

VASVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

*Melléklet Vasvár Város Önkormányzat
Képviselő-testületének 212/2005. (X.27.) sz. határozatához*

V A S V Á R V Á R O S TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Megbízó:	Vasvár Város Önkormányzata 9800 Vasvár, Alkotmány utca 1. Tel: 06-94-572-010, Fax: 06-94-572-011	
Megbízó képviselői:	Németh Zsolt Vasvár Város Polgármestere Varga Zoltán Vasvár Város Műszaki O. Vezetője	
Generál tervező:	M-TEAMPANNON KFT. Építész és Mérnöki Iroda 1053 Bp. Veres Pálné utca 7. IV. em. Tel: 06-1-429-7080, 235-6030, Fax:06-1-429-7081	
VEZETŐ TELEPÜLÉSRENDEZŐ TERVEZŐ:	Koszorú Lajos TT1 01-1346/01	
TELEPÜLÉSRENDEZÉS, ÉRTÉKVÉDELEM:	Koszorú Lajos	M-Teampannon Kft.
	Szabó Julianna	BME, Urbanisztikai Tanszék
	Tóth Helga	M-Teampannon Kft.
	Lázár Tibor	Környezetterv Kft.
KÜLTERÜLETSZABÁLYOZÁS TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETVÉDELEM:	Lázár Tibor TT1 01-5041/02	Környezetterv Kft.
KÖZLEKEDÉS	Kajtárné Varga Ida K1d-1/19 0320	Szerkezetek Kft.
VÍZI KÖZMŰVEK:	Sadecky Alajos V3a-1/131595	szakértő
ENERGIA KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS:	Udvary János	Udvary és Tsai Bt.
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS:	Bakos Tamás Polgár Judit Horn Gergely	M-Teampannon Kft. Üzenet Kft. GM, gazdasági szakértő
MUNKATÁRS:	Pávai Nándor	SZIE, KGI gyakornok

Budapest, 2005. október hó

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐSZÓ A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ	4
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA	
1. TELEPÜLÉSSZERKEZET	5
1.1. A szerkezetalakítás céljai és alapelvei	5
2. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE	6
2.1. Beépítésre szánt területek.....	7
2.2. Beépítésre nem szánt területek	13
3. SZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ KORLÁTOZÁSOK	16

TERVLAPOK

1. KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE	M= 1:10.000
2. KÖZPONTI BELTERÜLET, KISMÁKFA ÉS NAGYMÁKFA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE	M= 1:5000

ELŐSZÓ A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ

Az 1998 óta hatályos Építési Törvénnyel a Településszerkezeti terv lépett a korábbi településrendezési program helyébe. Az új termûvelettel a települési önkormányzat a saját hatáskörében – az államigazgatási eljárások figyelembevételével – hosszú távra meghatározza a város fejlődésének térbeli irányait, lehetőségeit, korlátait.

A Szerkezeti Terv Vasvár 160/2004. (IX.30.) sz. képviselő-testületi határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióját kiindulási alpnak tekintve, figyelembe vette a korábban rögzített fejlesztési elképzeléseket, a különféle tanulmányokat, programokat. A terv összhangban van az Országos Területrendezési Tervvel és a térségi, kistérségi szintû tervekkel. A terv készítése folyamán a tervezők felhasználták minden rendelkezésükre álló anyagot, köztük Vas megye készülő területrendezési tervét is.

A Szerkezeti Terv megadja a **területfelhasználás rendszerét** és annak tervezett változásait, a térszerkezet meglévõ és újonnan kialakítandó, **meghatározó nyomvonalas elemeit**, továbbá a térszerkezet alakítását befolyásoló korlátozásokat, valamint a jövõbeli terület kínálatot.

A szerkezeti terv az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (36/2002. (III.7.) Korm rend. 2. sz. melléklete) (továbbiakban OTÉK) elõírásainak megfelelõen készült.

A szakági (közlekedési, zöldfelületi, környezetvédelmi illetve közmû) javaslatok közül a szerkezeti tervlapokon azok kerültek ábrázolásra, melyek szerkezeti jelentõségûek, a többi javaslat a kötelezõ alátámasztó munkarészekben jelenik meg. Meghatározásra kerültek továbbá a védett és védelemre tervezett természeti területek és a mûvi értékek, valamint a szerkezeti jelentõségû pontszerû funkciók és a védõtávolságok. A Településszerkezeti tervlapokon alkalmazott további tervezett elemeket az OTÉK elõírásai szerint határozza meg a terv.

A munka az Autodesk Map 5 szoftver segítségével a hitelesített földhivatali ingatlan-nyilvántartási térkép felhasználásával készült tervezési térképen került kidolgozásra. A munka során felhasználtuk a FÖMI-tõl megvett 2001-ben készült légifelvételt, az NYUDIVIZIG által készített Vízügyi Szakvéleményt és az érintett államigazgatási szervek elõzetes véleményét és adatszolgáltatásait.

Melléklet Vasvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 212/2005. (X.27.) sz. határozatához

VASVÁR VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL ÉS ANNAK LEÍRÁSÁRÓL

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET

1.1 A szerkezetalakítás céljai

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 fejlődjék,
- 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 tagolódó 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 fejlődjék,
- 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 fejlesztetősége,
- 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	0,8	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 (kemping, termálfürdő)	Kre	0,2	teljes
Tárgyazdálkodási központ	Ktk	1,0	részleges
Temető területe	Kt	0,15	részleges
Inert hulladéklerakó	Kih	0,2	használatához szükséges
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			
Zöldterület (közpark)	Z		
ERDŐTERÜLETEK	E		
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	M		
Általános mezőgazdasági terület	Má		
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mko		
Kertes mezőgazdasági terület	Mke		
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK	V		
Vízmeder, vízállásos terület V	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-szilouettnak 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,
- hogy a központhoz közel eső falusias területeken az építészeti értékek megőrzése mellett egy újfajta, városias életmód, telekhasználat és beépítés lehetőségét megadja,
- hogy a beállt területek, parcellázások egységes utcaképe, ritmusa megmaradjon,

- hogy az új beépítések utcaszerkezetével és beépítési paramétereivel az új városrészek szerves illeszkedése lehetővé váljon,
- hogy 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 található.

A falusias lakóterületek szabályozása során biztosítandó,

- hogy a nagy telkes, laza és alacsony beépítéssel a település hagyományos tájba illeszkedése, különösen a városkapuknál, megmaradjon,
- hogy 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 elhelyezhetők: 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 üzemanagygtöltő. 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 szórtan 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,
- hogy az egymás mellett élő funkciók konfliktusa elkerülhetővé váljon,
- hogy új városias funkciók, lakásépítési formák megjelenése lehetővé váljon,
- hogy a településszerkezet, a településkép és az épített környezet értékei megőrződjenek,
- hogy 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 rendelkezéseihez 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 telekkínálat biztosítva legyen,
- hogy a terület közterületi rendszerének alakításával a terület feltárhatóvá váljon, a technológiákhoz szükséges telkek kialakíthatók legyenek,
- hogy 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 tervek 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,
- hogy a jövőbeni gazdasági beruházásoknak elérhetőség, infrastruktúra és teleknagyság szerint differenciált telekkínálat adva legyen,
- hogy 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,
- hogy 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 elegendőek, 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,
- hogy a majorok beépítése a táji karakter és a helyi építészeti hagyományok védelmében korlátozva legyen,
- hogy 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,
- hogy a rendezvények alatti parkolás lehetővé váljon,
- hogy 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 tartalékolt - 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,
- hogy a terület kiemelkedő természeti és az épített környezet értékei védve legyenek,
- hogy a terület telekszerkezetének felaprózódása akadályozva legyen,
- hogy rugalmas feltételeket nyújtson a ma még nem belátható, a rekreációs funkcióba illeszkedő beruházásoknak,
- hogy a területnek egységes új szerkezete és megközelítése biztosítva legyen,
- hogy 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 funkciójához 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 legeltetéses 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,
- hogy 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.

Inert hulladéklerakó, szennyvíztisztító telep, szennyvíziszap lerakó, transzformátortelep, gázfogadó állomás területe, hírközlési torony területe

Inert hulladéklerakó, 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 bővüljenek,
- hogy a település más terület-felhasználású területei – különösen a településközponti vegyes, a lakó- és a rekreációs területek – a létesítmények káros környezeti hatásaitól védve legyenek.

2.2 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 található 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,
- hogy 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 dombhátakat nagy kiterjedésű összefüggő erdők borítják, de részben erdős a dombvidék északi letörése és ártéri erdők találhatóak a Rába és Csörnök 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,
- hogy elsődleges funkciójuk (védelmi, turisztikai, gazdasági) megkülönböztetésével, az ennek megfelelő irányban lehetőség legyen a települési erdőterületek differenciált fejlesztésére,
- hogy a védelmi erdőterületek kijelölésével védve legyenek a készülő tájvédelmi körzet értékei,
- hogy a turisztikai erdők szabályozásával lehetőség legyen a rekreációs és turisztikai vonzerőt megalapozó parkerdei fejlesztésekre,
- hogy 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 kertészek a helyi lakosság rekreációjában fontosak és a település élhetőségét növelik. A Rába és a Csörnóc árterének értékes ökológiai övezete pedig a környezetkímélő tájgazdálkodás 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,
- hogy a legalább egy családot eltartani képes birtokok központjában a termeléshez szükséges technológiai és lakóépületek elhelyezésére lehetőség legyen,
- hogy a létrejövő építmények és épületek a helyi építési hagyományoknak, a tájkarakternek és a természet- és környezetvédelem szempontjainak megfelelően szabályozva legyenek,
- hogy a birtokközpontok kialakítása, fejlesztése a környezet lehető legkisebb terhelésével valósuljon meg,
- hogy a külterületeken a mezőgazdasági termeléstől független lakáscélú építkezések akadályozva legyenek.

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 Csörnóc 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 legeltetéses gazdálkodás fennmaradása, továbbfejlődése, esetleg kiegészülése a védelmi szempontoknak megfelelő turisztikai-oktatási használatokkal.

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,
- hogy a védelmi szempontoknak megfelelően más építési tevékenységek korlátozva 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 üdülőtérületi 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,
- hogy a területen a hagyományos szőlő-, gyümölcsös kultúra fennmaradjon,
- hogy a gyümölcs és borfeldolgozáshoz szükséges kisléptékű fejlesztések lehetővé váljanak,
- hogy a kialakult rekreációs funkció mai nagyságrendjében, a település táji és építészeti karakteréhez igazodva fejlődhessen,
- hogy a meglévő lakóépületek fennmaradhassanak, azonban a lakófunkció további terjedésének gátat vessen.

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 védőidomok), 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 Csörnóc, 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,

- hogy 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,
- hogy 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 védősávja,
- 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,
- a helyi védelemre javasolt építészeti értékek,
- és a természet-, tájkép- és kilátásvédelmi érdekből korlátozás alá eső területek.

Vasvár, 2005. 10.27.

.....
jegyző

.....
polgármester