

LŐRINCI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

I. KÖTET

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

**LŐRINCI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
28/2004. (IV.29.) számú önkormányzati HATÁROZAT
melléklete**

M-TEAMPANNON KFT. 2004. április

TARTALOMJEGYZÉK

I. KÖTET: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

ELŐSZÓ A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ	2
Településszerkezeti terv	4
1. Településszerkezet.....	4
2. Tájszerkezet	6
3. A területfelhasználás rendszere	7
3.1. Beépítésre szánt területek.....	8
3.2. Beépítésre nem szánt területek.....	11
4. Táj- és természeti értékek védelme	15
5. Környezetvédelem	15
6. Értékvédelem.....	15
Településszerkezeti Terv, M=1:10.1000	

II. KÖTET: HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Külterületszabályozási Terv SZT-1, M=1:10 000

Belterületszabályozási Terv SZT-2, M=1:2000

III. KÖTET: ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. Településszerkezet
2. Lőrinci egyedi szabályozási elemei
3. Tájrendezési javaslat
4. Az épített örökség védelme
5. Környezetalakítási javaslat
6. Közlekedésfejlesztési javaslat
7. Közműfejlesztési javaslat

MELLÉKLETEK

Az államigazgatási véleményezési eljárásban részt vevő szervek véleményei és összefoglaló táblázatuk, Tervezői válaszok, Jegyzőkönyv, Emlékeztető, Főépítési Állásfoglalás, Záróvélemény

Vízügyi szakvélemény

IV. KÖTET: ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

ELŐSZÓ A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény módosította a településrendezés eszközeit. A módosítás szerint a településszerkezeti terv lépett a korábbi területfelhasználási program helyébe. Az új tervművelettel a települési önkormányzat a saját hatáskörében – az államigazgatási eljárások figyelembevételével – hosszú távra meghatározza a város fejlődésének térbeli irányait, lehetőségeit, korlátait.

A Szerkezeti Terv Lőrinci Településfejlesztési Koncepcióját kiindulási alapnak tekintve, figyelembe vette a korábban rögzített fejlesztési elképzeléseket, a különféle tanulmányokat, programokat. A terv összhangban van az országos és a térségi, kistérségi szintű tervekkel. A terv készítése folyamán a tervezők felhasználták minden rendelkezésükre álló anyagot, köztük Heves megye Területrendezési Tervét is. A terv figyelembe veszi a szomszédos települések településszerkezeti rendjét és Petőfibánya irányában a közigazgatási határ esetleges módosulásának lehetőségét. A Szerkezeti Terv megadja a területfelhasználás rendszerét és változásait, a térszerkezet meglévő és újonnan kialakítandó, meghatározó nyomvonalas elemeit, továbbá a térszerkezet alakítását befolyásoló korlátozásokat.

Lőrinci fejlesztésének meghatározó stratégiai elemeit a 16/2003. (II.13.) sz. Ök. határozattal elfogadott Településfejlesztési Koncepció rögzíti. A Településfejlesztési Koncepció meghatározta a hosszabb távú fejlődési folyamat fő irányait, a városfejlesztés, a várospolitikai és a városrendezés célrendszerét, a szerepköröket, a területigények meghatározásának irányelveit. Lőrinci térségének rövid-középtávú fejlődési trendjeit az M3 mentén kialakuló fejlődési tengely keleti irányú terjedése, a 21-es főútnak nemzetközi szerepének erősödése, valamint a Budapesti agglomeráció továbbterjedése, dinamikájának továbbgyűrűző hatása fogja meghatározni. A 21-es főútra fűződik fel a Zagyva völgy sűrűn lakott ipari jellegű településsora, amelynek az M3-tól északra fekvő első települése Lőrinci. Ez a kedvező közlekedés- és gazdaságföldrajzi helyzet közép- illetve hosszútávon képes lesz kiegyenlíteni a posztindusztriális korszak kezdetének kedvezőtlen hatásait.

Két markáns stratégiai célt határozott meg a fejlesztési koncepció.

- a város **regionális és térségi pozíciójára alapozott gazdasági struktúraváltás** ösztönzése és feltételeinek megteremtése.
- a **kertvárosi jelleg markáns továbbfejlesztése** és az ehhez kapcsolódó **városképi és társadalmi intézményi feltételek megteremtése**.

A gazdasági struktúraváltás stratégiai célhoz kapcsolódó **főbb prioritások**:

- a vállalkozási telephely kínálat növelése,
- a vállalkozásfejlesztés szervezeti feltételeinek megteremtése,
- a humán erőforrás fejlesztés.

A kertvárossá válás stratégiai célhoz kapcsolódó **főbb prioritások**:

- a kertvárosi hagyomány és jövőkép kulturális-tudati feltételeinek megteremtése,
- a városszerkezeti, városképi megújulás beindítása,
- a kisvárosi szerepkör és kapcsolatrendszer erősítése,
- a tájfenntartás és hasznosítás megújítása.

A prioritásokhoz kapcsolódó **programjavaslatok** közül az alábbiak közvetlenül meghatározóak a településrendezési terv, a szerkezetalakítás szempontjából:

- 21-es főút menti zöldmezős vállalkozási területkínálat megteremtésének programja,
- Rozsdaterület-rehabilitációs és újrahasznosítási program,
- Csatornázási és szennyvíztisztító-építési program
- Városközpont-fejlesztési programok (Lőrinci, Selyp, Erőmű-városrész),
- Főutca-program,
- Tömegközlekedés komfortjának, minőségi fejlesztésének programja
- Zöldfelületi rendszer rehabilitációjának és fejlesztésének programja

- Körzetközponti ellátó szerep fejlesztését szolgáló program: (sport, szabadidő, oktatás, kultúra intézményeinek fejlesztése, kereskedelmi és szolgáltató intézményhálózat fejlesztése)
- Kulturális örökség védelmi program, különös tekintettel a zöldfelületekhez, a jellegzetes településstruktúrához és a kertvárosi-ipari múlthoz kapcsolódó kulturális örökségi értékekre
- Rekultivációs program (pernyehányó, felhagyott bányák, illegális hulladéklerakók stb)
- Történelmi egyes kertgazdálkodás rehabilitációjának programja
- Zagyva menti rekreáció és ökológiai hálózatfejlesztési program
- Dűlőúthálózat-fejlesztési program

Mindezek a tervezett intézkedések a településfejlesztési koncepcióban meghatározott – **kertváros egy logisztikai térségben** – célállapot elérését szolgálják, mely a város jövőjét a városi élet minőségi irányú fejlesztésével, a környezet átfogó színvonal-emelésével, a lokális kapcsolatok fejlesztésével és a kisvárosi identitástudat megerősítésével, új hagyományok kiépítésével javasolja kibontakoztatni.

Az alábbiakban meghatározásra kerülnek a területfelhasználás egységei, a hálózatok, melyek a város térszerkezetét adják és azok a főbb irányelvek, melyek alkalmazását a Szabályozási terv keretében érvényesíteni szükséges. A szakági (közlekedési, zöldfelületi, környezetvédelmi illetve közmű) javaslatok közül a Szerkezeti Terven csak azok kerülnek ábrázolásra, melyek szerkezeti jelentőségűek, a többi javaslat a kötelező alátámasztó munkarész terveiben illetve műleírásában szerepel. A Településszerkezeti Tervlapon feltüntetésre kerültek a védett és védelemre tervezett természeti területek és művi értékek, valamint a szerkezeti jelentőségű pontszerű funkciók, védőtávolságok. Az OTÉK és az Étv. által előírt területfelhasználási módok közül *Lőrinci esetében a település sajátosságainak megfelelően az 1.sz táblázat szerinti rendszer alkalmazandó.* A Településszerkezeti tervlapon a további alkalmazandó jelöléseket az OTÉK előírja (36/2002. (III.7.) Korm rend. 2. sz. melléklete).

A munka a CorelDraw 11 és az Autodesk Map 5 szoftver segítségével a hitelesített földhivatali nyilvántartási térkép felhasználásával készült tervezési térképen került kidolgozásra.

A munka során felhasználtuk a FÖMI-től megvett 2001-ben készült légifelvételt, a KDVVIZIG által készített Vízügyi Szakvéleményt és az érintett államigazgatási szervek adatszolgáltatásait.

Melléklet Lőrinci Város Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2004. (IV.29.) számú önkormányzati HATÁROZATÁHOZ

Lőrinci Város településszerkezeti tervéről és annak leírásáról

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET

A területfelhasználás rendszere biztosítja

- a településfejlesztési koncepció prioritásainak megvalósítását,
- a város kiegyensúlyozott működtetését, üzemeltetését és a város hosszú távú érdekeivel összhangban lévő fejlesztési igények megvalósítását,
- a tájjal harmonikus egységben élő település történetileg kialakult szerkezetének megőrzését
- és ahhoz szervesen igazodva Lőrinci városias jellegének, körzetközponti szerepének erősítését
- a térségi közlekedési és ökológiai rendszerekhez való kapcsolódást.

A település fejlesztései, új beépítésre szánt területek kialakítása a jelenleg beépítésre szánt területekhez szervesen kapcsolódnak, figyelembe véve a táji-természeti értékek védelmét, illetve a belvízvédelem és a felszín alatti vízkészlet védelmének követelményeit, összhangban a 2003-ban elkészült vízügyi szakvéleménnyel.

A területhasználat alakítása során elsődleges szempontok.

- az ingatlanpiaci vonzerővel bíró vállalkozási területkínálat bővítése,
- a meglévő zöldterületek megőrzése, városszerkezeti integrálódásuk és kihasználtságuk javulásának elősegítése,
- a város körzetközponti szerepének erősítését szolgáló funkciók megtelepedésének elősegítése.

Lényeges változást jelent a 10 km hosszan elnyúló Lőrinci településszerkezetében a **hármasközpontúság kialakítása**, a városközpont, a selypi és az erőműi városrész hangsúlyosabbá tétele és tartalék területeinek visszafogott fejlesztése.

- *Lőrinci történelmi településmagja* és kapcsolódó történelmi főutcája elsősorban a város igazgatási, kulturális, oktatási központjaként fejlesztendő, ahol helyet kaphatnak a történelmi karakterhez és struktúrához jól illeszkedő kereskedelmi és szolgáltató intézmények. Ennek megfelelően a terület településközponti vegyes terület besorolást kap.
- *A város északi pólusa* (Selypi központ) – Árpád utca-Vörösmajori út-Nefelejcs utca csomópontjának térsége – marad a város gazdasági centruma, azonban az északi iparterületek a terv szerint a város kereskedelmi-szolgáltató gazdasági központjává válnak. Az egykori cukorgyári terület több területfelhasználási egységre tagolódik, így biztosítva van a különböző igényekhez igazodó funkcióváltás lehetősége. A keleti zagytározók környéke kevésbé intenzív területfelhasználásba sorolt: a horgászó erdővel körülölelt rekreációs terület, míg a Nefelejcs utcai oldal a selypi központ részeként településközponti vegyes területfelhasználású. A szerkezeti terv integrálja a selypi vasútállomást és térségét a városszerkezetbe, megteremti a területen a kisvárosi jelleg erősödésének feltételeit.
- *Lőrinci városközpont és az Erőmű-városrész közötti kohézió erősítése* és az Erőmű-városrész jobb ellátása érdekében a szerkezeti terv áthelyezi a déli gyűjtőút-szakaszt a városközpontba vezető József Attila utcába, nyomvonalát meghosszabbítja déli irányba, majd a Gibárti kelet-nyugati irányú feltárással továbbvezeti 24114 sz. országos mellékútig, amely a 21-es utat összeköti a régi hatvani úttal. Az Erőmű-városrésztől északra a volt iskola telkét is magában foglalva, önálló városrész-

alközpontot alakít ki, településközponti vegyes terület besorolással.

A fentieknek megfelelően és még egy kisebb vegyes területtel kiegészítve, az észak-déli irányban hosszan elnyúlt város területén a négy ponton lehatárolt településközponti vegyes területek biztosítják Lőrinci intézményeinek fejlesztéséhez szükséges területeket. A kijelölt tömbök, tömbrészek területén a városközpont megújulását segítő, kedvező építési lehetőségeket (beépítés mértéke, szintterületi mutató, színtszám-építménymagasság) kell biztosítani a szabályozási tervben és a HÉSZ előírásaiban.

A **beépítésre szánt területek bővítése** alapvetően a – természeti-táji adottságokhoz és a településszerkezeti értékekhez racionálisan igazodó – **helyi gazdaságfejlesztés területi igényeinek kielégíthetőségét biztosítja**. Új ipari területeket jelöl ki a 21.sz. főútról (távlatban M21 gyorsforgalmi út) jól feltárhatóan, a 21-es út és a Herédi út csomópontjában, a védőtávolságokat megtartva, az út település felőli oldalán. Az utóbbi kitétel alól kivétel a szovjet laktanya bővítése, ahol a Herédi út biztosítja a feltárást. Az érzékeny ivóvízbázis védőterületén álló volt laktanya és bővítésének hasznosítása során az ivóvízbázis védelmével kapcsolatos jogszabályi követelményeket ki kell elégíteni. A terület érzékenysége miatt itt a terv kereskedelmi-szolgáltató rendeltetésű gazdasági terület területfelhasználási egység besorolást alkalmaz.

Az erőműtől délnyugatra fekvő új gazdasági területek nagyobb időtávlatban is biztosítják a települést nem zavaró egyéb ipari jellegű gazdasági beruházások területigényét. További gazdasági – kereskedelmi-szolgáltató – területek a kertvárosi értékek, a zöldfelületek és a környezetállapot megőrzésének, a város kompakt jellege erősítésének és a harmonikus városkép-fejlődés szempontjainak figyelembevételével kerültek kijelölésre.

A terv a korábbi rendezési tervnél **visszafogottabb lakóterület-fejlesztést** tesz lehetővé. Az új lakóterületek kialakítását a védőtávolságot igénylő környezetzavaró létesítményektől illetve a gazdasági területektől elválasztva, a belterület nyugati irányú mérsékelt bővítésével biztosítja:

- a már korábban belterületbe vont, a malomtól délre fekvő jelenleg parlagterületen, a térség városiasabb léptékéhez illeszkedő kisvárosias lakóterület besorolással,
- a Gibárti területén az újonnan kijelölt alközpont környezetében kertvárosias lakóterület besorolással,
- Lőrinci városrész vasúton túli területén, a jelenleg egy oldalon beépült utcák másik oldalán, a városrészben jellemző telekméretnek megfelelő mélységű területsáv kertvárosias lakóterületi besorolásával,

Az **országos közúthálózat Lőrincit érintő nyomvonalaiiban kisebb változtatást** jelent a 2401. j. Nagygyompos-Petőfibánya összekötő út nyomvonalának meghatározása és hasonlóan a 24114. j. út nyomvonalának kijelölése. A szerkezeti terv biztosítja a szükséges területet a 21. sz. főút gyorsforgalmi paraméterekkel való kiépítésére, valamint meghatározza a külterületi gyűjtőúthálózatot. A város gyűjtőúthálózatában változást jelent a József Attila utca gyűjtőúttá való fejlesztése, és a kerékpárút-hálózat teljessé tétele.

A **belterület és a Zagyva közötti területen**, a terület természeti-környezeti érzékenysége, a térségi turisztikai és ökológiai hálózatfejlesztési célok megvalósítása érdekében az erdő területhasználat indokolt.

2. TÁJSZERKEZET

A város tájszerkezetét hosszú távon a fenntartható árutermelő mezőgazdaság fejlesztésének, a történelmi tájkarakter védelmének, a környezetminőség fenntartásának és javításának igénye valamint a kistérségi turisztikai fejlesztési szándékok határozzák meg.

- Ennek megfelelően **a várostól nyugatra lévő jó termőhelyi adottságú mezőgazdasági területeken** az árutermelő gazdálkodás megteremtése a cél. A 21-es számú úttól nyugatra az agrárgazdaság prioritását a terv általános mezőgazdasági terület besorolással biztosítja. A 21-es út és a belterület között ugyanakkor az agrárgazdaság mellett a városképvédelem és a környezetminőség védelme is kiemelt feladat, így itt az általános mezőgazdasági használatú területekre vonatkozó OTÉK rendelkezéseket a szerkezeti terv korlátozza.
- **A belterület és a Zagyva között** végighúzódó mezőgazdasági területeken a város zöldfelületi rendszerének fejlesztése, továbbá a Zagyva menti ökológiai folyosó természetszerű fejlesztése érdekében erdőterületek kialakítása szolgálja a város lakosságának érdekeit. **A Zagyván túli mentett ártéri területeken** – a belvízveszély miatt és a Zagyva-völgy ökológiai folyosójának fejleszthetősége érdekében – mezőgazdasági területeken épületek elhelyezése nem engedhető meg, ezért a terület, a 21-es és a belterület által határolt mezőgazdasági területhez hasonlóan korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület besorolást kap.
- **A dombvidéki területeken** lévő erdők megtartása mellett a felhagyott legelők erdősítését írja elő a terv. Kivétel ez alól a Kopasz-hegy természeti értéket képviselő lejtősztyeppje, amely a Natura 2000 élőhely-védelmi program része. A kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egység a történelmi szőlőhegyek rehabilitációja érdekében a Kopasz-hegy volt zártkerti területe mellett az Alsó Szőlő és Új-hegy kárrendezés során újra felaprózódott területén a melléktevékenységként folytatott szőlő-, gyümölcs- és kertgazdálkodás számára biztosít területet.

3. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE

1. sz. táblázat Lőrinci Területfelhasználás rendszere

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK	Szintterületsűrűségi értékek maximuma m ² /m ²	Közüemi közművesítettség mértéke
Beépítésre szánt területek		
Lakóterületek		
Kisvárosias lakóterület	1,5	teljes
Kertvárosias lakóterület	0,6	teljes
Falusias lakóterület	0,5	teljes
Településközpont vegyes terület	1,5	teljes
Különleges területek (K)		
Sportterület (Ksp)	0,1	teljes
Strand területe (Kst)	0,4	teljes
Temető területe (Kt)	0,1	részleges
Oktatási központ (Ko)	0,5	teljes
Művelődési központ (Km)	0,5	teljes
Sorgarázsok területe (Kg)	0,5	részleges
Bányaterület (Kb)	0,2	részleges
Szennyvíztisztító telep (Kszv)	0,6	részleges
Gazdasági területek		
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	1,8	teljes
Ipari gazdasági terület	1,5	teljes
Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület	0,5	részleges
Üdülőterületek		
Hétvégi házas üdülőterület	0,2	teljes
Beépítésre nem szánt területek	/	
Közlekedési és közműterületek		
Zöldterület, közpark		
Mezőgazdasági terület		
Általános mezőgazdasági terület		
Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület		
Kertes mezőgazdasági terület		
Vízgazdálkodási terület		
Erdőterület		

3.1. Beépítésre szánt területek

3.11. LAKÓTERÜLETEK

Kertvárosias lakóterületek

A kertvárosias lakóterületet laza kertés beépítés jellemzi, egy vagy több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló terület, melyen belül a lakóépületek mellett kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek is elhelyezhetők.

Lőrinci város lakóterületeinek legnagyobb részén ez a területfelhasználás található. A meglévő, jellemzően kertvárosias lakóterületek a városközpont környéki lakótömbök, továbbá a vasúton túli nyugati lakóterületek, az Újtelep, a selypi lakóterületek (beleértve a Vörösmajori úti lakótömböket is) mind olyan hagyományos kertvárosias területek, ahol az állattartás szinte teljes mértékben visszaszorult. Az Árpád út menti lakóterületek – a területfelhasználás változás irányának figyelembevételével, a telekmérettől függetlenül – kertvárosias lakóterület besorolásúak. A szabályozásnak a kertvárosi jelleget kell megerősíteni a falusias-mezővárosias építészeti karakter megőrzése mellett.

Új kertvárosias lakóterületeket jelöl ki a szerkezeti terv a Vörösmarty és József Attila utca folytatásában 1,4 ha-on, a vasúton túli nyugati lakóterületnél a Határ - Tabán - Béke utca mentén 13,5 ha-on, az Újtelep északi és déli részén a Mátra és Bercsényi utca folytatásában 4,7 ha-on, illetve az Ady Endre utca folytatásában a Keleti utca Zagyva felőli oldalán 1,3 ha-on. Külterületen Petőfibánya észak-keleti oldalán a Hegyalja út folytatásának területe is kertvárosias lakóterület, melynek szabályozása során a Hegyalja úti beépítés az irányadó.

Az Árpád út menti területek az örökségvédelmi szempontok érvényesíthetősége és a Főutca program megvalósíthatósága érdekében eltérő szabályozást igényelnek.

Falusias lakóterületek

A terület lakóépületek, mező- és erdőgazdálkodást szolgáló építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

Lőrinci esetében a falusias lakóterületek városszéli fekvésűek, ahol a mezőgazdálkodást szolgáló üzemi építmények elhelyezhetősége is biztosított. A tervben az Aradi út menti lakótömbök falusias lakóterület besorolásúak, illetve az Újtelep déli részén 4,0 ha terület a tanya és környezetével.

Kisvárosias lakóterületek

Lőrinci sűrű beépítésű lakóterületei, mely terület egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló többszintes, magasabb lakóépületek elhelyezésére szolgál. A szerkezeti terv ott jelölt ki kisvárosias területfelhasználást, ahol ezt a meglévő vagy környező telekstruktúra és beépítési mód karaktere indokolta ugyanakkor jellemzően lakó rendeltetésű a terület. Itt helyezkednek illetve helyezhetők el koncentráltan Lőrinci többalakásos lakóépületei, melyek a Lőrinci hagyományos lakóterületeitől erősen eltérő karaktert képviselnek. E terület egységeken indokolt a környezet megújítását segítő, többszintes kisvárosi 30-60 lakás/ha sűrűségű beépítés kialakítása illetve megtartása.

Jellemzően kisvárosias lakóterület a selypi malmot délről határoló társasházak, a Lócsei utca felőli tömb társasháza, és annak bővítéseként az 1 ha-os új lakóterület, a József Attila utcai sorházak területe, a Zagyvaszántó községgel határos volt cukorgyári szolgálati épületek, illetve a különleges, szép szerkezetű Erőműi lakótelep.

A kisvárosi lakóterületek kijelölése a várható fejlesztési szándékok és a sűrűbb beépítés iránti igény miatt is indokolt.

3.12. VEGYES TERÜLETEK

Településközpont vegyes területek

Ez a területfelhasználási egység biztosítja a változó igényeknek megfelelően a meglévő funkciók átalakulását, a területen olyan helyi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói, egyházi, egészségügyi, stb. intézmények elhelyezését, melyek a jelenlévő lakófunkciót alapvetően nem zavarják. A terület ilyen funkciókkal való fejlesztésénél figyelembe kell venni, hogy az itt elhelyezhető intézmények (pl. panzió, vendégház, kulturális intézmények, kereskedelem stb.) forgalma a központot legfeljebb olyan mértékben terhelje, hogy az a környezet állapotában ne okozzon a lakosság által érzékelhető romlást és a parkolóigények kielégíthetőek legyenek.

A felmerülő különböző fejlesztési célok értékelésekor a rugalmas funkcionális lehetőségek mellett a környezeti hatások és a településképhez való illeszkedés a hangsúlyos követelmény.

Településközpont vegyes területek három nagyobb és egy kisebb egységben kerültek kijelölésre, melyek a város négy pontján különböző funkciójú és építészeti karakterű, eltérő beépítettségű területegység-központot jelentenek. Ilyen a selypi településrész központjában a Nefelejcs utca menti tömbök sora, ahol az alacsonyabb épületekkel a selypi városrészhez kötődő intézményi és szolgáltató funkciók fejlesztendők, ide tartozik a cukorgyár nyugati felén található irodaépületet, orvosi rendelőt magába foglaló terület is. A városközpontban a Szabadság tér menti tömbök a vasútállomásig bezárólag adnak helyet a város egészét kiszolgáló intézményeknek és a kisvárosi kereskedelmi egységeknek és szolgáltatásoknak. Az Öregtemető tömbjének keleti oldalán lehetőséget nyújt a terv kereskedelmi-szolgáltató funkciók telepítéséhez. Az Árpád út mentén egykori könyvtár és családsegítő központ környéke, illetve a volt kultúrház és környéke adja a kisebb alközpont helyét. Az Erőmű városrészhez kapcsolódóan kulturális, kereskedelmi-szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgál az iskola és a felette lévő bővítési terület.

3.13. GAZDASÁGI TERÜLETEK

Lőrinci térségi szerepköre most és a jövőben is kiemelten a gazdasági funkciókra épül. Ezért a szerkezeti terv a felmerült igényeknek megfelelően területet biztosít új gazdasági (logisztikai) tevékenységek megtelepedésére és a meglévő üzemek fejlesztési igényeinek kielégítésére is. A gazdasági területeken belül szükséges megkülönböztetni az ipari és a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területeket valamint a mezőgazdasági üzemi területeket. A város kompaktsága és a biztonságos közlekedés miatt az ipari illetve kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület egységek a 21-es úttól keletre, a belterületen belül illetve ahhoz közvetlenül kapcsolódva lettek kijelölve, a 21-es út meglévő csatlakozásainak kihasználásával. Azok számának növelése ugyanis az út gyorsforgalmi úttá fejlesztését a jelenlegi nyomvonalon ellehetetlenítené. Az egyetlen 21-es úttól nyugatra fekvő gazdasági terület a volt laktanya területe és annak bővítése, ahol a rozsdaterület gazdasági területbe sorolását az újrahasznosíthatóság szempontjai indokolták. A szabályozás során a tájba illesztés és a vízbázisvédelmi szempontok érvényesülnek.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

A város körüli nagy illetve a város szerkezetébe beékelődött kisebb területigényű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek elsősorban nem jelentős zavaró hatással járó gazdasági tevékenységek létesítményeinek elhelyezésére szolgálnak.

A szerkezeti terv három nagyobb egységben határoz meg gazdasági területet, követve a kialakult állapotot: a Vörösmajorban, az északi selypi iparterületeken és a 21-es főúthoz kapcsolódóan. A terv 0,7 hektár területtel hozzájárul a Vörösmajori üzemi területek nyugati bővítéséhez, illetve az újtelepi benzinkúttal szemben 0,85 hektáros területet fejlesztési területnek jelöl. Ott, ahol a nagyobb üzemek lakóterületek közelében találhatóak, a lakóterületek védelmét szigorúbb szabályozás biztosítja (lásd szabályozási terv). A jövőben felmerülő igények kielégíthetőségét a terv elsősorban a rozsdaterületek újrahasznosításával

valamint Gibárti és az Erőműtől délre fekvő vasúti területek és a déli sportpálya jelenleginél jobb kihasználásával biztosítja.

Az egykori cukorgyár területe több területfelhasználásra tagolt, a főépület és a horgasztó között meghagyva a gazdasági funkciót. Az ETERCEM területét is ebbe a területfelhasználási egységbe sorolja a terv, figyelembe véve a funkcióváltás lehetőségét. A várostól távolabb fekvő 12,0 ha nagyságú volt szovjet laktanya területe és a 12,5 ha keleti irányú bővítés a vízbázis védelem miatt – a később kijelölésre kerülő védőidomnak és a hozzá kapcsolódó előírásoknak megfelelően – csak korlátozottan hasznosítható gazdasági célra (pl. logisztikai hasznosítás).

A szerkezeti terv zöldmezős fejlesztéssel gazdasági fejlesztési területeket biztosít a város nyugati oldalán logisztikai, kereskedelmi-szolgáltató egységek megtelepedését elősegítve, a 21-es főúttól erdősávval elválasztva és figyelembe véve a főút gyorsforgalmi úttá fejleszhetőségéhez kapcsolódó területigényt.

A terv 3,0 hektár gazdasági területet jelöl ki a déli és északi városrész közötti Gibárti területén a Bajcsy-Zsilinszky utca mentén, a központi városrészhez szervesen kapcsolódva. Az erőműi iparvágányokon túli 4,0 ha nagyságú üzemén kívüli sporttelep és a felszámolásra váró iparvágányok területe, a déli iparterületekhez kapcsolódva, gazdasági fejlesztési területnek ad helyet, ahol a szabályozás figyelmet fordít a közeli lakótelep érzékenységre és a közúti kapcsolat megteremtésére is. A terv szerint a Bem József utcában lévő Rési malom és azzal szemben a vasút melletti 0,93 ha beépítetlen terület ugyancsak vállalkozásfejlesztési terület.

A szabályozás kiemelten kezeli az épített környezetbe illesztést és a zavaró hatások kizárását biztosító környezetvédelmi normák meghatározását.

Ipari gazdasági terület

Az ipari gazdasági területek olyan ipari építmények elhelyezésére szolgálnak, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. A város hagyományos gazdasági területei közül ipari terület besorolást kapott a vörösmajori meglévő ipari üzemek területe és az Erőmű és környezete területe. A meglévő erőmű mellett újabb ipari területeket határoz meg a szerkezeti terv 17,5 ha-ban, kialakítva egy koncentrált un. ipari központot a vasút és az erőmű között.

Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület

Lőrinci területén biztosítani kell, hogy a mezőgazdasági majorok továbbra is a gazdálkodás üzemi központjai maradjanak. Erre az OTÉK mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályozása nem ad lehetőséget, mivel csupán 3%-os beépítést enged meg. Ezért szükséges a majorok beépítésre szánt gazdasági területként való szabályozása. A majorok intenzívebb beépíthetősége biztosítja, hogy a növénytermesztési célú mezőgazdasági területeken minél kevesebb épület létesüljön, ami a város jó adottságú földjeinek védelme és tájképvédelmi szempontok miatt is kiemelten érvényesítendő.

Mezőgazdasági üzemi gazdasági területek a meglévő majorok területe, továbbá mezőgazdasági üzemközpont kialakítására tervezett a hegymegi volt majorsági terület. Ebben a területfelhasználási egységben elhelyezhetők a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi építmények, továbbá az azokhoz környezetvédelmi és közegészségügyi szempontból illeszkedő egyéb gazdasági létesítmények.

3.14. ÜDÜLŐTERÜLETEK

Hétvégiházas üdülőterület

Lőrinci város nem rendelkezik hagyományos értelemben vett üdülőterülettel. Hétvégiházas üdülőterület besorolással a szerkezeti terv az erőműi hűtőtóhoz kapcsolódó horgász üdülők és halásztanya területének rendezett továbbfejlődéséhez biztosít szabályozott kereteket a terv. A terület bővítése a környező területfelhasználások miatt nem lehetséges.

3.15. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges terület területfelhasználási egységbe 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) egyéb területfelhasználási egységbe nem sorolhatóak. Különleges területek Lőrinciben az alábbiak:

- **Sportterület**
- **Strand területe**
- **Oktatási központ**
- **Művelődési központ**
- **Sorgarázs területe**
- **Temető**
- **Bányaterület**
- **Szennyvíztisztító telep**

Különleges területen csak a meghatározott funkcióhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.

Lőrinci város különleges területei a meglévő zöldfelületjellegű intézmények: az Árpád út végi selypi sportpálya, mint **sportterület**, a vörösmajori Tornyai kastélyban működő oktatási intézmény és parkja (melynek másik fele Zagyvaszántó közigazgatási területén található), mint **oktatási központ**, az erőmű hűtőtávhöz kapcsolódó **strand terület** (ahol kempingezés biztosítható), a Szabadság téren az egykori idősek otthona helyén, a kis kastélyban kialakított városi könyvtár és parkja, mint **művelődési központ**, továbbá a külterületen — a városközponttól keletre a 2401. j. közút mellett — fekvő városi **temető** bővítési területtel.

Különleges területek továbbá a meglévő és tervezett **sorgarázsok** területe a városközpontban a vasút és a Rákóczi utca között, illetve az Erőműi-lakótelephez északról kapcsolódóan, melyek fenntartása és 1,5 ha-os bővítése az Erőműi-lakótelepen élők gépjárműveinek biztonságos elhelyezését szolgálja. Ezzel a társasházak környezetében a parkszerű kertek, zöldsávok területének megőrzése biztosítható, itt a zöldfelület csökkentéssel járó garázsépítés nem megengedett. A szabályozás a garázsoknak a városképbe és környezetbe illeszkedő kialakítását és jó megközelíthetőségét szolgálja.

Az igényeknek megfelelően **bányaterületet** határoz meg a szerkezeti terv a keleti Csurgói erdők területén, mely hosszabb időtávra biztosít nyersanyaglelőhelyet. Itt elhelyezhetők a bányászathoz kapcsolódó építmények.

A várostól (Erőmű lakótelep) délkeletre fekvő meglévő kommunális **szennyvíztisztító telep** megtartására a szerkezeti terv 150 m védőtávolság kijelölésével biztosít területet, ami csak technológiaváltás (zártrendszerű szennyvíztisztító rendszer kialakítása) mellett lehetséges. A Szerkezeti Terv lehetőséget biztosít új szennyvíztisztító építésére is a Gibárti területén a Zagyva mellett, szintén zártrendszerű kialakítással és ennek megfelelően 150 méteres védőtávolsággal.

3.2. Beépítésre nem szánt területek

3.21. ZÖLDTERÜLETEK

Zöldterületek a város lakosságának pihenését, mozgásigényét, játéklehetőségét biztosító, továbbá környezetminőség javító és településszerkezeti értékű közhasználatú, jellemzően többszintes növényzettel fedett **közparkok** területe. A fejlesztési koncepciónak megfelelően a zöldterületek megtartása, védelme és minőségi fejlesztése Lőrinci számára stratégiai jelentőségű.

A város szerkezeti jelentőségű megtartandó közparkjai:

- Árpád út menti kétoldali fasor és park területe
- Erőműi lakótelep zöldfelületei

Lőrinci városában kevés közpark funkciójú terület található, ezért célszerű a következő zöldfelületi jellegű területeket közcélú parkká minősíteni:

- Öregtemető (kegyeleti park) 2,0 ha területe
- Selypi művelődési ház és fás kertje
- Lőrinci központjában a vasút melletti 1934/1 hrsz-ú sportpálya 1,75 ha-os területe (időszakos rendezvénytéren, vásár, cirkusz, léghajó stb.)
- Erőmű lakótelep sportpálya, 1452 hrsz-ú 8100 m² nagyságú területe

Új zöldterületet, közparkot kell kialakítani az új lakóterületeknél:

- a Béke utca vasút találkozásánál 0,36 ha területen
- a Határ utca és a vasút találkozásánál 1,2 ha területen
- Etercem gyárteleptől délre a Zagyvaszántói út mellett 0,95 ha területen

További kisebb közhasználatú zöldterület (közpark-köztér) kialakítására biztosít területet a terv a lakóterületfejlesztéseknél.

3.22. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a hagyományos, termőhelyi adottságokhoz igazodó történelmi tájhasználat figyelembe vételével, a környezetvédelmi, tájvédelmi érzékenység és a sajátos építési használat alapján három területfelhasználási egységre tagolódnak:

- **Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület**
- **Általános mezőgazdasági terület**
- **Kertes mezőgazdasági terület**

Ezen a hármas tájszerkezeti rendszeren belül a településrendezés eszközei az építményelhelyezést szabályozzák, a művelésre azonban közvetlen korlátozással nem járnak.

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek a városképi, tájképi, természetvédelmi, ökológiai, környezetvédelmi szempontból érzékeny és a belvíz által veszélyeztetett termőföldek területe, ahol épületek nem helyezhetők el:

- a belterület és a 21. számú főút által közrezárt mezőgazdasági területek,
- a cukorgyári zagyatározók védelemre javasolt területe,
- a Zagyva bal parti mentett ártere,
- a Kopasz-hegy természetközeli gyepterületei.

Általános mezőgazdasági terület

A jó termőhelyi adottságú árutermelésre alkalmas termőföldek területe, ahol a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó épületek elhelyezhetők az üzemszerű gazdálkodásra már alkalmas méretű földrészleteken, amelyek területe legalább 5,0 ha. Ha mezőgazdasági termelés szükségessé teszi az otthagyást, és az egy

helyrajzi számon lévő termőföld területe eléri a 30 ha-t, továbbá a tulajdonos kötelezettséget vállal a lakófunkcióhoz elengedhetetlenül szükséges infrastruktúra kiépítésére, az általános mezőgazdasági területen lakóépület is létesíthető. Ha a 30 ha összterület több tagban van egy tulajdonban, lehetőség van birtokközpont kialakítására is.

Általános mezőgazdasági területek:

- a 21-es főúttól nyugatra lévő termőföldek,
- a Zagyva árterétől keletre lévő összefüggő szántóföldi növénytermesztésű termőföldek.

Kertes mezőgazdasági terület

Kertes mezőgazdasági terület a vegyes művelésű, általában kiegészítő tevékenységként használt és a pihenési igényeket is szolgáló felaprózódott történelmi szőlőhegyek (volt zártkertek) területe, ahol a kertészkedést és pihenést egyaránt szolgáló egy gazdasági épület létesíthető földrészletenként.

Kertes terület:

- a Kopasz-hegy szőlőhegye,
- az Alsó szőlő és Újhegy történelmi szőlőhegye.

3.23. 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.

Tervezett erdőterületek:

- a belterület és a Zagyva között húzódó összefüggő terület,
- a keleti dombvidéki meglévő erdőkhöz kapcsolódó legelők területe,
- a salaktároló területe,
- a zagyvtározó területe, amelynek rekultivációja folyamatban van. A zagy takarására felhasznált szippantott szennyvíz és szennyvíziszap miatt a terület végleges rendezéséig 1000 m védőtávolság biztosítandó.
- A 21-es út és a szerkezeti terv által újonnan kijelölt iparterületek között,
- A 21-es út és a Vörösmajori út csomópontjában, a Vörösmajori út északi oldalán.

3.24. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

Vízgazdálkodási terület a Zagyva, a cukorgyári horgásztó és az erőművi hűtőtározó, továbbá a vízmű területek. A hűtővíz tározótó területén a horgászat, a vízi sportolás és a strandolás építményei is elhelyezhetők.

3.25. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területek Lőrinciben az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével – a járdák, és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, és

környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

Úthálózat

A terv biztosítja a 21-es út gyorsforgalmi úttá fejlesztéséhez szükséges területet. A meglévő közúti csomópontok alapvető forgalmi rendje megmarad, azonban a csomópontok felújításakor a biztonságos gyalogos és kerékpáros átvezetést biztosítani kell.

Új, vagy módosított hálózati elem:

- 2401. j. út folytatása Petőfibánya felé
- 24114. j. út nyomvonalának részleges áthelyezése
- *Lőrinci gyűjtőúthálózata belterületen a következő:* Vörösmajori utca - Nefelejcs utca – Árpád út – Herédi út – József Attila utca –a Gibárti területén átívelő új nyomvonal.
- Külterületi dűlőúthálózat gyűjtőút funkciójú elemei

Lakossági igény kielégítését szolgálja az Árpád út déli szakaszán, az út két oldalán szervizút számára kijelölt közlekedési terület. Az új autóbuszállomás helyét a selypi vasútállomásnál jelöli ki a terv. A nagyméretű kihatálatlan vasúti terület mellett rendelkezésre állnak épülettel beépíthető területek is.

Parkolás, gépkocsitárolás

A tervezett parkolóhelyek vonatkozásában a szerkezeti terv –tervezési szintjének megfelelően – nagyvonalúan határozza meg a közhasználatú parkolóhelyek helyét a városháza, a templom és egyéb intézmények térségében, illetve az autóbusz állomásnál, valamint az erőmű térségében. Az intézmények és nagyobb forgalmú létesítmények parkolóhely igényeit, ahol erre lehetőség van, telken belül kell kielégíteni, vagy kivételesen közterületen rendezett módon biztosítani. A gépjárműtárolók szabályozási terven ábrázolt konkrét határát és férőhelyszámát az Önkormányzat fejlesztési tervei és gazdasági lehetőségei szabták meg.

Az Erőmű-lakótelep garázsépítési igényének kielégíthetőségét részben a Gibárti területén már meglévő garázssor területének kis mértékű bővítésével, részben a lakóteleptől keletre fekvő kertészet helyén illetve attól keletre ilyen célra hasznosítható terület kijelölésével biztosítja a terv.

Kerékpárutak, kerékpársávok építése

A település közigazgatási területén a meglévő kerékpárutakhoz kapcsolva újabb kerékpárút szakaszok helyi és térségi turisztikai igények kielégíthetőségét szolgálják. Az új szakaszok a következők:

- a Zagyva mentén a strandtól a cukorgyári horgásztóig,
- az Árpád úti kerékpárút folytatása a selypi vasútállomáshoz és a vörösmajori középiskoláig vezetve,
- a Nefelejcs utcában, a Petőfibányai kerékpárúthoz csatlakozva,
- A Szabadság téren át a temetőig.

Közműterületek

Lőrinci városban a helyi és a regionális közművek működéséhez szükséges műtárgyak, valamint azok védőterületei alkotják a közműterületeket (gázenergia ellátás- vízellátás- vízelvezetés).

A település területén a vezetékes ivóvízellátás, villamosenergia ellátás és a földgázhálózat teljeskörűen kiépítésre került. Az ellátó rendszerek és létesítményeik számára szükséges területek és védőtávolságok biztosítottak. A hálózati rendszerek fejlesztése számára a meglévő és új közterületeken belül a szükséges helyet a szabályozási terv biztosítja. A szennyvíztisztító telep számára a szerkezeti terv területet biztosít és meghatározza a védőtávolságot.

A belterület csapadékvíz-elvezetését nyíltárkos rendszer biztosítja, az egyes frekvenciáltabb településközponti területeken a meglévő nyíltárkos elvezetés helyett zárt csatorna, illetve fedett árok építése indokolt. Külterületen a belvízelvezetés a kiépített csatornahálózattal megoldott.

4. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

Lőrinci igazgatási területén a természeti értékek védelmének fokozott jelentősége van, mivel a város nem bővelkedik a természetes, természetközeli élőhelyekben. A BNP igazgatósága természeti területként tartja nyilván a Kopasz-hegy gyepvegetációját és a Csurgói erdő (Mulató hegy) egy részét.

Helyi jelentőségű védelemre javasolt természeti értékek:

- a cukorgyári horgászto és környezete a felhagyott iszaptározókkal,
- az Árpád úti park fasorai,
- a szakmunkásképző parkja,
- az erőművi lakótelep parkja.

5. KÖRNYEZETVÉDELEM

A város lakossága életminőségének megőrzése érdekében csak olyan létesítmények helyezhetők el, amelyeknek a környezet minőségét károsan befolyásoló, környezetet terhelő hatása és a város fejlesztését korlátozó védőtávolság igénye nincs.

6. ÉRTÉKVÉDELEM

Lőrinciben műemléki védelem alatt áll a Szabadság téri római katolikus templom és a Zagyva melletti, külterületen található Szent Anna kápolna. A terv lehatárolja Lőrinci egyetlen régészeti területét.

A terv négy területet jelöl ki területi védelemre: Lőrinci történelmi városmagját, az Erőmű-lakótelepet, a selypi malom területét és a volt cukorgyár területének déli részét. A területek lehatárolását a szerkezeti terv tartalmazza.

A műemléki védelemre és helyi védelemre felterjesztendő objektumokat a szerkezeti terv jelöli, listájukat a szabályozási terv függeléke tartalmazza.