

SÁRISÁP KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

JÓVÁHAGYOTT

2000 DECEMBER

A szerkezeti tervről általában:

Az alábbiakat azért ismertetjük a Képviselőtestülettel, illetve a döntést hozókkal, hogy háttér magyarázatul szolgáljanak a korábbiakban nem létező tervfajta értelmezéséhez. Értelmezése és megértése fontos, hogy a szerkezeti tervről való döntéskor mindenki tudatában legyen miről is rendelkezik a terv, mi a döntéshozó felelősége annak elfogadásakor.

A szerkezeti terv a község közigazgatási területére vonatkozóan meghatározza a területfelhasználást, valamint a település szerkezetének **alakítását**.

A szerkezeti terv **hosszú távra** szólóan tartalmaz elhatározásokat, elsősorban a Község vezetése részéről. A területek tulajdonosaira nézve nem kötelező érvényű, ha nem kívánják azt végrehajtani, de politikai feladatvállalása a Község vezetésének, hogy hosszú távon milyen fejlesztési célokat tűz ki és azokat milyen településrendezési eszközökkel kívánja elérni.

A szerkezeti terv a szabályozási tervet megelőzően kell, hogy elkészüljön. A szerkezeti terv térképi megjelenítése a település fejlesztési elgondolásainak, vagyis a község fejlesztési koncepciójának. A szerkezeti terv a szabályozási terv programjaként működik. A szerkezeti tervben megjelenő fejlesztési elhatározások, amikor időszerűvé válnak a szabályozási tervben megfogalmazottak szerint végrehajthatók, vagy a programja pontosabb megfogalmazásakor tovább szabályozhatók.

A szerkezeti tervben ábrázoltak nem kötelezően végrehajtandók, de a meglévő területhasználatához képest változtatást, csak a szerkezeti terven ábrázoltak szerint szabad engedélyezni. A terv tehát akkor kötelező erejű, ha módosítani kívánunk a meglévő állapotokon.

A szerkezeti tervben jelöltek a tulajdonosokra nézve nem jelent a jelenlegi használatban korlátozást, viszont későbbiekre orientálja őket. A tervi változtatások **kötelezővé tétele csak közérdekből** történhet.

Közérdek, pl. újabb területek feltárását szolgáló utcanyitás, vagy a meglévő utcahálózatban létező anomáliák, (nem megfelelő működés) kiküszöbölése. Ezekben az esetekben is csak értékbeli megegyezés alapján hajtható végre a terület lejegyzése közterületi használatra. Gyakori megoldás a terület ellenérték nélküli átadása önkormányzati (közút) célra, hiszen egy utca megnyitása a környezetében lévő területet felértékeli (beépítésre alkalmassá teszi), tehát a tulajdonos többet nyer az „üzleten”, mint amennyit ér az egyébként „csak” mezőgazdasági, vagy parlag-használatú területdarab forgalmi értéken, kiváltképpen, ha telekdarabként sincsen rá kereslet.

Nem közérdek, pl.: ipari területkénti hasznosítás. Mezőgazdasági területen, amíg mezőgazdasági célra kívánja valaki hasznosítani nem szükségszerűen és főleg nem akarata ellenére hajtható végre a tervben javasolt, mondjuk ipari célú területhasználat. Ha azonban a mezőgazdasági hasznosítását kívánja megszüntetni a tulajdonos, nem hasznosíthatja, mondjuk lakó, vagy üdülési célra, csak iparira, ha a szerkezeti terv ezt rendelte el.

Ha a szerkezeti tervben jelölt új területhasználatok olyan mértékben eltérnek a valóságos, idővel jelentkező tényleges használati szándékoktól, hogy már gátját jelentik a fejlesztéseknek, akkor a szerkezeti tervet felül kell vizsgáltatni és módosítását -amennyiben szakmai akadály nincs- elrendelni. Ilyenkor újra el kell végezni az összes (több hónapos) egyeztetési folyamatot, s a szabályozási tervet és az építési szabályzatot is az új, módosított szerkezeti tervhez „kell igazítani”.

A szerkezeti tervvel a Község Képviselő testülete jogokat ad, vagy bizonyos jogokat von el egy-egy telektől, rendelkezik annak besorolásáról (beépítésre szánt, vagy nem beépítésre

szánt területként kezel-e) településszerkezeti okokból, tájképi, településképi megjelenés szempontjából, településpolitikai elhatározások érvényesítése céljából.

A szerkezeti terv mivel a teljes közigazgatási területre vonatkozóan rendelkezik a területfelhasználás módjáról, a terv értelmezhetősége miatt két féle léptékben készül.

M=1:10.000-es léptékben készül a jellemzően beépítésre nem szánt külterületre, míg

M=1: 4.000-es léptékben készül a jellemzően beépítésre szánt belterületi részekre.

TELEPÜLÉSTÖRTÉNETI, TELEPÜLÉS SZERKEZETI JELLEMZŐK

Sárisáp Község mára mintegy 1500 hektáros közigazgatási területének több mint 17 %-a (255 ha) belterület. E nagy méretű, észak-dél irányban az „Öreg árok mentén” hosszan elnyúló belterületen közel 3000 lakos él.

A község úti-falu volt, melynek története az újkőkorba vezet vissza. Jelentős település volt a római korban, de templommal rendelkező telephely volt az Árpád korban is. A mai Sárisáp határában több középkori falu létezett. Gazdag múltjáról számos régészeti lelőhelye árulkodik.

Máig meghatározó jelentőségű volt a település életében a múlt század elején feltárt **köszén bányája**, melyet Annavölgyön 1833-ban nyitottak. A kitermelés megkezdésével a település a bánya közelébe költözött, új településrészek alakultak ki. 1847-ben szabályozták először az Öreg árkot (az Únyi patakot).

A község lakosságát a török pusztítások után betelepítették, minek eredményeként mindig vegyes anyanyelvű (magyar-szlovák-német ajku) lakosság lakta.

Az 1840-ben alapított és rá 110 évre megszüntetett **téglagyárat** TSz melléküzemágként működtették Alugrafika néven, ma német tulajdonban lévő üzem.

A köszén bányászat csökkenésével, majd a területen való megszűnésével az 1980-as évektől kezdődően mind nagyobb jelentőségűvé vált munkahely szempontjából az Epöl-Nagysáp és Sárisáp határában mai is működő **kaolinbánya**.

A korábbi időkben jelentőséggel bírhatott a szőlészet és a gyümölcs termesztés a községben. Erre utalnak nagy kiterjedésű **kert-használatú** területei. Mára ezek nagy részt felhagyott műveletlen földek.

A Község közigazgatási területének szinte a súlyvonalában halad a 90-es évek elején épült **gázvezetékek** (a nagynyomású 600 mm-es, illetve mellette a nagy-középnomású 100 mm-es átmérőjű vezeték). A gázvezetékek mintegy 80 méteres sávban (védősáv) meghatározzák a területhasználatot. Építési tevékenység ebben a sávban vagy egyáltalán nem végezhető, vagy például burkolt út rendkívül költségesen építhető meg. A gázvezetékek dél-keletről érkeznek a településre, az Únyí-patak mellett, (mely egyben a belterületi határ) annak nyugati oldalán haladnak s a belterületi határ melletti 500 méteres útjuk után a lakóterületek felé Gázfogadó állomás létesült. Itt a gázvezetékek elfordulnak nyugati irányba, s a Nagysáp felől érkező vízfolyás völgyében haladva a nagysápi határnál hagyják el a települést, hogy a kaolin bányát megkerülve Bajna felé vegyék az irányt.

Figyelemre méltó, hogy a gázvezeték nyomvonalán (részben lekeresztelve azt) **5 db régészeti lelőhely** ismert. Nem tudni azonban, hogy a gázvezetékek fektetésekor milyen mértékben vették azokat figyelembe, illetve szükségszerűen feltárásuk, feltérképezésük megtörtént-e az időtájt.

Lakóterületek és fejlesztési elgondolásai

A Község belterülete a Dél-Észak folyású (Duna felé haladó) Öreg árokkal párhuzamosan haladó Fő utca mentén terüle el közel 4 km (3800 m) hosszban.

- A Fő utca nyugati felén az **Öreg szőlőhegy alatt** található a település legrégebbi része. A dimbes-dombos területet szűk, kanyargós utcák tárják fel. Ezeken a területeken egy-két foghíj telek beépülésén kívül újabb beépítésű területekre nem lehet számítani, sőt egyes beépítésre alkalmatlan területrészeket mezőgazdasági területfelhasználásként jelöl a terv. Ez kizárja a lakótelkek további szaporodását ezeken a részeken.

Egyetlen új falusi lakóházas beépítésre alkalmas területként jelöli a terv a Móricz Zsigmond utca végét, annak nyugati irányba való lefordítását. Ez az új útszakasz kiépülésével a Fő utcáról vezetetten megfelelő lejtési viszonyokkal és szélességi paraméterekkel szemét-szállítási útvonalként tudna szolgálni a kommunális hulladéklerakó felé, tehermentesítve ez alól a Móricz Zsigmond utcát.

- Déli irányban a volt téglagyárig tartott a régi település belterületi része. Ettől délebbre a Fő utca keleti oldalán magasan a meredek dombokra felkúszó lakóházas beépítés csak részben valósult meg. A viszonylag nagy számban lévő beépítetlen lalkótelkek az itteni beépíthetőség magas költségére és körülményes voltára utalnak.

A szerkezeti terv továbbra is ábrázol beépítési lehetőséget ezeken a területeken, az eddig be nem épített 4 db új utca mentén. Mivel a terület igen meredek csak egyoldali beépítésűek tudnak lenni az utcák, s teleksoronként teraszozva újabb utca nyitása szükséges. Ezért a 4 db új utca telekszámában nem jelent sokat az egyoldali beépíthetősége miatt. Mint kínálati válatozatosság megtartandó e beépíthetőség, de feltételezhetően a falubéliek elsősorban nem ide fognak építkezni. Inkább üdülési célú építkezésre lehet majd itt számítani a szép kilátást kínáló hegyoldal miatt.

- A Fő utca keleti oldalán - a lapos részen- **Új-telep** került kijelölésre és nagyobb részt be is épült. Nem egybefüggően, szétszórtan az Új telepen mintegy 40 házhely található még beépítetlenül. A lakóterület déli befejezéseként a Község délikapuját képező új lakóterületrész került lehatárolásra, íves beépítésű területet biztosítva kertvárosias formában.

- Az Öreg árok nyugati oldalán (**Öreg árkon túl**) a Malom utcáról Észak felé fordulva indult meg a házhely osztás a Május 1 utca mentén. Mivel a telekosztás egyre inkább felfelé, Észak felé haladt tovább, egyre inkább távolodott a Község központjától. Az Öreg árkot csak a Malom úti híd keresztezi, illetve attól több mint 2 km-re északra a Paulina majornál lévő híd. Ezért a központtól való távolodás érzése fokozottan révényesült.

A terven jelölt Fő utcát és Május 1 utcát összekötő, iparterületet „felhasító” új út közvetlen megközelítést biztosít e lakóterületeknek és bővítményének. Itt jelöl a terv nagytelkes beépítésre alkalmas lakóterületet, a sűrű telekosztású, valamikor talán kerthasználatú területen. E terület utcahálózatát képező utak az új telekosztásnál figyelembe veendő. A nagy telkek a meglévő telkek összevonásával alakíthatók ki, méretük meghatározásánál a kialakult telekosztás figyelembe veendő.

Az új lakóterületek határvonalát jelenti keleti irányból a kereskedelmi-gazdasági terület használatra jelölt területsáv, mely a szennyvíztisztító védőterületén belül esik. Itt lakófunkció létesítése nem megengedett, illetve annak feltételeit a szennyvíztisztító technológiájának és használati módjának függvényében az ÁNTSZ fogja meghatározni.

- Néhány házhely kialakítására van mód a Malom köz mentén, illetve a létesítendő tó környékében.

Gazdasági területek és fejlesztési lehetőségei

- **Meglévő** és megtartandó iparterületek találhatóak a Fő utcáról nyílóan, a volt téglagyár területén (volt Alugrafika) valamint a XIX.-es bányakna területén. Az előbbi bővítésére lehetőség nincsen, belső átalakítása, fellazítása kívánatos lenne.

A bányakna területén telekfelosztás történt átalakuló iparterületként kezelendő. Hasznosulását és minőségi átalakulását gerjesztheti a Község egyik igen fontos szerkezeti jelentőségű útjának területén való átvezetése. Hosszú távon az iparterület közelében rekreációs zöldterületekkel körülvett tó létesítése tervezett, miáltal az iparterület hasznosulása stratégiai jelentőségűvé válhat a tó szempontjából és viszont.

- **Északon** Annavölgy közigazgatási határával érintkezve iparterület található a volt bányavasút állomása, karbantartó műhelyei helyén. Ennek bővítésével az Öreg árok irányába a terület nagysága két és félszeresére növelhető. Megközelítése a Palulina majori útról leágazva, belső feltáró út kiépítésével biztosítható. Az iparterület hosszú távon tovább bővíthető az Öreg árok nyugati oldalán. Az Északi Iparterület, mely a Község északikapunját is jelenti hasznosulása, kialakítása Ipari Park jelleggel kívánatos, mely szervezeti formáját tekintve lehet „kvázi IP”, vagyis csak azokat a jegyeket célszerű az ipari parkok működési elvéből átvenni, melyek helyi vállalkozóknak és betelepülni szándékozók számára elérhetőséget biztosít, (nem kínálni a szolgáltatásokban lényegesen többet mint amire fizető kereslet adódhat, azonban minőségi környezetet és működési feltételeket ajánlani kell, hogy színvonalas gazdasági területté váljon.)
- Új kereskedelmi-gazdasági terület kialakítására tesz javaslatot a terv a lakóterületeknél már említett okok miatt (szennyvíztisztító védőtávolsága) a **Május 1 út meghosszabbításával** feltárt területen, az újjonnan kijelölt nagytelkes lakóterületek közelében.

E kereskedelmi-gazdasági terület (tartalék területével együtt) mintegy szétválasztja a lakóterületeket és a meglévő kaolin üzemi területet. A Május 1 utca meghosszabbításával és a Paulina majori útra burkolt útkénti rákötésével megvalósulhat egy ipari-gazdasági területeket kiszolgáló, lakóterületeket elkerülő út.

- Mezőgazdasági területek használatában egyik legfontosabb változást a **tanyás beépítésre** kijelölt terület jelenti. E terület az Únyi patak mellől indulóan, a majdani (hajdani) horgásztavak irányába vezető út mentén húzódik. A mezőgazdasági tanyás terület elsősorban állattartással foglalkozó mezőgazdasági vállalkozók használatára került kijelölésre, hiszen a település közigazgatási területén belül állattartásra alkalmas, lakóhelyül is szolgáló terület nagyon nehezen található. E terület északi részének hasznosulását, majd a karsztvízkút védőterülete kijelölésének a véglegesítése, és annak előírásai fogják pontosítani.
- A meglévő mezőgazdasági **kerthasználatra** kijelölt területek zömmel parlagon találhatóak, ezért javasolt azok részbeni erdőtelepítés alá vonását, vagy gyümölcsfa, -cserje telepítéssel együttes hasznosulását szorgalmazni. Ennek gazdasági, tájképi és talajvédelmi jelentősége egyaránt fontos lenne. A település közigazgatási területén belül az erdőterületek igen kismértékben vannak jelen, besorolás szerint a közigazgatási terület egy tizedén sincs erdő. Az erdőtelepítés gazdasági, turisztikai, tájképi jelentőségén túl védelmi jelentősége is hasonlóan fontos funkciót jelenhetne.

Rekreációs zöldterületek, közterek, parkok létesítése

A település fejlesztési koncepciójában megfogalmazottak szerint nagy jelentőséggel bírnak a jövő alakítása szempontjából a turisztikai célú fejlesztések. Ezzel egyidejűleg, illetve

ugyanazon fejlesztések a helyi lakosság helyben tartását, helyi életszínvonalának, lakóhelykénti minőségének emelését is szolgálják, ezért cél a rekreációs zöldterületek és közparkok számának és funkcionális kínálatának a fokozása.

- Fenti célok elérését segítheti az Öreg árok megduzzasztásával majd egy **tó létesítése**. A tó helyének kijelölésekor szempont volt
 - * a település központjával való kapcsolat,
 - * az iskola közelsége,
 - * a további fejleszthetőség lehetősége.

A tó közelében strand/uszoda létesítésére is történt terület lehatárolás közvetlenül az iskola melletti területen.

- A meglévő **sportpálya környezetében** további rekreációs terület kijelölése történt meg, melynek hasznosulását a domborzati viszonyok meghatározzák, vagy éppen azok szolgálják. Pl. íjászat, élmény-domb, szabadidőpark létesítése.
- A templom fölött a **temető bővítési területét** is ábrázolja a terv. A terület használatát segítheti a jelenlegi mély, vízmosás részbeni feltötése, s az „ó” temetőt és az „új” temetőt összekötő út itteni megépítése. Ez biztosíthatja a gépkocsival jelenleg nehezen megközelíthető temetőrészek feltárását, illetve a temető felső részébe való kényelmesebb eljutást. A temető védőtávolságát az igen közeli lakóterületi beépülés miatt, valamint a domborzati adottságok figyelembevételével csak húsz méterben határozza meg a terv.

Egyéb, védőtávolságot igénylő objektumok

- A kommunális hulladéklerakó Annavölgy területén van. Ennek az 1000 méteres védőtávolságát meghúzva kiderül, hogy a település északi részén lévő lakóterületek a kálvária vonaláig nem fenntarthatók. Ennek enyhítésére a domborzati adottságok figyelembe vétele szolgál.
- A település dögkútjának 1000 méteres védőtávolsága szintén igen jelentős lakóterületi részt fed le. Ennek megoldását a dögkút új helyszínre való telepítése adhatja.
- Védőtávolságot igényelnek még a szennyvíztisztító és a karsztvízkút. Mindkettőről már szóltunk.

**A SZERKEZETI TERV FELÉPÜLÉSE, A SZERKEZETI TERVEN JELÖLT
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JELEK**

A Község beépítésre szánt területei		Szintterület sűrűség
a)	lakó - falusias laza beépítésű lakóterület, - kertvárosias lakó	FL 0,5 KEL 0,6
b)	vegyes - településközpont jellegű terület, - központi vegyes terület	TV 2,0 KV
c)	gazdasági - kereskedelmi, szolgáltató, - ipari gazdasági terület	KG 2,0 IG
e)	különleges - temető terület - rekreációs terület - bánya terület	TEM 0,1 ZR 0,2 B

A Község beépítésre nem szánt területei	
a.)	közlekedési és közmű területek: K
	* országos mellékút (81128 sz. bekötő út), gk. parkolók
	* közmű-területek: vízmű-, nyomvonalas vezetékek sávjai
b.)	zöldterületek: - közpark KP
c.)	egyéb területek:
	* folyóvizek és állóvizek medre-partja (Únyi-patak, Tó, tavak, vízlevezető árkok) VT
d.)	mezőgazdasági területek:
	* általános mezőgazdasági övezet M
	* tanyás mezőgazdasági övezet MT
	* mezőgazdasági kertövezet, Mk
	* védendő tájhasználatú övezet Mv
e.)	erdőterületek:
	* védelmi jellegű erdő, Ev
	* gazdasági erdő E
	* egészségügyi-, szociális, turisztikai rend. erdő, Et

ÖSSZEFOGLALÓAN:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek:

- Kisvárosias* régi településrészek aprótelkes szakaszai,
Kertvárosias a településközpontól délre, a Fő utca mindkét oldalán az újtelepi rész, lazábban beépített telkek,
Falusias (nagytelkes) északkeleti „zártkertes” részekkel határos területek. A Fő utca mindkét oldala az Ipar (volt bányaaakna területe) és a településközponti terület között.

Vegyes terület

a település központi igazgatás, kultúra, oktatás, kereskedelem, szolgáltatás, egyházi, lakó funkciókkal. Malom utca- Fő utca – „Iskola köz”- Templom utca környezete.

Gazdasági területek

kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület: Fő utca, Petőfi tér, Szabadság tér, Malom utca mentén alakultak ki, illetve alakulnak újjá.

Ipari gazdasági – sport pályától délre a Fő utcához kapcsolódó, Fő utca menti átalakuló bányaaakna, új terület az északi közigazgatási határ mentén az Únyi patakig terjedő részen.

Mezőgazdasági üzemi terület a volt TSz telep- géptelep

Különleges terület

Temető és bővítési területe,

Bánya és üzemi területe (kaolin)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közmű területek: Országos fő út,

Településközi főút

Települési mellékút

Szennyvíztisztító, gázfogadó, víztároló

Zöldfelületek

Közpark, közkert

Erdőterületek

Mezőgazdasági területek

Egyéb területek

Vízgazdálkodási területek (tavak, Únyi patak, vízfolyások).