

LEPSÉNY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

*TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT*



LEPSÉNY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Generál tervező: **Város és Ház Bt.**
1062 Budapest, Lehel utca 3/b.
Telefon/fax: 06-1-340-2382
Ügyvezető: Bárdosi György

Vezető településrendező tervezők:
Bárdosi Andrea: TT1 01-4073/01
Lázár Tibor TT1 01-5041/02

Településrendezés :	Bárdosi Andrea Bárdosi György Lázár Tibor Horváth Laura	Város és Ház Bt. Város és Ház Bt. Környezetterv Kft. Város és Ház Bt.
Tájrendezés, környezetvédelem:	Lázár Tibor	Környezetterv Kft.
Közművek, közlekedés:	Nagy Szabolcs Szabó Zsolt	Viaplan Kft. Viaplan Kft.
Munkatársak:	Czotter Dániel	Város és Ház Bt.

Budapest, 2006 április

TARTALOMJEGYZÉK

Bevezető
A vizsgálatok összefoglalása
Tervezői nyilatkozat

JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Szerkezeti terv leírása
Szerkezeti tervlap 1:15000

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Szabályozási terv SZT-1 M= 1:2000
Szabályozási terv SZT-2 M= 1:10000

BEVEZETŐ

Lepsény Településrendezési Tervének kidolgozását 2005-ben kezdte meg a Város és Ház Bt Lepsény Önkormányzatának megbízásából. A Város és Ház Bt. a terv elkészítésére olyan tervező irodák (Környezetterv Kft, Viaplan Kft) társulását hozta létre, melyek munkatársai kiterjedt referenciamunkákkal és megfelelő jogosultsággal rendelkeznek.

Lepsény településrendezési tervének készítését 2000-ben kezdte meg a Telfo Tervezőcsoport (felelős tervező Kiss Tamás), mely munka keretében a belterület szabályozási terve is elkészült, azonban egyeztetésre már nem került sor. A tervezési folyamat megakadt, majd 2004-ben az Önkormányzat és a tervező közötti szerződéses kapcsolat megszűnt, majd az Önkormányzat közbeszerzési eljárás keretében írt ki a településrendezési terv elkészítésére pályázatot, melyet a Város és Ház Bt nyert el. A munkát cégünk teljes egészében újra kezdte.

A véleményezési eljárás 2005 decemberéig lezajlott. Lakossági fórumra 2006 január 9-én került sor, párhuzamosan a lakossági közzététellel.

A VIZSGÁLATOK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

Lepsény Nagyközség Fejér megye délkeleti részén helyezkedik el, Veszprém megye határán, 1950-ig Veszprém megyéhez tartozott. A település a Mezőföldön, a Kálóz-Igari Löszhát elnevezésű kistáj területén található. Lepsény – bár a balatoni települések második vonalában helyezkedik el, nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetbe, csak periférikus, háttértelepülés szerepet tölt be. Belterülete a parttól légvonalban 5 km-re helyezkedik el.

A nagyközség a XIX. században indult töretlen fejlődésnek, miután 1861-ben kiépült a Budapestet és Nagykanizsát összekötő vasútvonal a település közigazgatási területén áthaladva, majd a Győr-Veszprém-Dombóvár vasútvonal, majd Dég-Lepsény mellékvonal kiépítésével fontos vasúti csomóponttá vált. Ennek köszönhetően a vasúti terményszállítása, vására miatt jelentős gazdasági szerepkört tölthetett be. Ezt a szerepkörét azonban fokozatosan elvesztette a mezőgazdaság háttérbe szorulásával.

A XX. század második felében a kereső lakosság egyre nagyobb hányada a környező ipari településeken talált munkahelyet.

A települést a Balaton közelségéből adódó kedvező és kedvezőtlen hatások elkerülték, a tó turisztikai jelentőségének fejlődésével párhuzamosan nem alakultak ki Lepsényben üdülőterületek, nem történtek nagy turisztikai célú beruházások, fejlesztések. Ennek a település egészére nézve kedvezőtlen gazdasági következményei mellett pozitív hatása is volt, hiszen emiatt maradhatott meg a település régi, falusias jellege. Továbbá ennek köszönhető az Újhegy nevezetű kiskertes területen fennmaradt szőlő- és borkultúra. A település értéke éppen abban a kettősségben rejlik, hogy egy csendes, nyugodt, a turizmus által kevésbé érintett környezet, ahonnan könnyen és gyorsan megközelíthető Balaton, mint a régió legfontosabb idegenforgalmi célpontja.

A település megközelítése Budapest felől az M7 autópályán az Enying-Aligai leágazáson keresztül a 7-es főútról történik, ami áthalad a település Fő utcáján.

Lepsény belterületének településszerkezetét a rajta keresztülhaladó utak alakították. A település fejlődése a két, egymást merőlegesen keresztező főengely mentén kezdődött. Először a Fő utca épült ki, itt található még régi falusias lakóépületek és porták, ahol még láthatók a hagyományos állattartó gazdálkodáshoz kapcsolódó épületek, építmények. Kicsit később kezdődött a mai Vasút utca

kiépülése, a Nádasdy kúria megépítését követően a hozzá vezető út is beépült. Ezek a település fő szerkezet alkotó utcái. Majd ezekhez kapcsolódóan alakultak ki a merőleges utcaszerkezetet követő, elsősorban kertvárosias lakóutcák.

A település korábban kialakult lakóterülete beállt, problémamentes. Az újabban kialakuló lakóutcák esetében tapasztalható, hogy a különféle beépítések, építészeti formák zavaros utcaképet eredményeznek. A település egyik fő fejlesztési szándéka a lakóterületbővítés. A fejlesztés a Fő utcától északra elhelyezkedő meglévő lakótelkek hátsó részének feltárásával valósítható meg, amelyek szabályozásánál szem előtt kell tartani a megvalósult új beépítések településképi szempontból kedvezőtlen példáját.

Lepsény egyik legnagyobb értéke a fejlesztési lehetőségeket magába rejtő Cinca-patak mellett elterülő kiskertek összefüggő területe. Amellett, hogy a terület ökológiai és zöldfelületi szempontból kiemelkedő jelentőséggel bír, egy nagy, többfunkciós közösségi tér kialakítására is alkalmas. Továbbá lehetőséget nyújt arra, hogy a patak kastélyparkot övező szakasza mellett kialakítható gyalogos sétány folytatásaként egy összefüggő zöldfelület valósuljon meg.

A település intézményrendszere igen sokoldalú, és megfelelően ellátott oktatási, igazgatási, egészségügyi intézményekkel. Jelentősebb bővítésre nem szorul a település, csak kisebb fejlesztésekkel kellene az ellátás színvonalát növelni.

A 7-es főút mellett kereskedelmi, szolgáltató tevékenységet folytató vállalkozások telepedtek meg az elmúlt években. A lakóterületekkel körülhatárolt terület csak korlátozottan nyújt lehetőséget, újabb cégek megtelepedése számára már nincs elegendő terület.

A kereskedelmi, vendéglátói ellátás kínálata nem megfelelő egy Balaton közelében elhelyezkedő település lehetőségeihez képest. A szolgáltatások bővítésére kell törekedni, újabb, színvonalas vendéglátóhelyek, üzletek, piactér nyitását, kell elősegíteni létesítésükhöz szükséges terület biztosításával.

A belterületől délre található Lepsény legnagyobb gazdasági területe, ami a volt orosz laktanya területén létesült. Gazdasági tevékenység folytatására a belterülethez viszonyított helyzete miatt a terület kiválóan alkalmas, azonban jelenleg alulhasznosított. Egyedüli negatívuma rossz megközelíthetősége, hiszen jelenleg kizárólag a lakóterületeken keresztül érhető el a terület. Ezt a kedvezőtlen adottságot a települést délről megkerülő tehermentesítő útjának kiépülésével lehet kiküszöbölni.

A külterületre és a szakágakra vonatkozó vizsgálatokat az Alátámasztó munkarészek tartalmazzák.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Lepsény Településrendezési terve (Településszerkezeti terv, Szabályozási terv, Helyi Építési Szabályzat) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) előírásainak megfelelően készült.

A terv összhangban van az Országos Területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvénnyel és az egyéb vonatkozó törvényekkel és Kormányrendeletekkel.

Budapest, 2006 január 30.

Bárdosi Andrea
Vezető településrendező tervező
TT1 01-4073/01

Lázár Tibor
Vezető településrendező tervező
TT1-01-5041/02

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

(A 29/2006. (IV.04.) K. sz. határozattal jóváhagyva)

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET

Lepsény településszerkezetét – a külterületet tekintve alapvetően a rajta keresztülhaladó országos jelentőségű, de főleg átmenő forgalmat kiszolgáló – közlekedési tengelyek határozzák meg. Két fő tengelyét a Fő utcán áthaladó 7. sz. főút és a Vasút utcán áthaladó 7207 sz. út alkotja. A településszerkezet ezekkel az utcákkal párhuzamos és rájuk merőleges utcaszerkezettel alakult ki.

A település közigazgatási területét érinti az **M7 autópálya** nyomvonala. Csomópont nincs a település területén. A települést szintén érintő, tervezett **M8 autópályának** viszont lesz közvetlen leágazása a község felé, ezenkívül csomópont tervezett a távlati M65 autópályával is a település déli részén. Az M8 tervezett nyomvonalának módosítására kell törekedni a védendő természeti értékek elkerülése érdekében.

A településen áthaladó vasútvonalak fontos szerkezetalkító elemek. A település lakóterületének folyamatos növekedése következtében a vasútak nyomvonala a belterületben, vagy annak határán haladnak. A belterületet kettészelő Veszprémi vasút szerkezetalkító szerepe a legjelentősebb, mivel nyomvonala meghatározta a környező lakóterületek telekosztását, uthálózatát is, mindemellett a vasút kiépülésének következtében ékelődött a lakóterület közepébe a Concordia közraktár üzemi területe is a kedvező szállítási feltételek miatt.

A település belterületi ill. beépítésre szánt területek területhasználatában mozaikosság figyelhető meg, a lakóterületbe szigetszerűen beékelődve, elszórta találhatóak a különböző kereskedelmi, szolgáltató területek, iparterületek.

2. TÁJSZERKEZET

A tájszerkezet alakításának alapelvei:

- a történeti hagyományokon alapuló racionális tájhasználat, tájszerkezet megőrzése
- a táji, természeti értékek, az ökológiai rendszer megőrzése és fejlesztéséhez a településrendezési feltételek biztosítása
- az egyes sajátos tájszerkezeti egységek sajátos használatához illeszkedő differenciált szabályozással a mezőgazdaság fejleszthetőségének biztosítása
- a település és a táj harmonikus egységének megőrzése
- a környezetminőség megőrzése

3. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE

(A dőlt, kisbetűvel írt szövegek az egyes területhasználatok OTÉK-szerű leírását tartalmazza, illetve olyan magyarázó szövegrészek, amelyeket csak az egyeztetési anyag tartalmaz. Ezek nem lesznek részei a határozatnak.)

3.1. Beépítésre szánt területek

LAKÓTERÜLETEK

Kisvárosias lakóterületek

A terület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően a 12,5 m építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyeken a lakóépületek mellett kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek is elhelyezhetők.

Lepsényben a kisvárosias lakóterület nem jellemző, csak két kisebb, pár telekre kiterjedő terület sorolható ebbe a területfelhasználási egységbe. Egyik terület az Ifjúság utcában található két lapostetős, F+1 kialakítású többlakásos lakóépületek telkei. A másik terület a volt orosz laktanya területén található. A jelenleg is lakóépületként funkcionáló két épület 5 emeletes, tervezett iparterületbe ékelődése ellenére is mint megmaradó lakóterülettel kell számolni.

Kertvárosias lakóterületek

A terület laza beépítésű, összefüggő, kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően a kialakult építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyeken a lakóépületek mellett kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek is elhelyezhetők.

Lepsény esetében kertvárosias lakóterületi besorolásúak a település meglévő (kivétel a település legrégebb, falusias beépítésű utcájának a Fő utcának a legnagyobb része, valamint a Vasút utca vasúton kívül eső része) és az újonnan kijelölt lakóterületeinek legnagyobb része is. Jellemzően, karakterében megkülönböztethetők a hagyományos, kialakult egységesebb, többnyire földszintes kertvárosias lakóterületeket és a közelmúltban kialakult, modern kertvárosias lakóterületek (pl. Arany János utca, Petőfi Sándor utca nyugati vége). A lakótömbökben korlátozni szükséges az állattartó épületek nagyságát. Az eltérő sajátosságú tömböket a Szabályozási Tervben külön építési övezetbe kell sorolni.

Új kertvárosias lakóterületként határozza meg a Szerkezeti terv

- a belterületől északra a 052/1 egy részét és a 061/1-5 hrsz-ú telkek területét.
A jelenleg részben önkormányzati tulajdonban lévő, külterületen található telkek belterületbe vonásukat követően, megfelelőek új, kertvárosias lakóterület kialakítására. A telkek a 7207. sz útról leágazó, a jelenlegi belterületi határ mellett kialakított lakóútról lennének megközelíthetőek.
- A belterületől északra a vasút és a szőlőhegy közötti területet.
A telkek belterületbe vonásával lehet új, kertvárosias területeket kialakítani, melyek feltárása két új lakóút kialakításával oldható meg. Egyrészt a Fő utcáról leágazó Május 1. utcával párhuzamosan kialakított lakóúttal, másrészt a 7207. sz útról leágazó új lakóúttal.
- az Arany János utca folytatásában a Mártírok utcától délre eső telkek területét.
Ez a terület ugyan a korábbi rendezési terv alapján is lakóterületként szerepel, azonban a telkek kiosztására ezidáig nem került sor.
- a település nyugati határán, a 7-es számú főúttól északra a meglévő falusias lakóterülettel szomszédosan elhelyezkedő területet.
A tervezett kertvárosias terület egy része már belterület (1, 2, 3 hrsz-ú telkek), a többi része jelenleg külterületen található, belterületbe vonása szükséges.
- a település dél-nyugati határán, a Rákóczi Ferenc utca végével párhuzamosan kialakított lakótömb területe.
A tervezett kertvárosias terület jelenleg külterület, tervezett falusias lakóterületekbe ágyazva kerül kialakításra.

Tartalék kertvárosias lakóterületként határozza meg a Szerkezeti terv

- a belterületől északra a 052/1 hrsz-ú telek külterületbe eső részét.

Falusias lakóterületek

A terület kertes, földszintes (F+T) kialakítású lakóépületek, a mező- és erdőgazdálkodást szolgáló építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

Falusias lakóterületként jelöli a Szerkezeti terv a Fő utca északi oldalát, valamint déli oldalának keleti szakaszát. Falusias lakóterület továbbá a településen a Vasút utca vasúton túli szakasza.

A falusias lakóterületek nagykeres, szerény gazdasági épületekkel rendelkező falusi porták, ahol még jellemző az állattartás. Az északra található falusias lakóterületek telkeinek mérete olyan nagy, hogy ez a terület alkalmas a telkek megosztásával újabb építési telkek kialakítására is. Így megoldható itt a lakóterület-fejlesztés a lakóterületek területének bővítése nélkül is.

Új falusias lakóterületként határozza meg a Szerkezeti terv

- a település déli részén, a Széchenyi utca folytatásában a 078/1 és 078/2 hrsz-ú telkeken, a meglévő kertvárosias lakóterület és a vasút közötti területet.

A területen jelenleg mezőgazdasági terület, ahol áll egy lakófunkciójú épület a hozzá tartozó faiskola telkén. A terület telekmegosztással falusias lakóterületként hasznosulhatna.

VEGYES TERÜLETEK

Településközpont vegyes területek

Ez a területfelhasználási egység biztosíthatja a változó igényeknek megfelelően a meglévő funkciók átalakulását, a területen olyan helyi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói, egyházi, egészségügyi, stb. intézmények helyezked(het)nek el, melyek a domináns lakófunkciót alapvetően nem zavarják.

A településen több, különálló településközpont vegyes terület alakítandó ki:

A legnagyobb kiterjedésű településközpont vegyes terület a mai központi terület - Fő utca, Vasút utca kereszteződése, összekapcsolódva a református templom és környékének a hagyományos településmagi részével, ezért elsődlegesen itt jelölt a Szerkezeti terv településközpont vegyes területet, mely lehetőséget ad a meglévő intézmények kismértékű bővítésére. Ebbe a területbe tartoznak a település legjelentősebb intézményei is, mint az általános iskola, a gyógyszertár, orvosi rendelők, polgármesteri hivatal, református templom, parókia, könyvtár, stb. a lakóépületek mellett.

Szintén településközpont vegyes terület a Vasút utca mentén Posta utcától a Mezőmag területéig terjedő szakasza, ahol található a település művelődési háza mellett, számos üzlet, kisbolt is.

Alközpontot alkot a település újabb, nyugati lakóterületébe ékelődve a posta, és a vele szemközt található kisbolt telke. Az alközponti jellegét erősíti, hogy a közelben található a katolikus templom nagy köztertként funkcionáló telkével.

Településközpont vegyes terület a Jókai Mór utcában található egykori iskola telke és a vele szomszédos, jelenleg üresen álló telek. Az új településközponti vegyes területen a meglévő, kihasználatlan iskolaépület hasznosításával, és újabb épületek elhelyezésével új közösséget szolgáló intézmények számára biztosítható hely.

A vegyes területeknél figyelembe kell venni, hogy az elhelyezhető intézmények (pl. panzió, vendégház, kulturális intézmények, kereskedelem stb.) parkolóigényei is kielégíthetőek legyenek.

Új településközpont vegyes területként határozza meg a Szerkezeti terv

- az Arany János utca és a Mártírok utca kereszteződésében a tervezett és a meglévő kertvárosias lakóterület találkozásánál elhelyezkedő területet.
A terület a korábbi ÁRT alapján lakóterület.
- a Május 1. utca és a Fő utca kereszteződésében található 166 hrsz-ú beépítetlen területet.
A terület a korábbi ÁRT zöldterület területfelhasználási egységbe sorolta.
- A történelmileg kialakult településközpont mellett, ahhoz kapcsolódóan a településközpont vegyes terület bővítését határozza meg a Szerkezeti Terv. A Fő utca, Vasút utca, Posta utca, Pásztor utca által körbehatárolt tömb belsejében kialakult, kiskertes patakparti terület fejlesztése a település közösségi életének fejlődését segítheti elő rendezvények lebonyolítására alkalmas terek kialakításával, közösségi funkciójú épületek elhelyezésével, patakparti sétány kialakításával.

GAZDASÁGI TERÜLETEK**Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület**

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Lepsényre jellemző, hogy a kereskedelmi, szolgáltató területek a lakóterületbe beékelődve, egymástól elkülönülve, szigetszerűen találhatók.

A 7-es főúttól északra, a Fő utca kereskedelmi, szolgáltató területén több kereskedelmi tevékenységet folytató cég telephelye is található. Itt építőanyag, nyílászáró kereskedelmi cégek működnek. A területen újabb épületek épülése mutatja a terület gyors fejlődését.

Kereskedelmi, szolgáltató terület a két egymástól távolabb elhelyezkedő közraktár területe is. Mindkettő a vasút mellett – a Mezőmag a Vasút utca és vasút kereszteződésének két oldalán, a Concordia közraktár az Nádasdy utca végén – helyezkedik el magas településképi szempontból is meghatározó építményeivel.

Meglévő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként jelöli a Szerkezeti terv a SIBO Csomagolótechnikai Kft., Lepsény Fém Kft telephelyeit.

Új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként határozza meg a Szerkezeti terv

- a vasút mellett található Tüzép és az volt orosz laktanya közötti területet (kb. 20,3 ha), melyet a 7-es útról leágazó új gyűjtő út tárhat fel.

Ipari gazdasági terület

Lepsényben iparterülete a településtől délre található a volt orosz laktanya területe, melyet a korábbi rendezési terv is iparterületbe sorolt.

Új ipari gazdasági területként határozza meg a Szerkezeti terv

- a volt orosz laktanyától délre a meglévő ipari telephelyet és térségét (kb. 6,1 ha)

Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület

Mezőgazdasági üzemi terület a már meglévő nagylétszámú állattartó telep területe, ahol a mezőgazdasági termeléssel összefüggő üzemi építmények helyezhetők el. Az üzemi terület fejleszthetősége érdekében a major területét a szerkezeti terv beépítésre szánt területként, az egyéb

ipari területre vonatkozó szabályozási paraméterekkel szabályozza. A major területén csak olyan új üzemi építmények alakíthatók ki, amelyek védőtávolság igényükkel nem korlátozzák a lakóterület rendeltetésszerű használatát és beépíthetőségét.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) az előzőektől eltérő területek. Mindezek alapján a különleges területek hatásuk alapján két – egymástól lényegesen eltérő – csoportba sorolhatók. Az egyik csoportot a zöldfelületi jellegű intézmények (temető, kegyeleti park, sporttelep stb.), a másik csoportot a községüzemeltetés védőtávolságot igénylő, környezetszennyező, zavaró hatású létesítményei (szennyvíztisztító telep) alkotják.

A Különleges területek esetében a kijelölt területek csak az adott célhoz kötötten, és csak ennek a célnak megfelelően kerülnek felhasználásra, ezáltal biztosítva a koncepció célkitűzéseinek megvalósulását, területenként speciális szabályozási előírások alkalmazásával.

- **Temető**

Különleges terület területfelhasználási egységbe sorolta a Szerkezeti terv mindkét meglévő temető területét. Temetők területén a rendeltetésének megfelelő építmények létesíthetők.

A katolikus temető területe teljesen körülépített, emiatt nem bővíthető. A református temető mellett egy köztemető kialakításához szükséges kb. 2,6 ha tervezett temetőt jelöl ki a Szerkezeti terv, melynek területén a védőtávolság is biztosítható.

- **Sportterület** – a jelenlegi sportpálya és környéke (605 és 0136/9 hrsz) a Vasút utca Mezőszentgyörgy felé eső szakaszán.

A sportterület külterületen kialakított részét belterületbe vonja a Szerkezeti terv.

- **Lőtér**

A Szerkezeti terv a korábban is lőtérként működött 060 hrsz-ú telek azon kb. 1,6 ha-nyi terület részét sorolja ebbe a területfelhasználási egységbe, melyen a funkcióhoz szükséges épületek elhelyezhetősége is biztosított, a telek nagyobbik része korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe sorolt.

- **Idősek otthona**

Sajátos területfelhasználási egység az Nádasdy utcában található Nádasdy-kúria és nagy kiterjedésű parkja. A terület a kúria épületének hasznosításával – a tulajdonosi elképzelésekkel összhangban és az önkormányzat egyetértésével - idősek otthona komplexum elhelyezésére ad lehetőséget.

- **Hulladékudvar**

Meglévő területfelhasználás a temetőtől északra fekvő területen.

3.2. Beépítésre nem szánt területek

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége a3-5 %-ot nem haladhatja meg és a telkek területein a biológiailag aktív zöldfelület, vízfelület vagy az erdő, mezőgazdasági művelésű termőföld a meghatározó.

ZÖLDTERÜLET

A helyi lakosság pihenési, sportolási és jóléti igényeit szolgáló, jellemzően növényzettel fedett közhasználatú közparkok területe. A már meglévő zöldterületek (közparkok) más területfelhasználási egységbe nem sorolhatók. Az új lakóterületekhez a szerkezeti terv a közparkokat is biztosítja.

Új lakóterületeket csak úgy lehet kialakítani, hogy legfeljebb 300 m-en belül a helyi lakosság igényeinek megfelelő közparkot kell létesíteni.

ERDŐTERÜLET

Lepsény közigazgatási területének erdősültsége rendkívül alacsony. Ezért a meglévő erdőterületek művelésből való kivonása, művelési ág változtatása nem engedhető meg. A jó termőhelyi adottságú mezőgazdasági területeken illetve a természetközeli gyepterületeken az erdősítés nem támogatandó. A belterületől északra – összhangban a megye területrendezési tervével – van lehetőség nagyobb összefüggő erdősítéshez terület biztosítására. Ez az erdősítés az M7 autópálya környezetszennyező hatásától is védi a települést.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

A mezőgazdasági területet a történelmi hagyományoknak megfelelő tájkarakter, az évszázadok során kialakult és a természeti adottságokhoz alkalmazkodó földhasználat megőrzése, a tájképi, természeti értékek megőrzése, a vízminőségvédelem érdekében a szerkezeti terv:

- korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- általános mezőgazdasági terület
- kertes mezőgazdasági terület

területfelhasználási egységekre tagolja.

Korlátozott használatú mezőgazdasági terület

A vízfolyások menti természetes és természetközeli élőhelyeket – réteket, legelőket – továbbá a mélyfekvésű, belvív által veszélyeztetett termőföldeket és a vízfolyásokat kísérő legalább 50-100 m széles – a patakok vízminőségvédelmét is szolgáló – területsávokat a szerkezeti terv olyan korlátozott használatú mezőgazdasági területként szabályozza, ahol épületeket létesíteni nem lehet. Ezzel a terv biztosítja Lepsény vízfolyások menti összefüggő országos és helyi jelentőségű ökológiai folyosóinak háborítatlanságát és természetvédelmi, tájvédelmi célú egységes rendszerré fejlesztéséhez szükséges területeket.

A természetvédelmi szempontból értékesebb Cinca-Csíkgát patak menti rétek, vizes élőhelyek védelmét helyi jelentőségű természetvédelmi területté nyilvánítással kell hangsúlyozottan biztosítani.

Általános mezőgazdasági terület

Általános mezőgazdasági terület a jó termőhelyi adottságú hagyományosan árutermelő termőföldek területe. A településrendezés eszközeivel is biztosítani kell a kedvező termőhelyi adottságú termőföldek védelmét:

- meg kell akadályozni a felaprózódásukat;
- a szabályozás eszközeivel is ösztönözni kell a legalább egy családot eltartani képes egybefüggő földbirtokok megőrzését, kialakítását;
- gazdasági épületek elhelyezését az árutermelésre már alkalmas nagyságú földrésztelken szabad engedélyezni;
- biztosítani kell birtokközpontok kialakításainak lehetőségét is, de csak akkor, ha a mezőgazdasági vállalkozásnak Lepsény igazgatási területén van egy vagy több tagban legalább 30 ha termőföldje.
- mezőgazdasági területeken lakóépület létesítésére csak akkor szabad lehetőséget adni, ha egy vagy több tagban a mezőgazdasági vállalkozónak legalább akkora termőföldje van, amely egy családot eltartani képes, tovább biztosítható a lakófunkcióhoz szükséges alapellátás (ivóvíz, villamos energia) és az állandó megközelíthetőség.

Kertes mezőgazdasági terület

Kertes mezőgazdasági terület a történelmi szőlőhegyek (volt zártkertek) területe (Öreghegy, Újhegy). A már kialakult és évszázadok óta változatlan területű szőlőhegyek területének további bővítése nem indokolt.

A kertes mezőgazdasági területen a vegyes mezőgazdasági használatot (szőlő, gyümölcsstermesztés, kertművelés) és az ahhoz kapcsolódó pihenést kell biztosítani a tájképvédelmi szempontból érzékeny terület egységes tájkarakterének megőrzése mellett. A területen földrésztelkenként egy – a pihenést is szolgáló – tájba illő, a helyi építési hagyományoknak megfelelő gazdasági épület létesíthető. A szabályozás eszközeivel is biztosítani kell a szőlőhegyek történelmi telekszerkezetének megőrzését. Ennek érdekében meg kell akadályozni a telkek „hétvégi telek” szerű felaprózódását. A szőlőhegyek hagyományos építészeti karakterének, tájképi egységeinek megőrzése érdekében az építhető gazdasági épületek alapterülete nem lehet több 60 m²-nél.

Fontos szempont továbbá, hogy az épületeket a meglévő feltárutak mentén lehet kialakítani.

A hagyományos szőlőhegyi tájkarakter és tájképi egység védelme miatt a területen birtokközpont és lakóépület nem létesíthető.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület a vízfolyások medre és a vízállásos területek, továbbá a vízmű terület. A belterületet érintő patak rendszeres kotrásának hiányában a település mélyebb fekvésű területei elvizenyősödhetnek. Ezért fontos a patakban lerakódott hordalék rendszeres kotrása, a vízfolyás térségi szintű rendezése.

Vízgazdálkodási területen a vízgazdálkodás, vízkárelhárítás építményei helyezhetők el. Vízgazdálkodási területként szabályozott, időszakosan vízállásos területen olyan többfunkciós víztározó (záportározó, jóléti tározó) is létesíthető, amely az ökológiai folyosó természetes élőhelyeit nem károsítja és növeli a biológiai sokféleséget.

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területen a Szerkezeti terv feltünteti a térségi és településszerkezeti jelentőségű közutak nyomvonalait és csomópontjait és a térségi kerékpárutakat. Közlekedési terület az M7 autópálya területe, a 7-es főút területe valamint a szerkezeti szempontból meghatározó tervezett és meglévő gyűjtőutak területe, valamint az egyéb kiszolgáló illetve lakóutcák, és teresedések. Az ábrákon az állami közutakat és önkormányzati gyűjtőutakat kiemeltük a hálózati hierarchiában betöltött szerepük szerint. Közlekedési területként kezelendő a tervezett M8 autópálya, de ennek tanulmánytervi szintű tervezése miatt, csak pontosítandó nyomvonalat ábrázol a Szerkezeti terv.

4. KÖZLEKEDÉS

Közlekedési fejlesztések

Törekedni kell, hogy az M8 autópálya nyomvonala minél jobban elkerülje a helyi védelemre tervezett területet. Amennyiben a jelenlegi nyomvonalváltozat marad, csak a magas lábakon átvezetett autópálya támogatható. Az autópálya által elvágott földutak átvezetéséhez ragaszkodni kell.

A 7. sz. főút lakott területi szakaszát ki kell terjeszteni a mezőszentgyörgyi bekötőútig.

A 7. sz. főút vonatkozásában elkerülő út kijelölése nem szükséges.

A gazdasági területek forgalmának lakóterülettől történő elválasztását többlépcsős fejlesztési programban kell megvalósítani:

- A TSZ célforgalmának elvezetése érdekében út alakítandó ki a település belterületének nyugati határán a 7. sz. főút fele.
- A volt laktanya térségéből délnyugatra vezető úton és a minimális forgalmú, jól belátható szakaszú Lőrinci-Enying vasútvonalon szintbeni vasúti átjárót kell kiépíteni.
- A gazdasági forgalmat az enyingi TSZ területek térségében a 64-es útra kell vezetni.
- Az 1. pontban meghatározott út dél felé a vasút alatti átvezetéssel az új Enying felé vezető gazdasági úthoz kapcsolható. Mindehhez közös fejlesztési munkát kell folytatni a szomszédos várossal.
- A Concordia megközelítésének javítása, a telephely meglévő iparvágányának jobb kihasználásával a ki- és beszállítás valamint tárolás között helyett iparvágányon történő növelésével

A településen közlekedő autóbussz járatok az igényeknek megfelelően fejlesztendők az üzemeltető megkeresésével. A megálló és az ahhoz vezető járdák karbantartandók.

Belső kerékpárút hálózat kialakítása nem szükséges, de több ütemben a 7. sz. főút teljes települési szakaszán kerékpárút alakítandó ki, valamint távlatban kerékpársáv a 7207. j. út mentén és a Vasút utcában.

Egyéb meglévő külterületi utak fejlesztése (földmű megerősítés, majd szélesítés, burkolás, vízelvezetés létesítményeinek kiépítése) pl. Rikimajor (Kökút) felé.

A közutak és vasutak védőtávolságára vonatkozó előírásokat általában be kell tartani, illetve indokolt esetben a szükséges felmentéseket egyeztetés alapján be kell szerezni.

5. KÖZMŰVEK

Lepsény meglévő közmű rendszerei alapvetően távlatban is megfelelők, ezért az alábbiakban csak kisebb beavatkozások megvalósítását javasoljuk:

- Új 20 kV-os és kisméretű vezetékszakaszokat belterületen csak földkábeles kialakítással szabad megvalósítani.
- A meglévő és tervezett közművezetékek (pl.: elektromos-távvezeték) védőtávolságait a szakágak előírásainak megfelelően biztosítani kell.
- A szállító gáz és termékvezetékekkel (illetve azok általános védőtávolságával) érintett telkek esetében minden esetben javasoljuk vezeték pontos bemérését és az üzemeltetővel történő egyeztetést bármely építési tevékenység tervezési fázisában.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**Lepsény Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
6/2006.(IV.7.) számú rendelete**