

VÁROSLÓD TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

Városlőd Településrendezési Tervének elkészítésével Városlőd Község Önkormányzata bízta meg 2003-ban az M-Teampannon Építész és Mérnöki Irodát.

A Településrendezési Terv és a Helyi Építési Szabályzat az Étv. (1997. évi LXV. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről) 7.§ (3) bekezdése szerint az Önkormányzat Képviselőtestülete által elfogadott Településfejlesztési Konceptió alapján készíthető és hagyható jóvá.

A határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció kijelölte a területi fejlődés irányait, valamint a jelentős szerkezeti- és funkcióváltozásokat. A Településszerkezeti Terv ezen koncepció műszaki

kifejezése, amelyet a testület előzetes egyetértését követően az Étv 9. §. alapján államigazgatási egyeztetési eljárásban kell véleményeztetni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekben felsorolt illetékes államigazgatási szervekkel, érintett szervezetekkel, hatóságokkal. Az egyeztetési eljárásban érintett szervezetek 21 napon belül kötelesek kialakítani álláspontjukat a tervvel kapcsolatban, majd a település képviselőtestülete határozattal hagyja jóvá a község térbeli fejlődésének fő vonalait hosszabb távra meghatározó Szerkezeti Tervet, és ennek megfelelően kell a következő tervfázist a *Szabályozási Tervet és a Helyi Építési Szabályzatot* kidolgozni.

HATÁROZATI JAVASLAT VÁROSLÓD TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL

1. Településszerkezet

Városlőd alapvető településszerkezeti jellegzetessége, hogy közigazgatási területén találkoznak az Északi- és Déli-Bakony vonulatai. Az észak és dél felől induló dombvidéki erdők között a Torna- és más kisebb vízfolyások völgyei teremtik meg a táji átmenetet. A település belterülete jórészt szorosan a Torna- és a Kálvária-patak völgyére húzódik rá. A térség szerkezetében is jelentős Északi- és Déli Bakony közötti medence ad helyet az országos hálózati elemekhez, melyhez a település területe több ponton is kapcsolódik.

Városlőd közlekedési csomópont: a 8-as főút itt találkozik a 83-as főúttal. Az Ajkától néhány kilométerre fekvő Városlődről az ipari és kereskedelmi központot vasúton és közúton is gyorsan meg lehet közelíteni, ezért a településen folyamatos a lakótelkek iránti igény.

Városlőd belterületének szerkezetét alapvetően meghatározza a patak völgy menti Pápai-Kossuth-Kolostor-Pille utca tengelye, amelyre a település további gyűjtőútjai és kiszolgáló útjai szerveződnek. E forgalmi tengelyt a szomszédos településekkel-térségekkel és az országos közlekedési hálózati elemekkel a 8. sz. főút kapcsolja össze, amelyet középhosszú távon gyorsforgalmi úttá fejlesztenek. Ezt a kapcsolati tengelyt egészíti ki és erősíti meg a település területén a főúttal párhuzamosan a bauxitút és a Szentgáli út.

Városlőd északi irányban Pápa felé főúti kapcsolattal rendelkezik, míg a szomszédos települések (Kislőd, Csehbánya felé kisebb jelentőségű mellékutak hagyják el a települést.

A településen áthalad az 20. sz vasútvonal Veszprém és Ajka közötti szakasza. A vasút vonalát a terepszonyok erőteljesen meghatározzák, ezért a vasútvonal a település közigazgatási területét erőteljesen felszabdálja.

A település központja – amely kulturális és

kereskedelmi-szolgáltató funkciók elhelyezését biztosítja – a Kolostor és Kossuth utcák közötti hatalmas szerkezetű területen került kijelölésre.

A község különleges szerkezeti jegyekkel bíró történelmi tengelye (Pápai-Kossuth-Kolostor-Pille utca vonala), a domblábi-völgyi fekvéshez alkalmazkodó telekstruktúrája, és még ma is markáns beépítési-építészeti karakterjegyei miatt védelemre érdemes. Ennek érdekében a Kossuth u.-Petőfi u. tengely illetve a Táncsics u. menti egyes tömbök – összhangban az országos kulturális örökségvédelmi érdekekkel illetve ezek műemléki környezetével és a helyi védelemre javasolt építészeti értékekkel, – falusias lakóterületként kerültek meghatározásra.

A település további tömbjei kertvárosias lakóterületként fejlesztendők.

Szerkezeti jelentőségű változtatást jelent Városlőd keleti részén a Szentgáli úthoz és a délen a Kálvária-völgyhöz kapcsolódó új kertvárosias lakóterület, amelyhez kapcsolódóan távlati fejlesztési (tartalék) terület is kijelölésre került. Ez igény esetén kertvárosias lakóterületi fejlesztés számára biztosít helyet. A kijelölt kertvárosias lakóterület magját a tervezett zöldterület képezi.

Elsősorban a település kompaktságát szem előtt tartva – a Nagy Lajos király utcához kapcsolódóan került kijelölésre egy kisebb kertvárosias lakóterület, amelyet a meglévő lakóterületekkel együtt a szerkezeti terv által kijelölt védelmi célú erdősáv határol el a külterülettől és védelmez a széltől és a közlekedési főút környezeti ártalmaitól.

Az Újmajor gazdasági egységeihez kapcsolódó kisebb lakóterületet a Szerkezeti Terv szerint kertvárosias

lakóterületként kell megtartani.

A településen felmerülő gazdasági területigényt az Újmajorban, a Csehbányai út, és a Pille utca mentén kialakított gazdasági területen kell kielégíteni.

Az egykori TŰZÉP–telep területe és a Vámos-major kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként fejleszhető.

A turisztikai, a rekreációs és sportolási igények kielégítését a kijelölt különleges területek közül a Strand, az Iglauer Park, a Sportterület és a Vízisportterület biztosítja.

Kulturális örökségvédelmi szempontok alapján a Templom tér területének egy része a településközponti területekhez kapcsolódóan különleges területként került kijelölésre.

További különleges területként kerültek meghatározásra a Vízmu, a temetők és a Kálvária területe.

A település keleti, északi és nyugati oldalán, ahol a domborzati viszonyok megengedik, mezőgazdasági területeket határoz meg a Szerkezeti Terv. Ezek a domboldalak meredekebbé válásával és a patak völgyek mentén erdőterületekben folytatódnak. Ez utóbbi

galériaerdőket meg kell őrizni a települési és térségi ökológiai kapcsolatok biztosítása érdekében.

A külterület alacsonyabb termőhelyi értékkel bíró illetve táj- és természetvédelmi meghatározottságú területei a Településszerkezeti Tervben erdősítésre javasoltak.

Szerkezeti jelentőségű turisztikai kapcsolatot jelent a település közigazgatási területén közel észak-déli irányban áthaladó tervezett térségi kerékpárút, melyhez kapcsolódóan a Szerkezeti Terv alternatív nyomvonalat javasol Németbánya és Farkasgyepű felé az egykori Bakonyi kisvasút nyomvonalán vezetve.

A településen belüli közlekedési súlypontok és terhelés szempontjából jelentős tervi elem a bauxitútról dél felé leágazó hosszú távon megvalósítandó átkötő út nyomvonala, amely a település utcáinak kiváltásával teszi lehetővé a Kislőd-Városlőd vasútállomás mellé települt gazdasági területek megközelítését.

A területhasználat tervezése során meghatározó jelentőségűek a védőtávolságok, amelyek egyes funkciókat akadályozhatnak. A dögkút 1000 m-es, a közlekedési utak 50-100 m-es védőtávolsággal rendelkeznek. A dögkút védőtávolsága a létesítmény megszűnésével megszűnik.

2. A területfelhasználás rendszere

A területek szabályozását a Szabályozási Tervben kell biztosítani. A Településszerkezeti Terv a településszerkezeti céloknak megfelelő fejlesztési követelményeket és lehetőségeket határozta meg.

A Településszerkezeti Tervlap megjeleníti a tájtájkép- és a természetvédelem érdekeltségi területeit, valamint a szerkezeti jelentőségű pontszerű funkciókat, védőtávolságokat, melyeket más, ágazati előírások szabályoznak, de befolyásolják a területfelhasználást.

Beépítésre szánt területek

A beépített és a további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek beépítettsége legalább 10%. Ezek a területek, amelyek a község fejlődésének és organikus megújulásának elsődleges célterületei.

Lakóterületek

Falusias lakóterület

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

A Pápai – Kossuth – Kolostor - Pille utca menti védett tömbök területét falusias lakóterületként kell szabályozni, hogy az építészeti karakter és a völgyi fekvéshez messzemenően alkalmazkodott telekstruktúra megőrzése hangsúlyt kapjon. A szabályozás során a védelem kiemelt szempontjait kell érvényesíteni, de biztosítani kell a hagyományos beépítés megőrzése mellett a szükséges és jogos modernizáció követelményeinek érvényesülését.

Kertvárosias lakóterület

A terület laza, kertes, lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyeken a lakófunkció mellett kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállásadó funkciók is elhelyezhetőek, úgy hogy az eredeti rendeltetést nem zavarhatják. A beépítés magasságát a környezetbe tájképbe illeszkedően kell meghatározni, hogy a településképet az új épületek ne bontsák meg.

Vegyes területek

Településközpont vegyes területek

Ez a területfelhasználási egység biztosítja a területek sokoldalú használatát, ezek bizonyos mértékű átalakulását. A területen olyan helyi igazgatási, kulturális, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói, egyházi, egészségügyi stb. intézmények helyezhetők el, melyek a domináns funkciót alapvetően nem zavarják. A terület fejlesztésénél figyelembe kell venni, hogy az itt elhelyezhető intézmények (pl.: kulturális intézmények, kereskedelem stb.) forgalma a központot csak kisebb mértékben terhelje, a parkolóigények kielégíthetőek legyenek.

A településközpont a településen belül a Templom tér köré szerveződő tradicionális településmag, amely a templom, plébánia mellett a Művelődési Ház és az iskola területét is magában foglalja.

Gazdasági terület

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (kb. 13,9 ha)

A kereskedelmi, szolgáltató terület lakókörnyezetet és a környezet természeti elemeit nem zavaró gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A Szerkezeti Terv az Újmajorban, a Csehbányai út keleti oldalán és a Pille utcában jelöl ki új kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területet.

A tevékenységek meghatározásánál a szabályozásnak kiemelten kell kezelnie az épített és táji környezethez való illeszkedést és a zavaró hatások kizárását biztosító környezetvédelmi normák meghatározását. Szükséges továbbá differenciált telekméretet kialakításának lehetőségét biztosítani.

Különleges területek

A különleges területek körébe azok a területek tartoznak, amelyek rendeltetésük különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) az előzőektől eltérő területek.

Városlőd különleges területei a Kálvária, a Karthauzi templom tere, a temető, a sportpálya, az Iglauer Park, a Strand területe, a Vízmű területe és a Torna völgyéhez kapcsolódó Vízisportterület.

A Kálvária területe – mint a kulturális örökségvédelem egyik kiemelt helyi tárgya – védelmi igénye és sajátos területhasználata miatt került e területfelhasználási egységbe.

A Karthauzi templomhoz kapcsolódó műemlékvédelmi és régészeti érdekek biztosítása és a tér bemutatóterületté való alakítása kívánja meg a templom és szűk környezetének különleges területként történő kijelölését.

A temető és a Vízmű területe esetében figyelembe kell venni a szabályozás során a funkciójuk szerinti védőtávolságukat.

Az Iglauer Park különleges növényparki és sokszínű funkcióinak egyedi biztosítása érdekében különleges területként került meghatározásra.

A Strand területe a későbbi rekreációs területként való fejleszthetőség érdekében különleges területként szabályozandó.

A Sportpálya és a Vízisportterület a településen élők és az ide látogatók sportolási igényeinek differenciált kiszolgálását teszi lehetővé.

Beépítésre nem szánt területek

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telekterület megengedett beépítettsége legfeljebb 5%.

Mezőgazdasági terület

Általános mezőgazdasági terület

Ez a területfelhasználási egység biztosítja a növénytermesztés és az állattenyésztés területeit továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági termelés) építményei elhelyezésére szolgáló területet. Az

építményelhelyezés, illetve a beépíthetőség tekintetében a szabályozás szolgál majd részletes előírásokkal.

A táj-, tájkép- és természetvédelmi szempontból kiemelt területeken a beépítés a szabályozás korlátozásra kerül, amely azonban a külterület gazdasági fejlődésének akadályozását nem vonja maga után.

Erdőterület

Az erdőterületek az erdőgazdálkodás céljára szolgáló területek. *Védelmi célú erdőterületként* ezen belül a védőfunkciójú és a védett erdők megkülönböztethetők, ahol épületet elhelyezni nem lehet. *Az egészségügyi-szociális-turisztikai célú erdőterületen* a beépítés kismértékben támogatható a szabályozás eszközeivel. *A gazdasági rendeltetésű erdőterületek* a klasszikus értelemben vett erdő- és vadgazdálkodás célterületei, ahol a termelési érdekek védelme miatt a beépítés csak a rendeltetéssel összefüggően lehetséges.

Az erdőkre vonatkozó rendelkezéseket a szabályozási terv határozza meg, emellett azonban már a Szerkezeti Terv is megkülönbözteti rendeltetésük alapján az erdőterületeket.

Meghatározásra kerültek azok a jelenlegi mezőgazdasági művelés alatt álló területek is, amelyek alacsony termőhelyi értékük illetve védelmi meghatározottságuk miatt erdősítésre javasoltak. A mezőgazdasági használat ezzel nem kerül korlátozásra, de amennyiben művelési ág váltásra kerül sor, akkor ez csak az erdő felé történhet.

Zöldterület

A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark) vagy közcélúan hasznosítható terület, melynek beépítettsége legfeljebb 2%.

A település lakosságának és az ide látogató turistáknak pihenés, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a biológiai aktivitással a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú közkertek és közparkok területe, melyek létrehozását-bővítését a szerkezeti terv szerint kell alakítani.

Városlőd településen jelentősebb összefüggő, közhasználatú zöldterületként került kijelölésre a Torna-rét és a Szentgáli út menti új kertvárosias lakóterület magja.

Közlekedési terület

Közlekedési terület - a közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, vasút, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

A településen belül a Pápai-Kossuth-Kolostor-Pille utca

vonala, a Petőfi utca, a Strandvölgyi utca szolgálja elsősorban helyi gyűjtőútként a forgalom levezetését a településen. Ehhez kapcsolódnak az egyes lakóterületek gyűjtőfunkciójú és kiszolgáló útjai.

A település közigazgatási területén közúti csomópontokként kerültek meghatározásra a település bekötőútjai és a 8. illetve 83. sz-ú főút csatlakozásai.

Szintbeni vasúti kereszteződés a település közigazgatási területén két helyszínen található: a Pille utca és a Fenyves utca között illetve a Csehbányai út mentén.

Vízgazdálkodási területek

Ez a területfelhasználási egység Városlődön a patakok és a tavak területét foglalja magába. A patakok közül a legjelentősebb a Torna-patak, melynek völgye helyi védelemre javasolt.

Belterületen belül a talajbemosódást megakadályozó védelmi gyepsávot kell kialakítani, valamint az árok és a patakmeder akadálymentes karbantartása és tisztítása érdekében is biztosítani kell egy ilyen zöldsávot.

3. Tájszerkezet

Tájrendezési javaslat

A tervezés során a meglévő természeti és művi adottságok, a tájhasználat mai jellemzőit alapvetően figyelembe kellett venni. Külterületen fejlesztési igény csak a meglévő belterülethez ill. beépítésre szánt területhez kapcsolódóan merült fel. Ezért sikerült a tervezés során a táj jellegzetes elemeit, a domborzatot, a patak völgyeket, erdőket a jelen állapotukban megőrizni. Alapvető cél volt a beépítésre szánt területek használati módjára tett javaslat készítésekor, hogy a meglévő környezeti és esztétikai állapot ne romoljon, sőt a használaton kívüli (parlag) volt legelők és szántók egy részének erdősítésével pedig egyértelmű, hogy a kedvezőbb, természetközelibb állapot elérése a cél.

Első ránézésre kicsit soknak tűnhet az erdősítésre javasolt terület (100-105 ha), ám köztudott, hogy néhány évszázaddal korábban a Bakony összefüggő erdő volt (a szomszédos Csehbánya közigazgatási területének ma is kb. 90%-a erdő!). A mezőgazdasági termelés, majd a bányászat és az ipari termelés fellendülése járult hozzá az erdők hasznosításához ill. kivágásához. Mára az állattenyésztés erősen visszaesett, a Vámosréti (Juhásréti) birkahodályokon kívül a többi majorépületben már nincsenek állatok. Ennek következtében az egykori hegyi legelők ma bozótos elhanyagolt területek, amelyek visszaerdősítése (vagy a természetes folyamat, a fokozatos beerdősülés eltűrése) célszerű.

Az erdő a világ legösszetettebb ökológiai rendszere, amely alapvető fontosságú a talaj, a levegő és a klíma megőrzésében, a vizek mennyiségi és minőségi szabályozásában. Emellett kedvezőbbé teszi a táj megjelenését, látványát, élőhelyet biztosít az élővilágnak, testi, lelki felüdülést ad az embernek és élelmiszer, nyersanyagot és megújítható energiát (tűzifa) termel. Ezért az erdőkhöz csatlakozó felhagyott területek erdősítése hosszútávon mindenképp Városlőd értékeit növeli.

Városlőd bizonyos szempontból az ajkai lakótelepekről kiköltözők egyik célpontja. Ugyanúgy jogos, hogy az egyre növekvő, vagy az Ajkáról kilátogató népesség számára bővíljenek a szabadidő-eltöltés lehetőségei. Az erdőterületek növelése mellett ezért a vámos-pataki kialakított víztározó mentén további szolgáltatás jellegű fejlesztést javasol a terv, illetve a tó és a jelenlegi

belterület között pedig lakó és szállásadói funkciójú fejlesztést. A javaslat az azonban, hogy a tóhoz vezető út feletti meredekebb fás, bozótos részt nagyarányú zöldfelülettel kerüljön kialakításra. A fentiekén kívül a Csehbányai út és a már ma is meglévő telephelyek mellett – a 8-as út közvetlen szomszédságában jelöltünk ki újabb beépítésre szánt területet gazdasági-kereskedelmi jellegű és sportolási jellegű funkció részére. Az északnyugati belterületi határ kismértékű módosítása mellett a többi külterületi beépítésre szánt terület (Újmajor, Vámosréti juhászat) esetében a meglévő, kialakult állapot rögzítése és az ennek megfelelő fejleszthetőség biztosítása a cél. Az erdőterületek növelésével a táj látványában változatosabb, élővilágában, értékben gazdagabbá válik és kedvezően módosul a vízháztartás és a mikroklíma is. A nagyforgalmú főút és a település északnyugati része közé - az uralkodó szélirányból - tervezett véderdősáv pedig védelmi szempontból kedvező.

Azáltal, hogy nem valamennyi parlagon lévő gyeperdő szántófelületet javasoltuk erdősítésre, meg akarjuk őrizni a mezőgazdasági termelés esetleges megújulásának esélyeit is annak ellenére, hogy ma ez elképzelhetetlennek tűnik. Ám vannak előrejelzések, amelyek szerint a lassú éghajlatváltozás évtizedeken belül felértékelí majd a Kárpát-medence adottságait.

A beépítésre szánt területek, az erdősítésre javasolt területek és a mezőgazdasági területek meghatározásakor alapvető szempont volt, hogy azok már meglévő, nagyobb, hasonló használatú egységhez csatlakozzanak, ugyanakkor a tájképi és használati változatosság megőrzése érdekében erdők által övezett legelő- és szántóterületeket is meg kell tartani.

A külterületi dűlőutak szélességét min. 8 méterben javasoljuk szabályozni, azzal a kitételrel, hogy ott ahol majd a szabályozás külterületen enged építeni. Az épületeket az út tengelyétől min. 10 méter távolságra kell elhelyezni.

A területhasználati egységek tudatos szabályozása mellett a település külterületén a Perési- és a Torna-patak mentét a kíséző erdősávokkal, mint értékes egyedi hangulatú és az élővilág értékeiben gazdag természetközeli területeket helyi jelentőségű védett területnek javasoljuk. A Perési-patak völgy védetté nyilvánítása különösen a közelben tervezett Szentgáli

szemétkezelő miatt is fontos. A ma meglévő adottságok az említett javaslatok megvalósulása esetén javulnak. Természetesen a kedvezőbb környezeti állapot az illegális hulladéklerakás és a lerakott hulladék felszámolása esetén következhet be. Városlődön miután jelentős termelőüzem nincs és az ajkai légszennyezés csak kivételesen ritka meteorológiai viszonyok esetén érzékelhető, jelentősebb lég- és zajszennyezést egyedül a nagy forgalmú, a falu felett vezetett 8-as számú főút okoz, ezért a szerkezeti (és szabályozási) tervben több helyütt véderdősávot javasolt létesíteni. Ott, ahol a 8-as kiemelten a település felett fut ott csak mechanikai eszközökkel (pl. zajgátló fal építésével) lehet

védekezni. E fal megépítését az arra hivatott hivatalnak mérési eredmények alapján kell elrendelnie. Célszerű a falu felé eső szakaszon átlátszó műanyag védőfal létesítése.

Említettük, hogy az erdőterület növelése a növekvő szabadidő igények kielégítését célozza. Egyúttal javaslatot tettünk kirándulóutakkal ellátott turisztikai erdők létesítésére, egyrészt a Vámos-patakon lévő víztározó felett, másrészt a farkasgyepűi-csehbányai értékes, nagy összefüggő bakonyi erdőtömbhöz csatlakozóan a 83-as út mellett illetve a Torna-patak felső folyása mellett.

4. Területi mérleg

Tervezett szerkezeti jelentőségű elemek:

- A legjelentősebb szerkezeti elem a Szentgáli út és a Kálvária völgy közötti kertvárosias lakóterület (kb. 7 ha) és a hozzá kapcsolódó zöldfelület (mintegy 0,75 ha);
- A Csehbányai út keleti oldalán tervezett új gazdasági terület (kb. 10 ha);
- A bauxitút és a Pille utca között tervezett átkötő úti nyomvonal;
- Szerkezeti jelentőséggel bírnak még továbbá a település turisztikai vonzerejének fejlődésével fokozatosan szerephez jutó területek a település belterületéhez északkelet felől csatlakozva a vízisportterület (2,5 ha) és a tervezett térségi kerékpárút települési szakaszai (kb. 6 km);
- Hosszú távon bír szerkezeti jelentőséggel a Szentgáli út mentén a településtől keletre elhelyezkedő tartalék (lakó) terület (kb. 8 ha).