosítását jóváhagyja az alábbiak szerint:

- 1.) A 212/2005.(X.27.) képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv 1. melléklete helyébe e határozat 1. mellékletét lépteti.
- 2.) A 212/2005.(X.27.) képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv 2. melléklete helyébe e határozat 2. mellékletét lépteti.
- 3.) A 212/2005.(X.27.) képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv 3. melléklete helyébe e határozat 3. mellékletét lépteti.
- 4.) Hatályon kívül helyezi a 212/2005.(X.27.) képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv 4. és 5. mellékletét.
- 5.) A Településszerkezeti Terv módosítása 2021. október 25-én lép hatályba.

A határozat mellékletei:


1. melléklet: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA
2. melléklet: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK ÉS A TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA
3. melléklet: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (M=1:12.000 léptékű)

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

Felelős: Tóth Balázs polgármester
Pálláné dr. Lakics Erika jegyző

Vasvár, 2021. október 20.




PÁLLÁNÉ DR. LAKICS ERIKA
jegyző

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET

Vasvár szerkezeti tervének a főbb céljai, hogy

- a szerkezeti terv a településfejlesztési koncepcióban meghatározott fejlesztési és védelmi céloknak megfelelő térszerkezeti keretet nyújtson,
- a város településszerkezete az országos, regionális és kistérségi, valamint a szomszédos települések szerkezeti és térrendszerével összhangban fejlődjen,
- a települési fejlesztési szándékok egymással, valamint a természeti és az épített táj védelmének szakmai elveivel és követelményeivel összhangban legyenek megvalósíthatók.
- a tervezett településfejlesztési lépések a lehető legtakarékosabb és gazdaságosabb módon legyenek megvalósíthatók, üzemeltethetők
- Vasvár olyan, viszonylag kevés területfelhasználási egységre tagoló szerkezeti tervvel rendelkezzen, amely a szerkezeti terv időtávjában rugalmasan követheti mind a település hagyományosan kevert funkcióit, mind a nehezen kiszámítható állami és magán fejlesztési szándékokat.
- A mezőgazdaság fejlesztési lehetőségeinek biztosítása, a történelmi tájkarakter, tájhasználat megőrzése, differenciált szabályozással.

A szerkezet alakításakor kiemelt figyelmet kapott, hogy

- • a településközpont kisvárosias funkciógazdagságában és építészeti alakításában is összefüggő területen megmaradjon, illetve tovább fejlődjen,
- • a már meglévő, a kialakítandó és a falusiasból ma átalakuló kertvárosias lakóterületek szerkezeti egysége megteremtődjön,
- • a mezőgazdasági termelés üzemközpontjai részben a település belterületének szélén, részben a külterületi majorokban, az intenzív mezőgazdasági területekhez közvetlenül kapcsolódva fejlődjenek,
- • a 8. sz. főút nyomvonala illetve a tervezett új M8-as, M9-es illetve 74. sz. elkerülő út nyomvonal mentén a gazdasági tevékenységekre alkalmas ingatlanok kínálati piaca jöjjön létre, amely megközelíthetőségben, beépíthetőségben, teleknagyságban az ingatlanok széles választékát nyújtja, ugyanakkor a lakóterületeket a gazdasági és ipari tevékenységek káros közlekedési és környezetszennyezési hatásaitól megkíméli,
- • a városkapuk táji jelentősége, rendezettsége nőjön,
- • a Szentkút területén a város és a turizmus számára rugalmasan kialakítható telekkínálat jöjjön létre, amely feltételezi a terület sokoldalú, sokszereplős, de tervszerű fejlesztését,
- • Vasvár jellegzetes táji, településképi és épített értékeit az új fejlesztések ne veszélyeztessék.
- • Biztosítható legyen a táji, természeti értékek megőrzése, az ökológiai hálózat fejleszthetősége,
- • A város kedvező környezetminőségének megőrzése

2. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE

Vasvár területe az előbbieken meghatározottak alapján a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK			
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	OTÉK szerinti rövidítés	Szintterület-sűrűségi értékek maximuma	Közüemi közművesítettség mértéke
LAKÓTERÜLETEK	L		
Falusias lakóterület	Lf	0,5	részleges
Kertvárosias lakóterület	Lke	0,6	részleges/teljes
VEGYES TERÜLETEK	V		
Településközpont vegyes terület	Vt	2,0	részleges
GAZDASÁGI TERÜLETEK	G		
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	1,0	részleges
Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület	Gip	0,6	teljes
Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület	Gm	1,0	teljes
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	K		
Sportterület	Ksp	0,15	teljes
Rekreációs terület	Kre	1,0	teljes
Tájgazdálkodási központ	Ktk	1,0	részleges
Temető területe	Kt	0,15	részleges
Szennyvíztisztító telep	Kszv	0,2	használatához szükséges
Szennyvíziszap lerakó	Kszvi	0,2	használatához szükséges
Transzformátortelep	Ktr	0,2	használatához szükséges
Gázfogadó állomás	Kg	0,2	használatához szükséges
Hírközlési torony	Khk	0,2	használatához szükséges
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
ZÖLDTERÜLETEK	Z		
Zöldterület (közpark)	Z		
ERDŐTERÜLETEK	E		
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	M		
Általános mezőgazdasági terület	Má		
Kertés mezőgazdasági terület	Mk		
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mko		
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK	V		
Vízmeder, vízállásos terület	V		
Vízmű	Vv		
Árvédelmi töltés	Vát		
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK	KÖ		
Közúti közlekedési terület	KÖu		
Vasúti közlekedési terület	KÖk		
Autóbusz pályaudvar	KÖap		

2.1 A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

A szerkezeti terv a beépítésre szánt területeket elenyésző mértékben növeli. Ennek oka részben a népesség számának stagnálása, részben pedig a rendezési tervek utolsó módosításai, amelyeknek hatására a település beépítésre szánt területén ma is kiterjedt beépítetlen lakó- és gazdasági területek állnak rendelkezésre. A beépítésre szánt területek kiegészítései általában kisebb léptékű, ma is beépített területek, amelyekkel a település kontúrja kompaktabbá, az infrastruktúra megoldása egyszerűbbé válik.

2.11 Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

Vasvár lakóterületei a központtól távolodva a természetes település-sziluettnek megfelelően egyre alacsonyabbak és lazább beépítésűek. A városban egyre inkább háttérbe szorul a lakosság termelő mezőgazdasági tevékenysége, bár a saját szükségletekre és rekreációs tevékenységként folytatott kertészkedés hagyománya tovább él, ezért a településközponton kívül eső lakóterületek kertvárosias és falusias lakóterület területfelhasználás besorolást kaptak.

Kertvárosias lakóterületek

A kertvárosias lakóterület az OTÉK szerint laza beépítésű kertes-családi házas, 7,5 méteres épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. Az OTÉK 13.§-a szerint a területen elhelyezhető: legfeljebb négylakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület. Az OTÉK 31.§ 2. bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető legfeljebb hatlakásos lakóépület, a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény.

Vasvár beépítésre szánt területén annak érdekében, hogy a foglalkoztatási szerkezet átalakulásával párhuzamos területhasználati átalakulást a szabályozási eszközök támogassák, kertvárosias lakóterületi besorolást kaptak mindazon tömbök, amelyekben a kertek mezőgazdasági felhasználását egyre inkább felváltja a dísz- és pihenőkerti kialakítás, illetve az újonnan épült vagy megújított épületek építészeti kialakítása egy városiasabb életforma szükségét tükrözi. Ide tartozik részben a legrégebbi útvonalak mentén kialakuló részben még falusias, de átalakuló tömbök; a hatvanas, hetvenes és kilencvenes évek parcellázásai; a fejlesztési területek ma még beépítetlen lakóterületei.

A kertvárosias lakóterület utca- és telekszerkezete az eltérő eredet miatt különböző, amelyet a részletes szabályozásnak kell figyelembe vennie. A kertvárosias lakóterületek utcaszerkezete csak néhány helyen szorul a forgalom kiszolgálása illetve a közműfejlesztés érdekében módosításra. Az újonnan parcellázott lakóterületek utcaszerkezeti javaslata a szabályozási tervben a domborzat, a tájolás és a gazdaságos út és közműellátás szempontjait vegye figyelembe.

A kertvárosias lakóterületek szabályozása során biztosítandó, hogy

- a laza, alacsony beépítés fenntartásával az értékes morfológiai, tájképi adottságok megőrződjenek,
- a központhoz közel eső falusias területeken az építészeti értékek megőrzése mellett egy újfajta, városias életmód, telekhasználat és beépítés lehetőségét megadja,
- a beállt területek, parcellázások egységes utcaképe, ritmusa megmaradjon,
- az új beépítések utcaszerkezetével és beépítési paramétereivel az új városrészek szerves illeszkedése lehetővé váljon,
- a problémás szerkezetű tömbök megközelítési, telekszerkezeti problémái oldódjanak.

Falusias lakóterületek

A falusias lakóterület az OTÉK 14. §-a alapján elsősorban legfeljebb 7,5 méteres épületmagasságú lakóépületek, a mező- és erdőgazdasági építmények elhelyezésére, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál. A magassági korlátozás csupán a lakóépületekre vonatkozik, hiszen a falusi gazdasági épületek (istállók, tárolók) esetenként magasabbak a lakóépületeknél. Az OTÉK figyelembevételével falusias lakóterületen elhelyezhető: lakóépület, mező- és erdőgazdasági építmény, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi igazgatási, oktatási, egyházi, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény.

A mezőgazdasági termelésnek hagyományos központjai a majorok, amelyeknek csak egy része kapcsolódik a belterülethez. Ennek ellenére a falusias lakóterületbe soroltak a településről kivezető utak mentén azokat a tömbök, amelyeknek mérete és kialakítása megengedi mezőgazdasági termelés folytatását, elhelyezkedésük pedig lehetővé teszi a földek közvetlen megközelítését. Ilyen tömbök kisebb részben Vasvár szélén – a vasúton túli területeken, a 74-es illetve a 7361-es út mentén -, nagyobb részben pedig Kis- és Nagymáxfán találhatóak.

A falusias lakóterületek szabályozása során biztosítandó, hogy

- a nagy telkes, laza és alacsony beépítéssel a település hagyományos tájba illeszkedése, különösen a városkapuknál, megmaradjon,
- a kertvárosias területektől eltérően a megfelelő méretű lakótelkek esetében lehetőség legyen a mezőgazdasági üzemi épületek elhelyezésére,

Településközpont vegyes területek

A településközpont vegyes terület az OTÉK 16. §-a szerint a lakó funkció mellett elsősorban a települési szintű kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmények, intézmények, sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. Településközpont vegyes területen az OTÉK alapján elhelyezhető: lakóépületek, igazgatási épületek, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató épületek, egyéb közösségi szórakoztató épületek, egyházi oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, amennyiben az övezeti szabályozás lehetővé teszi parkolóház és üzemanyagtöltő. Az OTÉK 31.§ 2. bekezdése értelmében kivételesen, az érintett övezte szabályozásának megfelelően elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény is.

Vasvár jellegzetessége, hogy a történeti városrész tömbjeiben nem csak lakó-, intézményi, kereskedelmi funkciók, de szórtaan ipari, gazdasági telephelyek is megtalálhatók, amelyek a tevékenység profilja és a településmorfológiai elhelyezkedés miatt kevésbé zavarják meg a településközpont életét. Ennek megfelelően a településközpont vegyes terület besorolást kapott minden olyan tömb, amely ily módon funkcionálisan, de építészeti karakterében is rendkívül heterogén képet mutat. A településközpont vegyes területen a zárt illetve záruló kisvárosias beépítés különböző magasságú formái, az oldalhatáros beépítésű lakótelkek, az intézmények és telephelyek szabadonálló alacsony épületei és a hetvenes-nyolcvanas évek úszótelkes tömbházai egyaránt előfordulnak.

A településközpont vegyes terület a városszerkezet legrégebb, szervesen fejlődött része, amelynek út- és közterület-hálózata is megőrzésre érdemes. Az elkerülő út megépülésével a főút – és az annak kiteresedéseiből alakuló térsor – forgalmi terhelése várhatóan csökkenni fog.

A településközpont vegyes terület szabályozása során biztosítandó, hogy

- a területfelhasználás sokszínűsége fennmaradjon,
- az egymás mellett élő funkciók konfliktusa elkerülhetővé váljon,
- új városias funkciók, lakásépítési formák megjelenése lehetővé váljon,
- a településszerkezet, a településkép és az épített környezet értékei megőrződjenek,
- az eltérő beépítési formák fejleszthetőségének biztosítása mellett az átépüléseknél és új építésekénél egy városiasabb településkép alakuljon ki.

A Vasvár központját képező területen kívül településközpont vegyes besorolást kapott Nagymákfa jellemzően intézményi központja is.

Gazdasági területek

Vasvár gazdasági tevékenységei csak részben koncentrálnak külső övezetekre, a várost jellemzi a gazdasági, sőt az ipari tevékenység szétszórta megjelenése. A szerkezeti tervben kijelölt gazdasági területek koncentrált gazdasági-ipari zónákat határolnak le, amelyek részben a ma folyó tevékenységek területét fedik le, részben pedig a tervezett közlekedés-fejlesztéshez, a táj adottságaihoz igazodva lehetőséget adnak különböző szállítási-, telek- és infrastruktúra- igényű tevékenységek megjelenésére. A területrészek adottságainak megfelelően a szennyvíztisztító telep környékén – annak védősávjában – jelentős mértékű zavaró hatású ipari területet, míg a 8-as, a várható elkerülő út és a 74-es kivezető szakasza környezetében kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet jelöl ki a szerkezeti terv.

Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület

A jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület az OTÉK értelmében olyan gazdasági célú ipari létesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

A szerkezeti terv készítése során felmerült az igény jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület kijelölésére, hogy a település ilyen irányú vállalkozásnak is lehetőséget nyújtson. Ugyanakkor az előző (3. sz. módosítás) szabályozási terv rendelkezéseire képest, amely minden gazdasági területet ebbe a kategóriába sorolt be, az új szabályozás a környezeti terhelés csökkentése érdekében csökkentette ezeknek a területeknek arányát. A kijelölt terület a vasút és a 8-as út közötti háromszögben jó kiszolgálással rendelkezik, a település lakóterületeitől távol illetve elszigetelten fekszik és a szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül egyéb területfelhasználásra egyébként is csak korlátozottan vehető igénybe. A terület közterületi és telekrendszere a fejlesztéseknek megfelelően jelentősen változni fog.

Az ily módon kijelölt jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület szabályozása során biztosítandó, hogy

- az ilyen profilú önkormányzati és piaci tevékenységeknek koncentráltan a telekkínálat biztosítva legyen,
- a terület közterületi rendszerének alakításával a terület feltárhatóvá váljon, a technológiákhoz szükséges telkek kialakíthatók legyenek,
- a település más területei, különös tekintettel a lakó- és a rekreációs területekre, a káros környezeti hatásoktól védve legyenek.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

A kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területe az OTÉK 19. §-a értelmében elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezhető mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység célú épület, a gazdasági tevékenységet célzó épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási és egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő valamint sportépítmény. Az OTÉK 31. §-a 2. bekezdésének figyelembevételével kivételesen elhelyezhető egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és egyéb közösségi szórakoztató épület is.

Vasvár készülő szerkezeti tervében a gazdasági területeken belül kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területi besorolást kaptak azok a tömbök, amelyeken a 8-as, 74-es és 7361-es út településről kivezető szakaszai mentén jelenleg is ilyen tevékenység folyik, illetve – pontosítással – azoknak a területeknek a városmaghoz közelebb eső részei, amelyeken az előző (3.sz. módosítás) szabályozási terv a tervezett elkerülő út mentén gazdasági fejlesztéseket céloztak meg.

A kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területek szabályozása során biztosítandó, hogy

- az ilyen irányú tevékenységek létező telephelyeinek szabályozott fejlesztési kerete ki legyen jelölve,
- a jövőbeli gazdasági beruházásoknak elérhetőség, infrastruktúra és teleknagyság szerint differenciált telekkínálat adva legyen,
- a település más területfelhasználású területei, különösen a településközpont vegyes, a lakó és a rekreációs terület, a gazdasági tevékenységek káros környezeti hatásaitól és a gerjesztett forgalomtól védve legyenek,
- a település közúti fejlesztéssel érintett külterületei felértékelődjenek.

Mezőgazdasági üzemi gazdasági területek

Az OTÉK mezőgazdasági területeken legfeljebb 3%-os beépítést enged meg, amely nem alkalmas a meglévő majorsági központok továbbfejlesztésére. Ezért a mezőgazdasági üzemi központok egy sajátos gazdasági területfelhasználásba, a mezőgazdasági üzemi gazdasági területekhez kerülnek.

Vasvár területén a működő mezőgazdasági majorok az intenzív mezőgazdasági termelés központi funkcióinak jó részét ellátni képesek, ezért a fejlesztési lehetőségek biztosítása ezeken a területeken azért fontos, mert ez a többi a mezőgazdasági területen az építési igényt csökkenti, a mezőgazdasági termelés logisztikáját, technológiai fejlesztéseit hatékonyabbá teheti. A hatékony központi funkciók kialakításához az OTÉK által megengedett maximális beépítési lehetőségek általában nem elegendők, ezért a majorok nem mezőgazdasági, hanem gazdasági területbe sorolódnak.

A mezőgazdasági üzemi gazdasági területek – a majorok – szabályozása során biztosítandó, hogy

- az intenzív mezőgazdasági termelés technológiai fejlődésének megfelelő építési tevékenység a majorok területén lehetővé váljon,
- a majorok beépítése a táji karakter és a helyi építészeti hagyományok védelmében korlátozva legyen,
- a mezőgazdasági technológiai fejlesztések a környezet lehető legkisebb terhelésével valósuljanak meg.

Különleges területek

Különleges terület területfelhasználási egységbe az OTÉK meghatározása alapján azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük külső hatásaitól védelmet igényelnek, stb.) más területfelhasználási egységben nem helyezhetők el.

Vasvár készülő szerkezeti terve a közigazgatási területen használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt különleges területként sportolási célú területet, rekreációs területet, tájgazdálkodási központ területét, temető területet, inert hulladéklerakó területet, szennyvíztisztító telep területét, szennyvíziszap lerakó területet, transzformátortelep területét, gázfogadó állomás területet és hírközlési torony területet jelöl ki.

Sportolási célú terület

Sportolási célú terület a futballpálya és a csatlakozó létesítmények tömbje, mert várható a települési és települési szinten túl is fontos rekreációs tevékenység fennmaradása, sőt további fejlődése, amelyhez a mai terület a városszöveten belül – a megközelítési és parkolási gondokat orvosló fejlesztéseket feltételezve – hosszú távon is alkalmas.

A sportolási terület szabályozása során biztosítandó, hogy

- a terület megközelíthetősége a városközpont és a 8-as út felől javuljon,
- a rendezvények alatti parkolás lehetővé váljon,
- a további, sporttal kapcsolatos fejlesztéseknek lehetőséget adjon.

Rekreációs terület

A készülő szerkezeti terv rekreációs területként jelöli ki a szentkúti térség azon tömbjeit, amelyek ma a kempinget, fürdőt és a további fejlesztési- a korábbi rendezési tervekben gyógyszálló építésére tartalékolat -területeket tartalmazzák. A rekreációs területeket morfológiailag és használatban velük összetartozó búcsújáróhellyel, csónakázó tóval, zöldterületekkel, mezőgazdasági és erdőterületekkel, az izraelita temető különleges területével együtt helyi értékvédelmi területként különleges helyi védelem illeti.

A rekreációs terület szabályozása során biztosítandó, hogy

- a terület továbbra is bázisa lehessen a legkülönbözőbb települési és turisztikai funkcióknak,
- a terület kiemelkedő természeti és az épített környezet értékei védve legyenek,
- a terület telekszerkezetének felaprózódása akadályozva legyen,

- rugalmas feltételeket nyújtson a ma még nem belátható, a rekreációs funkcióba illeszkedő beruházásoknak,
- a területnek egységes új szerkezete és megközelítése biztosítva legyen,
- megállítsa a terület mai kaotikus fejlődését és az új beépítésekkel egységes építészeti arculatot teremtsen.

Tájgazdálkodási központ

A tájgazdálkodási központ funkcióihoz – a legeltetési állattartás infrastruktúrájához, a bemutatás, oktatás, turizmus funkciójának ellátásához szükséges fejlesztéseket a táj- és természetvédelem szempontjainak megfelelően koncentráltan kell kialakítani, ami ellentmond az OTÉK mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályozásának, amely a területek legfeljebb 3%-os beépítését teszi lehetővé. Ezért a Tájgazdálkodási központ fejlesztési területe a korlátozott használatú mezőgazdasági területtől elkülönülten, különleges területként jelenik meg a szerkezeti tervben.

A Rába és a Csörnóc árterének legeltetési gyepgazdálkodásos fenntartása, az ökológiai értékek bemutatása, a turisztikai potenciál kihasználása a meglévő épületállomány fejlesztését követeli, amely a tájgazdálkodási központ különleges területi besorolásával válik lehetővé.

Ennek megfelelően a tájgazdálkodási központ építési szabályozása során biztosítandó, hogy

- a központ fejlesztése a helyi építési hagyományoknak, a táj és a természetvédelem követelményeinek megfelelően lehetővé váljon,
- a szükséges fejlesztések a táj és a környezet, az ökológiai rendszer lehető legkisebb terhelése mellett valósuljanak meg.

Temető területe

A szerkezeti terv temetőterületnek jelöli ki a ma használatos temetők területét a Temetőhegyen és Nagymáxfán, valamint a vasvári temető szűkös és körbeépített területe miatt egy tartalékterületet a Nagymáxfára vezető út melletti távlati lakóterületi fejlesztés délnyugati sarkában.

A temetőterületek szabályozása során biztosítandó, hogy

- a rendezési tervek távlatában is lehetőség legyen a temetkezésekre a településszerkezeti, használati kegyeleti és egészségügyi szabályozásnak megfelelően.

Szennyvíztisztító telep, szennyvíziszap lerakó, transzformátortelep, gázfogadó állomás területe, hírközlési torony területe

Szennyvíztisztító telep, szennyvíziszap lerakó, transzformátortelep, gázfogadó állomás területe, hírközlési torony különleges területének jelöli ki a szerkezeti terv a településen meglévő létesítmények területét, a szükséges bővítésekre alkalmas területekkel együtt. A szerkezeti terv feltünteti a létesítmények előírások szerint alkalmazandó védőtávolságát.

A különleges területek szabályozása során biztosítandó, hogy

- a település (és környezete) ellátásához szükséges létesítmények működjenek és szükséges esetén bővíljenek,
- a település más terület-felhasználású területei – különösen a településközponti vegyes, a lakó- és a rekreációs területek – a létesítmények káros környezeti hatásaitól védve legyenek.

2.12 Beépítésre nem szánt területek

Zöldterületek

Zöldterületek a város lakosságának pihenését, mozgásigényét, játéklehetőségét biztosító, továbbá a biológiai aktivitással a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, közhasználatú, jellemzően többszintű növényzettel fedett közparkok területe.

Vasvár beépített területein a közparkok száma és mérete is elégtelen. Bár a meglévő kis parkrészek műszaki és biológiai állapota jó, csak igen korlátozottan elégítik ki a városi zöldfelületi rendszerrel szemben állított funkcionális igényeket. Egyes rekreációs funkciók nem megtalálhatók, bizonyos városrészekben pedig egyáltalán nem találhatók közös zöldfelületek. Mindezek miatt Vasvár településrendezési terve a meglévő zöldfelületek szigorú védelmén túl az új lakóterületi illetve gazdasági fejlesztésekhez kapcsolódva új zöldfelületi elemeket jelöl ki.

A zöldterületek szabályozása során biztosítandó, hogy

- a település népességének rekreációs igényei, különösen a hiányzó korosztályi sportolási lehetőségek kielégítve legyenek,
- a zöldterületek kialakítása az új fejlesztési területeket esztétikailag felértékelje és a település szövetébe integrálja.

Erdőterületek

Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerinti erdő művelési ágú földrészletek területe, továbbá a szerkezeti terven erdőterületként tervezett – erdősítésre fenntartott – mezőgazdasági területek. Az erdősítésre fenntartott mezőgazdasági területen a mezőgazdasági művelés az erdősítésig korlátozás nélkül folytatható, gazdasági épületek azonban nem létesíthetők. Az erdőterületeket az építmény-elhelyezés figyelembevételével elsődleges rendeltetésük alapján övezetekre kell tagolni.

A Vasvár déli részét képező dombhátaikat nagy kiterjedésű összefüggő erdők borítják, de részben erdős a dombvidék északi letörése és ártéri erdők találhatóak a Rába és Csörnóc ártéri területein is. Ezek az erdőtársulások a település táji karaktere, esztétikája, klímája, környezet- és természetvédelme tekintetében is jelentősek. Védelmük a szerkezeti terv fontos eleme. Az erdőterületeken belül fontos megkülönböztetni a védelmi erdőket (legfőképpen az ártéri és a Szentkút környéki területeken), amelyek jó része a Natura 2000 illetve az országos ökológiai hálózat által érintett területek része.; valamint az elsődlegesen turisztikai célú erdőket (Szentkút és a Római sánc környéke), amelyek a városi rekreációs kínálatban vesznek részt.

Az erdőterületek szabályozása során biztosítandó, hogy

- az erdőterületek védelmével a település táji-természeti karaktere megőrződjön,
- elsődleges funkciójuk (védelmi, turisztikai, gazdasági) megkülönböztetésével, az ennek megfelelő irányban lehetőség legyen a települési erdőterületek differenciált fejlesztésére,
- a védelmi erdőterületek kijelölésével védve legyenek a készülő tájvédelmi körzet értékei,
- a turisztikai erdők szabályozásával lehetőség legyen a rekreációs és turisztikai vonzerőt megalapozó parkerdei fejlesztésekre,
- a gazdasági célú erdők fenntartásával az erdőgazdasági művelés lehetővé váljon.

Mezőgazdasági területek

Vasvár gazdaságában a foglalkoztatottak számában, a legjelentősebb cégek rangsorában és a külterületi földek használatában az országos átlagnál jelentősebb szerepet játszik a mezőgazdasági termelés. A volt szőlőhegyek területén és a belterület belső részeiben kialakult kertségek a helyi lakosság rekreációjában fontosak és a település élhetőségét növelik. A Rába és a Csörnóc árterének értékes ökológiai övezete pedig a környezetkímélő tájgondozás új szempontú kialakításához ad lehetőséget.

Általános mezőgazdasági terület

Általános mezőgazdasági terület az árutermelésre alkalmas, elsősorban nagytelkes, szántóföldi művelésben lévő termőföldek területe, ahol a mezőgazdasági termeléshez szükséges lakó- és gazdasági épületek helyi szabályozás alapján, a mezőgazdasági árutermelés szükségleteihez és a helyi építészeti, táji hagyományokhoz igazodva létesíthetők.

Vasvár mezőgazdasági használatú külterületei műveltek, a szerkezeti terv és a szabályozási eszközök segítségével ezt a helyzetet lehetőség szerint fenn kell tartani. A birtokstruktúra, a termelési szerkezet átalakulásával párhuzamosan azokon a területeken, ahol ezt természet- és környezetvédelmi szempontok nem korlátozzák, lehetőséget kell adni a már létező birtokközpontok fejlődésére, újak kialakítására.

Az általános mezőgazdasági övezet építési szabályozása során biztosítandó, hogy

- a kijelölt területek intenzív mezőgazdasági művelése fennmaradjon,
- a legalább egy családot eltartani képes birtokok központjában a termeléshez szükséges technológiai és lakóépületek elhelyezésére lehetőség legyen,
- a létrejövő építmények és épületek a helyi építési hagyományoknak, a tájkarakternek és a természet- és környezetvédelem szempontjainak megfelelően szabályozva legyenek,
- a birtokközpontok kialakítása, fejlesztése a környezet lehető legkisebb terhelésével valósuljon meg,
- a külterületeken a mezőgazdasági termeléstől független lakáscélú építkezések akadályozva legyenek.

Kertes mezőgazdasági terület

Kertes mezőgazdasági terület az a jellemzően kisparcellás, szőlő- és gyümölcsös művelési ágú mezőgazdasági terület, amelyen a gyümölcs és borfeldolgozáshoz szükséges, kisméretű technológiai-gazdasági épületek, építmények is elhelyezhetők. Kertes mezőgazdasági területként célszerű szabályozni az OTÉK szerint azokat a volt zártkertes területeket, amelyeknek átminősítése üdülőterületi vagy lakóterületi területfelhasználásba funkcionális, településszerkezeti okok miatt nem indokolt, vagy a telekstruktúra, az infrastruktúra fejlesztése miatt nem megoldható.

Vasvár volt szőlőhegyein a kertek művelése megmaradt, ennek jelentősége a település élhetőségében ma is tovább él. A volt zártkertek részben közművesítettek, a közművel rendelkező utcaszakaszok mentén a lakófunkció megjelent. A település fejlesztési politikája, a településszerkezet és a közművesítés nehézségei miatt azonban a volt zártkertekben a lakófunkció erősítése nem kívánatos.

A kertes mezőgazdasági terület építési szabályozása során biztosítandó, hogy

- a szőlőhegyek hagyományos telekszerkezete megőrződjön,
- a területen a hagyományos szőlő-, gyümölcsös kultúra fennmaradjon,
- a gyümölcs és borfeldolgozáshoz szükséges kisléptékű fejlesztések lehetővé váljanak,
- a kialakult rekreációs funkció mai nagyságrendjében, a település táji és építészeti karakteréhez igazodva fejlődhessen,
- a meglévő lakóépületek fennmaradassanak, azonban a lakófunkció további terjedésének gátat vessen.

Korlátozott használatú mezőgazdasági terület

A korlátozott használatú mezőgazdasági terület olyan sajátos területfelhasználási egység, ahol a mezőgazdasági használatot és építési lehetőséget más ágazati vagy városfejlesztési érdekeknek alá kell rendelni, azokkal össze kell hangolni. Ilyen sajátos érdek lehet a természetvédelem, környezetvédelem, ár- és belvíz elleni védelem, tájkép, tájkarakter védelme, a városfejlesztés területeinek biztosítása stb.

Vasvár külterületének különleges táji és ökológiai értéket hordozó területe a Rába és a Csörnök ártere. Az árterek gyepes társulásait, ma is legelőként hasznosított részeit szabályozza a szerkezeti terv korlátozott mezőgazdasági területként. Ezeknek a területeknek intenzív – szántóföldi – művelését az ár- és belvízveszély akadályozza, ugyanakkor a táj- és természetvédelem érdeke a legeltetési gazdálkodás fennmaradása, továbbfejlődése, esetleg kiegészülése a védelmi szempontoknak megfelelő turisztikai-oktatási hasznalatokkal.

Ennek megfelelően a korlátozott használatú mezőgazdasági területek építési szabályozása során biztosítandó, hogy

- a területen az építési lehetőségek a legeltetési állattartás, tájgazdálkodás fejlesztési igényeinek megfelelően legyenek kialakítva,
- a védelmi szempontoknak megfelelően más építési tevékenységek korlátozva legyenek.

Vízgazdálkodási területek

A vízgazdálkodási területek az OTÉK 30. §-a szerint a vízgazdálkodással összefüggő területek: a folyó- illetve állóvizek medre és parti sávja, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, a vízbeszerzési területek (védett vízbázisok) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidomuk), a hullámterek, a vízjárta, ill. fakadó vizek által veszélyeztetett területek.

Vasvár területén a szerkezeti terv az OTÉK definíciójának megfelelően a vízgazdálkodási területekhez sorolja a Rába, a Csörnök, a Csónakázó tó és a kisebb vízfolyások medrét és parti sávjait, a vízművek területeit, valamint a település beépített részének északnyugati részét védő árvízvédelmi töltéseket.

A vízgazdálkodási területek szabályozása során biztosítandó, hogy

- a vízgazdálkodással, a vízkárelhárítással, a vízi sportolással és a horgászattal, vízi közlekedéssel összefüggő műtárgyak, a horgászat műtárgyai elhelyezhetők legyenek,
- a vízgazdálkodási területeken más célú építmények az árvízvédelmi és vízkár elhárítási munkákat ne akadályozhassák.

Közlekedési és közműterületek

A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területek az OTÉK 26. §-a értelmében az országos és helyi közutak, azok csomópontjai, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (közterületi parkolók), a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere, a környezetvédelem létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés közterületi létesítményeinek elhelyezésére szolgálnak.

Vasvár területén a szerkezeti terv közlekedési területként jelöli a vasútvonalat és csatlakozó, kiszolgáló területeit, valamint az országos főútvonalak és a települési szintű útvonalhálózat, gyalogoshálózat területét.

A közlekedési területek szabályozása során biztosítandó, hogy

- a forgalmi terhelésnek és az elhelyezendő közműhálózatoknak szükséges keresztmetszeti méretek a szabályozási vonalak között meglegyenek,
- a közlekedési területek mentén a lakókörnyezetek a közlekedési területek kialakításával, ill. a védőtávolságoknak szabályozásával a közlekedésből adódó terhelésektől védve legyenek.

3. SZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ KORLÁTOZÁSOK

A szerkezeti tervbe érvényesíteni kell a környezetvédelmi, a természetvédelmi és a örökségvédelmi vonatkozású jogszabályok által meghatározott területhasználati és egyéb korlátozásokat.

Ennek megfelelően a szerkezeti terven megjelennek:

- • a vasút és a tervezett M8-as, M9-es illetve a 74-es elkerülő út 250, illetve 100 m-es védősávjai,
- • a környezetvédelmi védőtávolságok,
- • a vízügyi szempontból korlátozás alá kerülő területek,
- • az országos védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt épületek, a műemléki környezet illetve javasolt bővítése,
- • a régészeti területek,
- • és a természet-, tájkép- és kilátásvédelmi érdekből korlátozás alá eső területek.

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK ÉS A TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA

TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK KIMUTATÁS									
	TERÜLET BESOROLÁSA				TERÜLET NAGYSÁGA (ha)		ÉRTÉKMUTATÓ	BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK	
	RÖVIDÍTÉS	SORSZÁM*	HRSZ	NÉV	VÁLTOZÁS ELŐTT	VÁLTOZÁS UTÁN		VÁLTOZÁS ELŐTT	VÁLTOZÁS UTÁN
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT	Gksz	8	2036	Gazdasági kereskedelmi. szolg terület	0,00	0,39	0,4	0,00	0,16
	Kre	18	2031	Különleges rekreációs terület (termálfürdő, kemping)	0,00	2,04	3	0,00	6,12
	Kre	18	0363/1	Különleges rekreációs terület (termálfürdő, kemping)	0,00	0,40	3	0,00	1,20
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	Kre	18	0363/2	Különleges rekreációs terület (termálfürdő, kemping)	0,00	0,41	3	0,00	1,23
	Kre	18	2061	Különleges rekreációs terület (termálfürdő, kemping)	0,00	0,62	3	0,00	1,86
	Kre	18	2060	Különleges rekreációs terület (termálfürdő, kemping)	0,00	0,24	3	0,00	0,72
	Kre	18	2033	Különleges rekreációs terület (termálfürdő, kemping)	0,00	0,25	3	0,00	0,75
	Kö	25	2036	Közlekedési terület	0,44	0,00	0,5	0,22	0,00
	Kö	25	0363/2	Közlekedési terület	0,11	0,00	0,5	0,06	0,00
	Kö	25	2061	Közlekedési terület	0,62	0,00	0,5	0,31	0,00
	Kö	25	0358/18	Közlekedési terület	0,03	0,00	0,5	0,02	0,00
	Kö	25	2060	Közlekedési terület	0,24	0,00	0,5	0,12	0,00
	Kö	25	2033	Közlekedési terület	0,25	0,00	0,5	0,13	0,00
	Zkp	32	0363/1	Zöldterület - közpark	0,40	0,00	6	2,40	0,00
	Zkp	32	0363/2	Zöldterület - közpark	0,30	0,00	6	1,80	0,00
	Zkp	32	2062	Zöldterület - közpark	2,50	0,00	6	15,00	0,00
	Ee	33	2062	Védelmi erdőterület	0,00	2,50	9	0,00	22,50
	Ee	33	2031	Védelmi erdőterület	2,04	0,00	9	18,36	0,00
	Ee	35	095	Egyéb erdőterület	0,00	0,83	9	0,00	7,47
	Ee	37	096	Általános mezőgazdasági terület	0,00	2,11	3,7	0,00	7,81
	V	40	2036	Vízgazdálkodási terület	0,00	0,05	7	0,00	0,34
	V	40	0358/18	Vízgazdálkodási terület	0,00	0,03	7	0,00	0,21
	Kih	24	095	Különleges terület - inert hulladéklerakó	0,83	0,00	0,1	0,08	0,00
Kih	24	096	Különleges terület - inert hulladéklerakó	2,11	0,00	0,1	0,21	0,00	
				9,87	9,87		38,70	50,37	

* 9. melléklet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

1. A biológiai aktivitás érték változása

Értékelés: Vasvár biológiai aktivitás-értéke kis mértékben javul a környezettudatos fejlesztés által. A számítás a 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 9. melléklet táblázata szerint készült.

2. A területi mérleg változásának kimutatása

A beépítésre szánt terület kis mértékben növekedett, a rekreációs és a kereskedelmi építési övezetek jellemzően a tervezett erdőterületet csökkentik. A MATrT 12.§. 83) bekezdése alapján előírt zöldterület 0,24 ha nagyságban kijelölésre került.

Értékelés: A város közigazgatási területére vetített 0,02%-os változás nem tekinthető jelentős településszerkezeti beavatkozásnak

VASVÁR

VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
M = 1 : 12000

JELMAGYARÁZAT	
ÁBRÁZOLT ELEM	MEGLÉVŐ / TERVEZETT
BÉLÉPTÉRSÉRE SZÁNT TERÜLETEK	
Kertvárosias lakóterület	[Színes kód]
Faluvas lakóterület	[Színes kód]
Helyiülés központ	[Színes kód]
Kereskedelmi, szolgáltatási gazdasági terület	[Színes kód]
Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület	[Színes kód]
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	
Különleges terület - sportterület	[Színes kód]
Különleges terület - rekreáció	[Színes kód]
Különleges terület - gázfogyó állomás	[Színes kód]
Különleges terület - hírközlési torony	[Színes kód]
Különleges terület - buszforduló hely	[Színes kód]
Különleges terület - szennyvíztisztító	[Színes kód]
Különleges terület - szennyvíztisztító berakás	[Színes kód]
Különleges terület - szagszűrőállomás központ	[Színes kód]
Különleges terület - smart hűtőközlő	[Színes kód]
BÉLÉPTÉRSÉRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
Érdőterület	[Színes kód]
Zöldterület	[Színes kód]
Környezetvédelmi megőrzési terület	[Színes kód]
Általános megőrzési terület	[Színes kód]
Kertészeti megőrzési terület	[Színes kód]
Vízgazdálkodási terület - vízleltár	[Színes kód]
Vízgazdálkodási terület - vízmeder	[Színes kód]
Vesztő terület	[Színes kód]
MŰVÉRTÉKVEDELEM	
Műemlék	[Színes kód]
Nyilvános terület határa	[Színes kód]
Felújított védett régészeti terület korlátozott sávja "Római sávja"	[Színes kód]
Vestély	[Színes kód]
Látnyírási terület	[Színes kód]
TÁJ ÉS TERMESZETVEDELEM	
NATURA 2000 terület tájvédelmi körzet határa	[Színes kód]
Ex lege védett természetvédelmi terület határa (táp, földvár)	[Színes kód]
Ex lege védett forrás	[Színes kód]
KÖRNYEZETVEDELEM	
Vadtilkosítási védősáv határa	[Színes kód]
Vízgazdálkodási terület - árterületi sáv	[Színes kód]
Árterületi vízvesztéskorlátozott terület határa	[Színes kód]
Délkeleti határ	[Színes kód]
Határkövető	[Színes kód]
KÖZLEKÉSI	
Gépjármű út jelölészet nyomvonala	[Színes kód]
Országos főút	[Színes kód]
Országos mellékút	[Színes kód]
Helyi közút	[Színes kód]
Közművezeték (földalatti)	[Színes kód]
Tervezett jelentőségi kerékpárút	[Színes kód]
Kerékpárutazásra alkalmas jelölésű kerékpárút nyomvonala	[Színes kód]
Gyalogút, jelzett túravezet	[Színes kód]
Futópálya kerékpár közlekedési csomópont	[Színes kód]
Közművezeték közlekedési csomópont	[Színes kód]
Híd	[Színes kód]
Csónakhely	[Színes kód]
Szabványosított közlekedési csomópont	[Színes kód]
KÖZMŰVEK	
400 kV-os távvezeték (vadászár 20-28 m)	[Színes kód]
Vízvezeték	[Színes kód]
Termálviz	[Színes kód]
Víztorony	[Színes kód]
Csatornázó állomás	[Színes kód]
Autó-vezetékvezető állomás	[Színes kód]
HATÁROK	
Belterület határa	[Színes kód]

