

SZANDA KÖZSÉG
RENDEZÉSI TERVE

SZABÁLYOZÁSI TERV
MŰSZAKI LEÍRÁS

BEVEZETÉS

I. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- 1./ Lakóterületek.
- 2./ Intézmények
- 3./ Üdülő területek.
- 4./ Gazdasági területek.
- 5./ Különleges területek.

II. BŐVÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK.

- 1./ Közlekedési területek.
- 2./ Zöldterületek.
- 3./ Erdőterületek.
- 4./ Mezőgazdasági területek.
- 5./ Egyéb területek.
- 6./ Tartalék területek.

III. MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM.

- 1./ Védett műemlékek.
- 2./ Helyi védettségű emlékek.

IV. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM.

V. KÖRNYEZETVÉDELEM.

VI. KÖZMŰVEK - KÖZLEKEDÉS.

- 1./ Elektromos ellátás.
- 2./ Hírközlés.
- 3./ Gázellátás.
- 4./ Vízi közművek.
- 5./ Közlekedés.

VII. FORRÁSMUNKÁK.

R E G I O N Á L
Tervező és Fővállalkozó Kft.
Salgótarján, Mártírok útja 1.

Msz: T-503/2001.

SZANDA KÖZSÉG
RENDEZÉSI TERVE

SZABÁLYOZÁSI TERV

MŰSZAKI LEÍRÁS

BEVEZETÉS.

A Szerkezeti Terv és műszaki leírás meghatározta a község fejlesztési igényeit, és az ezzel kapcsolatos feladatokat. Számba vette a rendelkezésre álló és reálisan biztosítható lehetőségeket, s ennek megfelelően tűzte ki a szabályozandó feladatokat.

Alapelvként fogalmazódott meg a község népességmegtartó szerepének növelése. Ehhez kapcsolódóan lehetőséget kell teremteni az építkezni szándékozók számára új építési telkek kialakításával. Továbbá meg kell teremteni ipari üzem községi letelepedésének feltételét új ipari terület kijelölésével.

A község jövője szempontjából mind nagyobb jelentőségre tehet szert az idegenforgalom, a falusi turizmus. Ezen célból megfelelő védelemben indokolt részesíteni a község táji - természeti adottságait, építészeti értékeit. Továbbá megfelelő lehetőséget kell biztosítani hétvégi házas üdülők megépítésére.

Számolni kell azzal, hogy tovább fejlődik a község közművesítési és közlekedése. Különösen a települést keresztező főforgalmi út igényel fokozott figyelmet és szabályozást.

Kiemelten fontos szempont, hogy a szabályozás feleljen meg az érvényes szabályoknak, minden tekintetben elégítse ki a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) előírásait.

I. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1./ Lakóterületek.

- 1.1. A község a tervezés időszakában 410 db lakással rendelkezik, amelyekből mintegy 10 db üresen áll. Az elmúlt időszakban évente átlag egy lakás épült.

A körülményekre és lehetőségekre tekintettel 15 éves távlatban max. 10 - 15 új lakás megépítésével lehet számolni. Ezek részben új építési telkeken, illetve meglévő régi lakóházak elbontása és újraépítésével valósulnak meg. Kapcsolatosan figyelembe veendők az üresen álló épületek is.

- 1.2. A településen jelenleg 34 db üres telek található az alábbiak szerint.

- Hársfa utca	5 db
- Akácfa utca	1 db
- Rákóczi út	10 db
- Jókai utcában	5 db
- Balassi utcában	1 db
- Szondy utcában	4 db
- Dózsa Gy. utcában	8 db

A Balassi, Szondi és Dózsa utcákban lévő üres telkek egy része kissé mélyfekvésű, de - megfelelő műszaki feltételek megtartásával - gazdaságosan beépíthetők.

- 1.3. Nagyméretű telkek megosztásával, illetve keskeny telkek összevonása utáni újraosztásával a terv további építési telkek kialakítására tesz javaslatot a Béke utcában, valamint a Tsz. major melletti telkek esetében.

A Béke utcában a javasolt telekalakításokat az utca szerepének változása, és a már megindult beépítés, és az utca északi oldalán megvalósult teljes kiépítettség is indokolja.

A Tsz. major melletti részen a Hrsz. 409, 411, 413, 414, 415/2, 415/3, 417 és 418. telkek érintettek. A tervezett telekalakítások az itt tervezett lakóterület bővítésével párhuzamosan válnak aktuálissá.

- 1.4. Az Önkormányzat két helyen tervezi növelni a meglévő lakóövezeteket. Szandán a Polgármesteri Hivatal feletti részen a Hrsz. 214 és 216. ingatlanok egy részén. A terület beépítésre alkalmas, felszíne egyenletes, délnyugati irányba enyhén emelkedik. A Hrsz. 412. közterület szélesítésével a település szerkezetéhez közvetlenül kapcsolható. Megközelítése a Rákóczi út felől is megteremthető.

lesztésére, további új telkek kialakítására lehetőség van. Szandaváralján a Szondi és Dózsa utcákat összekötő Hrsz. 618. sz. út felett bővül a lakóterület 8 db új lakótelekkel.

- 1.5. A község meglévő lakóterületei döntően falusias építési övezetbe tartoznak. A falu központi részét - a kialakult állapotnak megfelelően - a terv településközponti vegyes övezetbe sorolja.

Az egyes övezetekben elhelyezhető funkciók az OTÉK 13. §. 14. §. és 16. §. előírásai szerint lehetségesek.

Új építési telek kialakítása esetén a falusias településközponti vegyes területen a legkisebb telekméret min. 800 m^2 , legkisebb szélességi mérete 25 méter legyen, a beépítés maximuma ne haladja meg a 30 %-ot, a párkány-méret pedig a 4,5 métert.

- 1.6. A beépítési mód döntően oldalhatáron álló, de található szabadonállóan kiépült utcásor is. Meglévő épületek újjáépítése, illetve bővítése esetén alkalmazkodni kell a kialakult állapothoz. Oldalhatáron álló beépítés esetén az épület ne épüljön ki a telekhatárra, min. 1 m védőtávolság tartandó.

Üres telkek beépítése esetén a Szabályozási Terv rögzíti a beépítési módot, annak figyelembevétele kötelező.

A beépítési vonalakat - az előkert méretét - a Szabályozási Terv rögzíti. Meglévő épületek bontása utáni újraépítése esetén az új épület akkor kerülhet az eredeti helyére, ha a Szabályozási Terv másként nem intézkedik.

- 1.7. A tetőforma kötelező jelleggel magastető, lehetőleg az utcára merőleges gerinccel. Négy - öt szomszédos épület tetőzetének formája és gerinciránya azonos legyen.

Garázs és egyéb melléképület lehetőleg a főépülettel egy tömeget alkotva épüljön meg. Amennyiben az épület körüli tereprendezés 2 m-t meghaladó méretű támfal építését teszi szükségessé, abban garázs illetve egyéb célú raktár megvalósítható előkert és oldalkerti részen is.

A lakóépület tömegétől függetlenül álló, illetve külső falra szerelt jelleggel kéményt kialakítani nem szabad.

- 1.8. Ha meglévő lakásban vagy új épületben egyéb funkció kerül kialakításra meg kell követelni a szakmai szabványok és előírásainak betartását. Az eltérő funkciót csak az OTÉK 14. §.-ban felsoroltak lehetnek. Külön is

vizsgálni kell a környezetvédelmi hatásokat (zaj-, por- és szagterhelés), és a gk. parkolás lehetősége feleljen meg az OTÉK 42. §. előírásainak.

- 1.9. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet és övezeti besorolás alapján indokolt felülvizsgálni a község állattartási rendeletét. Ennek kapcsán a Rendezési Terv építési telkenként az alábbi mértékű állattartási engedélyezést tartja megengedhetőnek:
- 2 db egyedig: ló, szarvasmarha, bivaly, öszvér, vagy szamár
 - 6 db egyedig: sertés, juh, kecske
 - 50 db egyedszámig: baromfi, nyúl, galamb
 - 50 családig méhek.

Döghússal táplálkozó állatok tartását meg kell tiltani.

Állattartó épületek és lakóház között az alábbi védőtávolságokat szükséges biztosítani háztáji méretű állattartás esetén:

- istálló, valamint lakóház és vízi közmű között 10 m
- méhcsaládnak lakóháztól 25 m, telekhatártól 5 m.

Lakóház és nagyüzemi állattartó épület között min. 1000 m, döghússal táplálkozó állattartás esetén pedig min. 1500 m védőtávolság szükséges.

- 1.10. Az építési telek beépíthetőségének előfeltétele - a megfelelő telekméreten túlmenően - az alapközművek megléte (víz és elektromos ellátás), a háztartásban keletkező hulladék, szennyvíz elhelyezésének megoldása és a csapadékvizek szabályos elvezetése.
- 1.11. A község belterületi határán belül több olyan ingatlan található, amelyek üresen állnak és beépítésüket jelen terv nem javasolja. Ennek indoka, hogy adottságaik alapján beépítésük, közlekedési és közműhálózatra való kapcsolódásuk gazdaságosan nem megoldható. Az érintett telkek beépítési tilalmát a Helyi Építési Szabályzatban Hrsz. szerint tételesen nevesíteni kell. Ezen ingatlanokat a terv zöldfelületként veszi számításba.
- 1.12. A Rákóczi és Béke utcák között hosszú, utcától - utcáig érő telkek találhatók. A Rákóczi úti oldal teljességgel beépített, a Béke utcai oldalról a beépítés megindult (részben telekmegosztással, illetve telekosztás nélkül), feltehetően folytatódik. Beépítési vonal és beépítési mód tekintetében az eddigi gyakorlat rendezetlennek minősül. Erre tekintettel a Szabályozási Terv M = 1 : 1000 méretarányú javaslatot ad a rendezetlenség lehetőség szerinti korrekciójára, és a jövőbeni beépítés szabályozottságára. A terv javaslatot tesz a hosszú, nagyméretű telkek megosztására, a beépítési vonalra és a beépítési módra is.
- 1.13. A község központi részén kialakult "Hősök tere" funkcióját és méretét a terv változatlanul megtartja. Igényesebb megjelenése céljából kívánatos lenne D-i oldalán a 289 és 290 Hrsz. telken jelenleginél nagyobb tömegű épület(ek) elhelyezése. Elképzelhető lenne itt közösségi célú objektum (faluház)

megépítése. Erre tekintettel az érintett két ingatlanra a Helyi Építési Szabályzatban az Önkormányzat részére elővásárlási jogot kell biztosítani.

- 1.14. A korábbi időszakokban a község külterületi részein több tanya - puszta is található volt, és ott számosan éltek. Ezen külterületi lakott helyek - egy kivételével - megszűntek, az épületek lényegében tönkrementek. Újjáépítésükre elképzelések nem ismertek, de elképzelhetők, elsősorban mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan. Erre tekintettel a HÉSZ-ben meg kell határozni a mezőgazdasági területen történő lakásépítés feltételeit. (lásd: mezőgazdasági fejezet).

2./ Intézmények.

- 2.1. A község rendelkezik a működéshez szükséges intézményekkel. Ezek állapotával a szerkezeti műszaki leírás foglalkozik.
- 2.2. Új intézmény megépítését az Önkormányzat nem tervezi, következésképpen ilyen céllal a terv területet nem jelöl ki. A jelenleg meglévők esetleges bővítésére az ingatlanok mérete lehetőséget biztosít.
Bővítés és bontás utáni újjáépítés szabályozási feltételei megegyeznek a lakóépületeknél leírtakkal. Túlmenően be kell tartani az OTÉK szakmai szabályok egyéb előírásait is. Zajos, poros, levegő- és vízszennyeződést okozó szolgáltatás az övezeten belül nem létesíthető.
- 2.3. Idősek napközi otthonának létesítési igényét a program valószínűsíti. Kialakításának legegyszerűbb módja, ha megüresedett lakóház kerül megvétele, és átalakításra. Az építési övezetre érvényes előírások meghatározásán túl egyéb szabályozási feladat nincs.

3./ Üdülő területek.

- 3.1. Szanda - Szandaváralja közötti dombtetőn az Önkormányzat egy kisebb üdülőrészt kíván kialakítani. Megvalósítása - a SAPARD program lehetőségeinek kihasználásával - vállalati formában elképzelt. Helyét a Szabályozási Terv jelöli.
- 3.2. A kijelölt területen 20 db üdülőtelek alakítható ki. A beépíthető ingatlanokon túlmenően a terv helyet biztosít közös park, közösségi célú épület, és gk. parkoló kialakítására is.
A település szerkezetéhez és kiépült közműhálózatához való csatlakozása közvetlenül lehetséges.
- 3.3. Az üdülő terület övezeti besorolása hétvégi házas üdülő terület (HÜ). Az építési telkek minimális területe 800 m^2 , legkisebb szélességi mérete pedig 18 méter. A meghatározott beépítési mód oldalhatáron álló, a maximális beépítettség 15 % lehet.

Az építési telken egy darab földszintes épület építhető, a tetőtér beépítés megengedett. Az üdülők magastetővel, az utcára merőleges gerincvonallal, és tájjellegű megjelenéssel készüljenek.

- 3.4. Melléképület funkció (garázs, raktár) csak a főépülettel együtt valósítható meg, elő- és oldalkerti részen nem helyezhetők el. Épülettől független, ill. külső falra szerelve kémény építését nem szabad engedélyezni.
- 3.5. Falazott, lábazatos (un. díszkerítés) létesítését kerülni kell. Kerítés tekintetében a sövény-, vagy léckerítés kívánatos.
- 3.6. A közös zöldterületen a pihenéshez, a játékos a sportoláshoz kapcsolható létesítmények helyezhetők el. A beépítés maximuma ne haladja meg az 1 %-ot.
- 3.7. Állatok tartását csak korlátozott mértékben engedhető meg. Nagytestű és haszonállatok, továbbá egzotikus állatok (ragadozók, hüllők) tartását egyértelműen tiltani kell. Az Önkormányzat ide vonatkozó rendeletében szabályozni kell a kedvtelést szolgáló állatok (kutya, macska, díszmadarak) megengedett számát.
- 3.8. A telkek beépítése csak az alapközművek megléte, valamint a háztartásban keletkező hulladék és szennyvizek kezelése megfelelő megoldása esetén kezdhető el.
- 3.9. Az előzőekben leírtakat az esetlegesen megvalósuló tartalék üdülőterület felhasználása esetén is alkalmazni kell.

4./ Gazdasági területek.

- 4.1. A község közigazgatási területén négy helyen folyik iparinak minősülő tevékenység. Ezek:
 - műanyag termékeket gyártó üzem (Hrsz. 421/4 és 431/5)
 - szeszfőzde (Hrsz. 281.)
 - bútorgyártó műhely (Hrsz. 374.)
 - Szanda - Vegyipari Kft. (hrs. 062/23)
- 4.2. A műanyagtermékeket gyártó üzem a község belterületi részén üzemel. Jelenlegi technológiai folyamatai a környezetet nem zavarja. Ettől függetlenül kötelezni kell a telephely dokumentáció elkészítésére.
 Az üzem területének beépítettségét a Helyi Építési Szabályzatban - tekintettel a lakókörnyezetre - 30 %-ban szükséges megállapítani. Elő kell írni, hogy az oldalhatárok mentén legalább 10 m sáv beépítetlen maradjon, s ott legalább 3 m széles zöldsáv létesítendő.
 Az üzem forgalma a Kossuth út felől a Polgármesteri Hivatal telkén keresztül történik. Ennek kiváltására a Szabályozási Terv javaslatot tesz, az út új nyomvonalát jelöli.

Építési igénnyel járó fejlesztése jelenlegi területen belül megoldható. Az új épület párkánymérete ne haladja meg a 10 métert.

- 4.3. A szeszfőzde ugyancsak belterületi részen üzemel. Működése környezetvédelmi problémákat vet fel. A kifőzésre váró, szabadon tárolt cefre szaghatása zavarja környezetét, de esztétikailag is kifogásolható. Nem tisztázott a kifőzés után visszamaradó hulladék elhelyezése sem. Fennáll a közeli patak vizének szennyezése is.

Az üzemek jelenlegi helyen történő működése, illetve jelen helyen történő bővítése nem kívánatos. Új helyre való áttelepítésére a Szabályozási Terv a község szélén kijelölt, új övezetben lehetséges.

Ennek megtörténtéig a szeszfőzdét kötelezni kell a kifőzésre váró cefre, és visszamaradó hulladék zárt épületben történő tárolására, és a keletkező szennyvizek szakszerű kezelésére. Az ingatlan beépítése ebben az esetben sem haladhatja meg az 50 %-os maximumot, az épületek magassági mérete pedig ne legyen magasabb 4,5 méternél.

A szeszfőzde esetében is meg kell követelni a telephely dokumentáció elkészítését.

- 4.4. A Rózsa utcában (Hrsz. 374.) lévő kisebb asztalos üzem bútorkészítéssel foglalkozik. Működése és fejlesztése kapcsán elő kell írni:

- Az ingatlan beépítettsége max. 30 % lehet.
- Az épületek párkánymagassága ne haladja meg a 4,5 métert.
- Csak olyan gyártási technológia engedélyezhető, amely a telekhatáron nem eredményez 60 dB-nél nagyobb zajszintet, és a környezetét fűrészporról nem szennyezi.
- Megoldott a keletkező hulladékok (pl. fűrészpör) és szennyvizek zárt- és szakszerű kezelése.
- Az ingatlanon belül biztosított a gépkocsiknak az OTÉK 42. §. szerinti mértékű parkoltatása.
- Az ingatlanon lévő és a szomszédos telkeken lévő épületek között biztosítható az OTÉK 36. §. és 37. §-ban előírt védőtávolságok.
- Biztosított a tűzoltáshoz szükséges oltóvíz mennyisége.

- 4.5. A Szanda - Vegyipari Kft. poroltó készülékek töltőanyagát állítja elő. Lakóterülettől mintegy 300 m választja el. Az üzem működése környezetvédelmi problémát nem vet fel.

Beépíthetőségét max. 50 %-ban indokolt meghatározni, az épületek és a telekhatár közötti védőtávolságot pedig min. 10 m-ben. Az épületek párkánymagassága ne haladja meg a 10 métert.

Az üzemi zajszint nem lépeti túl a 60 dB-t (telekhatáron mérve), az épületek közötti méret feleljen meg az OTÉK 36. §. és 37. §. előírásainak.

A keletkező ipari hulladék és szennyvíz zárt rendszerben kezelendő. Tiszti

tatlan szennyvizet élő vízfolyásba bevezetni tilos. A gk-parkolást az üzem területén belül, az OTÉK 42. §. előírásainak megfelelően kell megoldani.

- 4.6. Az új ipari terület helyét a Szabályozási Terv jelöli (Hrsz. 030/11 egy része). Beépítését csak az infrastruktúra teljes kiépítésével egyetemben szabad megkezdeni. Az ide települő üzem részére építési telket kell kialakítani, melynek mérete 3000 m² -nél kevesebb nem lehet. Beépítettsége nem haladhatja meg az 50 %-ot, illetve környezetét jelentősen zavaró technológia esetén a 30 %-ot.

Az épületek és a telekhatár között min. 15 m védőtávolságot kell tartani. A gépkocsik várakozó helyét az ingatlanon belül, az OTÉK 42. §. szerint kell kialakítani. Az épületek párkánymérete ne haladja meg a 10 métert.

5./ Különleges területek.

5.1. Temetők.

- 5.1.1. A településen két működő temető van. Mind a kettő megfelelően karbantartott és kezelt, de mind a kettő bővítésre szorul. A bővítést a Szabályozási Terv jelöli. A bővítésének kapcsán kertészeti tervet kell készíteni és a sírkertet körül kell keríteni. A kerítés és kapu anyaga lécz, vagy dróthálós kerítés legyen.

A Helyi Építési Szabályzatban meg kell határozni a beépíthetőség feltételeit. Az esetleg építendő kriptá alapterülete ne haladja meg a 2 x 2 métert, magassága pedig a 2,5 métert. Anyagválasztékában kerülni kell az ipari jellegű szerkezeteket és anyagokat (műanyag lambéria, profilüveg, azbesztcement, fémszerkezetek, stb.)

- 5.1.2. Az OTÉK által előírt gk. parkolási igényt a szandai temető esetében a bővítésre jelölt területen belül kell kielégíteni.

A szandaváraljai temetőnél a gk. parkolás a közeli Hunyadi úton, illetve a Madách út kiágazó, déli szakaszán oldható meg. Mind a két utca lakó utca, és egyiken sincs átmenő forgalom. A gépkocsik várakozása forgalmi problémát nem okoz.

5.2. Sportpályák.

- 5.2.1. A község két labdarúgó pályával rendelkezik.

A szandai sportpálya kicsi, bővítésre szorul, s ott a tervezett kispályák mellett helyet kell biztosítani gépkocsi parkoló céljára is. A területet körül kell keríteni, s azon belül - a játéktereken kívül - csak a funkcióval összefüggő építmények helyezhetők el. (öltöző - WC, szertár, klubház). A beépítési sű-

rűség max. 15 % lehet. Az épületek földszintesek és lehetőleg magastetősök legyenek.

- 5.2.2. A szandaváraljai labdarúgó pályát nem szükséges bővíteni. A jelölt területen belül a működéshez szükséges létesítmények és gk. parkoló megépíthetők.

- 5.2.3. A Szabályozási Terv továbbra is sportterületként nevesíti a szandaváraljai részen lévő motorkerékpáros terepverseny pályát (Hrsz. 0119/1).

A Helyi Építési Szabályzatban elő kell írni, hogy a versenypályákat körül kell keríteni, s ott csak szociális jellegű épület helyezhető el (WC - mosdó). Ezzel összefüggésben gondoskodni kell a vízvétel, a szennyvízelhelyezés és személtelhelyezés lehetőségéről.

A lekerített részen belül kell megteremteni a gépkocsik (a teher- és lakókocsik részére is) várakozó helyeit.

5.3. Kőbánya.

- 5.3.1. A működő kőbánya területét a Szabályozási Terv jelöli. A kőbánya üzemeltetéséhez hozzátartozik a Bercel felől felvezető út, és a vízellátást biztosító "Páncél" forrás is.

- 5.3.2. A bánya területén csak az üzemeléssel összefüggő létesítmények helyezhetők el. (raktár, mosdó - WC, iroda, stb.). A beépítettség maximuma 3 % lehet. Az épületek párkánymérete ne haladja meg a 6 métert, a technológiai jellegű építmények - berendezések pedig a 30 métert. A területen lévő mikrohullámú acélszerkezetű tornyot adottságként kell kezelni.

Jelenlegi állapotában kell fenntartani a vízellátást biztosító Páncél forrást. A HÉSZ-ben elő kell írni, hogy a forrás körzetében 50 m-es védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el.

A Bercel irányából felvezető út szabályozási szélességét annak figyelembevételével kell meghatározni, amely biztosítja nagyméretű szállítóeszközök (trailerek) biztonságos közlekedését is.

- 5.3.3. A bánya művelési területét az üzemeltető növelni tervezi. A bővítéssel érintett részeket a Szabályozási Terv jelöli. A bővítéshez szükséges engedélyt az illetékes bányászati hatóság megadta.

A kőbánya tervezett fejlesztése a Hrsz. 1182/2, 0184/20, 0184/22. részen érinti a műemlék várrom védőkörzetét. A meglévő domborzati viszonyoknak bánya műveléssel történő megbontása előnytelenül változtatja meg a környezetet, a keletkező zaj, és különösen légköri szennyezés (porhatás) igen előnytelen a hazánk történelmi múltjához kapcsolódó műemlék szempontjából.

Jelen tervezés a műemlékvédelmi szempontokat részesíti előnyben, a Szabályozási Terv ennek megfelelően nevesíti az érintett területet.

II. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK.

1./ Közlekedési területek.

- 1.1. A község közigazgatási területét kettészeli a 2124 sz. közlekedési út. Külterületi részén az út nyomvonalvezetésében nincs szükség változtatásra. 50 méteres védőtávolságán belül építmény csak az illetékes közlekedési szervezet engedélyével helyezhető el.
- 1.2. 2124. út belterületi szakasza az Arany János, a Rákóczi utak, Szandaváralján pedig a Madách Imre út. Szandai részen nyomvonalának vezetésében a Szabályozási Terv módosítást javasol. Ennek lényege, hogy az Arany János és Rákóczi út legkeskenyebb részének forgalma a Béke útra terelhető, ahol az ingatlanok közötti méret lényegesen nagyobb. Nemcsak a megfelelő szabályozási szélesség biztosítható nyilvánvalóan kisebb költségkihatással, de rövidül és egyszerűsödik az út nyomvonala, továbbá elkerüli a falu legsűrűbben beépített részét. Kapcsolatosan két csomópont alakul ki az Arany János és Rákóczi úton. Kiépítésükhöz szükséges területet a Szabályozási Terv jelöli. Szabályozási szélesség a Béke utcai részen 16 - 25 méter egyéb helyeken 16 méter.
- 1.3. Gyűjtőút funkcióval bír az Arany János és Rákóczi utcáknak a korrekció után megmaradó szakasza, illetve Szandaváralján a Szondi út. Ezen utak szabályozási szélessége 16 méter.
- 1.4. A többi belterületi út lakóútnak minősül. A meglévők nyomvonalában a terv változást nem tervez. Szabályozási szélességük 12 és 16 méter között változó.
- 1.5. A Rendezési Terv új lakóutak kialakítására tesz javaslatot. Ezek elsősorban az újonnan kialakítandó építési telkek megközelíthetőségét szolgálják. Új lakóút létesül a jelenlegi Hrsz. 412. gyalogút nyomvonalán, valamint a 0214/1 és 0216/8-10 földút nyomvonalán. Ezen új utca csatlakozik a Rákóczi - Béke utcák csomópontjához, egyúttal biztosítja a műanyag termékeket gyártó üzemnek közterületről történő közvetlen megközelíthetőségét.

Szandaváralján a Hrsz. 618-as földútnak kell 12 m szabályozási szélességet biztosítani.

- 1.6. A községben meglévő gyalogosutakat a terv továbbra is megtartja. Ezeknek szabályozási szélessége min. 3 m.
A Szabályozási Terv gyalogút funkciót szán a kultúrház és iskolák közötti Hrsz. 56. útnak. A jelenleg átmenő forgalmat is lebonyolító út eredeti nyomvonala és szélessége megmarad, de a gk. forgalom megszűnik. Ennek indoka, hogy a Hrsz. 55 ingatlanon működő iskola részére játszóudvar csak a szemben lévő oldalon kialakítandó zöldterületen lehetséges.
Gyalogútként jelöli a terv a Szanda patakot kísérő töltésnek a sportpályáig terjedő szakaszát is. (Hrsz. 147/2)

- 1.7. Álló forgalom céljára közterületi parkoló egy helyen, a Polgármesteri Hivatal előtt van kiépítve mintegy 6 db gépkocsi részére.

Továbbiak létesítését az Önkormányzat nem tervezi. A gépkocsik parkolását minden esetben az OTÉK 42. §. szerint kell megoldani. Kivételt képez a szandaváraljai temető, ahol a gk. várakozása a Madách Imre út déli, hiányzó szakaszán és Hunyadi János úton lehetséges.

A gyűjtő- és lakóutak forgalmi terhelése megengedi, hogy azokon gépkocsik várakozása korlátozásmentesen történjen.

Nagyméretű munkagépek és közúti járművek céljára zárt - őrzött telephely a volt Tsz. majorban megoldható.

- 1.8. Külterületi utak.

A külterületi utakat a terv jelenlegi nyomvonalukon megtartja. A meglévő földutak körül gyűjtőút funkcióval bírnak az alábbiak:

- a köbányához vezető, annak forgalmát lebonyolító 0147 Hrsz. út
- a Csernavölgyi puszta irányába vezető 0220, 0221/4-től 0245 Hrsz.-ú uta
- a Bér község felé vezető Hrsz. 027, 030/7, 018, 014/13 és 014/3 utak
- a romhoz vezető 0225/1, és 0226 Hrsz. utak.

A gyűjtőutak szabályozási szélessége 16 méter.

A többi, fel nem sorolt földút szabályozási szélessége 12 méter.

2./ Zöldterületek.

- 2.1. A település legjelentősebb zöldfelületét az erdők jelentik. Területén viszonylag sok erdő található, szabályozási feltételeivel a következő tervfejezet foglalkozik. A belterületi részen azonban viszonylag kevés a közös használatú zöldfelület. (park).

- 2.2. A község központi részét egy 50x20 méteres parkírozott terület foglalja el. (Hrsz.291/1.)Középső részen egy kisebb méretű hősi emlékmű díszíti. A központi parkot jelenlegi funkciójában kell megtartani. Területén képzőművészeti emlék (vagy szökőkút), illetve ülőpadok kivételével építményt létesíteni nem szabad. A parkot meg kell kímélni reklámhordozók elhelyezésétől is.

- 2.3. Jelenlegi funkciójában és méretében kell megtartani a szandaváraljai Hrsz. 526 és 528-as területet. Itt csak a funkciójával összefüggően az OTÉK 27. §. szerinti létesítmények helyezhetők el, max. 2 % beépítési lehetőséggel.

- 2.4. Jelen terv további közös használatú zöldterületek kialakítására tesz javaslatot a Hrsz. 707. és Hrsz. 59 és 60 telkeknek a kultúrház mögötti részének igénybevételeivel.

A Hrsz. 707. ingatlanon játszóteret célszerű kialakítani, ahol parkosítás után csak játszótéri eszközök - bútorok helyezhetők el.

A Hrsz. 59. és 60. ingatlanokon jelölt zöldterületet parkosítani, de főleg fásítani szükséges. A parkosítás mellett kívánatos kisebb sportpályákat és ún. "játszóudvart" is kialakítani. Területét alkalmassá kell tenni arra, hogy a vele szemben lévő telken működő ún. "erdei iskola" (volt Tsz. központ) részére megfelelő méretű játszóteret biztosítson. Ezért itt építmény elhelyezése nem engedhető meg.

- 2.5. A Hrsz. 421/3. ingatlanon lévő játszóteret jelenlegi méretében kell megtartani. Ott csak a funkcióval összefüggő játszó alkalmatosságok és utcabútorok helyezhetők el.

- 2.6. A templom és kultúrház körül meglévő parkosított részek közösségi jellegű használata alkalmakhoz kötődik. Szabályozásukra a "lakóterületek" részénél leírtak vonatkoznak. A Petőfi úti pincesor, mint közös zöldterület szabályozási feltételeivel a "Táj- és természetvédelmi" tervfejezet foglalkozik.

- 2.7. A község zöldfelületi részét képezik azok az üres telkek, amelyek beépítését a Szabályozási Terv nem javasolja. Ezen ingatlanokat a HÉSZ tételesen nevesíti.

Ugyancsak kertként kell kezelni az építési telkeknek az utca vonalától mért 50 méteren túli részét is.

Ezen részeken létesítmények nem helyezhetők el.

3./ Erdőterületek.

- 3.1. Jelen terv az erdők vonatkozásában változást nem irányoz elő. A lakó-üdülő és ipari területek bővítése nem vesz igénybe erdőművelésű területet.

- 3.2. Erdősített részeket érint a kőbánya művelési területének növelése. Az illetékes bányászati hatóság részéről engedélyezett bővítése előnytelenül érinti a közelben lévő történelmi műemléket, jelentősen rombolja a táj természeti értékeit, és jelentősen szennyezi védetté nyilvánított környezetét. Ezekre tekintettel a bányaművelés területi bővítésével jelen tervezés nem ért egyet.

- 3.3. A várromot körülvevő erdőség természeti védettség alatt áll. A 0177 Hrsz. ingatlanon belül építmény nem helyezhető el. A védettség kiterjed az erdő teljes flórájára és faunájára. Ebben a tekintetben minden változás csak illetékes természetvédelmi hatóság (nemzeti park) engedélyéhez kötött.

- 3.4. Az erdők területén csak funkciójával összefüggő - erdő- és vadgazdálkodás - építmények helyezhetők el. (erdészház, vadetető, raktárak, stb.) Kapcsolatosan az OTÉK 28. §-ban előírtakat kell alkalmazni.

Lakó vagy szállásjellegű épület építésének feltétele, hogy az alapközművek (víz-, villany) valamint a keletkező hulladék és szennyvíz megfelelő kezelése biztosított legyen.

4./ Mezőgazdasági területek.

- 4.1. A mezőgazdasági művelésű földek használatának változtatására jelen terv nem tesz javaslatot. Módosítási igény, illetve új telephely kialakítására konkrét szándék nem jelentkezett.
- 4.2. A volt központi Tsz. major (Hrsz. 0216/13.) esetében a területet továbbra is mezőgazdasági üzemként nevesíti a Rendezési Terv. Figyelemmel arra, hogy közel esik lakóövezethez, a nagyüzemi állattartást itt nem szabad a jövőben megengedni. Területén további építéssel együttjáró fejlesztések a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelet figyelembe vételével történhet.
- 4.3. A korábbi időszakban a külterületen több mezőgazdasági jellegű üzem, tanya és puszta volt található. Helyüket a Szerkezeti Terv műszaki leírás tételiesen nevesíti.
Újjáépítésükre vonatkozó konkrét tervük nem ismertek, de elképzelhető. Erre is tekintettel a mezőgazdasági területen történő építés feltételeit a HÉSZ-ben meg kell határozni. Ennek kapcsán figyelembe kell venni, az Önkormányzat azon döntését, hogy mezőgazdasági területen új építkezés csak a korábban is beépített területeken, a Szerkezeti Tervben nevesített helyrajzi számokon nevesített területeken szabad, az alábbi 4.4 és 4.5 pontok előírásainak betartásával.
- 4.4. A nagyüzemi állattartás építési feltételei az alábbiak:
 - lakóépület és istállók között minimum 1000 méter védőtávolság legyen
 - lakóépület és döghússal táplálkozó állatok épületei között védőtávolság min. 1500 m legyen
 - híg trágyalé tartási technológiát nem engedélyezhető
(A háztáji állattartás feltételeit a lakóterületi részeknél leírtak rögzítik.)
- 4.5. Mezőgazdasági területen történő építmények elhelyezésének - megépítésének feltételei:
 - a létesítmények céljára építési telket kell kialakítani
 - az építési telek közterületről közvetlenül megközelíthető legyen gépkocsival
 - a telek minimum 1000 m² -es, szélessége min. 20 m legyen
 - 1500 m² -t meg nem haladó telekméret esetén csak egy épület létesíthető

- a beépítettség mértéke max. 3 % lehet
- szőlő, gyümölcs, és kert művelési ágazat esetén lakóház csak akkor építhető, ha a telek mérete eléri a 3000 m² -t, és a beépítettség nem haladja meg a 1,5 %-ot
- lakóépület létesítésének további feltétele az alapközművek megléte, valamint a hulladék és szennyvíz kezelésének megoldottsága
- az épületek földszintesek legyenek, magastetővel készüljenek, és megjelenésük tájjelleget tükrözzön

4.6. A belterületi részen meglévő pincesor korábbi mezőgazdasági funkcióra utal. Eredeti funkciója megszűnt, jelenleg egyéb áruk raktározására szolgál. Övezeti besorolása mezőgazdasági terület. Az itt lévő pincéket az Önkormányzat helyi védetség alá kívánja helyezni. Szabályozási kérdéseit a III. fejezet tartalmazza.

5./ Egyéb területek.

- 5.1. A község területén több, vízellátáshoz tartozó műtárgy található:
- 042/7. Hrsz. víztároló medence
 - 0148/1. Hrsz.-en lévő Páncél forrás
 - 0161/2. Hrsz.-en lévő vízkivételi mű
- 5.2. A vízi műtárgyakat körül kell keríteni és 50 m-es védőtávolságukon belül más építményt elhelyezni nem szabad.

6./ Tartalék terület.

- 6.1. Az Önkormányzat a szandaváraljai részen lévő Hrsz. 062/12, 062/14, és 062/15. ingatlanokat tartalék üdülő terület céljára kívánja fenntartani. A szépfekvésű terület egyéb adottságai üdülők építésére nem kedvezőek. Különösen zavaró, hogy nyugatról vegyi üzem határolja, és területét magasfeszültségű légvezeték határolja.
- 6.2. Amennyiben megvalósítására sor kerülne, előtte beépítési mélységű tervet kell készíteni. Ennek során jelen műszaki leírás I. 3. részén megfogalmazott szabályozási feltételeket érvényre kell juttatni.

III. MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM.

1./ Műemlékvédelem.

- 1.1. A település közigazgatási területén egy országosan védett műemlék található, a szandai várrom.
- A létesítmény - nem kellően körültekintő ügyintézés következtében - magánkézbe került.
- Jelenlegi rendeltetése: romterület.

Jellege: középkori XIV - XVI. század.

Leírása:

"529 m tengerszint feletti, 140 m relatív magasságú sziklás helyen álló várróm. Ny-K tájolású, megközelítően téglalap alaprajzú erődítmény, hossza 60 m, szélessége 30 m körüli. A legmagasabb ponton köralakú alapokra emelt négyzetes öregtorony falcsomkjá áll másfél emeletnyi magasan. A hegy sziklás peremén K felé andezit kőzetbe faragott és részben falazott helyiségek maradványai látszanak. Ezek alatt D-re két párhuzamos, egymás alatti fal állt egykor, feltehetően a belső udvar és egy falszoros védelmére.

A vár Ny-j részén a feltárások során kisebb köralakú vízgyűjtő, e mellett téglalap alakú helyiség került elő, befalazott falfülkék maradványával.

A ma látható falmaradványoktól Ny-ra mesterségesen alakított kis sziklakúp, és a hegygerincen egy terasz látható, mely alkalmas volt elővár kialakítására. A két terület között mély nyakárok húzódik, ebbe ékelődik be a várkapu védelmére épült ötszögű bástya.

Története: A vár legrégebbi része a XIII. sz. végén épülhetett, ezt támasztják alá az ásatás Árpád-kori leletei is. Kezdetben királyi birtok volt. Genthon 1301 és 1347-ből, Mocsáry viszont 1333-ból említette várnagyát. 1387-ben Zsigmond király a Csetneki családnak adományozta. Ezután a királynék birtokolták, majd több birtokos kezén ment át (Rozgonyi, Kompolthy, Lábatlani család, az esztergomi érsek, majd a Kollár, Báthory és Zágorhidi - Tárnok családok), egymást érték a zálogosítások, adás-vételi ügyek és perek. Külső falai a XV - XVI. sz.-ból valók, az építetők azonban nem ismeretek. 1546 körül a törökök elfoglalták, parancsnoka a Kapitány Györggyel 1550-ben párbajozó Hubiár Aga volt. 1551-ben rövid ideig a balassagyarmatiak visszafoglalták, de az 1568-as zsoldjegyzék szerint már 31 fős török őrség volt benne. Szerepe a XVI. sz. végén megszűnt.

Feltárás: 1969-70. Régész: Gádor Judit."

- 1.2. Az épület védőkörletét - melynek lehatárolása a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal egyeztetve történt - A Szabályozási Terv jelöli.

A jelölt védőkörlet egy részére (Hrsz. 0182/2, 0184/20, 0184/21) a kőbányát üzemeltető Kft. kiterjeszteni kívánja a tevékenységét, amelyre az illetékes bányahatóság engedélyt adott. Az üzem bővítése ezen a részen jelentős erdőterületeket érint, kedvezőtlenül megváltoztatja a táj természeti szépségét, és a műemlék környezetét, valamint környezetére is zaj- és porszenyeződéssel jár. Ezekre tekintettel a tervezett fejlesztést a tervezés nem támogatja, illetve az érintett földterületeket az Önkormányzat helyi védelemben kívánja részesíteni.

- 1.3. A várróm kiterjed a föld feletti és földalatti - még fel nem tárt - valamennyi létesítménye, azok szerkezetére, anyagára, megjelenésére, és a várróm környezetére. Az objektum kapcsán minden tevékenység (ásatás, feltárás, felújítás, állagvédelem, stb.) csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélye alapján végezhető. A várróm esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként működik közre. A védőkörletén belül építményt elhelyezni nem szabad.

2./ Helyi értékvédelem.

- 2.1. Az Önkormányzat helyi védelmet kíván biztosítani a Petőfi utcában lévő pincesoroknak. A védettség az alábbi Hrsz.-ú pincéket érinti: Hrsz. 185 - 213-ig, 215 - 243-ig, 247 - 249-ig, 251 - 270-ig.
- 2.2. A védelem kiterjed a pince szerkezetére, bejárati részének megjelenésére, a kapuzat és kőfal anyagára. A pincék elé felépítmény nem építhető. A jelölt védőkörleten belül egyéb építményt elhelyezni nem szabad.

IV. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM.

- 1.1. A várrom környezete természetvédelmi területté lett nyilvánítva. Az érintett Hrsz. 178/2, Hrsz. 0177 ingatlant a szabályozási terv lehatárolja. Felszínét erdőség borítja. Az Önkormányzat a természetvédelmi területet kiterjeszti a Hrsz. 0179, 0182/2, 0184/20 és 084/21. sz. ingatlanokra is.
- 1.2. A védelem kiterjed a lehatárolt rész teljes növény és állatvilágára. Ebben a tekintetben mindennemű építés vagy változtatás csak illetékes természetvédelmi hivatal (Nemzeti Park) engedélyével történhet. Ugyancsak be kell szerezni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hozzájárulását, tekintve, hogy a Hrsz. 0177 ingatlan a várrom védőkörzetét képezi.

V. KÖRNYEZETVÉDELEM.

1./ Por- és zajvédelem.

- 1.1. Szanda és Szandaváralja viszonylag csendes és tiszta levegőjű település. Kisebb mértékű terhelést az átmenő közúti forgalom és a kőbánya működése jelent. Védekezési lehetőségként az utcák fásítása, a 2124. sz. közlekedési út belterületi szakaszának rövidítése, és szélesítése vehető számításba. A kőbánya által keltett porszenyeződés esetenkénti, a széljárás függvényeként jelentkezik. Kedvezőtlen hatását a művelési technológia korszerűsítésével lehet mérsékelni. A bánya területén kötő- és osztályozó berendezések működtetése nem kívánatos.
- 1.2. Az ipari üzemek közül a bútorgyár működése okozhat por- és zajterhelést. A HÉSZ-ben elő kell írni, hogy munkagépek (pl. fűrészgépek, csak fedett helyen üzemelhetnek). Továbbá, hogy fűrészpor szabadba nem engedhető és szabadban nem tárolható.

2./ Hulladék elhelyezés.

- 2.1. A háztartásban keletkező szemet gyűjtése nylon zsákokban és kukákban történik. Gyűjtésük és elszállításuk szervezeten történik, befogadó a nógrádmarchali szeméttelp.
- 2.2. A zsákokban nem gyűjthető háztartási hulladékot - építési törmelék - az Önkormányzat külterületi földutak feltöltésére használja fel. Kapcsolatosan elő kell írni a HÉSZ-ben, hogy ennek rendjére az Önkormányzat rendelet-

ben intézkedjen. Veszélyes hulladékokat (akkumulátor, hűtőgép, stb.) töltésepítésre használni nem szabad.

3./ Ivóvíz védelem.

- 3.1. A község egészséges ivóvíz ellátását közüzemi vízhálózat biztosítja. Abban az esetben, ha az utcában vízhálózat kiépült, új épület megépítését, illetve meglévő bővítését csak a hálózatra való rákötés esetén szabad. Meg kell továbbá követelni, hogy rákötés kapcsán megépüljön a keletkező háztartási szennyvíz befogadója is.
- 3.2. Ott ahol a vízellátást helyi vízellátó rendszer biztosítja (kőbánya, volt libanévelő) a műtárgyakat körül kell keríteni, és 50 m-es védőtávolságukon belül építményt elhelyezni nem szabad. Ugyanez vonatkozik a vezetékes vízellátó rendszerhez tartozó víztároló medencére is.

4./ Szennyvízelhelyezés.

- 4.1. A közüzemi szennyvízhálózat ezideig nem épült ki, tervezése folyamatban van. A szennyvíztisztító műtárgyak - az előzetes elképzelések szerint - Terényben fognak megvalósulni. Ezzel kapcsolatosan itt szabályozni való feladat nincs.
- 4.2. A közüzemi hálózat kiépüléséig új épület létesítése, illetve meglévő bővítése csak abban az esetben engedélyezhető, ha közműpótló berendezés készül. Ugyancsak elő kell írni a HÉSZ-ben, hogy közüzemi vízhálózatra történő csatlakozások is előfeltétele a keletkező szennyvizek megfelelő kezelésének megléte.
Szennyvizet felhagyott - korábban vízvételt biztosító - kútba bevezetni szigorúan tilos.
- 4.3. A szippantott szennyvizek ürítési helyének kijelölése az Önkormányzat feladata.

VI. KÖZMŰVEK - KÖZLEKEDÉS

1./ Elektromos ellátás.

- 1.1. A szakmai feltételeket és előírásokat a Szerkezeti Terv műszaki leírás vonatkozó része tartalmazza.
- 1.2. A helyi védettség alá tartozó, és a műemléki várrom védőkörletébe tartozó területen vezetékek építés lehetőleg ne történjen. Amennyiben ez nem kerülhető el, előzőleg be kell szerezni a Műemlékvédelmi Hivatal, és az illetékes környezetvédelmi szervezet engedélyét.

2./ Hírközlés.

- 2.1. Kábel TV hálózat kiépítése esetén az ellátó vezetékek már meglévő oszlop-rendszerre legyenek elhelyezve.
- 2.2. A Szandaváralján működő erősítő acélszerkezeti toronyhoz a feljáró földutat fenn kell tartani. Környezetében csak funkciójához kapcsolódó építmények helyezhetők el.

3./ Gázellátás.

- 3.1. A községben kiépült a gázellátó vezetékrendszer. Közüzemű hálózattal még el nem látott, illetve új utak esetén a szabályozási terv "út-keresztshelvényei" a kiépítésükhöz szükséges helyet biztosítja.

4./ Vízi közművek.

- 4.1. A vonatkozó szakmai feltételeket és előírásokat a szerkezeti terv műszaki leírás része tartalmazza.
- 4.2. A Szanda patakna a Rákóczi úttal párhuzamosan futó szakaszán a szabályozási terv mederrendezést irányoz elő. Az új vonalvezetést a terv jelöli.
- 4.3. Az építési telkekre jutó csapadékvizek elvezetését az OTÉK 47. §. 8, 9, 10. pontja szerint kell megoldani.

A bel- és külterületen meglévő vízelvezető árkokat megszüntetni (beszántani, betölteni, elrekeszteni) szigorúan tilos ! Ugyancsak tilos felhagyott kútba csapadékvizet bevezetni.

5./ Közlekedés.

- 5.1. A közlekedéstechnikai kérdéseket a szerkezeti terv műszaki leírás ide vonatkozó része tartalmazza.
- 5.2. A közlekedési területek szabályozási feltételeit a jelen műszaki leírás II/1. pontja határozza meg.

VII. FORRÁSMUNKÁK.

A Rendezési Terv készítése során az alábbi adatokat, szolgáltatásokat és forrásokat használtuk fel:

- Szanda község közigazgatási területének M = 1 : 10 000-es méretarányú alaptérképe
- Szanda és környéke M = 1 : 10 000 méretarányú rétegvonalas színes térképe
- Szanda község M = 1 : 2 000 méretarányú alaptérképe
- Önkormányzat program koncepciója

- Szanda község 1987-ben készült összevont rendezési terve (NÓGRÁDTERV, Karácsony Ágnes)
- Nógrád megye részletes műemléki jegyzéke (kézirát, Frics Gyula 1987)
- Nógrád megye kézikönyve (CEBA kiadó, 1997.)
- Megyei Statisztikai évkönyvek 1990 - 2001.

Salgótarján, 2002. augusztus hó



Szarvas Béla
építész vezető tervező